

التأصيل القانوني لتسجيل العقار غير المسجل
(دراسة مقارنة)

**Legal authentication to registered
unregistered property
(a comparative study)**

الاستاذ الدكتور غني ريسان جادر

alsaadeghani@gmail.com

٠٧٨٠١٠٨٤٥٧٥

المدرس المساعد ريام نزام عبد عمران

ream.lazam.abd@gmail.com

٠٧٨٣٤٩٠٥٣٢٩

جامعة البصرة

الملخص :

يعد التسجيل العقاري من المسائل المهمة على الصعيد القانوني وذلك نظرا لتطبيقاته العملية الكثيرة في هذا العصر ، وجوهرة موضوع البحث يعالج المراحل التي مر بها التسجيل العقاري منذ أقدم العصور حتى يومنا هذا ، وعرف الإنسان فكرة التسجيل العقاري منذ أقدم العصور ففي كل عصر من العصور كان التصرف في الأرض يخضع لإجراءات تسجيل معينة تهدف الى تثبيت حق الملكية لأصحابها وحماية التعامل بها من الغش والخداع ، وكانت الأرض موزعة بين الأسر ولم تكن الأرض قابلة للانتقال الا بعد موافقة جميع الأفراد . و أن التسجيل المجدد للعقار غير المسجل يثير العديد من التساؤلات أهمها التأصيل القانوني لمراحل التسجيل المجدد للعقار غير المسجل وكذلك التأصيل القانوني لإجراءات تسجيل العقار غير المسجل إذ ان الغرض من التأصيل التاريخي هو التعرف على الاطر القانونية للمراحل التي مرت بها التسجيل المجدد ومراحل تطور الإجراءات حتى وصلت لما هي عليه في الوقت الحاضر.

الكلمات المفتاحية: العقار غير المسجل ، التأصيل القانوني ، إجراءات التسجيل العقاري

Abstract :

Real estate registration is one of the important issues on the legal level to its many practical applications in this era ,the essence of the research topic deals with the stages that real estate registration has gone through since ancient times until the present day ,man has known the idea of real estate registration since ancient in every era the disposal of land was subject to certain registration procedures aimed at establishing the right of ownership for its owners and protection dealing with it from fraud and deception ,the land was distributed among the families and the land was not transferable except after the approval of the individuals.

And that the renewed registration of the property raises many questions the most important of which is the legal authentication of the stages of the unregistered property, as well as the legal authentication of the procedures for registering the unregistered in this time.

Key words: Unregistered real estate, legal rooting, real estate registration procedures.

المقدمة :

مرت الملكية العقارية بالعديد من التطورات عبر التاريخ حتى وصلت لما هي عليه في الوقت الحاضر ففي القديم كانت الملكية العقارية تقتصر على الأسرة والقبيلة إلا أن في العصور الوسطى أصبحت العقارات من مظاهر السلطة حيث سيطرة النظام الإقطاعي وفي العصور الحديثة انتهت السيطرة الإقطاعية على الأراضي وأصبحت الملكية العقارية تتميز بنوع من الاستقرار لدى الأفراد يتصرفون فيها حسب مصالحهم الخاصة ، لهذا كثرت المنازعات العقارية لان العقارات لم تكن مسجلة باسم الملك لكي تمنع المنازعات ومن أجل منع النزاعات أخذت الدول بتسجيل العقارات وذلك بتحديد العقارات وتسجيلها باسم الحائز.

أهمية البحث :

تكمن أهمية البحث في ضرورة الوقوف على التطور التاريخي لتسجيل العقار وما صاحبه من تطورات حتى وصول التسجيل إلى ما هو عليه الوقت الحاضر ،فضلا عن ارتباط الإنسان الطبيعي بالعقار منذ الأزل وميله إلى التملك .

ولا يخفى على احد الأهمية التي يشغلها العقار على الصعيد الاقتصادي من جميع جوانبه بل وحتى على الصعيد الاجتماعي كما أن الواقع العملي في العراق وخاصة في شيوخ الظواهر المتمثلة بالتجاوز على أراضي الدولة والإجراءات اللازمة إتباعها.

وستكون دراستنا لهذا الموضوع في القانون العراقي بالمقارنة مع القانون المصري والسوري لخصوصية التأصيل القانوني من مراحل وإجراءات متعلقة بالعقار في تلك القوانين .

خطه البحث :

وعليه سنقسم هذا البحث على مبحثين نتناول في الأول التأصيل القانوني للحق في تملك العقار غير المسجل وذلك في مطلبين في الاول نتكلم عن التأصيل القانوني لمراحل التسجيل العقاري في الشريعة الرومانية أما المطلب الثاني التأصيل القانوني لمراحل التسجيل العقاري في الشرائع العراقية القديمة اما المبحث الثاني التأصيل القانوني لإجراءات ثبوت الحق في تملك العقار غير المسجل قسم أيضا الى مطلبين في الأول تكلمنا عن التأصيل القانوني لإجراءات التسجيل العقاري في الشرائع القديمة وفي المطلب الثاني تكلمنا عن التأصيل القانوني لإجراءات التسجيل العقاري في القوانين العراقية . ثم نصل ذلك كله بخاتمة نعرض فيها أهم ما توصلنا إليه من نتائج واقتراحات.

المبحث الاول

التأصيل القانوني للحق في تملك العقار غير المسجل

يتمتع العقار بأهمية كبيرة لان العقارات أساس الثروة الاقتصادية البلدان فالعقار غير المسجل لا يحقق الاثار التي يبتغيها الحائز و لأهمية العقار أخذت التشريعات على تسجيلها والاصل أن التسجيل يرد على العقارات دون المنقولات إلا أن هناك استثناء يستلزم تسجيل التصرفات الخاصة بالمنقولات لأهمية هذه المنقولات مثل السفن والطائرات والسيارات وبهذا التسجيل تأخذ المنقولات حكم العقارات من حيث التسجيل، ويطلق على العقار غير المسجل بالعقار العادي ويتم ان تقال الملكية في العقارات غير المسجلة عن طريق البيع والارث والوصية والهبة ، نجد أن أساس ملكية العقار غير المسجل هي الحيازة القان ونية الصحيحة المستجمة للشروط القان ونية ويذهب رأي في الفقه إلى تشريع قانون خاص بالعقارات غير المسجلة من اجل توفير الحماية اللازمة وبالتالي تقليل من النزعات المتعلقة بها^(١)

ومن المسلم به أن قيود السجل العقاري تتميز بقوة اثبات مطلقة بالنسبة للحقوق العينية المدونة في وثائق السجلات العقارية هذه السجلات تعتبر المرجع الوحيد لأثبات الملكية العقارية المسجلة ، و من المجمع عليه أن العقار غير مسجل لا يكون له اثر إلا بعد تسجيله في السجل العقاري وأن الملكية في بادئ الامر لم تكن مسجلة باسم المالك إنما تقتصر على الحيازة إلا أن الامر لم يستمر هكذا فمرت الملكية غير مسجلة بمراحل عديدة. و لم ينشأ التسجيل العقاري هكذا ان ما مر بمراحل عديدة ومختلفة فتطورت انظمة التسجيل العقاري حتى وصلت إلى ماهي عليها ألان ، وأن أي مرحلة لا يمكن معرفة كيف نشأت وماهي أحكام ها إلا بالرجوع إلى الجذور التاريخية والمراحل التي مر بها التطور في كل مجتمع ، ففي كل مرحلة من المراحل التي مر بها كان الهدف من التسجيل العيني هو توفير الحماية القانونية الازمة للحق العقاري وهو أمر متفق عليه من قبل جميع الشعوب إلا أن لكل عصر ولكل مرحلة من مراحل طريقة خاصة تختلف عن الطرق التي سبقتها.

وعليه سوف نقسم هذا المبحث على مطلبين نتناول في المطلب الاول التأصيل القانوني للتسجيل العقاري في الشريعة الرومانية أما في المطلب الثاني سوف نعرض التأصيل القانوني للتسجيل العقاري في الشرائع العراقية القديمة.

(١) -ادريس الفاخوري ، الحقوق العينية وفق القانون رقم ٣٩,٠٨ التعريف بالحقوق العينية -الحقوق العينية الاصلية -الحقوق العينية التبعية ، الاصدار الثاني عشر ، دار نشر المعرفة ، ٢٠١٣ ، ص ٢٤ ، انظر ايضا صوني حسن ابو طالب ، تاريخ النظم القان ونية والاجتماعية ، ج ١ ، ٢٠٠٧ ، بدون دار نشر ، ص ٣٦ ، د. عامر زغير محيسن وأحمد سلمان سوادي ، القيود الواردة على ممارسة القاضي الاداري لدورة في الاجرائي "دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة ميسان للدراسات القانونية المقارنة ، مجلد ١ ، عدد ٥ ، ٢٠٢١ ، ص ١٢

المطلب الاول

التأصيل القانوني لمراحل التسجيل العقاري في الشريعة الرومانية

تعتبر الملكية في بداية العصر الروماني من الملكيات الجماعية أي أنها ملكية مشتركة لجميع افراد القبيلة أو القرية وذلك لكون المجتمع الروماني بدأ مجتمعاً زراعياً وترتبط هذه الملكية بروابط دينية فملكية قبيلة أو قرية معينة لا يمكن الاعتداء عليها وتكون محمية من قبل ملك معين إلا أن الأمر لم يدم طويلاً حيث ظهرت ملكية جديدة تعرف بملكية العائلة ظهر هذا النوع من الملكية عند تم توزيع الأراضي بين الأسر وأصبحت الأرض تخضع لملكية الأسرة بأكملها أي أن لا يستطيع رب الأسرة التنازل عن الأرض أو بيعها إلا بعد أخذ موافقة جميع افراد الأسرة لان هذه الأرض من حق جميع الورثة وليس لرب الأسرة وحده ومن أجل التأكد على أخذ موافقة جميع الافراد يشترط ان ذلك ان تتم الموافقة بشكل علني على مسمع جميع افراد القرية أو القبيلة^(١).

ويشترط في اكتساب الملكية أن يكون المال والمالك روماني لكي يطبق القانون المدني الروماني أما غير الروماني يمنع من اكتساب الملكية ويطبق بحقهم قانون الأشخاص ويجب أن يكتسب الملكية بأحد اسباب اكتساب الملكية سواء كانت طرق منشئة للملكية أو ناقله لها^(٢)، وإلى جانب الملكية الجماعية ظهرت الملكية البريتورية في العصر العلمي وهي نوع من انواع الحماية التي يعطيها الحاكم القضائي لمن لم يكن مشمول بحماية القانون المدني عن طريق دعوى بالاستناد إلى قانون الشعوب وقواعد العدالة فهذه الحماية تقوم على افتراض قانوني بأن الاجنبي هو روماني أيضاً ويستحق الحماية القانونية عن طريق دعوى مماثلة للدعوى التي يتقدم بها الروماني إلى البريتور^(٣).

و نرى أن السبب في ظهور هذا النوع من الحماية هو لتخفيف من الشكليات المعقدة في القانون الروماني والتي في مقدمتها أن القانون الروماني يطبق على الرومان فقط أما غير الروماني يطبق بحقهم قانون الشعوب وقواعد العدالة وهذا مما دفع الحاكم بحكم دورة القانوني أن يوفر الحماية لجميع الافراد فحمى القانون الملكية البريتورية أما بطريقة الدفع يعني إذا حصل شخص على ملكية بشرط أن تكون بطريقة التسليم (سنوضحها عند بحث التأصيل القانوني لإجراءات التسجيل العيني) فلا يمكن للغير أن ينتزعه منه ،

(١) - عدنان خليل كاظم البياتي ، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة ، اطروحة مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق جامعة النهدين وهي جزء من متطلبات نيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، ١٤٤٢-٢٠٢١ ، ص ٤٥ ، انظر ايضا طارق علي حجي محمد العصفور ، التنظيم القانوني ونيل للتسجيل العقاري دراسة في التشريع الكويتي ، رسالة ماجستير مقدمة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص ، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الشرق الاوسط ، ٢٠١٣-٢٠١٤ ، ص ١٣

(٢) - الأستاذ يحيى الاسود ، مادة القانون المقارن للملكية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس ، السنة الثانية ماجستير بحث في القانون المقارن ، ٢٠١٩-٢٠٢٠ ، ص ٣

(٣) - سهى منذر خليفة ، انواع الملكية وعناصرها في القانون الروماني ، صحيفة دار التاجي للطباعة والنشر ، العدد ٩٥٢٩ ، تاريخ النشر الثلاثاء ٢٣-٨-٢٠١٦ ، ص ، تاريخ الزيارة ٢٥-٨-٢٠٢١ ، ٤-٣م altaakhipress.com

أما الطريقة الأخرى وهي رد دعوى استرداد الملكية^(١)، وظهرت الملكية الشائعة بين الأفراد واعتبرت الملكية الشائعة عند الرومان كالملكية العامة فكل واحد من الشركاء يعتبر تصرفه صحيح اتجاه بقية الشركاء ما لم يعترض على هذا التصرف إلا أن الأمر لم يستمر هكذا إذ أصبح لكل شريك جزء مستقل من المال الشائع ولا يمكن التصرف في المال الشائع إلا بعد أخذ موافقة بقية الشركاء وتطورت الملكية كثيرا في عهد جستنيان فأصبح القانون واحد يطبق على جميع الأشخاص الرومانيين والأجانب وذلك بسبب اندماج القانون المدني مع القانون البريتوري و أصبح من حق المالك التصرف في ملكية تصرف مطلق من دون الحاجة إلى أخذ موافقة الآخرين إلا أنه يشترط أن يستعمل ملكة استعمالا صحيحا دون الحاق الضرر بالآخرين وتبين المادة (٢٢) من قواعد المدونات الخاصة بالأموال والملكية والتي جاء فيها (من الظلم إلا يكون للأحرار التصرف المطلق في أموالهم) أما المادة ٢٣ تبين (كل امرئ سيد فيما يملك ومتحكم وأن مالك الأرض يملك ما فوقها علوا وما تحتها سفلا)، نلاحظ في هذه النصوص أنه أعطى الحق للمالك في استغلال ملكة استغلال كامل من حيث العلو دون التقيد بارتفاع معين واستغلال باطن الأرض وإيراد هذا النص امر منطقي لأن المشرع أعطى للمالك الحق في الاستئثار في ملكة واستغلاله استغلال كامل وهذا الاستغلال يشمل ما فوقه من علو وما تحته من سفلى بشرط عدم الحاق الضرر بالآخرين^(٢).

نستنتج مما سبق بيانه أن القانون الروماني حمى الملكية بعدة طرق منها نصوص القانون المدني الخاص بالرومان والأوامر البريتورية التي حمت حق المالك والحائز ومن ثم تطورت وسائل حماية الملكية العقارية فظهرت أن ذلك دعاوى الرهان أو القسم وهي الدعاوى الشخصية والدعاوى الخاصة بوقف الأعمال الجديدة ودعوى الملكية وأهم دعوى فيها هي دعوى استرداد الملكية والتي أصبت فيما بعد من الدعاوى الشخصية لأن أدخل فيها إلى جانب المطالبة بالملكية ، المطالبة بتعويضات عن الشيء وتطورت هذه الدعاوى وأخذت تقدم بطريقة شفوية حيث يشترط الفقيه كايوس في هذه الدعاوى وجود الشيء المتنازع عليه أو على الأقل وجود ما يرمز إليه فتتم بتبادل معينة متفق عليها فيطلب من مدعي الحق بتقديم ما يثبت ادعائه فإن لم يستطيع الإثبات يدفع تعويض مقدرا سابقا إلى المدعي عليه نلاحظ أن هذه الدعاوى تشبه إلى حد ما دعوى الملكية المعمول بها في الوقت الحاضر وهذا يدلنا على التطور الفكري والعمل المستمر من أجل توفير الحماية للملكية من الاحتيال . ونجد أن القانون البريتوري حمى المالك البريتوري في حالة واحدة فقط وهي في حالة فقدان الحيابة إذ من حق الحائز في هذه الحالة أن يقيم دعوى استرداد الحيابة والتي تسمى بالدعوى البوليكيانية وهي دعوى تقوم على من الحائز أو واضع اليد بشرط أن يكون حسن النية أي لا يعلم بأنه يعتدي على حق الغير وتقوم هذه الدعوى على افتراض أن مرور مدة التقادم على وضع اليد ، أما الأراضي الإقليمية والتي استولى عليها

(١) - د. محمد عبد المنعم، الكتاب الثاني في الأموال (الأشياء ووضع اليد على الأشياء المادية ، صور الملكية المختلفة ، أسباب اكتساب الملكية ، دعوى الاسترداد ودعوى الملكية البريتورية ، حقوق الارتفاق) ، كتب عربي ، مكتبة الاسكندرية ، ١٩٣٨ ، ص ١٤٤

(٢) - عدنان خليل كاظم البياتي ، المصدر السابق ، ص ٤٧

الرومان ابقى الرومانيين لأصحابها حق الانتفاع والاستغلال والتصرف واخضعوها للحماية البريتورية^(١)، نستنتج مما سبق عرضه أن القانون الروماني كغيره من الشعوب الاخرى منذ بدايته أحاط الملكية العقارية بالحماية اللازمة لها لأهمية العقارات في حياة الأنسان التي يحتاجها في الزراعة والسكن، إلا أن هذه وسائل الحماية أخذت تتطور بتطور المجتمعات لكي تلائم العصر من جهة و زيادة الحاجة إلى العقارات من جهة اخرى . أما الدول الاخرى أهتمت أيضا منذ القدم بالتسجيل العقاري من أجل تحقيق الاستقرار في التعاملات الاقتصادية وتحقيق التطور في لاقتصاد فأول الدول التي حاولت وضع السجل العقاري هي روسيا حيث أمر الملك فريدريك الثاني في قانون ٥ ايار ١٧٨٣ لإتمام البيع العقاري بين الطرفين أن يسجل العقار في الصحيفة العقارية إلا أن ها لم تحقق الاستقرار العقاري على الرغم من أهمتها لأنها تعتبر تجربه جديدة تحتاج إلى الكثير من التطور لكي تصل للمستوى المطلوب^(٢)، إلا أنه بموجب قانون ٥ ايار ١٨٧٢ أشتراط لبيع العقار أن يتم أمام القاضي العقاري ويعلن الطرفان عن رغبتهما في البيع لكي يصدر أمر القاضي بتدوين العقار في الصحيفة وبدون هذا التسجيل يعتبر البيع كأنه لم يكن^(٣)،

وفي المقابل نجد القانون الفرنسي الصادر في ١٨٥٥ أشتراط ايضا التسجيل في سجل خاص بالتصرفات العقارية إلا أنه لم يعطيه القوة الكافية في الاثبات كما فعل المشرع الروسي فجعل المشرع الفرنسي للأطراف المتعاقدة الحق في طلب قيد او الغاء لقيد لأي سبب كان وهذا لم يحقق الاستقرار في التعاملات العقارية فحصلت عدة محاولات من أجل الاخذ بالسجل العيني لكي تتحقق الثقة في التعاملات فتشكلت عدة لجان ألا أنه لم يأخذ بنتائج التي تتوصل اليها اللجان لكثرة المبالغ الي يحتاج اليها هذا النظام ولهذا السبب أصرت الحكومة على عدم تغير النظام^(٤).

المطلب الثاني

التأصيل القانوني لمراحل التسجيل العقاري في الشرائع العراقية القديمة

الملكية العقارية ليست حديثة العهد إذ عرفها الانسان منذ القديم حيث مرت بمراحل مختلفة حتى وصلت إلى ما هو عليه في القوت الحاضر حيث كانت الاراضي تمنح للمواطنين بأتباع أسس مقابل استيفاء ضرائب معينة على الارض، إلا أن بظهور الاسلام وتزايد الفتوحات الاسلامية اعتبرت الاراضي ملك لبيت مال المسلمين وعلى أساس ذلك يتم منحها إلى المسلمين بتفويض من خليفة المسلمين بأتباع قواعد معينة كتوزيع الاراضي على الفاتحين وتم تفويض قسم مقابل دفع ضريبة الخراج أو العشر وكانت الاراضي تسجل في سجل

(١) - عدنان خليل كاظم البياتي ، المصدر السابق ، ص ٤٨-٥٠

(٢) - عيد ادوارد ، الحقوق العينية الاصلية ، ج ١، حق الملكية ، منشورات الحلبي بيروت ، ٢٠٠٢، ص ١٦-١٧

(٣) - طارق علي حجي العصفور ، المصدر السابق ، ص ١٩-٢٠

(٤) - شنب محمد لبيب ، دراسات في قانون السجل العيني المصري والمقارن ، دار النهضة العربية - القاهرة ، ط ١ ، ١٩٩٩، ص

خاص يدون فيه جميع المعلومات الخاصة بالعقار كاسم المالك ومساحة العقار والضريبة المقدر دفعها إلى بيت المال أي يشبه السجل العيني العقاري^(١).

وفي العهد البابلي كان هناك أحكام قانونية خاصة بالعقارات حيث تم اكتشاف اللوحات كلدانية في الصحراء العربية تعود إلى ٤٠٠ سنة قبل الميلاد تشير إلى عملية مسح الأراضي العقارية أن ذلك بالإضافة إلى العديد من اللوحات التي تمثل تخطيط المنازل والحقول^(٢)، و بعد تأسيس الدولة العثمانية في القرن الثامن للهجرة استمر العمل بأحكام الشريعة الإسلامية فكان العثمانيون عندما يحررون أرض معينة يتم تسجيل الأراضي واعداد سكانها لكي يتم تحديد الضرائب المفروضة فتم تقسيم الأراضي آنذاك إلى ثلاثة أنواع :-

١- أراضي خاصة : اعتبرت هذه الأراضي ملكاً لسلطين والامراء والوزراء

٢- زعامة - والتي تعتبر ملكاً للقادة

٣- تيمار^(٣) - اطلق على هذه الأراضي تيمار إلا أنها تعتبر ملكاً للجنود فإن اصحاب الأراضي يتصرفون فيها تصرف تام حيث كان يأمرهم بفرض الضرائب والامر بإفراغها وانتقالها أي أنهم يقومون بأحكام التسجيل بأنفسهم ، وفي سنة (٩٥٥) للهجرة تم تشكيل هيئة تضم كبار رجال الدولة العثمانية من أجل إجراء كشف على جميع الأراضي الخاضعة للدولة العثمانية ومن ثم تسجيل الأراضي وثبتت عائدتها في (٩٧٠) دفتر وقد استمر عمل الهيئة حتى سنة (١٠١٠) هجرية ونصت المادة ١٧٣٧ من مجلة الأحكام العدلية (البراءات السلطانية وقيود الدفتر الخاقان ي لكونها امينه من التزوير معمول بها) وقد انشأت اول دائرة للتسجيل العقاري في العراق في زمن مدحت باشا في ٢٣ شوال سنة ١٣٨٧ وأست مديرية الدفتر الخاقاني في بغداد سنة ١٢٧٨^(٤)، التي أسسها الوالي مدحت باشا الذي استطاع افراد العراق بسجل خاص له السلطة اصدار السندات إلا أن اعمال الوالي لم تكلل بالنجاح إذ قامت الحكومة العثمانية بنقله من ولاية بغداد خوفاً على مصالحها بعد أن اتخذ نفوذة بالاتساع^(٥)، وقد كان اليوقلمة تفتيش أول تسجيل مجدد للعقارات يطبق في جميع الأراضي العثمانية ومن ضمنها العراق الخاضع للسيطرة العثمانية آنذاك، يظهر أن دفتر اليوقلمة قيام الموظفين في تفتيش بعض المحلات في بغداد وبعض الالوية والاقضية وتم التملك حسب افاده المختار لذلك لم يأخذ في أحكام اليوقلمة في المحاكم وفي سنة ١٣٢٨ اصدرت الحكومة العثمانية رومية قانون من أجل تسجيل الأموال غير المنقولة

(١) -مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ، ج ١ ، العاتك لصناعة الكتاب بغداد ، ص ١٦

(٢) -زبدة نور الدين ، سند الملكية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون ، جامعه الجزائر -كلية القانون ، ٢٠١٧-٢٠١٨ ، ص ٥٥

(٣) - معنى تيمار منح الاراض مقابل خدمة حربية أي نوع من ان واع الاقطاع التركي حيث يلزم صاحب الارض ان يذهب إلى

الحرب ، ان ظر نان سي العتوم ، نظام التيمار في الدولة العثمانية ، مجلة العربي ، 3arabi-com.cdn.ampproject.org

(٤) _ د. طارق عجيل ،المطول في شرح القانون المدني (دراسة معمقه ومقارنه بالفقه الغربي والاسلامي) ، ج ٢ ، اثار عقد البيع ، منشورات زين الحقوقية ، بيروت ، ٢٠١٣ ، ص ١٥٤

(٥) -حامد مصطفى ، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري ، ج ١ ، جامعة الدول العربية معهد الدراسات العالمية ، ١٩٦٤ ، ص ١٦٨

وتضمن هذا القانون أسس واجراءات جيدة من أجل تسجيل كافة العقارات غير المسجلة إلا أن هذا القانون لم يتم تطبيقه في العراق بسبب الحروب العثمانية آنذاك^(١).

أما في زمن الاحتلال البريطاني للعراق أصدر بيان في سنة ١٩٢٢ من أجل تسجيل الاراضي وبموجبة تشكلت هيئتان احدهما في لواء ديالى والثانية في لواء الحلة وباشرت عملها في قضاء الهندية إلا أن قيام ثوره العشرين توقف العمل في هذا البيان واصدرت الحكومة العراقية قانون تسوية الاراضي رقم ٥٠ في سنة ١٩٣٢ بالاعتماد على تقرير الخبير في شئون الأراضي (السر داوسن) ،وفي سنة ١٩٣٥ اصدرت الحكومة قانون اصول تسجيل الاموال غير المنقولة الذي تضمن كيفية تصديق المعاملات واصدار السندات ومعالجة الأخطاء وابطال السجلات إلا أنه يعاب على هذا القانون إلا أنه لم يتضمن جميع الأمور الخاصة بالتسجيل العقاري لذا يتم الرجوع بشأن بعض الأمور إلى القواعد التي تنظمها مجلة الحكام العدلية المستمدة من الشريعة الاسلامية والقوانين الأوربية إلا أنه صدر نظام سنة ١٩٤٣ والذي كان مستمد من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة رقم ٥٩ لسنة ١٩٣٥ حيث سمي بنظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣^(٢)

وقد تم تعديل هذا النظام بصدور القانون المدني النافذ رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ لأنه أحكامه لم تتسجم مع القانون المدني حيث اصدرت الحكومة نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ وايضا أن تقده هذا النظام لأنه لم يشمل جميع الأمور المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية الأمر الذي أدى إلى تفسير مواده و معالجه النقص بتعليمات وتعاميم يصل عددها (٨٥٠) تعليمه ويكثره هذه التعليمات أدى إلى تباعد بين القانون والتطبيق العملي لهذا تم اصدر قانون التسجيل العقاري النافذ رقم ٣ لسنة ١٩٧١ الذي يحل محل القوانين السابقة الخاصة بتسجيل العقاري حسب مادة (٣٣٣) من قانون التسجيل العقاري النافذ التي تنص على انه (يلغى قانون اصول تسجيل الاموال غير المنقولة في الطابو رقم ٥٩ لسنة ١٩٣٥ والمادتان التاسعة والعاشره من قانون رسوم الطابو رقم ٤١ لسنة ١٩٦٢ ونظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ وتعديلاته وتلغى جميع تعليمات الطابو و اوامر الطابو والتعاميم الصادرة من مديرية الطابو العامة ما عدا ما تعلق منها بتطبيق قوانين او انظمه اخرى)^(٣)

في حين القانون المدني العراقي النافذ جعل التسجيل في السجل العقاري شرط لاكتساب الملكية وهذا ما نصت عليه المادة (٩٠) (١-أ) إذا فرض القانون شكلا معيناً للعقد فلا ينعقد إلا باستيفاء هذا الشكل ٢ ما لم يوجد نص بخلاف ذلك - يجب استيفاء هذا الشكل ايضاً فيما يدخل على العقد من تعديل) و أكد المشرع على استيفاء الشكل في بيع العقارات إلا وهو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري حيث نصت المادة (٥٠٨) (بيع العقار لا ينعقد إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون) وايضا اكدت المادة ١١٢٦ في الفقرة الثانية التي تنص (و العقد الناقل لملكية العقار لا ينعقد إلا إذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً)^(٤)

(١) - وسام عبد الحسن علي ،التسجيل المجدد في القانون العراقي ، بحث مقدم إلى معهد القضاة العالي ،١٤٣٦-٢٠١٥ ، ص ٣

(٢) -د. محمد صديق الجليلي ، التقويم الشمسي العثماني المسمى بالسنين المالية الرومية ،مطبوعات المجمع العلمي العراقي ،مطبعة المجمع العلمي العراقي ،بغداد، ١٩٧٣م

(٣) -د. طارق عجيل ،المصدر السابق ،ص ١٢٨

(٤) حامد مصطفى ،المصدر السابق ،ص ١٧٥

أما في مصر فقد اثبت التاريخ أن المصريين القدماء كانوا من اوائل الشعوب الذين عرفوا البيع والهبة والوصية وأن تقال المال واخضعوا تصرفاتهم للشهر العقاري فمر التسجيل العقاري بمراحل عديدة توزعت على خمسة مراحل ففي المرحلة الاولى والتي تمثلت بعدم وجود أي تشريع خاص للتسجيل العقاري حيث كانت الاراضي تعتبر ملك للدولة ولا يحق لأفراد التملك أن ما يحق لهم الانتفاع بالأراضي مقابل دفع الضرائب وهذا ما يعرف بنظام (المكلفات الادارية) ^(١)، ولا يحق للأفراد الان تفاع بالأراضي إلا بعد الحصول على ترخيص من المديرية وكان هذا يعتبر وسيلة لشهر الحقوق .

أما في حالة التصرف في العقار فإنه لا يتم إلا بعد الحصول على ترخيص من المديرية ويشترط أن يتم التصرف في حياة الشخص وعلى القاضي التأكد من صحة الحجج الصادرة ثم يقيد التصرف في سجل خاص يعرف باسم (مجات) والتسجيل يعرف باسم (ايمي -رن فن) ، أن الغاية وراء ذلك اثبات تغير الاشخاص المكلفين بدفع الضرائب^(٢)، ويكون هذا السجل خاص بالمديرية ويمكن لكل شخص يرغب الشراء الاطلاع على السجل لمعرفة مالك العقار والتصرفات الواقعة على العقار .

وفي المرحلة الثانية من التسجيل العقاري حيث أصدر محمد علي امر بمسح جميع الاراضي في مصر وقسم البلاد إلى مديريات ونواحي وربط الاراضي جميعا بالنواحي ، ووزع الاراضي على الفلاحين من أجل الانتفاع بها مقابل دفع الضرائب المصري في ظل القانون المدني المصري القديم والذي صدر متأثر في التسجيل العقاري الفرنسي لسنة ١٨٥٥ وتعرف هذه المرحلة بمرحلة التقنين المدني القديم ونصت المادة ٦٩/٤٧ (الاموال الثابتة في الملكية والحقوق العينية فيها لا تثبت بالنسبة لغير المتعاقدين إلا اذا صار تسجيلها على الوجه المبين في القانون) أما المادة ٣٤١/٢٧٠ (لا تنتقل ملكية العقار بالنسبة لغير المتعاقدين من ذوي الفائدة إلا بتسجيل عقد البيع كما سيذكر بعد ، متى كانت حقوقهم مبنية على سبب صحيح محفوظة قانونا وكانوا لا يعلمون ما يضر بها)

يلاحظ من هذه النصوص أن المشرع اشترط تسجيل الحقوق العينية الاصلية أما الحقوق التبعية اخضعها لنظام القيد ماعدا الرهن الحيازي اخضعه لنظام التسجيل لأن هذا الرهن الاكثر شيوعا آنذاك وهذا التعدد عرض التسجيل في التقنين المدني القديم للانتقادات لأنه لم يوحد التسجيل من جهه وعدم دقة التسجيل من جهة اخرى لأنه يتم التسجيل دون فحص المستندات والتوقيعات^(٣)

إلا أن بصدور قانون التسجيل العقاري رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ في ٢٣ يونيو دخل التسجيل العقاري في المرحلة الثالثة وبصدور هذا القانون كان هدف المشرع هو سد النقص في النظام السابق الذي صدر في ظل

(١) وكان المصريون يعرفون ايضا نظام التوثيق وكان هناك مكاتب للتوثيق تعرف باسم انبوت حيث كانت صياغة العقود تشبه إلى حد ما العقود في الوقت الحاضر وكان اقدم عقد لبيع العقار يرجع إلى عهد الملك خوفو

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج ٤، العقود التي ترد على الملكية البيع والمقايضة ، دار احياء التراث العربي ، بيروت -لبنان ، ٢٠٠٧-٢٠٠٨، ص ٤٤٠

(٣) د. محمد عبد الظاهر حسين ، أحكام الشهر العقاري ، جامعه القاهرة -بحقوق بنى سويف جميع الحقوق محفوظة في المركز ، ٢٠٠١، ص ١٣-١٤

القانون المدني القديم وكذلك ادخال التسجيل العيني للعقارات^(١)، وذكر في هذا القانون الحقوق الواجب شهرها منها العقود المنشئة للملكية أو للحقوق الأخرى ويجب تسجيل الدعاوى البطلان والفسخ والالغاء والرجوع يشترط شهرها أما بالتسجيل اذا لم يكن العقد مسجل أو بالتأشير في هامش التسجيل .

وعلى الرغم من الهداف الكثيرة والتطور في هذا القانون إلا أنه مازال يأخذ بالتسجيل الشخصي للعقارات وذلك لكثرة الصعوبات التي تواجه تطبيق التسجيل العيني للعقارات والتي يعاني منها التسجيل إلى اليوم ، أما الاجنبي يمنع من تملك الاراضي في عهد السيطرة العثمانية على اعتبار تملك العثمانيين لجميع الاراضي في الدولة ومن ضمنها الاراضي المصرية باعتبارها جزء من الامبراطورية العثمانية .

إلا أن صدور قانون ١٨٦٧ اباح للأجنبي تملك الاراضي في الامبراطورية العثمانية، ولكن في عهد حكم محمد علي استقرت مصر داخليا واصبح الحكم في عهد محمد علي يأخذ منحى جديد وذلك بتشجيع الاجانب على توسيع نشاطهم في مصر وذلك عن طريق اباحة تملك الاراضي واخذت الحكومة المصرية بإعطاء الاجانب الاراضي الغير زراعيه والتي تسمى (ابعديات) حيث يقوم الاجنبي بإصلاحها ويعفى من الضرائب، ولكن في سنة ١٨٥٨ اصبح بإمكان الاجانب شراء الاراضي شأنهم شأن المصريين^(٢)، ولما تطورت الحياه الحضارية والاقتصادية في مصر وتزايد الاجانب في تملك الاراضي المصرية، عملت الحكومة على تقليص منح الاراضي للأجانب سواء كان ت الاراضي الزراعية او غير الزراعية لهذا اصدرت الحكومة عدة قوانين منها الامر العسكري ١٩٤٠/٦٢ وقانون ١٩٥٨/١٢٤ يمنع تملك الاجانب للأراضي الصحراوية، وايضا قانون ١٩٥١/٣٧ الذي يمنع الاجانب من تملك الاراضي المصرية الصحراوية والغير صحراوية في الحاضر والمستقبل وقانون ١٩٦٣/١٥ الذي يمنع الاجانب من تملك الاراضي في المستقبل^(٣)

أما المرحلة الرابعة تمثلت بصدور قانون تنظيم الشهر العقاري ١٩٦٤/١١٤ في ١١ اغسطس وهو القانون النافذ في الوقت الحاضر جعل هذا القانون التسجيل العقاري من اختصاص الشهر العقاري في القاهرة ومكاتبها المتوزعة في باقي المحافظات حيث نصت المادة الاولى من هذا القانون (ينشأ في المديرية والمحافظات مكاتب للشهر العقاري تتولى شهر المحررات التي تقضى القوانين بتسجيلها أو بتقيده وتتبع هذه المكاتب وزارة العدل ويعين بمرسوم مقر كل منها ودائرة اختصاصه) وبذلك منعت المحاكم بشكل نهائي من القيام بأعمال الشهر العقاري واعطاء الاختصاص لدائرة الشهر العقاري المستقلة عن المحاكم^(٤)، ففي هذا القانون اعطى الشهر إلى مكتب الشهر العقاري والغي الجهات الأخرى فالتسجيل يكون في مكتب الشهر العقاري في مقر المحافظة والتوثيق يكون في المأمورية التابعة لمكتب الشهر العقاري .

(١) -د. محمد المنجى ، عقد البيع الابتدائي الاثار القان ونية والعملية لعقد البيع غير المسجل ، منشأه المعارف الاسكندرية ، ط ٢ ، ١٩٨٧ ، ص ٦٠ وما بعدها

(٢) -د. محمد كامل مرسي ، نطاق حق الملكية في مصر وتطورها ، منشأه المعارف الاسكندرية، ٢٠٠٥ ، ص ٧٥

(٣) -د. محمد المنجى ، المصدر السابق ، ص ٩٥ وما بعدها

(٤) -د. محمد عبد الظاهر حسين ، المصدر السابق، ص ١٦

و في المرحلة الاخيرة ظهرت الحاجة إلى تعديل قانون الشهر العقاري وذلك بعد دخول مصر في الاقتصاد العالمي وزيادة النمو الاقتصادي المصري بدأت محاولات ادخال السجل العيني العقاري منذ سنة ١٨٧٥ عند صدور القانون المدني المختلط آنذاك واستمرت المحاولات ادخل التسجيل العيني العقاري حتى صدور قانون في رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٤ حيث اصبح يتم شهر العقارات بأرقام حاصه بالعقارات وليس بأسماء اصحابها واصبح هذا القانون ثورة في نظام السجل العيني لأنه عند تطبيق قانون الشهر العيني سيؤدي إلى احدثات تغيرات جوهرية في النظام القديم وعلى الرغم من الاهمية الكبيرة لهذا القانون إلا أنه لم يدخل حيز التنفيذ إلا في ١٩٧١/٣/٢٧ عندما اصدر وزير العدل قرار تطبيق القانون على ثلاثة قرى صغيرة في محافظة الغيوم ، وعلى الرغم من اصدار قرار تطبيق القانون إلا أنه مازال لم يطبق بشكل صحيح وأن التجارب التي تمت في قرية المنوات لا تقوم على أسس علمية صحيحة ونتيجة فشل التطبيق في قرية المنوات قرر الوزير تطبيق القانون في قرى اخرى^(١)

نستنتج من ذلك أن القانون المصري خالف العراقي الذي جعل الملكية العقارية غير مسجلة صحيحة ولكن الملكية إلا تتم حتى يتم التسجيل في الدائرة المختصة مادة ٩٣٤^(٢) كذلك القانون السوري فكانت أحكام الشريعة الاسلامية هي السائدة فكان فقهاء الشريعة الاسلامية لم يفرقوا بين المنقول والعقار فكان العقد هو وسيلة لنقل ملكية العقار والمنقول.

أما في الامبراطورية العثمانية وبعد تشريع قانون التصرف حيث نصت المادة الاولى منه (ينحصر اجراء المعاملات المختصة بالتصرف بالأراضي الاميرية والموقوفة بدوائر الدفتر الخاقاني ويعطى المتصرفون سندا خانقيا ولا يجوز سماع الدعوى في المحاكم الشرعية والنظامية وأجراء أي معاملة في دوائر الحكومة على الأراضي التي لم يكن فيها سند خاقاني كما أن التصرف في الاموال غير منقولة بلا سند ممنوع ، وذلك في الأماكن التي يتم تحديدها وتسجيلها وفقا للقانون ويسري هذا الحكم على جميع الاراضي الصرفة والموقوفة)، يتضح من النص السابق أن المشرع قد بدء بخطواته الاولى لتسجيل العقارات وذلك بإعطاء سند إلا إن المشرع السوري في ظل القانون النافذ وضع نصوص من أجل استقرار الحقوق العينية العقارية والتخلص من الاضطراب الذي كان سائدا فجعل تسجيل العقار في دائرة التسجيل العقاري أساسا لكسب الملكية العقارية حيث نصت المادة ٨٢٥ في الفقرة الاولى والتي تنص على أن (تكتسب الملكية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري) ثم نص في مادة ٨٩٧ (أن الالتزام بإعطاء العقار يتضمن الالتزام بنقل ملكيت في السجل العقاري وبصيانته حتى هذا النقل تحت طائلة دفع العطل والضرر للدائن) .

أما في عهد الانتداب الفرنسي على سوريا ولبنان في مطلع القرن الماضي أهتمت الدولة الفرنسية المنتدبة في اصلاح القانون العقاري فأصدرت نظام (كاداسترائي) حيث منح هذا النظام الملكية العقارية ثقة كبيرة أي اكبر من ثقة الدفتر الخانة فظهرت على اثر النظام العقاري الصادر من الانتداب مشاريع عديدة فتم تشكيل لجنة

(١) د. ابراهيم ابو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، مطابع جريدة السفير - الاسكندرية ، ١٩٧٨ ، ص ٦٤ وما بعدها

(٢) مصطفى حامد ، المصدر السابق ، ص ١٧٥

من سوريا ولبنان في عام ١٩٢٥ فظهرت اللجنة بمشاريع قرار ١٨٦-١٨٨-١٨٩ والتي طبق في ١٥/٣/١٩٢٦ ، فوضع أولا القرار رقم ١٨٦ بتاريخ ١٥ اذار ١٩٢٦ والى اللجان المتخصصة لتحرير وتحديد العقارات برئاسة قاضي وكان عمل اللجان القيام بفحص وضع العقارات القانوني و التأكد من ماهيتها ونوعها قبل التقييد في السجل العقاري.

ثم بعد ذلك أنشئ نظام التسجيل العقاري للأموال غير المنقولة بقرار ١٨٨-١٨٩ في سنة ١٩٢٦ لذا يعتبر من اقدم القوانين التي مازال يعمل به ، وقد أجرى تعديله نحو اثني عشر تعديلا كان اخرها في ١٦/١٢/١٩٦٩ وكان يشرف على اعمال التحديد والتحرير مدير فرنسي يدعى ديرافور وأستمر بالأشراف حتى وفاته ١٩٤١ وبعد وفاته اصبح العمل بأشراف مديرية الدوائر العقارية ، أما بعد الاستقلال اصبحت مديرية المصالح العقارية تابعة بشكل مركزي إلى وزارة العدل متمثلة بالدوائر التابعة لها في المحافظات .

نستنتج مما سبق أن القانون السوري افضل وأرقى القوانين لأنه يهتم بمصالح المتعاقدين وتحقيق استقرار المعاملات العقارية أو تحديدها بشكل دقيق بالاعتماد على خرائط مساحية يتم وضعها اثناء التحديد والتحرير وتوفير الاطمئنان واثبات العقد وبذلك افضل من المصري الذي جعل العقار غير مسجل صحيح ولكن انتقال الملكية معلق على التسجيل في دائرة التسجيل العقاري وافضل من القانون العراقي الذي جعل انعقاد العقد وانتقال الملكية موقوفا على التسجيل في دائرة التسجيل العقاري^(١)، لذا اتى النظام التسجيل العقاري في سوريا جامعا لكل ما يحتاجه التسجيل العقاري مأخوذا من نصوص مشابهة في فرنسا وسويسرا والمانيا .

المبحث الثاني

التأصيل القانوني لإجراءات ثبوت الحق في تملك العقار غير المسجل

مثلما نعرف جميعا أن المجتمعات في تطور وتغير مستمر ولم يسبق لأي مجتمع بقي على حالة وهذا التطور يشمل جميع المجالات المختلفة ومنها التسجيل العقاري ففي كل فترة يحصل تغير في الانظمة السائدة ويتم ايجاد قانون جديد ولهذا نرى الدول لم تتفق على نظام قانوني واحد يطبق على العقارات جميعا ولهذا نجد بعض التشريعات تجعل التسجيل العقاري شرط ومنها من لم يعير التسجيل أي اهمية أن ما يكتفي بالحيازة القانونية الصحية ومرور مدة التقادم فمن أجل الاحاطة بكافة الجوانب التاريخية لإجراءات التسجيل العقاري كان لابد من تقسيم المبحث إلى مطلبين في الاول سوف نتكلم بشكل تفصيلي عن اجراءات التسجيل العقاري في الشرائع القديمة ، أما المطلب الثاني سوف يخصص من اجل ايضاح التأصيل القانوني لإجراءات التسجيل في القوانين العراقية .

(١) مصطفى حامد ، المصدر السابق ، ص ١٧٥-١٧٧

المطلب الاول

التأصيل القانوني لإجراءات التسجيل العقاري في الشرائع القديمة

لكل مجتمع من المجتمعات طرق خاصة في توفير الحماية تختلف عن المجتمع الاخر والسبب في ذلك لكل مجتمع اعراف وتقاليد وعادات خاصة به وبذلك فإن طرق الحماية السائدة في مجتمع معين تختلف عن الطرق المتبعة في المجتمع الاخر ولكن مع كل الاختلاف نجد المجتمعات متفقة على هدف واحد إلا وهو توفير الحماية للملكية العقارية، وكما اوضحنا في المطلب السابق أن الملكية العقارية في المجتمع الروماني نشأت بصورة جماعية^(١)، نستنتج من ذلك أن الرومان في بداية اهتمامهم بالملكية لم يتخذون طريقة معينة في التسجيل إلا أن الوضع سرعان ما تطور بسبب الاهتمام الكبير الذي حصل بشأن الملكية العقار وأصبح يشترط اتباع شكلية معينة لكي يتم أن تقال ملكية العقار من البائع إلى المشتري معتمدين على العادات والتقاليد المتوارثة المتفق عليها في تعاملاتهم^(٢) فأهم الطرق المتبعة في انتقال الملكية العقارية آنذاك هي :

١- طريقه الاشهاد تتم هذه الطريقة بإقامه احتفال يحضر فيه الاطراف المعنية (البائع والمشتري وحامل الميزان وخمسة شهود من اصل روماني) فتتم اجراءات نقل الملكية عن طريق اقامة المشتري بإمساك شيء ما يرمز إلى العقار ويضرب الميزان بقطعة من البرونز ويسلمها إلى البائع بهذا تتم إجراءات نقل الملكية .

٢- الدعوى الصورية وهي احدى الطرق المستخدمة عند الرومانيين قديما كأجراء نقل الملكية العقارية حيث تتم باتفاق بين البائع والمشتري على أن يرفع المشتري دعوى ضد البائع (دعوى صورية) يطالب فيها المشتري حقة بملكية العقار فيوافق البائع على ذلك فتنتقل الملكية إلى المشتري .

٣- طريقة التسليم تختلف هذه الطريقة عن الطريقتين السابقتين ففي بداية ظهور هذه الطريقة كانت تتم عندما يقوم البائع بأخذ المشتري ويريه العقار من جميع الجوانب فيحصل التسليم الفعلي للعقار المباع إلا أن هذه الطريقة تطورت فأصبح الطرفان يقفان في مكان مرتفع ويشير البائع إلى المشتري إلى العقار المباع فبذلك يحصل التسليم^(٣)، بناء على ذلك نلاحظ أن هذه الطرق وأن كانت بدائية إلا أنها تدل على الاهتمام الكبير بالعقار في ذلك الوقت وهي تقابل إجراءات تسجيل العقار في الوقت الحاضر ونرى الطريقة الثانية هي الاقرب إلى الطرق التسجيل المتبعة في الوقت الحاضر لأنها تقوم بإدخال القضاء على نقل الملكية وهذا فيه نوع من الرسمية

أما في العصور الوسطى اخذ الاسياد والقطاعيين في السيطرة على الاراضي فتغيرت اجراءات انتقال الارض لأنه لا يمكن نقل ملكية العقار بين الاشخاص إلا بعد اخذ موافقة القطاعيين وتتم الموافقة باتباع

(١) -د. محمد علي حنبوله، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، ط١، بدون دار نشر، ١٩٧٤، ص١٣٨

(٢) - د. عباس مبروك الغزيري، أساس القانون (القانون الطبيعي والقانون الوضعي الحدسي "جورج جروفيتش"، بدون دار نشر، ١٩٩٨، ص٩

(٣) - فرج توفيق حسن، القانون الروماني، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، ١٩٨٣، ص٢٩٣.

إجراءات صعبة لكي لا يتم نقل الارض إلى الغرباء وبمرور الزمن اصبحت هذه الإجراءات وسيلة اشهر في نقل الارض وبالتالي تتحقق الحماية اللازمة للمشتري من الغش أو الاحتيال^(١).

أما في العصور الحديثة زالت السيطرة الاقطاعية على الاراضي واصبحت الملكية تنتقل بإجراءات بسيطة أي أن الملكية تنتقل بين الطرفين المتعاقدين بمجرد التراضي بدون أي إجراء معين وهذا بطبيعة الامر يخلف حالة من الفوضى وعدم الاستقرار وكثرة المنازعات وبالتالي فقدان الثقة بالتعاملات لأن من المحتمل أن يقوم البائع ببيع العقار اكثر مرة دون علم المشتري الاخير أو قد يكون البائع لا يملك الارض التي باعها وفي كثير من الحالات التي يحصل فيها البيع يكون المشتري قلق من ظهور المالك الاصلي للأرض ومن أجل تقليل الخسائر التي من الممكن أن تحصل أخذ الكثير من المشتريين إلى ترقب ظاهر الحال بمعنى أنه يحجم عن تطوير الارض أو زراعتها أو إدخال أي نوع من انواع التحسينات إلا بعد مرور مدة من الزمن لأنه في حالة ظهور المالك الاصلي للأرض سوف تسترجع الارض من المشتري^(٢).

وتعتبر استراليا أول من اتبعت إجراءات التسجيل العقاري التي تمنح للمتعاملين الثقة في التعاملات العقارية وتحقق التطور التجاري وعرفت هذه الإجراءات بطريقة تورنس في السجل العقاري والتي استوحاها تورنس من السجل الخاص بتسجيل مواصفات السفن وأسماء اصحابها عندما كان يشغل منصب مراقب في مصلحة الجمارك فنقل هذه الطريقة في تسجيل العقارات عندما عين كأمين العقود فوضع سجل خاص لكل مدينة أو قرية لتسجيل العقارات الموجودة فيها ويتكون السجل العقاري من عدة صحف يتم تخصيص صحيفتان لكل عقار يسجل فيها جميع المواصفات الخاصة بالعقار من رقم واسم المالك و الحقوق المترتبة على العقار وبعد تسجيل جميع المعلومات المطلوبة يعطى للمالك نسخة تسمى (سند الملكية) يدون فيها نفس المعلومات الموجودة في السجل أي أنه عندما يقوم البائع ببيع العقار يستطيع المشتري أن يقف على حالة العقار عن طريق الاطلاع على سند الملكية وهذا التسجيل يحمي المتعاقدين من ضياع اموالهم لأنه يمنع الغش والاحتيال على الاموال العقارية^(٣).

المطلب الثاني

التأصيل القانوني لإجراءات التسجيل العقاري في القوانين العراقية

أن إجراءات التسجيل العقاري في العراق كثيره جدا وموزعة بين عدة قوانين ومن الصعب الالمام بها بحيث كانت أحكام التسجيل موزعه بين أحكام الشريعة الاسلامية الخاصة بالأراضي الموقوفة والقانون العثماني الصادر في سنة ١٢٧٤ للهجرة الخاص بالأراضي الاميرية والعديد من القوانين الاخرى منها قانون تصرف الاشخاص الحكمية بالأموال غير منقولة، وقانون توثيق الدين بالأموال لسنة ١٣٣١ للهجرة، وقانون تقسيم الأموال غير المنقولة في سنة ١٩٢١ واهم القوانين الصادرة هو قانون تأييد البيوع غير المسجلة الاول

(١) - طارق علي حجي محمد العصفور ، المصدر السابق ، ص ١٦ .

(٢) - عبد المجيد الحكيم ، المصدر السابق ، ص ١٢ .

(٣) - حمدان حسن عبد اللطيف ، نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية - لبنان ، ط ١ ، ٢٠٠٣ ، ص ٢٣ .

والثاني في سنة ١٩١٩، وكذلك قانون بيان تسجيل البيوع غير المسجلة في لواء الموصل لسنة ١٩٢٠، وقانون بيان البيوع غير المسجلة في سنة ١٩٢١.

و نظراً لتعدد الإجراءات وعدم وضوحها ارادت الحكومة العراقية في العهد الوطني ازاله الابهام في إجراءات الملكية و ايجاد قانون يحكم التصرفات العقارية بغض النظر عن نوعها سواء كانت مملوكة للأفراد أو للدولة أو موقوفه ومن أجل تحقق التوحيد في إجراءات التسجيل استدعت الحكومة (السر داوسن) الخبير الانكليزي من أجل تقديم تقرير عن الأراضي وتحديد المشاكل ووضع الحلول المناسبة^(١).

وأصدرت الحكومة قانون تسوية حقوق الأراضي رقم (٥٠) لسنة ١٩٣٢ وقانون للزمة رقم (٥١) لسنة ١٩٣٢ بالاعتماد على التقرير الذي تقدم به الخبير الانكليزي في كانون الاول لسنة ١٩٣١ ولكن يلاحظ عدم المام قانون تسوية حقوق الأراضي بجميع الإجراءات ويعاب لهذا القصور أصدرت الحكومة قانون رقم (٥١) لسنة ١٩٣٨ كان التسجيل العقاري المجدد يقتصر فقط على الأراضي المملوكة ملكية تامة والاقواف بشرط أن تكون في داخل المدن والقرى ولا يسمح بتسجيل العقارات الواقعة خارج المدن والقرى وأستمر الوضع حتى صدور قانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٣٥ حيث أباح في المادة الاولى تسجيل العقارات بغض النظر عن وجودها في المدن والقرى أو في خارجها.

وبالرجوع إلى المادة الثالثة من قانون التسوية نلاحظ أن مهمه التسوية تقتصر على الأراضي الواقعة في خارج المدن والقرى ولا يجوز لدوائر أطابو من قبول المعاملات الخاصة في العقارات في المنطقة التي يتم تسويتها أو العقارات الواقعة ضمن اختصاص دوائر التسجيل هي التي تخضع لإجراءات التسجيل المجدد أما البساتين الواقعة خارج حدود المدن تخضع من لقانون الاصلاح الزراعي العراقي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ المعدل منذ صدوره حتى وقتنا الحاضر وبالاعتماد على قرار المجلس قياده الثورة المنحل رقم ٤٩٧ لسنة ١٩٦٩ اصبحت دائرة التسجيل العقاري لا تمتلك القرار في قبول ورفض تسجيل العقارات بطريقة التسجيل المجدد وذلك إعطاء الاختصاص للبلدية بإصدار كتاب التملك ومن ثم تقوم دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقارات بالاعتماد على قرار مجلس قياده الثورة المنحل وكتاب التملك.

ويشترط لشمول العقار بإجراءات التسجيل المجدد أن تعود ملكيته إلى الدولة ونستنتج مما تقدم أن اجراءات التسجيل المجدد تقتصر على الدور السكنية و المسقات الواقعة داخل المدينة والعرضات التي لم يشملها قرار مجلس قياده الثورة المنحل رقم (٤٩٧) لسنة ١٩٦٩ او قرار مجلس قياده الثورة المنحل رقم ٧٠٢ لسنة ١٩٧٣^(٢) وعند صدور قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ أتبع نظام التسجيل الاختياري لكن بعد التعديل بموجب قانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ أصبح التسجيل اجباري ففي الاراضي المشمولة بالتسجيل الاختياري يقوم طالب التسجيل بتقديم طلب التسجيل المجدد حسب نموذج رقم ٥٩.

(١) - المستشار عبدالله غزاي سلمان العزاوي، إجراءات التسجيل العقاري دراسة تطبيقية في أحكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، بغداد، ط٢، ٢٠١٣، م، ص ١٢ وما بعدها
(٢) المستشار عبدالله غزاي سلمان العزاوي، المصدر السابق، ص ٣٤ - ٤٢

أما الأراضي المشمولة في التسجيل الاجباري لا يقدم طلب التسجيل المجدد من المواطنين أن ما طلبات التسجيل تنظمها دائرة التسجيل العقاري ويشترط في الطلبات أن تشمل الوثائق والمستندات وأوصاف العقار عكس التسجيل الاجباري من المفترض أن التسجيل الاختياري أنتهى العمل به من تاريخ نفاذ التعديل الاول في ١٧/١١/١٩٨٠ ولكن لازال العمل به في الوقت الحاضر حيث اعطى الحق للمواطنين حسب مادة (٢٣ و٢٥) بتقديم طلب بتملك العقار بالتسجيل المجدد للعقار ويجب أن يشمل الطلب الوثائق والمستندات وأوصاف العقار وبعد تقديم الطلب يتم فحص سجل الأساس المحلة والضبارة ويتخذ كل عقار تسلسل في سجل أساس المحلة وخارطة عقار لثبات العقار الغير المسجل وخاضع للتسجيل المجدد أما إذا حصل اثناء فحص سجل الأساس المحلة والضبارة وجود سجل قديم يجب التأكد من تطابق السجل مع العقار من ثلاثة جهات على الاقل ويتم ذلك بكشف موقعي يجريه الخبراء فإذا حصل تطابق يتبع إجراءات التبدل وليس إجراءات التسجيل المجدد بعد ذلك تقوم دائرة التسجيل بإعلان الطلب ويشترط أن يشمل الاعلان التسلسل الخاص بالعقار وجنس العقار ويكون النشر في صحفتين لمدته ٣٠ يوماً من اليوم التالي للنشر بعد ذلك تباشر لجنة تثبيت الملكية المؤلفة حسب المادة ٤٦ من قانون تسجيل العقاري من قاضي محكمة البداية بموقع العقار وعضوية رئيس دائرة التسجيل العقاري والموظف الفني وممثل وزارة المالية وممثل عن البلدية أو أمانة بغداد ومختار المحلة أو بدونه في حال عدم وجوده ويشترط أن لا يكون أحد من اعضاء اللجنة من اقارب طالب التسجيل حتى الدرجة الرابعة، حيث تقوم اللجنة بالكشف عن العقار والتأكد من مرور ١٥ سنة على الحيازة بعد النتها من جميع اعمالها تنظم المحضر الخاص في العقار الذي تم الكشف عنه ويجب أن يشمل المحضر على نتائج الكشف وافاده الشهود، يوقع عليه رئيس واطعاء اللجنة^(١)، و يقوم القاضي بتثبيت أو رفض التسجيل ويجب نشر القرار في صحفتين لمدة ثلاثين يوم وبعد انتهاء المدة المذكورة وعدم وجود أي اعتراض تباشر دائرة التسجيل العقاري بتسجيله باسم طالب التسجيل طالبا التسجيل حسب قرار أما إذا رفض طلب التسجيل يسجل العقار باسم البلدية الواقع العقار ضمن حدودها^(٢).

ففي إعلان صادر من مديرية التسجيل العقاري يتضمن (بناء على الطلب المقدم إلى هذه الدائرة بتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٤ لتسجيل تمام العقار (٦٣١) محلة (سراي) في الكوفة الة طالبة التسجيل المجدد (حيدر كاظم عبد الحسن بلال) لتسجيله مجدداً بصفتها المالك والحائز للمدة القانونية ولغرض تثبيت الملكية المذكورة لها تمهيدا للتسجيل وفق أحكام قانون التسجيل العقاري (٤٣) لسنة ١٩٧١ قررنا إعلان هذا الطلب فعلى كل من يدعي بوجود علاقة أو حقوق معينة على هذا العقار تقديم ما لديه من بيانات إلى هذه الدائرة خلال مدة ثلاثون يوماً اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الاعلان وكذلك الحضور إلى موقع العقار في تمام الساعة العاشرة صباحاً من

(١) -د مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ٤١٥-٤٢١

(٢) -تيسير عبدالله المكيد العساف، الوظائف والقانونية لسجل الاموال غير منقولة دراسة مقارنه، جامعة عمان العربية للدراسات العليا كلية الدراسات والقانونية العليا، ٢٠٠٧، ص ٦١

اليوم التالي لانتهاؤ مدة هذا الاعلان وذلك لأثبات حقوقه موقعيا في الكشف الذي سيجري في اليوم المذكور لهذا الغرض^(١).

أما في حالة كان طالب التسجيل اجنبي يجب ايقاف إجراءات التسجيل المجدد للعقار و يبلغ طالب التسجيل بإقامة دعوى لدى محكمة بداءه موقع العقار فإذا كان من رعاية الدول العربية يجب الحصول على موافقة من وزارة الداخلية ووزارة العدل عن طريق المديرية العامة للتسجيل العقاري، أما في حال كان الاجنبي غير مقيم في العراق بصوره دائمة عملاً بقانون رقم ٥ لسنة ١٩٥٥ الخاص في تملك العربي غير المقيم العقار في العراق حيث اشترط القانون موافقة وزارة الداخلية ووزارة العدل و شرط المعاملة بالمثل^(٢)، و أن إجراءات التسجيل العقاري المتبعة في مصر في ظل القانون القديم أن الملكية تنتقل بين المتعاقدين فوراً أما بالنسبة للغير فأنها لا تنتقل إلا بالتسجيل أي أن المشتري يعتبر مالك للعقار المبيع وغير مالك في نفس الوقت مما أدى إلى حدوث العديد من المشاكل لهذا جعل المشرع التسجيل الزامي^(٣)، منذ صدور القانون المدني القديم المختلط ١٨٧٥ والاهلي لسنة ١٨٨٣ حتى البدء بتنفيذ قانون التسجيل لسنة ١٩٢٣ في ١٩٢٤ تكون بنقل للمحركات العرفية التي تم تثبيتها في سجل خاص و التأشير عليها ووضع الاختام التي تدل على التسجيل وبعد ذلك تعاد إلى اصحابها يعاب على هذه الطريقة لكونها تسهل التزوير من قبل اصحاب المحررات بعد اعادتها اليهم لذا حاول المشرع تلافي التزوير في ظل قانون التسجيل العقاري وقانون تنظيم الشهر العقاري في المواد (٢٠-٣٦) حيث اشترط أن تتم الإجراءات بطلب من ذوي الشأن بطلب يقدم إلى المأمور في التسجيل العقاري ويتم تقديم الطلب بنموذج معين وبورق خاص ويجب أن يكون موقع من المتصرف والمتصرف الية ويشمل الطلب على البيانات الشخصية (الاسم الثلاثي والقب والجنسية ومحل الإقامة) وبيانات العقار ويجب ذكر المقابل ويتم حفظ الاصل في ادارة المحفوظات ويعطى ذوي الشأن صورة من أجل يتم الرجوع إلى الاصل في حالة الادعاء بالتزوير^(٤).

بالرجوع إلى المادة الاولى من قانون التسجيل العقاري المصري رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ والتي تتفق مع نص المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بأن العقار غير مسجل لا ينتج اثار سوى الالتزامات الشخصية فكان الرأي السائد أن العقار غير مسجل يعتبر عقد غير مسمى وأن البيع لا يتم إلا إذا سجل في الدائرة المختصة إلا أن الفقه والقضاء اجمعا على أن بيع العقار غير مسجل عقد صحيح منتج لجميع الاثار ماعدا نقل الملكية، وتسمى الدائرة المختصة بالتسجيل العقاري في مصر تسمى (بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق)و أن هذه التسمية تعطي المعنى الحقيقي للدائرة المختصة بالعقار لأن مصطلح المصالح العقارية يراد به كل ما يتعلق بالعقار كالتسجيل العقاري والضرائب وغيرها .

(١) -وزارة العدل، مديرية التسجيل العقاري العام، مديرية التسجيل العقاري في الكوفة، اعلان تسجيل عقار مجد، العدد ٧٧٧١، ٢٣/١٢/٢٠١٨، اعلان مشور في جريدة العراق الاخبارية، ص٧

(٢) -ينظر المادة السادسة من قانون تملك الاجنبي في العراق

(٣) د. محمد المنجي، المصدر السابق، ص٤٧

(٤) -الدكتور السنهوري، المصدر السابق، ص٤٨٥، انظر ايضا د. حسنين ضياء نوري، الارادة ودورها في تحديد الاختصاص القضائي الدولي العراقي "دراسة مقارنة في القانون العراقي والمصري"، بحث منشور في مجلة ابحاث ميسان، المجلد ٨، العدد ١٦، ٢٠١٢، ص٤١٥

وذهبت محكمة النقض في أحكام قديمة (أن قانون التسجيل الصادر في ٢٦ يونيو ١٩٢٣ لم يغير من طبيعة عقد البيع من حيث هو عقد من عقود التراضي التي تتم وتنتج اثارها بمجرد توافق الطرفين، وأن ما هو فقط قد عدل اثاره بالنسبة المتعاقدين وغيرهم فجعل نقل الملكية غير مترتب على مجرد العقد إلى حين حصول التسجيل وترك لعقد البيع معناه وباقي اثاره)^(١)، وكان كل من المحاكم الشرعية والمختلطة تختص بالتسجيل العقاري وفي سنة ١٨٨٣ انشأت المحاكم الاهلية فأصبح التسجيل ثلاثي فكانت المحاكم المختلطة تختص بتسجيل الرهن الواقع على العقارات أما المحاكم الشرعية لا تعرف أحكام رهن العقارات أما في حالة كون أحد المتعاقدين اجنبي فالتسجيل يكون في المحاكم المختلطة^(٢)، ففي حكم صادر لمحكمة النقض المصرية في سنة ١٩٧٤ حيث اعتبرت المحكمة العقارات بالتخصيص عقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل في السجل العقاري، وبذلك فإن العقار ينتج أثارة من تاريخ تسجيل العقار في السجل حتى لو كان البيع في تاريخ سابق للتسجيل وبذلك فإن البيع لا يعتبر معلق على شرط واقف وهو التسجيل^(٣).

أما في قانون الشهر العقاري المصري النافذ هناك نوعين من الشهر العقاري هما المؤقت والنهائي بالرجوع إلى المادة ٣٥ من قانون التسجيل نجد هناك نوعين من الشهر المؤقت، تتعلق الحالة الأولى بطلب المأمورية باستيفاء أو سند محددة فيه البيانات أما الحالة الثانية تكون بقرار من مكتب الشهر العقاري ويشترط في التسجيل المؤقت أن يقدم المحرر إلى أمين مكتب الشهر مصحوبا بالأسباب التي تدعو إلى هذا التسجيل وعلى مدير المكتب التأكد من البيانات والاسباب المقدمة ويجب تقديم كفالة مالية وبعد ذلك على قاضي الامور الوقتية اصدار قرار بالتسجيل المؤقت أما بإبقاء الرقم الوقتي أو الغاء الرقم، أما التسجيل الدائم يتم بتقديم طلب موقعا من قبل المتصرف والمتصرف اليه إلى مكتب الشهر العقاري ويشترط في التوقيع أن يكون أمام رئيس المأمورية كما اجاز القانون ارسال الطلب عن طريق البريد ويتم التوقيع أمام اقرب مأمورية ويجب أن يشمل الطلب على جميع البيانات المتعلقة بالأطراف والعقار المراد تسجيله (م ٢١-٢٢-٢٣-٢٤ من قانون الشهر العقاري) وعلى رئيس المأمورية فحص الطلبات ثم قبول الطلب التأشير عليه واحالته إلى الموظف المختص لدفع الرسوم وتسجيله في الدفتر الخاص وارسال نسخة إلى المكتب الهندسي المختص من أجل التأكد من موقع العقار ومساحته ثم بعد ذلك اخطار مكتب المأمورية ويتم ذلك خلال المدة المحددة وهي اسبوعين أما اذا كان الطلب لا يدخل في اختصاص المأمورية تقوم بإحالته إلى المديرية المختصة دون استيفاء رسم مرة اخرى (م ٢٧) وتكون مدة الطلب حسب ما ورد في مادة ٢٤ (يعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم شهر المحرر

(١) د. محمد منجي، المصدر السابق، ص ١١١

(٢) د. عبد السلام ذهني بك، في الاموال المنقولات والعقارات الملكية على اختلاف ان واعها الحقوق العينية العقارية والمنقولة المختلفة وسائل اكتساب الحقوق العينية وضع اليد بالتقادم الشفعة وأحكامها شرح قانون التسجيل الجديد رقم ١٨ سنة ١٩٢٣، ج ٢، مطبعة الاعتماد، ١٣٤٤-١٩٢٦م، ص ٨٣٥ وما بعدها، انظر ايضا د. حسنين ضياء نوري علي، قيود الملكية القانونية في القانون المدني العراقي "دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة ميسان للدراسات الاكاديمية، المجلد ١٨، العدد ٣٥، ٢٠١٩، ص ٧٤٠

(١) م.م. احمد هاشم عبد - م. م. مثنى عبد الكاظم ماشاف، عقد بيع العقار على الخارطة - دراسة مقارنة، جامعة ميسان - كلية القانون ص ١٨

خلال سنة من تاريخ قيد الطلب وتمتد هذه من السنة الثانية إذا قدم الطلب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلب الامتداد وأدى عنه الرسم المطلوب) أن هدف المشرع من تحديد هذه المدة من أجل منع ازدحام المديرية بالطلبات الغير مجدية وبعد مرور المدة المحددة واستوفى الطلب لجميع البيانات والشروط المطلوبة تنتقل الملكية بصورة نهائية م ٢٩ من القانون)

ففي الوقت الحاضر لصعوبة إجراءات التسجيل العقاري في مصر هناك العديد من العقارات غير مسجلة حيث أن هناك ٩٥% من العقارات في مصر لم تسجل بسبب صعوبة الإجراءات وطالب الخبير بضرورة تسهيل الإجراءات واعادة النظر فيها لأنها السبب في عدم التسجيل لأن ارتفاع رسوم التسجيل العقاري التي تصل من ٣%-٥% من قيمة العقار المراد تسجيله لذا عمد المشتريين إلى الاكتفاء بالعقد دون التسجيل على الرغم من الأهمية البالغة للتسجيل إذ يوفر الحماية ويسهل اثبات الملكية^(١).

أما إجراءات التسجيل العقاري في ظل القانون السوري يكون من اختصاص مديره المصالح العقارية وحسب الفقرة الثانية من المادة السابعة من القرار ١٨٩/لسنة ١٩٢٦ والمادة ٣٣ من القرار ١٨٨/لسنة ١٩٢٦ حيث تتم أما بطلب من مالك العقار أو بقوة القانون أو بحكم مكتسب الدرجة القطعية ويتم القيد في الصحيفة العقارية بتدوين مضمون العقد والمعاملة بصورة مختصرة ويذكر رقم تدوين المحضر واستدعاء الطلب في السجل اليومي وتاريخهما، إلا أن تطورت إجراءات التسجيل العقاري في سوريا حيث تم تطوير الآلية التي يتم بها تسجيل العقارات والتي بدء العمل بها منذ ٢٠٢٠/٢/١٥، وفق الآلية الجديدة تم اضافة جديدة على إجراءات التسجيل العقاري وهو الأشعار المصرفي بتحويل المصرف من البائع إلى المشتري أما الرسم العقاري يؤخذ على أساس القيمة المقدرة للعقار^(٢)، أن السجل العقاري خلافا لما تدل عليه تسميته حيث لا يقتصر على سجل واحد بل يتكون من مجموعة من السجلات والمستندات التي تبين اوصاف العقار وحالة بشكل كامل من حيث الانتقالات والتعديلات وما يثقل العقار من رهون وقد خصص كل سجل لفئة معينة من المعاملات العقارية عددها الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار ١٨٨ (يتألف هذا السجل من دفتر الاملاك والوثائق المتممة "دفتر اليومية - محاضر التحديد والتحرير - خرائط المساحة - الرسوم المصورة بواسطة الطيارات - تصاميم المسح- الاوراق المثبتة ")

١- دفتر الملكية او السجل العقاري يعتبر دفتر الملكية الدفتر الأساسي والاهم في السجل العقاري لأنه يحتوي على الوثائق الاخرى ويتم تدوين فيه الحقوق العينية العقارية كرقم العقار ووصافه ونوعه واسم الملك أو اسماء الملكين إذا كان مملوك على وجه الشيوخ ومقدار حصصهم ، ويسجل أيضا الحقوق المترتبة على العقار كالارتفاق والحجز وأحكام الافلاس والدعاوى العقارية والابد من الاشارة إلى أن هذه الحقوق يتم تسجيلها

(١) - الخبير التأميني محمد المغربي، بوابة الاهرام، الجمعة ١١ ديسمبر ٢٠٢٠، gate.ahram.org.eg

تاريخ الزيارة ١٠/١٢/٢٠٢١-٢٠:٥٠ ص ١

(٢) الاقتصاد اليوم، بدء تنفيذ الآلية الجديدة لنقل ملكية العقارات في سورية ، تاريخ النشر ٢٠٢٠/٢/١٦، تاريخ الزيارة ١٣/١٢/٢٠٢٠-١٥:١١ م

بشكل موجز وذلك بقصد الاشارة إلى وجودها وتفادي ملى جميع التفاصيل لمنع التشويش على من يرغب بالاطلاع عليها إذا كان هدفة التأكد من وجود الحق ، أما التفاصيل المتعلقة بهذه يتم تسجيلها في الدفاتر الاخرى التي تعتبر مكملة لدفتر الملكية. ويتم تخصيص لكل عقار أربع صفحات من نفس النموذج من ورق خاص ذات لون اخضر فاتح يسجل في الاولى أوصاف العقار ونوعه والرقم الخاص بالعقار والمنطقة ومساحة العقار والمستند القانوني الذي استند اليه في تسجيل العقار.

أما الصفحة الثانية تخصص لذكر اسم المالك أو مالكي العقار وحصصهم والعقد الذي استند اليه في تسجيل العقار وتاريخه ، أما في الصفحة الثالثة تخصص للدعاوى والحجوزات الواقعة على العقار ويتم تسجيل في الصفحة الرابعة الحقوق العينية العقارية وارقام اسناد العقارات للمالكين كيلا يطلبوا منها مرة اخرى أو لا يتم اعطاء اكثر من سند واحد ، وبالرجوع إلى أحكام المادة ٨٦ من القرار ١٨٨ التي تنص على أنه (يحق لكل شخص أن يأخذ المعلومات المدرجة في السجل لقاء تأدية الخرج النظامي عن الكشف والنسخ)

نستنتج من أحكام المادة السابقة أنه لا يجوز لأي شخص الادعاء الجهل بحالة العقار لأنه يفترض اطلع على الصحيفة الخاصة بالعقار لأن الصحيفة العقارية غير ممنوعة أو محجوبة من احد لأن الاخذ بذلك يؤدي إلى استقرار العلاقة بين المتعاقدين والمتعاملين جميعا على أساس بيانات السجل العقاري^(١).

٢- دفتر اليومية : يعتبر هذا الدفتر مكملاً لدفتر الملكية يتكون هذا الدفتر من مئتين صفحة يخص هذا الدفتر لتسجيل طلبات التسجيل العقاري مترتبة حسب تاريخ ورودها ، ويجب أن تكون الصفحات مؤشرة من القاضي البدائه ويدون على الغلاف اسم المكتب العقاري المعاون ، ورقم السجل ، وعدد الصفحات ويوقع من امين السجل العقاري ويجب ذكر الساعة والدقيقة التي تم تقديم الطلب فيها من المتعاقدين إلى رئيس المكتب العقاري واسم طالب التسجيل وموطنه ويدون نوع الحق المراد تدوينه ورقم العقار والمنطقة ويختتم من قبل رئيس المكتب العقاري يوميا ويكون هذا الدفتر من اختصاصه أي أنه يكون مسؤولاً عن أي شطب أو حك أو تزوير أو ترك فراغ بين الاسطر ، أما في حالة حصول خطأ اثناء التسجيل يصحح بالقلم الاحمر ويوقع اصولاً وعند ملى جميع الصفحات يوقع من رئيس المكتب العقاري وبعد ذلك يتم تحويله إلى امين السجل العقاري خلال اربع وعشرون ساعة لكي يتم حفظه في مستودع في أمانة السجل العقاري في خزائن مخصصه لكل مكتب عقاري مرتبة حسب التسلسل العقاري .

٣-محاضر التحديد والتحرير :يتضمن المحضر البيانات التي يعطيها المالك إلى المهندس ويحتوي المحضر على اوصاف العقار ونوعه واسم المالك ومساحته والمستندات التي تثبت كيفية تملك العقار بوضع اليد أو بأسناد طابو أو بأسناد قديم يعود إلى السيطرة العثمانية ويدون ايضا الحقوق العينية الا صليه والتبعية والحجز التابع على العقار ويدون في المحضر المذكور خلاصة عن الاعتراض واسم المعارض واخيرا يدون قرار القاضي العقاري أما بالتصديق على البيانات الواردة في المحضر كما اوردها المهندس في حال عدم الاعتراض على المحضر

(١) - زهدي يكن ، السجل العقاري في لبنان والعالم ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، ج١ ، بيروت ١٩٩٠ ، ص١٥

وأما في قرار يصدره القاضي نتيجة المحاكمة في حالة قيام منازعة ويعتبر محضر التحديد مكملاً للسجل العقاري ويتم الرجوع إلى البيانات المدونة في محضر التحديد في حال وقوع خلاف بين الوقائع المسجلة في الصحيفة العقارية والوقائع المسجلة في محضر التحديد وتكون العبرة في هذه الحالة لما هو مدون في محضر التحديد كوقوع خلاف على الاسم أو النوع مثلاً وفي حالة الخطأ يقوم أمين السجل العقاري بالتصحيح بالاعتماد على صلاحيته الممنوحة بموجب قانون التحديد والتحرير^(١).

الخاتمة :

النتائج :

١- لم ينشأ التسجيل العقاري بسهولة إنما مر بمراحل مختلفة فتطورت أنظمة التسجيل العقاري حتى وصلت إلى ما هي عليها الآن ، وان أي مرحلة لا يمكن معرفة كيف نشأت وماهي أحكامها إلا بالرجوع إلى الجذور التاريخية والمراحل التي مر بها التطور في كل مجتمع، ففي كل مرحلة من المراحل التي مر بها كان الهدف من التسجيل العيني هو توفير الحماية القانونية اللازمة للحق العقاري وهو أمر متفق عليه من قبل جميع الشعوب إلا ان لكل عصر ولكل مرحلة من مراحل طريقة خاصة تختلف عن الطرق التي سبقتها

٢- القانون الروماني حمى الملكية بعدة طرق منها نصوص القانون المدني الخاص بالرومان والأوامر البريتورية التي حمت حق المالك والحائز و من ثم تطورت وسائل حماية الملكية العقارية فظهرت آنذاك دعاوى الرهان أو القسم وهي الدعاوى الشخصية والدعاوى الخاصة بوقف الاعمال الجديدة ودعاوى الملكية واهم دعوى فيها هي دعوى استرداد الملكية والتي اصبحت فيما بعد من الدعاوى الشخصية لأن ادخل فيها جانب المطالبة بالملكية والمطالب و بالتعويضات عن الشيء وتطورت هذه الدعاوى وأخذت تقدم بطريقة شفوية حيث يشترط الفقيه كايوس في هذه الدعوى وجود شيء متنازع عليه أو على الأقل وجود ما يرمز الية فتتم بتبادل معينة متفق عليها فيطلب من مدعي الحق بتقديم ما يثبت ادعائه فإن لم يستطيع الاثبات يدفع تعويض مقدراً سابقاً إلى المدعي عليه نلاحظ ان هذه الدعوى تشبه إلى حد ما دعوى الملكية المعمول بها في الوقت الحاضر وهذا يدلنا على التطور الفكري والعمل المستمر من أجل توفير الحماية للملكية من الاحتيال .

٣- وتبين لنا ان الارض في عهد الرومان تنتقل بثلاثة هي الاشهاد والدعوى الصورية والتسليم وتوصلنا إلى ان المشرع العراقي اهتم بتسجيل العقار منذ العهد البابلي حتى يومنا هذا حيث اصدرت الحكومة العراقية العديد من القوانين التي تنظم العقار من جوانب فكان اخرها قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

(١)-ياسر عياش ، السجل العقاري ، الموسوعة القانونية ،المجلد الرابع ، ص ١١٠

التوصيات :

١- نظرا لأهمية عملية التسجيل العقاري وكونها تنصب على حق مهم من حقوق الانسان الا وهو حق الملكية وما يترتب عليه من آثار مهمه تتصل بروافد الحياة المختلفة لذا ندعو الجهات المختصة الى استخدام الوسائل المتطورة والدقيقة في التسجيل

المصادر :

اولا: الكتب :

١. ادريس الفاخوري ، الحقوق العينية وفق القانون رقم ٣٩,٠٨ التعريف بالحقوق العينية -الحقوق العينية الاصلية -الحقوق العينية التبعية ، الاصدار الثان ي عشر ، دار نشر المعرفة ، ٢٠١٣ .
٢. صوني حسن ابو طالب ، تاريخ النظم القان ونية والاجتماعية ، ج ١ ، ٢٠٠٧ ، بدون دار نشر .
٣. د. محمد عبد المنعم ، الكتاب الثان ي في الاموال (الاشياء ووضع اليد على الاشياء المادية ، صور الملكية المختلفة ، اسباب اكتساب الملكية ، دعوى الاسترداد ودعوى الملكية البريتورية ، حقوق الارتفاق) ، كتب عربي ، مكتبة الاسكندرية ، ١٩٣٨ .
٤. شنب محمد لبيب ، دراسات في قانون السجل العيني المصري والمقارن ، دار النهضة العربية -القاهرة ، ط١ ، ١٩٩٩ .
٥. مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ، ج ١ ، العاتك لصناعة الكتاب بغداد .
٦. طارق عجيل ، المطول في شرح القانون المدني (دراسة معمقه ومقارنه بالفقه الغربي والاسلامي) ، ج ٢ ، اثار عقد البيع ، منشورات زين الحقوقية ، بيروت ، ٢٠١٣ .
٧. حامد مصطفى ، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري ، ج ١ ، جامعة الدول العربية معهد الدراسات العالمية ، ١٩٦٤ .
٨. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج ٤ ، العقود التي ترد على الملكية البيع والمقايضة ، دار احياء التراث العربي ، بيروت -لبنان ، ٢٠٠٧-٢٠٠٨ .
٩. د. محمد عبد الظاهر حسين ، أحكام الشهر العقاري ، جامعه القاهرة -بحقوق بنى سويف جميع الحقوق محفوظة في المركز ، ٢٠٠١ .
١٠. محمد صديق الجليلي ، التقويم الشمسي العثماني المسمى بالسنين المالية الرومية ، مطبوعات المجمع العلمي العراقي ، مطبعه المجمع العلمي العراقي ، بغداد، ١٩٧٣ م.
١١. محمد المنجى ، عقد البيع الابتدائي الاثار القان ونية والعملية لعقد البيع غير المسجل ، منشأه المعارف الاسكندرية ، ط٢ ، ١٩٨٧ .
١٢. محمد كامل مرسي ، نطاق حق الملكية في مصر وتطورها ، منشأه المعارف الاسكندرية، ٢٠٠٥ .

١٣. د. ابراهيم ابو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، مطابع جريدة السفير –الاسكندرية ، ١٩٧٨.
١٤. د. محمد علي حنبوله ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة ، ط١ ، بدون دار نشر ، ١٩٧٤.
١٥. -د. عباس مبروك الغزيري ، أساس القانون (القانون الطبيعي والقانون الوضعي الحدسي "جورج جروفيتش" ، بدون دار نشر ، ١٩٩٨.
١٦. فرج توفيق حسن ، القانون الرومان ي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ط١ ، ١٩٨٣.
١٧. -حمدان حسن عبد اللطيف ، نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية –لبنان ، ط١ ، ٢٠٠٣.
١٨. المستشار عبدالله غزاي سلمان العزاوي ، اجراءات التسجيل العقاري دراسة تطبيقية في أحكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ ، بغداد ، ط٢ ، ٢٠١٣ م .

ثانيا : الرسائل والاطاريح :

١. عدنان خليل كاظم البياتي ، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة ، اطروحة مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق جامعة النهريين وهي جزء من متطلبات نيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، ١٤٤٢-٢٠٢١ .
٢. طارق علي حجي محمد العصفور ، التنظيم القان وني للتسجيل العقاري دراسة في التشريع الكويتي ، رسالة ماجستير مقدمة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص ، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الشرق الاوسط ، ٢٠١٣-٢٠١٤.
٣. الاستاذ يحيى الاسود ، مادة القانون المقارن للملكية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس ، السنة الثانية ماجستير بحث في القانون المقارن ، ٢٠١٩-٢٠٢٠.
٤. زبدة نور الدين ، سند الملكية الخاصة في الاراضي غير الممسوحة، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون ، جامعه الجزائر –كلية القانون ، ٢٠١٧-٢٠١٨ .
٥. تيسير عبدالله المكيد العساف ، الوظائف القان ونية لسجل الاموال غير منقولة دراسة مقارنه ،جامعة عمان العربية للدراسات العليا كلية الدراسات القان ونية العليا ، ٢٠٠٧ .

ثالثا: البحوث :

١. م.م. احمد هاشم عبد -م. م مثنى عبد الكاظم ماشاف، عقد بيع العقار على الخارطة دراسة مقارنة ، جامعة ميسان –كلية القانون .
٢. د. حسنين ضياء نوري ، الارادة ودورها في تحديد الاختصاص القضائي الدولي العراقي "دراسة مقارنة في القانون العراقي والمصري"، بحث منشور في مجلة ابحات ميسان، المجلد ٨، العدد ١٦ ، ٢٠١٢ .
٣. د. حسنين ضياء نوري علي ، قيود الملكية القانونية في القانون المدني العراقي "دراسة مقارنة ،بحث منشور في مجلة ميسان للدراسات الاكاديمية ، المجلد ١٨ ، العدد ٣٥ ، ٢٠١٩.

٤. سهى منذر خليفة ، انواع الملكية وعناصرها في القانون الروماني ، صحيفة دار التاجي للطباعة والنشر، العدد ٩٥٢٩ ، تاريخ النشر الثلاثاء ٢٣-٨-٢٠١٦، تاريخ الزيارة ٢٥-٨-٢٠٢١، ٤-٤٣م . altaakhipress.com .
٥. عامر زغير محيسن وأحمد سلمان سوادي ، القيود الواردة على ممارسة القاضي الاداري لدورة في الاجرائي "دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة ميسان للدراسات القانونية المقارنة ، مجلد ١، عدد ٥، ٢٠٢١.
٦. معنى تيمار منح الاراض مقابل خدمة حربية أي نوع من ان واع الاقطاع التركي حيث يلزم صاحب الارض ان يذهب إلى الحرب ، ان ظر نان سي العتوم ، نظام التيمار في الدولة العثمانية ، مجلة العربي ، 3arabi-com.cdn.ampproject.org .
٧. وسام عبد الحسن علي ،التسجيل المجدد في القانون العراقي ، بحث مقدم إلى معهد القضاة العالي ، ١٤٣٦-٢٠١٥.
٨. وكان المصريون يعرفون ايضا نظام التوثيق وكان هناك مكاتب للتوثيق تعرف باسم انبوت حيث كانت صياغة العقود تشبه إلى حد ما العقود في الوقت الحاضر وكان اقدم عقد لبيع العقار يرجع إلى عهد الملك خوفو .
٩. وزارة العدل ، مديرية التسجيل العقاري العام ، مديرية التسجيل العقاري في الكوفة ، اعلان تسجيل عقار مجدد، العدد ٧٧٧١ ، ٢٣/١٢/٢٠١٨، اعلان مشور في جريدة العراق الاخبارية.