



حكومة إقليم كردستان العراق

وزارة العدل

رئاسة الإدعاء العام

آثار إبطال قيد التسجيل العقاري بالنسبة للغير مع تطبيقاته القضائية

بحث مقدم من قبل

عضو الإدعاء العام/ ناظم نجم الدين حسين

إلى مجلس القضاء في إقليم كردستان العراق

كجزء من متطلبات الترقية من الصنف الثاني إلى الصنف الاول

من اصناف الإدعاء العام

بإشراف المدعى العام/ عبدالله سلام بكر

١٤٤٥ هجري

٢٠٢٤ ميلادي

٢٧٢٤ كردي

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿.....وَمَا أُوتِیْتُمْ مِّنَ الْعِلْمِ اِلَّا قَلِیْلًا﴾

سورة الإسراء / الآية: ٨٥

الإهداء

- إلى والدي المرحوم و والدي واهلي الاعزاء...
- وإلى كل من يحكم بالعدل وينشره ويسعى لتحقيقه، ويحق الحق ويبطل الباطل ...

توصية المشرف

السادة رئيس و اعضاء لجنة مناقشة بحوث الترقية المحترمون
م/ توصية المشرف

بناءً على ما جاء بكتاب رئاسة الإِدعاء العام المرقم(٤٧٦/١) في ٢٤ / ٨ / ٢٠٢٣ حول تسميتي مشرفاً على البحث الموسوم (آثار إبطال قيد التسجيل العقاري بالنسبة للغير) والمقدم من قبل عضو الادعاء العام (ناظم نجم الدين حسين) إلى مجلس القضاء في إقليم كردستان العراق، كجزء من متطلبات الترقية من الصنف الثاني إلى الصنف الاول من اصناف الإِدعاء العام، فقد اشرفت على البحث المذكور وأبديت الملاحظات بشأنه، فوجدته مستوفياً للشروط الشكلية والموضوعية وبالتالي جدير بالمناقشة وعليه وقعت ادناه.

مع التقدير

المشرف
عبدالله سلام بكر
المدعى العام
٢٠٢٤/ ٣ / ١٣

المقدمة

يعد حق الملكية العقارية من اوسع الحقوق العينية التي تخول لصاحبها حق الاستغلال والاستعمال والتصرف في موضوع الحق، وهو حق مقدس بمقتضى الشرائع السماوية والوضعية يحرم المساس به ما لم تستدع المصلحة العامة ذلك وفي حدود ما ترسمه القوانين لذلك.

وتأكيداً على قدسية حق الملكية نجد الدستور العراقي ومن خلال المادة (٢٣) / اولاً ((الملكية الخاصة مصونة ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها، في حدود القانون)). و اكد ان حق الملكية مضمون وللقانون وحده ان يحدد من يستغله واستعماله إذا دعت إلى ذلك ضرورة النمو الاقتصادي والاجتماعي ولا يمكن نزع الملكية إلا في الاحوال وحسب الاجراءات المنصوص عليها قانوناً.

اولاً اهمية البحث

ان للتسجيل العقاري اهمية كبيرة في الحياة العملية بما له من اثر بليغ في حماية الحقوق العقارية، إذ يتم ذلك باجراءات متبعة قانوناً ويترتب على عدم مراعاتها إبطال تلك التصرفات ، كما إن إبطال تلك التصرفات العقارية لا بد ان يتم وفق اليات قانونية صحيحة وان تتم من قبل جهات ذات علاقة حدها قانون التسجيل العقاري النافذ رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل في المادة (١٣٩) منه ولا يمكن لغيرها ممارسة هذه الصلاحيات القانونية.

وقد بينت في بحثي ان إبطال التصرفات العقارية يكون إما قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي فيتم الإبطال إدارياً من قبل وزير العدل، اما إذا كان التسجيل قد اكتسب شكله النهائي فقد سمحت التشريعات العراقية للذي سلب حقه العيني من دون وجه حق وجرى تسجيله في السجل العقاري بصورة مخالفة للقانون واكتسب التسجيل شكله النهائي حق اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإبطاله من خلال إقامة الدعوى المدنية امام القضاء، كما إن اجراءات الإبطال بنوعيه

يرتب آثاراً قانونية بالنسبة لشخص المتعاقدين او الاغيار وكذلك بالنسبة للتصرفات القانونية الصادرة عن جانب واحد والتي لها اهمية في إستقرار المعاملات والثقة. فالتسجيل له اهمية بالغة في جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية وله اثره في ترسيخ مبدأ إستقرار التعامل بين الافراد.

ثانياً// سبب اختيار البحث

من أهم اسباب اختيار هذا البحث كثرة الدعاوى التي تقام امام محكمة البداية لطلب إبطال التسجيل العقاري، وقد بات هذا النوع من الدعاوى شائعاً في المحاكم ومن جانب آخر كثرة معاملات في مديريات التسجيل العقاري ومخالفتها القانونية التي لم يكمل شكله النهائي، ومعاملاتها غير المصدقة من قبل هيئة التدقيق اللامركزية التابعة للمديرية العامة للتسجيل العقاري.

ثالثاً// منهجية البحث

اتبعت في بحث هذا المنهج التحليلي الوصفي لمواد القوانين المتعلقة بموضوع البحث .

رابعاً// هيكلية البحث

لأجل تناول آثار إبطال قيد التسجيل العقاري بالنسبة للغير ارتأينا ان نقسم البحث إلى ثلاثة مباحث نخصص المبحث الاول لتعريف الدعوى وشروطها وتعريف إبطال القيد واسبابها، المبحث الثاني لآثار قيد التسجيل العقاري، فيما خصصنا المبحث الثالث و لمبدأ استقرار المعاملات وراي الباحث عن الموضوع . وختم البحث بذكر اهم النتائج والمقترحات التي توصلت إليها مع الإشارة إلى اهم المصادر التي استعنت بها، قدر الاستطاعة قد قدمنا في هذا البحث ما نستطيع من جهد فإن وفقنا في ذلك فهو من عند الله سبحانه وتعالى وإن كانت الاخرى فخير ما استجير به قوله تعالى: ﴿...رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نُسِينَا أَوْ اٰحْطَاْنَا...﴾ سورة البقرة الآية (٢٨٦) والله ولي التوفيق.

المبحث الاول

تعريف الدعوى وشروطها وتعريف إبطال القيد واسبابها

نتناول في هذا المبحث ثلاثة المطالب اولها تعريف الدعوى و شروطها و المطلب الثاني تعريف ابطال قيد التسجيل العقاري من ناحيتين الادارية و القضائية و المطلب الثالث و الاخير اسباب ابطال القيد .

المطلب الاول

تعريف الدعوى وشروطها

الدعوى في الفقه - و مثلها الإدعاء، هي الزعم بوقوع واقعة او بوجود حق او نحو ذلك و تعريف الدعوى بموجب المادة (٢) من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ هي (الدعوى طلب شخص حقه من اخر امام القضاء)^(١) اقتبست المادة هذه من المادة (١٦١٣) من مجلة الاحكام العدلية اما الفقه فقد عرفها بانها (سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق او لحمايته)^(٢)

اما في القانون فللدعوى معنيان، معنى موضوعي ومعنى إجرائي^(٣)، المعنى موضوعي، ينظر إلى ماهية الدعوى او طبيعتها القانونية من حيث كونها وسيلة قانونية لحماية الحق تنطوي على سلطة او مكنة مخولة لصاحب الحق يستطيع بمقتضاها ان يلجا إلى القضاء لحماية حقه او المطالبة به، وتعد الدعوى بهذا المعنى عنصراً من عناصر الحق في القانون المدني، إذ يتكلم هذا القانون عن الدعوى باعتبارها وسيلة لحماية الحق لا باعتبارها قضايا مطروحة فعلاً امام القضاء.

(١) د. احمد ابو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة الثالثة، ١٩٥٥، ص ٩١.

(٢) ضياء شيت خطاب، بحوث و دراسات في قانون المرافعات المدنية، معهد البحوث والدراسات العربية، ١٩٧٠، ص ٤٧.

(٣) د. احمد ابو الوفا، المصدر السابق، ص ٩١.

اما المعنى الاجرائي: يستعمل في قانون اصول المحاكمات الجزائية، إذ تطلق كلمة الدعوى على الطلب الذي يقدم إلى القضاء، وهذا هو المعنى الدارج والمألوف للكلمة، فالدعوى هي وسيلة قانونية يتوجه بها الشخص صاحب الحق إلى المحكمة للحصول على تقرير حقه او حمايته، وهي الوسيلة الحديثة التي استعوض بها عن عدم لجوء الشخص لاقتضاء حقه لنفسه بيده بعد ان اصبح ذلك غير جائز، واستعمال الدعوى امر اختياري فهي رخصة لصاحب الحق الذي له مطلق الحرية من الالتجاء او عدم الالتجاء إلى القضاء للمطالبة بحقه او حمايته.^(١)

والدعوى وفق التعريف الوارد في المادة (٢) من قانون المرافعات المدنية العراقية تحتوي على ثلاثة عناصر هي:

١. طلب تحريري، فلا ينفذ ان يكون الطلب شفاهاً.

٢. ان يكون الطلب منصباً على حق يقرره القانون فإذا خلت الدعوى من ذلك العنصر تكون واجبة الرد من هذه الجهة.^(٢)

٣. ان يوجه الطلب إلى القضاء، وبذا تخرج الطلبات المقدمة إلى الجهات الإدارية عن مفهوم الدعوى^(٣) وان تضمنت العنصرين الاول والثاني اللذين مر ذكرهما.

والشروط العامة التي يجب أن تتوفر لطرفي الدعوى نذكرها في الفروع التالية.

(١) د. عثمان التكروري، شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة، ٢٠١٨، ص ٢٨.

(٢) مدحت المحمود، شرح قانون المرافعات المدنية، الطبعة رابعة، ٢٠٠١، بغداد، ص ١٢.

(٣) عبدالرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية، رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، الطبعة الاولى - بغداد، ١٩٧٠، ص ٤٣.

الفرع الاول

اهلية التقاضي

ورد في المادة (٣) من قانون المرافعات المدنية ((يشترط ان يكون كل من طرفي الدعوى متمتعاً بالاهلية اللازمة لاستعمال الحقوق التي تتعلق بها الدعوى، و الا يجب ان ينوب عنه من يقوم مقامه قانوناً في استعمال هذه الحقوق)).

تشتترط هذه المادة لصحة الدعوى اهلية الطرفين فيها للمرافعة اي ان يكون المدعى ذا اهلية لرفع الدعوى عليه وكذا الشخص الثالث الذي اعتبرته المادة (٧٠) من قانون المرافعات المدنية طرفاً في الدعوى بعد قبوله فيها.

والاهلية المقصودة في المادة المشروحة هي الاهلية اللازمة لاستعمال الحقوق التي تتعلق بها الدعوى، وهي بهذا المعنى لا تخرج عن اهلية الاداء ويرجع في بحث الاهلية إلى احكام القانون المدني واحكام قانون رعاية القاصرين وغيرها من القوانين التي تنطبق إلى الاهلية وعوارضها.

فقد اعتبرت المادة ((٩٣)) من القانون المدني كل شخص اهلاً للتعاقد ما لم يقرر القانون عدم اهلية او يحد منها، و اعتبرت المادة (١٠٦) أن سن الرشد هي ثمانية عشرة سنة كاملة واستثناءً من هذه السن اعتبرت المادة (١/٣) من قانون رعاية القاصرين من اكمل الخامسة عشرة من عمره وتزوج بإذن من المحكمة كامل الاهلية.

الفرع الثاني

الخصومة

ورد في المادة (٤) من قانون المرافعات المدنية ((يشترط ان يكون المدعى عليه خصماً يترتب على اقراره حكم بتقدير صدور اقرار منه، وان يكون محكوماً او ملزماً بشيء على تقدير ثبوت الدعوى ومع ذلك تصح خصومة الولي والوصي والقيم بالنسبة لمال القاصر والمحجور

والغائب وخصومة المتولي بالنسبة لمال الوقف وخصومة من اعتبره القانون خصماً حتى في الاحوال التي لا ينفذ فيها اقراراً)).

الخصومة في الدعوى تنصرف إلى طرفيها وإن كانت المادة اعلاه قد قصرتها على المدعى عليه ، ذلك ان المدعى يجب ان يكون خصماً للمدعى عليه حتى تنعقد الخصومة في الدعوى التي تقوم على طرفين مدعى ومدعى عليه، لان المدعى هو صاحب الحق المدعى به^(١)، والمدعى عليه هو منكر للحق المدعى به او حائز للحق او الحال محل النزاع. كما ورد في المادة (٥) من قانون المرافعات المدنية (يصح ان يكون احد الورثة خصماً في الدعوى التي تقام على الميت أو له، ولكن الخصم في عين من اعيان التركة، هو الوارث الحائز لتلك العين).

ان هذه المادة تتكلم عن الحقوق المترتبة على الميت او له اخذاً بنظر الاعتبار القاعدة الشرعية (لا تركة إلا بعد سداد الديون) ذلك ان حقوق الدائنين متعلقة بمالية التركة فالحق بعد الوفاة يتعلق بالمال وليس بالذمة وان الوارث لا يلزم الا بحدود ما آل إليه من التركة، فإذا لم يصبه شيء منها فلا يلزم بشيء من الديون التي بذمة مورثه.^(٢)

الفرع الثالث

المصلحة

ورد في المادة (٦) من قانون المرافعات المدنية (يشترط في الدعوى ان يكون المدعى به مصلحة معلومة وحالة و ممكنة ومحققة، ومع ذلك فالمصلحة المحتملة تكفي ان كان هناك ما يدعو إلى التخوف من الحاق الضرر بذوي الشأن، ويجوز كذلك الإدعاء بحق مؤجل على ان يراعى الاجل عند الحكم به وفي هذه الحالة يتحمل المدعى مصاريف الدعوى).^(٣)

(١) ضياء شيت خطاب، المصدر السابق، ص ٤٨.

(٢) مدحت المحمود، المصدر السابق، ص ١٢.

(٣) عبدالرحمن العلام، المصدر السابق، ص ٨٩.

ويقصد بالمصلحة الفائدة العملية التي تعود على المدعى إذا حكم له بطلباته الواردة في الدعوى، فإذا لم تكن هناك فائدة يقرها القانون للمدعي في دعواه فلا تقبل، فالغرض من الدعوى هو حماية الحق أو اقتضاؤه أو الاستيثاق له أو الحصول على ترضية مادية أو ادبية.^(١)

والمصلحة التي يجب توافرها في الدعوى ينبغي ان تكون :

(١) مصلحة قانونية/ اي تستند إلى حق او مركز قانوني، بحيث تجيء الدعوى لحماية هذا الحق او المركز القانوني وإلا ردت لان المصلحة بذاتها لا تحمي إلا إذا كانت في نطاق القانون وغير مخالفة للنظام العام.^(٢)

(٢) مصلحة معلومة/ وتتحقق المعلوماتية إذا كان المدعى به قد حددت قيمه بشكل ينفي الجهالة، وتحديد قيمة المدعى به امر جوهري لتمكين المحكمة من استيفاء رسم الدعوى من جانب، ولتحديد طرق الطعن في الحكم الذي يصدر فيها من جانب آخر^(٣).

(٣) مصلحة حالة/ او قائمة اي ان حق رافع الدعوى قد اعتدى عليه بالفعل او حصل النزاع بصدده ومثل ذلك حلول اجل الدين وامتناع المدعى عليه عن دفعه، وقد اجازت المادة (٦) المشروحة ان يكون المدعى به مصلحة محتملة إذا كان الغرض من رفع الدعوى دفع الضرر.

(٤) مصلحة ممكنة/ اي غير مستحيلة، كطلب المدعى الحكم له بكونه ابا لشخص يكبره سنأ.^(٤)

(١) محمد شفيق العاني، اصول المرافعات والصكوك في قضاء الشرعي، الطبعة الثالثة، ١٩٦٥، ص ٣١.

(٢) عبدالرحمن العلام، المصدر السابق، ص ٨٩.

(٣) محمد شفيق العاني، المصدر السابق، ص ٣١.

(٤) صادق حيدر، شرح قانون الرافعات المدنية – محاضرات الغيث على طلبة المعهد القضائي في بغداد سنة ١٩٨٦، ص ٢١.

المطلب الثاني

تعريف إبطال قيد التسجيل العقاري من الناحية الادارية والقضائية

الإبطال لغةً: يعني الإلغاء او سقوط حكم الشيء الباطل.

وان تعريف إبطال قيد التسجيل العقاري من الناحية الادارية حسب المادة (١/١٣٩) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ هي ((يتم إبطال التسجيل العقاري استناداً إلى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لاحكام هذا القانون)) وقبل ان نشرح هذه المادة من الضروري مراجعة المادة (١/١٢٩) من نفس القانون التي تنص على ((تصادق هيئة التدقيق على صحة المعاملة او تعترض عليها إذا وجدت فيها اخطاء او نواقص جوهرية على ان تذكر هذه الاخطاء او النواقص وطريقة معالجتها بصورة صريحة وحاسمة في استمارة التسجيل)).

ويجري التدقيق حسب الترتيب التسجيلي لكل شهر باستثناء المعاملات المستعجلة التي يجري تدقيقها بصورة منفردة، وعلى هذا الاساس تقوم هيئات التدقيق بتدقيق المعاملات المودعة اليها للتثبت من مطابقتها لاحكام القانون و موافقتها مع مستندات التسجيل.

إذا وجدت الهيئة بان المعاملة صحيحة وموافقة للاصول والقانون تصادق على صحتها وبذلك يكتسب التسجيل الشكل النهائي، اما إذا وجدت فيها نواقص واطفاء جوهرية مؤثرة في صحة التسجيل كعدم ربط وثائق التسجيل او عيوب الرضا في الاقرار فعليها عدم تصديقها وإعادتها إلى الدائرة المختصة لاكمالها، على ان تذكر هذه الاخطاء او النواقص بصورة صريحة وحاسمة مرة واحدة وتثبتها في الحقل الخاص بالتدقيق في استمارة التسجيل، وذلك بالاشارة إلى النص القانوني او التعليمات الصادرة بشأنها.

وإذا كان التسجيل لم تراخ فيه الشروط القانونية يكون باطلاً ويعتبر كانه لم يكن، وحيث انه يمر بادوار معينة ومراسيم محددة تبدأ من تقديم الطلب وتنتهي بالتدقيق من قبل هيئات التدقيق، وان كل مرحلة منها متممة للآخرى، وان التسجيل ليس بعمل منفرد وانما يعتبر مع

التوثيق و الاجراءات الاخرى عملاً واحداً، لذلك لا يكون التسجيل كاملاً بمجرد تدوين البيانات في السجل، ولا يكتسب شكله النهائي الا بمروره سالماً في جميع المراحل المشار إليها، ففي حالة حصول خطأ او نقص او مخالفة قانونية في اي جزء من مراسيمه، وتعذر اصلاح الخطا بطريقة قانونية فاتعتبر الاجراءات الاخرى للتسجيل باطلة تبعاً لذلك، وان الشروط التي حددها القانون لإبطال التسجيل الذي لم يكتسب شكله النهائي بقرار من وزير العدل و وفق المادة (١٤٠) في قانون التسجيل العقاري هي ان يكون التسجيل مخالفاً لأحكام القانون او مستندا إلى وثائق وبيانات غير قانونية يتعذر اصلاح المخالفة القانونية واكمال النواقص في الوثائق والبيانات المستند اليها التسجيل بالطرق الاصولية، و صدور توصية من الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة بالإبطال وتأييد توصية الهيئة الاستشارية من قبل المدير العام. اما بخصوص تعريف إبطال قيد التسجيل العقاري من الناحية القضائية، تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية عملاً بحكم المادة (٢) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ التي نصت على أنه ((تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والاحكام القضائية الحائزة درجة البتات وما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الاصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق إلى الخلف العام))^(١) والتصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية او نقله او تغييره او زواله وكل تصرف مقرر لاحق من الحقوق المذكورة، ولا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري وتعتبر السجلات العقارية حجة على الناس كافة بما دون فيها ولا يجوز الطعن فيها الا بالتزوير عملاً بحكم الفقرة (١) من المادة (١٠) من القانون ذاته التي نصت على انه ((تعتمد السجلات العقارية وصورها المصدقة وسنداتها اساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الاخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير، ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها)) فإذا تم تسجيل التصرف العقاري فلا يجوز

(١) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الثاني - الطبعة الثانية ٢٠٠٨ بغداد، ص ١٠٤.

إبطال التسجيل الا بقرار من المحكمة المختصة او بقرار له قوة القانون عملاً بحكم الفقرة (١) من المادة (١٣٩) استناداً إلى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لاحكام هذا القانون اما إذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز إبطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات .

وان اجراءات دعوى إبطال القيد هي نفس الإجراءات المتبعة كسائر الدعاوى الاخرى من التحقق من التبليغات والخصومة ويجب إدخال المالك الاخير للعقار خصماً للدعوى بصرف النظر عن سبب الإبطال ومفاتيح دائرة التسجيل العقاري لربط صورة قيد حديثة للعقار موضوع الدعوى وربط استشهاد مفصل للعقار ونسخة مصدقة من اضبارته واجراء المعاينة على السجلات العقارية إذا وجب ذلك وعلى المحكمة ان تجري تحقيقاتها بخصوص السبب الذي يستند إليه طالب الإبطال.^(١)

(١) (عدنان مايح بدر)، دعاوى البدأة واحكامها، الطبعة جديد، ٢٠١٩، ص ٢٣٠ - ٢٣١.

المطلب الثالث

اسباب إبطال القيد

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 (١٠) من قانون التسجيل العقاري لذا يجب ان يكون التسجيل صحيحاً ومبنياً على اجراءات مشروعة وإذا ما اكتشف اي غلط او نقص جوهري رافق عملية التسجيل وتعدر اصلاحه بالطرق الاصولية فلا بد من اللجوء إلى إبطاله وإلغاء حكم التسجيل وإعادة الوضع القانوني للعقار إلى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل المبطل.^(١)

وان المشرع في المادة - ١٤٠ - من القانون اعلاه قد حدد الاسباب الموجبة لإبطال القيد إدارياً، ولكنه سكت عن ذكر الاسباب للإبطال 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 قضاء في تقدير السبب الوارد في طلب الإبطال كونه موجب ام لا وخاصة لدى محكمة التمييز صلاحية التقدير وتفسير وتحليل القانون.

لذا فإن للسوابق القضائية في تلك الدعاوى دور مهم في اعتبار الطلب الوارد في عريضة الدعوى كونها موجبة او غير موجبة لإبطال قيد السجل العقاري لذا نقسم هذا المطلب على فرعيين نتناول من اولها اصدار القسام الشرعي أو القانوني المعيب وفي الفرع الثاني اسباب ابطال القيد في اصدار الوثائق المزوره .

(١) ناصر ياسين حمود الجبوري، الهيئة الاستئنافية للعقار، ٢٠٠٦، في ١٦/٧/٢٠٠٦، ص ١١.

الفرع الاول

اصدار القسام الشرعي او القانوني المعيب

لقد ذكرنا آنفاً ان المشرع في قانون التسجيل العقاري لم يذكر ماهية الاسباب التي توجب إبطال قيد السجل العقاري قضائياً وبعد اكتساب التسجيل شكله النهائي في الفقرة الاخيرة من المادة (١٣٩) منه بعد ان اورد تلك الاسباب الموجبة للإبطال إدارياً في المادة (١٤٠) من القانون اعلاه وحسناً فعل ذلك لانه ترك احد تقدير تلك الاسباب التي توجب الإبطال 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 للإبطال والمعروضة امام القضاء والتي لا حصر لها كما ذكرنا.

اولاً: في القسامين (الشرعي والقانوني)

لقد استقر القضاء في اقليم كردستان والعراق الاتحادي على ان القسام الشرعي والقانوني المصحح عن طريق القضاء بعد ان كان احد الورثة او قسم منهم قد كتم اسمه فيه وإدخاله اليه مجدداً والمكتسبة للدرجة القطعية واعتباره ضمن ورثة المتوفي اعتبره سبباً من اسباب إبطال قيد التسجيل العقاري.

وهذا ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز في قرار له وجاء فيه: (إن الحكم المميز صحيح وموافق للقانون لصحة اسبابه المفصلة في الحكم لان إبطال القيد بالنسبة لحصة المدعية والشخص الثالث إلى جانبها يستند إلى حكم قضائي بتصحيح القسام الشرعي المكتوم في المذكورين)^(١).

(١) القرار المرقم (٦٤٩) الهيئة المدنية، لمحكمة التمييز اقليم كردستان / قرار غير منشور ، ٢٠١٣ ، في ٢٥/٨/٢٠١٣.

وفي قرار آخر (إن قرار المحكمة القاضي بإبطال السجل العقاري بقدر تعلق الامر بالزيادة المسجلة في الحصص وتعديله استناداً إلى القسام القانوني المصحح بقرار المحكمة صحيح وموافق للقانون)^(١).

ولكن في احدث اتجاه سار عليه قضاء محكمة تمييز العراق الاتحادي في اعتبار كتم احد الورثة في القسام الشرعي او القانوني سبباً لا توجب إبطال 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 وبإمكان المدعة الرجوع عليهم بالتعويض اما القول بغير ذلك يخل بمبدأ استقرار المعاملات لذا لا يجوز إبطال قيد العقار لاستناد التسجيل على قسام شرعي صادر عن جهة رسمية في حينه وتكون الدعوى خالية من السند القانوني وواجبه للرد.^(٢)

ونحن مع هذا الاتجاه لان فيه نوع من التيسير واستقرار المعاملات وحماية مشتري حسن النية بعد بيع عقار المتوفي للغير او انتقاله لآخرين بعدة معاملات مما يؤدي إلى خلق نوع من المشاكل بين اطرافها وهذا يكون إذا ما ابدى اطراف الدعوى وخاصة المدعى عليه او عليهم استعدادهم بإعطاء 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 الاول - المدعى - كافة حقوقه من المستأنف الشخص الثالث وتنازله عن مضمون الدعوى المقامة من قبله ... وحيث ان الصلح الجاري يتعلق بالحقوق العينية بين

(١) غيلان سيد احمد، كامل المبادئ القانونية، القرار (١٩) الهيئة المدنية، ١٩٩٣، في ١٩٩٣/٦/٨، ص ٣٢٢.

(٢) القرار (٦١) الهيئة المدنية. م ٢٠١٦ في ٢٠١٦/١٢/٢٧ الصادر من محكمة التمييز الاتحادية، قرار غير منشور.

الطرفين ولا يضر بالمستأنف عليه الثالث مديرية التسجيل العقاري ويجوز اجراءه في اية مرحلة من مراحل التقاضي...^(١)

ثانياً في الوكالة

استقر القضاء على اعتبار الخلل والعيب الحاصل في العلاقة بين الوكيل والموكل سبباً موجباً لإبطال القيد منها 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 فإن ثبت ان المميز عليها - المدعى عليها الاول - شقيقة زوجة الوكيل - المدعى عليه الثالث فيكون شرائها لسهام المدعى الشائعة من العقار لنفس الوكيل باسم مستعار وهو محظور عليه شراؤه حسب المادة (٥٩٢) من القانون المدني.^(٢)

حيث إن الوكالة تنتهي بوفاة الموكل قانوناً حسب المادة ٩٤٦ من القانون المدني وهذا ما قضى به قضاء محكمة التمييز الاتحادية في بطلان التصرف الجاري على العقار بعد ثبوت وفاة المالك في ١٩٨٢/١٠/١ حسب القسام الشرعي المبرز^(٣).

اما في حالة عزل الوكيل وإجراؤه التصرف نيابة عن الموكل، إنه إذا كان يعلم بالعزل قبل اجراء التصرف بالعقار حسب المادة (٩٤٧) من القانون المدني وهذا ما قضى به قضاء محكمة التمييز في قرار له جاء فيه (إن الحكم الاستثنائي المميز بتأييد الحكم البدائي والقاضي بإبطال قيد الملك وجد انه صحيح وموافق للقانون حيث تبين ان المدعى عليه الرابع المحامي _____ بعد ان عزل عن وكالته من قبل المدعى وتبليغه بالعزل خلال الدوام الرسمي وبنفس يوم تبليغه بالعزل قام بتوكيل المحامي _____ وبالتالي فإن فاقد الشيء لا يعطيه ولان الدعوى لا تتعلق بتسديد قيمة الملك كاملاً بل انما اقيمت على اساس نقل الملكية بموجب وكالة غير قانونية وباطلة.^(٤)

(١) قرار محكمة استئناف منطقة اربيل عدد ٢٠١٠/٧/٢٦ في ٢٠١٠/٤/٢٨.

(٢) عبدالحسين خضير عباس البهادلي، القرارات التمييزية للدعوى المدنية، بغداد، ٢٠١٧، القرار المرقم (٧٠) الهيئة المدنية ٢٠١٤ في ٢٠١٤/١١/٩ ص ٣٤١.

(٣) ناصر ياسين حمود الجبوري، المصدر السابق، ص ١٥.

(٤) القرار المرقم ٦٧/ الهيئة المدنية الاستئنافية، ٢٠١٧ في ٢٠١٧/٣/٨، قرار غير منشور.

الفرع الثاني:

اسباب إبطال القيد في اصدار الوثائق المزورة

اعتبر القضاء ثبوت واقعة التزوير في المتمسكات المطلوبة لتسجيل العقار في سجلات التسجيل العقاري لدى المحاكم الجزائية سبباً موجباً لإبطال القيد وذلك في قرار له جاء فيه (ان معاملة التسجيل المطعون بها جرت بموجب وكالة مزورة لا قيمة لها مما يترتب عليه بطلان التسجيل المذكور حسب المادة ١/١٠ من قانون التسجيل العقاري وبعد ثبوته بدعوى جزائية^(١).

وان دعوى إبطال القيد في السجل العقاري كثيرة امام محاكم البداية وقد بات هذا النوع من الدعاوى شائعاً في محاكم الإقليم خصوصاً بعد احداث الانتفاضة المجيدة لسنة ١٩٩١ نظراً للظروف الاستثنائية التي مرتبها المنطقة في تلك الفترة وما صاحبها من إرهابات في اعمال مديريات التسجيل العقاري في بعض المحافظات ، إن الاصل هو ان بيع العقار لا ينعقد الا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفي الشكل الذي نص عليه القانون، وهذا القول هو مفاد نص المادة (٥٠٨) من القانون المدني، وتأسيساً على ذلك فقد جاء قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، ليرسم الطريق القانوني لآلية تسجيل العقارات في مديريات التسجيل العقاري المختصة وفق منظومة قانونية محددة ورتب على مخالفتها او تجاوز هذه الاحكام بطلان التسجيل وفقاً لما اورده من احكام في المادة (٣٩) وما بعدها منه، حيث اعتبر هذا القانون ان تسجيل العقار يعد باطلاً إذا جرى استناداً إلى مخالفة احكام القانون او استناداً إلى وثائق او بيانات غير قانونية، ولكن فرق بين إمكانية إبطال قيد العقاري المخالف للقانون قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وكونه قد اكتسب التسجيل شكله النهائي، ففي الحالة الاولى بإمكان الوزير ان يصدر قراره بإبطال القيد عند تعذر اصلاحه بالطرق القانونية التي رسمها هذا القانون، اما إذا تعذر ذلك وكان التسجيل قد اكتسب شكله النهائي ففي هذه الحالة ينهض دور القضاء

(١) ناصر ياسين حمود الجبوري، المصدر السابق، ص ١٨.

حيث يتولى الاخير مهمة إجراء تحقيقاته القانونية اللازمة للوصول إلى الحقيقة، فإذا ما تولدت لديه القناعة القانونية بان التسجيل مخالف للقانون اصدرت المحكمة عندئذ حكمها القضائي بإبطال هذا القيد المخالف للقانون وإعادة تسجيل العقار باسم صاحب القيد الاصلي وإشعار مديرية التسجيل العقاري المختصة بتنفيذه في سجلاتها العقارية، وكما اسلفناه تعد هذه الدعاوى من اهم واخطر الدعاوى التي تصدى لها القضاء، حيث اعيدت وفقاً للاحكام القضائية التي واطب على اصدارها الكثير من الحقوق العقارية إلى اصحابها بناءً على عمليات بيع هذه العقارات عن طريق التزوير لاسباب اخرى مخالفة للقانون.

المبحث الثاني

آثار قيد التسجيل العقاري

كما اسلفنا من ان كلمة الإبطال لغةً تعني الإلغاء او سقوط حكم الشيء الباطل وقانوناً تعني الغاء حكم التسجيل وعده كان لم يكن وإعادة الوضع القانوني للعقار إلى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل المبطل إذا جرى خلافاً لاحكام القانون وإذا ابطل التسجيل يبطل السند تبعاً له وهذا يتفق مع القاعدة الفقهية (المبني على الباطل باطل) لذا فإن صدور القرار القضائي والحائز درجة البتات بإبطال قيد سجل العقار موضوع الدعوى يبطل السند الذي صدر بالاستناد إليه تبعاً ولا يحتاج في هذه الحالة إلى صدور حكم آخر بإبطال ذلك السند^(١).

لذا نتناول في هذا المبحث آثار قيد التسجيل العقاري من خلال ثلاثة مطالب اولاً على اصحاب الحقوق الاصلية المتعاقدين وثم تاثر حق الغير بالبطان الذي اخذ التسجيل باسمه بحسن النية، المطلب الثاني: آثار الرسوم المالية والتغيير على اوضاع العقار. والمطلب الثالث/ طرق الطعن لإبطال قيد التسجيل العقاري إدارياً او قضائياً.

(١) ناصر ياسين حمود الجبوري، المصدر السابق، ص ٦١.

المطلب الاول

آثار بطلان قيد المسجل

نتناول في هذا المطلب من خلال فرعين حيث نذكر الفرع الاول آثار بطلان القيد المسجل بالنسبة المتعاقدين اي اصحاب الحقوق الاصلية وفي الفرع الثاني آثار حق الغير بالبطلان الذي أخذ التسجيل بحسن النية .

الفرع الاول

آثار بطلان قيد المسجل بالنسبة المتعاقدين اي اصحاب الحقوق الاصلية

نصت المادة (٢/١٣٨) من القانون مدني على انه ((فإذا بطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل)) المادة (٢/٣٧) منه على ان العقد يكون باطلاً إذا كان في ركنه خلل، كأن يكون الإيجاب والقبول صادرين ممن ليس اهلاً للتعاقد او يكون المحل غير قابل لحكم العقد او يكون السبب غير مشروع ، ويظهر مما تقدم بأن البطلان يجعل العقد الباطل عديم الاثر، بخلاف العقد الفاسد الذي هو ما كان مشروعاً باصله دون وصفه، بمعنى انه لم يطرا عليه ما يوجب بطلانه فعليه إذا تم إبطال التسجيل للتصرف العقدي سواء من قبل الوزير حسب المادة (١٤٠) او بقرار قضائي او قرار قانوني له قيمة الحكم القضائي فإن العقد المسجل يعتبر كان لم يكن، ومادام هذا العقد ليس له وجود قانوني فلا تترتب عليه آثار قانونية لان البطلان الذي ينص عليه القانون، او يفهم من احكامه يكون مطلقاً وليس نسبياً، ذلك لان قرار الإبطال الصادر عن الوزير بالنسبة للتسجيل الذي لم يكتسب شكله النهائي او الحكم القضائي اما بالنسبة للتسجيل الذي اكتسب شكله النهائي لا بد ان يكون صادراً بسبب مخالفة التسجيل لأحكام القانون كما هو واضح في المادتين المذكورتين^(١).

(١) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ١١٨.

وعلى هذا الاساس إذا تقرر بطلان التسجيل زال كل اثر له وأعيد كل شيء إلى اصله^(١)، ففي البيع مثلاً إذا تم إبطال التسجيل يعاد البائع والمشتري إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد، إذا لم يكن ذلك مستحيلاً، ولكن هذا الاستثناء الوارد في المادة (٢/١٣٨) مدني يخص دوائر التسجيل العقاري لان التسجيل يبطل حسب قرار الوزير، او الحكم القضائي، ويعاد تسجيل العقار المبيع باسم البائع، واما موضوع الخلاف بينهما و اثبات استحالة عودتهما إلى حالتها التي كانا عليها قبل التسجيل فامر يعود للقضاء، ولا يأخذ ذلك تنفيذ قرار الإبطال من قبل دائرة التسجيل العقاري، ومؤدي ذلك انه إذا كان المشتري قد دفع الثمن كله او بعضه وجب على البائع ان يرد ما قبضته منه، وعلى المشتري رد المبيع إلى البائع إذا كان قد استلمه منه.^(٢) فإن استهلكه المشتري يكون ضامناً عليه بالقيمة التي يقدرها الخبراء إذا كان الهلاك بقصد او تقصير منه^(٣).

الفرع الثاني

آثار حق الغير بالبطلان الذي اخذ التسجيل بحسن النية

لا يقتصر اثر البطلان على العلاقة فيما بين المتعاقدين، بل يجاوزهم إلى الغير، فإذا رتب المشتري على العين التي اشتراها بقصد باطل حقاً عينياً، كحق المساطحة او حق الانتفاع او الارتفاق او الرهن او نحو ذلك، ثم تقرر إبطال تسجيل عقد البيع، فإن البائع يسترد العين خالية من الحقوق العينية التي رتبها المشتري، ويحتج البائع بالبطلان على من كسب هذه الحقوق وهو الغير كذلك لو باع المشتري العين لآخر او وهبها له فإن البائع بعد تقرير البطلان يستردها من المشتري الثاني او الموهوب له^(٤).

(١) الدكتور عبدالرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، دار النهضة العربية ، ١٩٦٧ ، ص٦٥٢

(٢) الدكتور سليمان مرقس، موجز اصول الالتزامات، ص ٢١٨.

(٣) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ١٢٠.

(٤) مصطفى مجيد ، المصدر السابق ، ص١٢١ .

ومع ان بطلان العقد يطيح بمصالح اشخاص اعتقدوا صحته بحسن نية على التسجيل العقاري، ورتبوا شؤونهم على اساسه، غير ان المشرع وازن بين المصالح في احترام القواعد الامرة المتعلقة بضرورة توافر شروط انعقاد العقود وصحتها من جهة وبين ضرورة حماية الاشخاص حسني النية الذين اعتقدوا جهة العقد الباطل مراجعة وتامين الاستقرار في التعامل بتثبيت المراكز الظاهرة ولو اتضح فيما بعد، انها ليست مطابقة للقانون من جهة اخرى، وذلك بتعليقه إبطال التسجيل العيني بعدم حصول تسجيل عيني لاحق، إذ في هذه الحالة يقتضي إبطال التسجيل اللاحق بحكم او قرار مستقل، وعدم إبطاله تلقائياً تبعاً لإبطال التسجيل الاول، والظاهر ان المشرع قصد بذلك مجارة الحكم الوارد في المادة (٢/١٣٨) من القانون المدني لتقرير استحالة او عدم استحالة عودة المتعاقدين إلى حالتها التي كانا عليها قبل العقد المسجل المبطل بحكم قضائي، ولكن استثنى المشرع من ذلك الحقوق العينية التبعية في الفقرة الثانية من المادة المذكورة، حيث اعتبرها باطلة تبعاً لإبطال التسجيل العيني دون حاجة لصدور حكم مستقل بإبطاله كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية الاصلية وعلى هذا الاساس فإن المحكمة تقوم بإدخال الاشخاص المسجلة باسمهم القيود اللاحقة للتسجيل الاول كاشخاص ثالثة إلى جانب المدعى عليه - عليهم لسببين^(١) : الاول وصول العلم اليهم بوجود نزاع على العقار المسجل باسمهم والسبب الثاني : امكانية سلوك الطريق القانوني في الطعن في الحكم الصادر في هذه الدعوى من قبلهم دون إقامة دعوى مستقلة كدعوى اعتراض الغير وعدم اشغال المحكمة ولنفس الموضوع والسبب وهو ما اتجه اليه قضاء محكمة التمييز في قرار له وجاء فيه (انه بمقتضى قانون التسجيل العقاري انتقلت ملكية القطعة بمجرد حصول التسجيل باسم المدعى وتسجيل البلدية نفس القطعة باسم آخر يكون التصرف في لا يملكه البلدية لذا يصبح الحكم بإبطال التسجيل الثاني و التسجيلات اللاحقة صحيحاً ولكن كان المتعين على المحكمة إدخال رئيس بلدية اربيل اضافة لوظيفته والاشخاص الذين سجل العقار موضوع الدعوى باسمهم ثم

(١) مصطفى مجيد ، المصدر السابق ، ص ١٢١ .

تصرفوا به بيعاً اشخاصاً ثالثاً في الدعوى إلى جانب المدعى عليهم طالما امتد اثر الدعوى والحكم إلى تصرفهم والقيود المتعلقة بهم.^(١)

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 يضر بالحكم فيها ويصبح الشخص الثالث بعد قبوله في الدعوى طرفاً فيها ويحكم له أو عليه)^(٢).

المطلب الثاني

آثار الرسوم المالية والتغيير على اوضاع العقار

ان دائرة التسجيل العقاري هي الجهة المختصة بتسجيل التصرفات العقارية والاحكام القضائية الحائزة درجة البتات على الحقوق الاصلية والحكم القانوني المترتب على إبطال التسجيل هو ما نصت عليه المادة ١٤١ الفقرة ١ - من قانون التسجيل العقاري وهو اعادة المتعاقدين والحقوق العينية الاصلية او الحالة المادية الجارية على العقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل المبطل وعلى هذا الاساس إذا تقرر بطلان التسجيل زال كل اثر له واعيد كل شيء إلى اصله^(٣).

ولكن الذي يثار هنا مدى جواز إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التسجيل المبطل من عدمه لذا هناك امران: الاول: جواز إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التسجيل المبطل وهو إمكان إعادة العقار إلى صاحبه وبالحالة التي كانت عليها قبل التسجيل المبطل، عندما كان الإبطال إدارياً اي لم يكتسب السجل العقاري شكله النهائي.

(١) القرار المرقم ٤٢٨ ، الهيئة المدنية الثانية، ٢٠١٢ في ٢٠١٢/٧/٣ ، لمحكمة التميز ، غير منشور .
(٢) ابراهيم المشاهدي - نائب رئيس محكمة التمييز - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - قسم المرافعات المدنية رقم القرار ٨٠ / هيئة مدنية ١٩٧٣ في ١٠/٤/١٩٧٢ ، ص ٣١٧ .
(٣) ناصر ياسين حمود الجبوري المصدر السابق، ص ٦٣ - ٦٤ .

الثاني: عدم جواز إعادة الحال إلى ما كان قبل التسجيل المبطل وهذا الذي يشير نوعاً من الجدل رغم ثبوت دعوى المدعى في طلبه بإبطال قيد العقار المسجل خلافاً للقانون، وهو عدم بقاء محل الدعوى (العقار) أو تغيير أوضاعه القانونية بإجراء تصرفات قانونية على العقار وبصورة رسمية سواء كانت متعلقة بالعقار نفسه أو لأشخاص آخرين بحيث يستحيل إعادته إلى صاحبه وبالحالة التي كانت عليها قبل التسجيل المبطل.

لذا فإننا نرى وجود تشابه بين نص المادة ١٤١ - الفقرة ١ - من قانون التسجيل العقاري ونص المادة ١٣٨ فقرة ٢ - من القانون المدني حول إعادة الحال إلى ما كان عليه العقد والتسجيل ولكن السطر الأخير من مادة القانون المدني الآنف الذكر يبين ما يجب القيام به في حالة الاستحالة لإعادة الحال وذلك الحكم بتعويض عادل وهذا ما اتجه إليه القضاء في هذا الصدد وجاء في قرار له (إذا تعذر إبطال قيد العقار لتوزيعه والبناء عليه يحق لأصحابه المطالبة بالتعويض عنه كونه أصبح مستحيلاً في الوقت الحاضر)، ونحن مع هذا الاتجاه لقضاء محكمة التمييز كونها تحقق العدالة عند استحالة إعادة الحال إلى ما كان عليه رغم ثبوت أحقية المدعى طالب إبطال القيد كون التسجيل اللاحق جرى بصورة غير قانونية لذا فإن أمر تعويضه معادلاً لعقاره مناسب للحق والعدالة، أما بالنسبة للرسومات التي أخذها قبل تسجيل العقار لدى مديريات التسجيل العقاري حسب قانون الرسومات العدلية المرقم ١١٤ في ١٩٨١، فإنه يحتسب واردات للحكومة وبإمكان المدعى الرجوع إليه اثناء طلب دعوى التعويض حسب المادة ١٣٨ الفقرة ٢ - من القانون المدني.

المطلب الثالث:

طرق الطعن لإبطال قيد التسجيل العقاري إدارياً أو قضائياً

نتناول هذا المطلب من خلال فرعين أو لهما اجراءات لابطال قيد التسجيل العقاري اداريا و الفرع الثاني طرق طعن لابطال قيد التسجيل العقاري قضائيا .

الفرع الاول

اجراءات الابطال الادارى

عندما ترفض هيئات التدقيق تصديق المعاملة ان وجدت فيها نواقص واطفاء جوهرية تؤثر على صحة التسجيل وفي هذه الحالة يجب عليها رفع تقرير بذلك إلى مدير التدقيق الذي يقدمه بدوره مع المعاملة إلى المدير العام لإحالة القضية إلى الهيئة الاستشارية للنظر فيها، وتدقيق المعاملة من جميع الوجوه في ضوء اعتراضات هيئة التدقيق وملاحظات الدائرة المختصة ومطالعة مدير التدقيق فإذا وجدت الهيئة بان المعاملة مخالفة لاحكام القانون، والمقصود هنا ليس قانون التسجيل العقاري فقط، وإنما جميع القوانين والانظمة المتعلقة بموضوع التسجيل العقاري كتسجيل معاملة افراز الاراضي وتسجيل الوقف او الوصية على حق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة او متعلق بالوكالة سواء بالوفاة او العزل او مضي على تنظيم الوكالة (١٥) سنة خلافاً لحكم المادة (٢٠١) من قانون التسجيل العقاري، ففي هذه الحالة ترفع الهيئة الاستشارية توصيتها بإبطال قيد التسجيل العقاري إلى المدير العام لتأييد التوصية بإبطال القيد ثم بعدها ترسل إلى وزير العدل لإصدار القرار بابطال قيد التسجيل العقاري.^(١)

(١) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ١٠٧.

الفرع الثاني

طرق طعن لدعوى ابطال في التسجيل العقاري قضائياً

إن محكمة البداية هي المختصة بالنظر في دعاوى إبطال قيود التسجيل العقاري كونها من الدعاوى المقدرة القيمة حسب المادة (٣٢/الفقرة ١) من قانون المرافعات المدنية فهي من الدعاوى المدفوع عنها الرسم حسب قيمة العقار الذي يقدره المدعى او عن طريق خبير من قبل المحكمة إذا كان التقدير لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار، والحكم الصادر فيها تكون بدرجة اولى قابلة للاستئناف حسب المادة (٣٤/الفقرة او ١٨٥ من قانون المرافعات المدنية) والحكم الاستئنافي الصادر فيها تكون قابلة للتمييز حسب المادة (٣٥ و ٢٠٣) من قانون المرافعات الانف ذكره اعلاه اما الطرق الاخرى للطعن في الاحكام المذكورة في الفصل الاول المادة (١٦٨) من قانون المرافعات المدنية يجوز سلوكه من قبل الخاسر او المتضرر من الدعوى حسب المادة (١٦٩) منه وهو الاعتراض على الحكم الغيابي حسب المادة (١٧٧) من القانون اعلاه وتصحيح القرار التمييزي حسب المادة (٢١٩) واعتراض الغير على الحكم حسب المادة (٢٢٤) من قانون المرافعات الآنف الذكر اعلاه^(١).

وان المدد القانونية الواردة إزاء كل طريقة من طرق الطعن المذكورة اعلاه يجب اتباعها بدقة حسب المادة (١٧١) من قانون المرافعات المدنية لان المحكمة المختصة بالطعن يتأكد منها اولاً لكي ينظر إليها ويقبلها شكلاً إضافة لما ذكرناه اعلاه من طرق الطعن^(٢).

فهناك طريق غير اعتيادي نصت عليه المادة (٣٠/ثانياً/١) من قانون الادعاء العام رقم ١٥٩ لسنة ١٩٧٩ وهو الطعن لمصلحة القانون ويتقدم به من قبل رئيس الادعاء العام - حصراً - وينظر إليه من قبل الهيئة الخماسية في محكمة التمييز في حالة صدور حكم قضائي بإبطال قيد العقار إذا كان فيه خرق للقانون او مخالف للنظام العام او يمس حقوق الدولة ولم يطعن به من قبل اطراف الدعوى وان اكتسب الحكم الدرجة القطعية وذلك خلال مدة (٣) سنوات من صدور

(١): قحطان ناظم خورشيد ، بحث عن دعوى ابطال القيد التسجيل العقاري ، لسنة ٢٠١٩ ، ص ٢٦ .

(٢) إبراهيم المشاهدي، المصدر السابق، ص ٣١٧.

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 باموال الدولة فإن ذلك يشكل خرقاً للقانون ويتعين نقض الحكم المطعون فيه)^(١).

(١) ناصر ياسين حمود الجبوري المصدر السابق، ص ٦٢.

المبحث الثالث

مبدأ استقرار المعاملات و رأي الباحث عن الموضوع

نتناول هذا المبحث من خلال مطلبين نذكر في المطلب الاول مبدأ استقرار المعاملات والمطلب الثاني رأي الباحث عن الموضوع .

المطلب الاول

مبدأ استقرار المعاملات

يعتبر العقار مصدر من المصادر المحددة للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، فهو من الامور الاساسية والتي لها وزن ثقيل من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، حيث عمدت مختلف التشريعات العالم على إيجاد نظم عقارية متباينة للحفاظ على استقرار الملاك والحائزين للاملاك والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الاموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء بما يؤدي إلى إرساء الثقة والطمأنينة واستقرار المراكز القانونية ودرء للمنازعات، وبمفهوم آخر توفير الامن والاستقرار القانوني، إذن الاستقرار القانوني هو من الغايات الاساسية التي ينشدها كل نظام قانوني، بحيث يعتبر عنصراً من عناصر النظام في المجتمع و فاتحة كل حضارة، فهو نتاج الحاجة إلى إحلال النظام محل الفوضى.^(١)

فقد عملت معظم النظم القانونية على ان تهدم بلا تردد كل ما يعرض الاستقرار القانوني للخطر، ويعتبر القانون الاداة الاساسية لتنظيم العلاقات بين الافراد في المجتمع فلا بد لهذا التنظيم ان يكون محققاً للاستقرار والانضباط في المراكز القانونية، فبقدر ما تكون هذه المراكز القانونية واضحة ومحددة ومعترف بها وتحظى بالاحترام من جانب السلطة العامة والمجتمع بقدر ما يمكن ان تتم الاعمال والمعاملات بسهولة ويسر.

(١) آوات عمر قادر، مبدأ استقرار المعاملات - المؤسسة الحديثة لكتاب، الطبعة الاولى، ٢٠١٧، ص ٦٥.

إن القاعدة القانونية تعمل على تحقيق الاستقرار المادي والمتمثل في حماية الأشخاص والاموال من الاعتداء وتحقيق الامن القانوني والمتمثل في المحافظة على استقرار المراكز القانونية وقيام الثقة في العلاقات المستقبلية، يعد الاستقرار القانوني ضمانا لحماية حقوق الافراد ومصالحهم، فهو من الضروريات التي يستلزمها النشاط الاقتصادي والاجتماعي لذا تلتزم السلطات بتحقيق قدر من الثبات النسبي والاستقرار للعلاقات القانونية بهدف استتباب الامن والاستقرار والطمأنينة لاطرافها.^(١)

(١) آوات عمر قادر، المصدر السابق، ص ٦٧.

المطلب الثاني

راي الباحث عن الموضوع

إن إبطال قيد التسجيل العقاري سواءً كان إدارياً ام قضائياً ليست قليلة، لانها تمس الحقوق العينية للأفراد على العقارات والذي عرفه المادة (٦٢) / الفقرة اولا من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ بأن العقار ((كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء و الغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية))

لذا فإن كافة القوانين اولت التصرفات العقارية عنايتها، ووجب تسجيل الحقوق الناشئة عنها في دوائر خاصة وقدرت لهذا التسجيل قوة قانونية تتناسب واهميتها تحقيقاً لاستقرار المعاملات وهذا هو الهدف الاساسي للتسجيل العقاري.

إذا كان قيد التسجيل العقاري لم يكتسب شكله النهائي إدارياً فإن قانون التسجيل العقاري قد رسم عليه بعد توصية اللجنة الاستشارية لدى المديرية العامة التسجيل العقاري وموافقة مدير عام التسجيل العقاري وبقرار من وزير العدل كما ورد في المادة (١٤٠) من قانون التسجيل العقاري- ان إبطال ادارياً قد يبطل المعاملة المسجلة، اما إذا كان السجل العقاري قد اكتسب شكله النهائي فإن يكون بقرار قضائي، ونحن مع هذا الاتجاه، إذا كان دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري بسبب القسامين (الشرعي او القانوني) موجبة للرد لان فيه نوع من التيسير واستقرار المعاملات وحماية المشتري حسن النية بعد بيع عقار المتوفي للغير او انتقاله الاخرين بعدة معاملات مما يؤدي إلى خلق نوع من المشاكل بين اطرافها وإنما بإمكان المدعية الرجوع عليهم بالتعويض على الورثة بعد تصحيح القسامين، اما بالنسبة لثبوت واقعة التزوير في المستمسكات المطلوبة لتسجيل العقار في سجلات التسجيل العقاري لدى المحاكم الجزائية سبباً موجباً لإبطال قيد التسجيل العقاري الذي استقر عليه قضاء محاكم التمييز في الإقليم المحاكم الاتحادية.

ملحق بالقرارات القضائية

هناك قرارات حول موضوع بحثي ولغرض الاستغناء نذكر بعض القرارات الصادره من الصادره الهيئة المدنية في محكمة التمييز إقليم كردستان لمحكمة تمييز الاتحادي، من اهمها: (١) القرار المرقم ٦٤٩/الهيئة المدنية لمحكمة تمييز إقليم كردستان، ٢٠١٣، في ٢٥/٨/٢٠١٣. ((إن الحكم المميز صحيح وموافق للقانون لصحة اسبابه المفصلة في الحكم لان إبطال القيد بالنسبة لحصة المدعية والشخص الثالث فيه المذكورين الى جانبها يستند الى حكم قضائي بتصحيح القسام الشرعي المكتوم فيه المذكورين.....))

(٢) القرار المرقم ١٩/ الهيئة المدنية للمحكمة التمييز إقليم كردستان، ١٩٩٣، في ٨/٦/١٩٩٣. (إن قرار المحكمة القاضي بإبطال السجل العقاري بقدر تعلق الامر بالزيادة المسجلة في الحصص وتعديله استناداً إلى القسام القانوني المصحح بقرار المحكمة صحيح وموافق للقانون)^(١).

(٣) القرار المرقم ٢٦/س/٢٠١٠ في ٢٨/٤/٢٠١٠ لمحكمة استئناف منطقة اربيل في (وللصلح الواقع بين الطرفين المتداعين في الجلسة المؤرخة ... والمتضمن استلام المستأنف عليه الاول - المدعى - 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 اية مرحلة من مراحل التقاضي ...)

(٤) القرار المرقم ٧٥١ الهيئة المدنية لمحكمة التمييز إقليم كردستان ٢٠١٤ في ١١/١٢/٢٠١٤، (ان معاملة التسجيل العقاري المطعون بها جرت بموجب وكالة مزورة لا قيمة لها مما يترتب عليه بطلان التسجيل المذكور حسب المادة (١٠/١٠) من قانون التسجيل العقاري وبعد ثبوته بدعوى جزائية...).

(١) كيلان سيد احمد، المصدر السابق، ص ٣٢٢.

(٥) القرار المرقم ١٦٤ في ٢٠٢٠/٢/٢٤ لمحكمة استئناف منطقة السليمانية

(لان الثابت في وقائع الدعوى ومستنداتها وفق القرار الصادر في الدعوى الجزائية ... ان الوكالة المستعملة في معاملة البيع كانت مزورة وبذلك يكون بيع الدار ... باطلاً لبطلان الوكالة المذكورة وان القاضي المدني يرتبط بالحكم الجزائي في هذه الحالة لان الفصل في مسألة التزوير من عدمه ضروري في الحكم الجزائي ويترتب على بطلان البيع إبطال قيد الملك ...) (١)

(٦) القرار المرقم (٤٦٢) الهيئة المدنية لمحكمة التمييز إقليم كردستان في ٢٠٢١/١/١٩

(إن من خلال وقائع الدعوى ومستنداتها والحكم الصادر في الدعوى والقاضي بإبطال قيد القطعة المرقمة () وإعادة تسجيلها باسم المدعى/ إضافة لوظيفته جاء صحيحاً وموافقاً للقانون للأسباب والحيثيات المعتمدة فيه ...) (٢)

(٧) القرار المرقم ٦١/ الهيئة المدنية ٢٠١٦ في ٢٠١٦/١٢/٢٧ الصادر من محكمة التمييز الاتحادية

(حيث إن الثابت بان المشتريين/ المدعى عليهم قاموا بشراء العقار المذكور بحسن نية وان إخفاء احد الورثة بعدم ذكره في القسام يتحمله الورثة انفسهم وبإمكان المدعية الرجوع عليهم بالتعويض اما القول بغير ذلك يخل بمبدأ استقرار المعاملات لذا لا يجوز إبطال قيد العقار لاستناد التسجيل على قسام شرعي صادر عن جهة رسمية في حينه وتكون الدعوى خالية من السند القانوني وواجبة الرد).

(٨) القرار المرقم/ ٢٧٧/ الهيئة الموسعة المدنية ٢٠١٧ لمحكمة التمييز الاتحادية.

(ان إبطال قيود التسجيل العقاري يجب ان ينصب على وجود أخطاء تعلقت بالقيود المسجلة وبمعاملة التسجيل ذاتها لاستحالة التنفيذ في حالة الإبطال مما تكون الدعوى والحالة هذه فاقدة لسندها القانوني...)

(١) جاسم جزاء جافر و كامران رسول سعيد - القول الفاصل لقضاء محكمة تمييز إقليم كردستان لفترة ٢٠١٩ - ٢٠٢١، الطبعة الاولى، ص ٢٢٧.

(٢) جاسم جزاء جافر و كامران رسول سعيد / المصدر نفسه، ص ٣٢٤.

الخاتمة

بعد اذا انتهينا من موضوع البحث الذي ذكرناه في المباحث الثلاثة عن ابطال قيد التسجيل العقاري ادارياً ام قضائياً و من خلال تجارب عملي في دوائر التسجيل العقاري سابقا و حاليا كعضو الادعاء العام خلال اعوامي اربع سنوات امام محاكم البداية توصلت الى الاستنتاجات و المقترحات التالية :

أولا : الاستنتاجات :

١- كثرة المعاملات لدى مديريات التسجيل العقاري و عدم التركيز لدى المسجل و عدم خبرته يؤدي الى هذه المشاكل .

٢- الاحداث و الظروف الاستثنائية التي حدث بها على مديريات التسجيل العقاري في

بعض المحافظات من ارهاقات و حرق الاضابير و السجلات الدائمة و الوثائق

المعتمدة لدى مديريات سبب من اسباب كثرة معاملات ابطال قيد التسجيل العقاري .

٣- عدم التطور و التقدم في المجال الالكتروني بديل الورق و الاضابير و السجلات التي تفوت بمرور الزمن .

ثانيا : المقترحات

١- اهتمام اكثر من جانب الحكومة بدوائر التسجيل العقاري لانه البنك العقاري مثل البنوك و المصارف المالية .

٢- اكثرية دعاوى ابطال القيد بسبب كتم القسامين الشرعي و القانوني لذا ضروري قبل ان تصحیح القسامين فتح قضية تحقيقية بحق طالب القسام و الشهود .

٣- اذا كانت دعاوى ابطال قيد التسجيل العقاري بسبب كتم القسام موجبة لرد في محاكم البداية فالاولى تسجيل الدعوى التعويض على الورثة .

٤- في سبيل استقرار المعاملات و للمحافظة على املاكها ان تنظم التشريعات العقاب
بحق من اعتدى على حقوق آخرين ختاماً اتمنى ان اكون قد وفقت بهذا البحث
المتواضع في تحقيق اهدافه .

والله المستعان

المصادر

❖ القرآن الكريم

أولاً: الكتب القانونية:

١. احمد ابو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة الثالثة ١٩٥٥.
٢. سليمان مرقس، موجز اصول الالتزامات- الطبعة الاولى قاهرة ١٩٦٥.
٣. السنهوري، نظرية العقد- الطبعة الاولى القاهرة ١٩٣٤.
٤. ضياء شيت خطاب، بحوث ودراسات في قانون المرافعات المدنية، معهد البحوث والدراسات العربية، ١٩٧٠.
٥. عبدالرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية، رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، المطبعة العاني بغداد ١٩٧٠.
٦. عثمان التكروري، شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، الطبعة الاولى بغداد ٢٠١٨.
٧. عدنان مايح بدر، دعاوى البداءة واحكامها، طبعة جديد، ٢٠١٩.
٨. قحطان ناظم خورشيد - المدعى عام، بحث عن دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري، ٢٠١٩.
٩. محمد شفيق العاني، اصول المرافعات والصكوك في القضاء الشرعي، الطبعة الثالثة، ١٩٦٥.
١٠. مدحت المحمود، شرح قانون المرافعات المدنية- الطبعة الرابعة بغداد ٢٠١١.
١١. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري- الجزء الثاني الطبعة الثانية ٢٠٠٨.
١٢. اوات عمرقادر- مبدأ استقرار المعاملات- الموسسة الحديثة لكتاب الطبعة الاولى ٢٠١٧.
١٣. صادق حيدر- شرح قانون المرافعات المدنية- المحاضرات القيت على طلبة المعهد القضائي بغداد- ١٩٨٦.

ثانياً : الاحكام القضائية :

- ١- إبراهيم المشاهدي - نائب رئيس محكمة التمييز - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - قسم المرافعات المدنية رقم القرار ٨٠ / هيئة مدنية ١٩٧٣ في ١٠/٤/١٩٧٢.
- ٢- عبدالحسين خضير عباس البهادلي، القرارات التمييزية للدعوى المدنية، بغداد، ٢٠١٧، القرار المرقم (٧٠) الهيئة المدنية ٢٠١٤ في ٩/١١/٢٠١٤.
- ٣- غيلان سيد احمد، كامل المبادئ القانونية، القرار (١٩) الهيئة المدنية، ١٩٩٣، في ٨/٦/١٩٩٣.
- ٤- ناصر ياسين حمود الجبوري، الهيئة الاستئنافية عقار، ٢٠٠٦، في ١٦/٧/٢٠٠٦.

٥- جاسم جزاء جافروكامران رسول سعيد-القول الفاصل -لقضاء محكمة تمييز اقليم كردستان -الطبعة الاولى ٢٠١٩.

ثالثا : الدستور و القوانين:

- ١ . دستور جمهورية العراق ٢٠٠٥ .
- ٢ . قانون الاثبات، رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ .
- ٣ . قانون التسجيل العقاري، رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١
- ٤ . القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .
- ٥ . قانون المرافعات المدنية -٨٣ سنة ١٩٦٩ المعدل .

المحتويات

الآية الكريمة.....	١
الإهداء.....	ب
توصية المشرف.....	ج
المقدمة.....	١
اولاً/ اهمية البحث.....	١
ثانياً// سبب اختيار البحث.....	٢
ثالثاً// هيكلية البحث.....	٢
المبحث الاول تعريف الدعوى وشروطها وتعريف إبطال القيد واسبابها.....	٣
المطلب الاول: تعريف الدعوى وشروطها.....	٣
الفرع الأول/ اهلية التقاضي.....	٥
الفرع الثاني/ الخصومة.....	٥
الفرع الثالث/ المصلحة.....	٦
المطلب الثاني تعريف إبطال القيد التسجيل العقاري من الناحية الادارية والقضائية.....	٨
المطلب الثالث اسباب إبطال القيد.....	١١
الفرع الاول: اصدار قسام شرعي او القانوني المعيب.....	١٢
الفرع الثاني: اسباب إبطال القيد في اصدار الوثائق المزورة.....	١٥
المبحث الثاني آثار القيد التسجيل العقاري.....	١٧
المطلب الاول آثار بطلان القيد المسجل.....	١٨
اولاً: آثار بطلان قيد المسجل بالنسبة للمتعاقدین اي اصحاب الحقوق الاصلية.....	١٨
ثانياً: آثار حق الغير بالبطلان الذي اخذ التسجيل بحسن النية.....	١٩
المطلب الثاني: آثار رسومات المالية والتغيير على اوضاع العقار.....	٢١
المطلب الثالث: طرق الطعن لإبطال قيد التسجيل العقاري إدارياً او قضائياً.....	٢٣
الفرع الأول: اجراءات الإبطال الإداري.....	٢٣
الفرع الثاني/ طرق الطعن لدعوى ابطال قيدالتسجيل العقاري قضائياً	
المبحث الثالث/ مبدأ استقرار المعاملات و رأي الباحث عن الموضوع.....	١٧
المطلب الاول مبدأ استقرار المعاملات.....	٢٦
المطلب الثاني رأي الباحث عن الموضوع.....	٢٨
ملحق القرارات القضائية.....	٢٩
الخاتمة.....	٣١
المصادر.....	٣٣