



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة ديالى
كلية القانون و العلوم السياسية

إبطال قيد التسجيل العقاري وآثاره القانونية

بحثٌ تقدّم به الطالب (**محمود علي أحمد**) إلى كلية القانون و
هو جزءٌ من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون

بإشراف أ.م.د **علاء الدين محمد حمدان**

رئيس قسم القانون

١٤٣٨ هـ / ٢٠١٧ م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَهُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ خَلَائِفَ الْأَرْضِ وَرَفَعَ

بَعْضَكُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيُبْلِغَكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ

إِنْ رَبَّكَ سَرِيعُ الْعِقَابِ وَإِنَّهُ لَغَفُورٌ رَحِيمٌ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

(١٦٥) الْأَنْعَامُ

الإهداء

إلى أبيي (رحمه الله) القاضي (علي الدليمي) الذي أراد وتمنى لأحد أبناء الخمسة أن يكملوا مسيرته القانونية وينالوا شهادة البكالوريوس في القانون، أود أن أقول له بأني من أجلك سأحقق لك أمنيتك (إن شاء الله) وسأحصل على هذه الشهادة .

إلى أمي الحنونة (حفظك الله لنا وأطال عمرك) التي لولا دعاؤها لي لما وصلت لما أنا عليه الآن

إلى زوجتي الغالية القاضي (شيماء عباس الشمري) التي لولا دعمها ومؤازرتها لي ومعاناتها المريرة لما أكملت دراسة كلية القانون، بحيث أصبحت هي الأم والأب للأطفال في غيابي (حفظك الله)

إلى ابنتي (غسق) ولبني (علي) الذين عانوا كثيراً وفي مرحلة طفولتهم وابتعادي عنهم وتقصيري في حقهم لفرض إكمال الدراسة كلية القانون وأدعو من الله أن أستطيع تعويضكم عما فاتكم (حفظكم الله)

إلى عمي والد زوجتي السيد (عباس الشمري) وعائلته الكريمة والمتمثلة بعمتي السيدة (باكرة القاضي) وابنها السيد (محمد) وبناتها السيدة القاضي (أسماء عباس الشمري) والست (إسراء) والذين لولاكم ولولا تحملكم لي ولعائتي خلال مدة الدراسة وما قبلها لما وصلت لهذه المرحلة التي أنا فيها الآن (حفظكم الله جميعاً)

إلى كافة أساتذة وموظفي كلية القانون والعلوم السياسية / جامعة ديالى والذين لولاكم لما أستطعت الوصول والحصول على شهادة البكالوريوس في القانون (حفظكم الله)

إلى شهداء العراق الذين لولاكم لما استطعت الجلوس على مقاعد الدراسة وإكمال الدراسة

إلى كل من دعاني وساندني وأراد أن أكمل كلية القانون

أهدي لكم ثمرة جهدي المتواضع هذا .

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد سيد المرسلين و
على آله وصحبه الطاهرين ، بعد أن أنجزتُ بحشي المتواضع هذا ، فلا
يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ المساعد الدكتور

(علاء الدين محمد حمدان)

رئيس قسم القانون

لتفضله بالإشراف على هذا البحث ولما أبداه من توجيهات قيمة وإرشادات سليمة و
التي كان لها الأثر البين والبالغ في إكمال هذا البحث وظهوره على النحو
الذي هو عليه الآن ، كما أتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من قدم لي يد العون
والمساعدة لإكمال هذا البحث .

الباحث

الفهرست

رقم الصفحة	الموضوع	ت
١	المقدمة	١
٢	المبحث الأول :- مفهوم التسجيل العقاري	٢
٣	المطلب الأول :- التعريف بقيد التسجيل العقاري و قيمته القانونية	٣
٣	الفرع الأول :- تعريف قيد التسجيل العقاري	٤
٤	أولاً :- نظام التسجيل الشخصي	٥
٤	ثانياً :- نظام التسجيل العيني	٦
٥	الفرع الثاني :- القيمة القانونية لقيد التسجيل العقاري	٧
٧	المطلب الثاني :- التعريف بإبطال قيد التسجيل العقاري	٨
٧	الفرع الأول :- تعريف إبطال قيد التسجيل العقاري	٩
٨	الفرع الثاني :- طرائق إبطال قيد التسجيل العقاري	١٠
٨	أولاً :- الإبطال الإداري	١١
٩	ثانياً :- الإبطال القضائي	١٢
١٠	الفرع الثالث :- أسباب إبطال قيد التسجيل العقاري	١٣
١٠	أولاً :- التسجيل إستناداً إلى قسام شرعي أو نظامي معيب	١٤
١٠	ثانياً :- التسجيل نتيجة التزوير	١٥
١١	المبحث الثاني :- الآثار القانونية لإبطال قيد التسجيل العقاري	١٦
١٢	المطلب الأول :- آثار الإبطال بالنسبة للأشخاص	١٧
١٢	الفرع الأول :- آثار الإبطال بالنسبة للمتعاقدین	١٨
١٣	الفرع الثاني :- آثار الإبطال بالنسبة للغير	١٩
١٥	المطلب الثاني :- الآثار المالية الناتجة عن الإبطال	٢٠
١٧	أولاً :- التعويض العيني	٢١
١٧	ثانياً :- التعويض النقدي	٢٢
٢٠	الخاتمة	٢٣

المقدمة

كان قانون (القوة) هو السائد منذ القدم ، و هو الذي يتحكم بمصير المجتمع و كان الأسلوب المتداول و الغالب هو (البقاء للأقوى) .

و بعد تطور البشرية و على مرّ العصور اللاحقة ظهرت قوانين تُنظّم هذه المسألة المهمة و توازن القوى للمجتمعات كافة ، و حيث أن الملكية و خصوصاً العقارية منها مهمة جداً بالنسبة للأفراد مادياً و معنوياً ، لذا سعت هذه القوانين و من خلال تعديلاتها و تماشيها مع متطلبات الحياة المتطورة و السريعة على حماية هذا الحق (حق الملكية العقارية) ، و قد بيّن قانون التسجيل العقاري المرقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدّل إجراءات التسجيل بالنسبة للعقارات و كيفية نقل ملكيتها ... الخ ، و كذلك بعض القوانين التي لها علاقة بالموضوع ، منها القانون المدني العراقي و قانون الإثبات و بعض القوانين الأخرى ذات العلاقة بالملكية العقارية .

و لكن قد يُرافق عملية التسجيل للعقار بعض الأخطاء أو المخالفات القانونية أو المستندات غير الصحيحة و ما يشابهها ، و لكثرة هذه الحالات في وقتنا الحاضر و لوجود الكثير من ضعاف النفوس و ارتفاع أسعار العقارات التي جعلتهم يلجأون إلى أساليب ملتوية و مخالفة للقانون لغرض تسجيل هذه العقارات بأسمائهم أو بيعها بطرق عديدة و أخذ أثمانها و بدون وجه حق فقد زادت طلبات إبطال قيود التسجيل العقاري .

لذا قسمت بحثي المتواضع هذا إلى مبحثين ، يتناول المبحث الأول مفهوم التسجيل العقاري و يقسم إلى مطلبين ، يتناول المطلب الأول التعريف بقيد التسجيل العقاري و قيمته القانونية ، و المطلب الثاني التعريف بإبطال قيد التسجيل العقاري ، أما المبحث الثاني فقد تناولنا الآثار القانونية لإبطال قيد التسجيل العقاري و يقسم كذلك إلى مطلبين ، يتناول المطلب الأول آثار الإبطال بالنسبة للأشخاص ، و المطلب الثاني الآثار المالية الناتجة عن الإبطال ، مع الإشارة إلى العديد من قرارات محكمة التمييز الإتحادية الموقرة ذات العلاقة بموضوع البحث .

و في الختام توصلنا إلى بعض التوصيات تم تضمينها في الخاتمة .

والله ولي التوفيق .

المبحث الأول مفهوم التسجيل العقاري

إن نظام التسجيل العقاري يعد من الأنظمة القانونية التي تهدف إلى تثبيت الحقوق العقارية و المحافظة عليها من الضياع ، و حيث أن المبدأ العام في القانون المدني العراقي أن الإيجاب و القبول كافيان وحدهما لإبرام العقد و أن الملكية تنتقل بمجرد إبرام العقد دون الحاجة لإجراء آخر و قد بين القانون المدني العراقي ذلك حيث نص على أن (العقد هو ارتباط الإيجاب الصادر من احد العاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه) (١) ، إلا أن المشرّع العراقي خرج عن هذا المبدأ و أورد استثناءات تقيّد الإرادة كما في العقود الناقلة للملكية العقار ، حيث جاء فيه (١ - تنتقل الملكية بالعقد في المنقول و العقار . ٢ - و العقد الناقل للملكية عقار لا ينعقد إلا إذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً) (٢) .

فالعقد الناقل للملكية عقار لا ينعقد إلا باستيفاء الشكل الذي نص عليه القانون و هو التسجيل في الدائرة المختصة (دائرة التسجيل العقاري) و بذلك تكون له قيمة و حجة قانونية في مواجهة الكافة من تأريخ التسجيل ، و عليه فان عقد نقل ملكية العقار إذا لم يستوفِ الشكلية المقررة قانوناً ، فأن الراجح فقهاً و قضاءً يعتبر (تعهد بنقل ملكية) و ليس عقداً .

(١) نص المادة (٧٣) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

(٢) نص المادة (١١٢٦) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

المطلب الأول

التعريف بقيد التسجيل العقاري و قيمته القانونية

بدايةً سنقوم بتوضيح مفهوم قيد التسجيل العقاري و كيفية توثيق هذه القيود في دائرة التسجيل العقاري ثم سنبيّن القيمة القانونية لها ، و هذا ما سنتناوله في فرعين ، حيث سيتناول الفرع الأول تعريف قيد التسجيل العقاري و سنوضح فيه ضمناً أنظمة توثيق التصرفات العقارية في دائرة التسجيل العقاري ، ثم سنتناول في الفرع الثاني القيمة القانونية لقيد التسجيل العقاري تبعاً .

الفرع الأول

تعريف قيد التسجيل العقاري

القيد لغةً يعني التسجيل و الإثبات في ورقة رسمية أو دفتر ، و الجمع أقياد أو قيود^(٣) .
و عرّف المشرع العراقي السجل العقاري بأنه (السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون و يستند إليه في إصدار السند)^(٤) .
كما عرّف بأنه (مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار و تبين حالته القانونية و تنص على الحقوق المترتبة له و عليه و تبين المعاملات و التعديلات المتعلقة به)^(٥) .
و لعل القول بأن التعريف الأخير أعلاه هو التعريف الأكثر شمولاً من باقي التعاريف للسجل العقاري و منها التعريف الذي أورده قانون التسجيل العقاري النافذ .

(٣) إبراهيم مذكور ، المعجم الوسيط ، بدون سنة طبع ، ص ٢٨٥ .

(٤) نص المادة (١) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

(٥) الدكتور عبد المجيد الحكيم ، دراسة في قانون التسجيل العقاري ، الجزء الأول ، مصدر البحوث و الدراسات العربية ، القاهرة ، ١٩٧٣ ،

أما مصطلح (التسجيل العقاري) فيعني الأعمال التي يباشرها الموظفون المختصون بشأن معاملات و طلبات التسجيل ابتداءً من تقديمها إلى الدوائر المختصة إلى حين درج و تنظيم تلك البيانات التي تضمنتها المعاملات في السجل العقاري الخاص بها^(٦) . و إن الدائرة التي يتم فيها تسجيل جميع التصرفات العقارية في ظل قانون التسجيل العقاري هي (دائرة التسجيل العقاري) .

و مما لا ريب فيه أن توثيق تلك التصرفات العقارية في سجلات رسمية معدة لهذا الغرض و لدى جهات و دوائر مُشكَّلة لهذا الغرض و بموجب تشريعات خاصة رسمت آلية تشكيل تلك الدوائر و اختصاصاتها و طريقة عملها ، يُضفي عليها الحماية القانونية و علانيَّتها للناس كافة ، مما يُعزِّز الثقة بتلك الإجراءات و الدوائر التي تقوم بتوثيق تلك التصرفات . و مما يجدر الإشارة إليه أن التصرفات العقارية لا يمكن تسجيلها أو توثيقها من أية جهة أو دوائر أخرى غير دائرة التسجيل العقاري ، و إن تمَّ ذلك فإن تلك التصرفات تكون باطلة ، فمثلاً (لا يجوز للكاتب العدل تنظيم أو توثيق العقود التي تتعلق بالتصرفات العقارية أو أي تصرف يفرض القانون لانعقاده شكلاً معيناً)^(٧) . و قد اتخذ توثيق تلك التصرفات العقارية في دائرة التسجيل العقاري نظامان تتوزع عليهما أغلب التشريعات الخاصة بالسجيل العقاري في العالم و هما (نظام التسجيل الشخصي و نظام التسجيل العيني) .

أولاً :- نظام التسجيل الشخصي

و يجري التسجيل فيه على أساس (الأشخاص) الذين تصدر عنهم التصرفات القانونية ، أي (من له حق الملكية و أصحاب الحقوق العينية) فهو يعتمد على مسك فهارس حسب حروف الهجاء في سجلات ، فالعبرة في هذا النظام (الشخص الصادر عنه التصرف) و لا عبرة بالعقار و إنما الشخص هو محور هذا النظام من أنظمة التسجيل ، و ذلك إستناداً إلى قانون التسجيل العقاري و الذي جاء فيه (تقوم دائرة التسجيل العقاري بمسك سجلات شخصية لأصحاب الحقوق العقارية من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية مرتبة حسب حروف الهجاء)^(٨) . و في ظل هذا النظام فإن من يرغب في معرفة الحقوق العينية لعقار معين يجب أن يكون عارفاً بأسماء مالكي هذه الحقوق ، وهذا أمرٌ صعب المنال ، و هو ما يُعاب على السجلات الشخصية ، وبذلك يُعدُّ هذا النظام من أنظمة التسجيل الأكثر انتقاداً لأنه لا يبعث على الاستقرار و الدوام ، لأن محوره كما ذكرنا (الشخص) و الشخص بطبيعته قابل للانتقال من حيث المكان و الزمان و بالتالي يفتقر إلى الاستقرار الذي تتطلبه المعاملات .

ثانياً :- نظام التسجيل العيني

(٦) الدكتور سعيد عبد الكريم مبارك ، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري ، مطبعة دار الحكمة ، بغداد ، ١٩٩٠ ، ص ١١ .

(٧) نص المادة (١٥ / ثالثاً) من قانون كتاب العدول رقم (٣٣) لسنة ١٩٩٨ .

(٨) نص المادة (٧٧ / أولاً / أ) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

و يجري التسجيل فيه على أساس (العقار) ، حيث يحتوي السجل العيني على بيانات تتعلق برقم العقار و موقعه و حدوده و مساحته و أوصافه و ما سُجِّلَ فيه من حقوق عقارية ، و هو الصورة الحقيقية للعقار من الناحيتين المادية و القانونية . و ذلك إستناداً إلى قانون التسجيل العقاري و الذي جاء فيه (تعرف الوحدة العقارية بالتسلسل الخاص بها أو برقم القطعة و المقاطعة لأغراض التسجيل العقاري)^(٩) .

و بناءً على ذلك يستطيع كل متعامل في العقار أن يقدم على التعامل و هو مطمئن كونه يتعامل مع المالك الحقيقي له بالاستناد إلى البيانات المسجلة في السجل العيني العقاري ، لكون العقار يمتاز بالثبات و الاستقرار .

و نرى حسب ما تقدم ذكره إن نظام التسجيل العيني هو أفضل من نظام التسجيل الشخصي كونه يضمن التصرفات العقارية و الحقوق الناشئة عنها استقراراً و حمايةً قانونيةً أفضل ، و بموجبه يكون لكل عقار سجّل خاص تسجل فيه و توثق كل التصرفات التي ترد على ذلك العقار بغض النظر عن صاحب ذلك التصرف ، فالعبرة هنا بـ (العقار) بغض النظر عن كون التصرف صادر من شخص طبيعي أو معنوي ، و بذلك فانه عند الرجوع إلى السجل العقاري لأي عقار يمكن الوقوف على جميع التصرفات الجارية عليه ، و قد أخذ المشرع العراقي بهذا النظام و نجده واضحاً من خلال النصوص الواردة في قانون التسجيل العقاري .

الفرع الثاني

القيمة القانونية لقيد التسجيل العقاري

إذا تم تسجيل العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة و اكتسب هذا التسجيل الشكل النهائي وفقاً للقانون فانه سيصبح ذو قيمة قانونية متمثلاً بجملة من الآثار القانونية ، و هو ما نص عليه قانون التسجيل العقاري حيث جاء فيه (تعتمد السجلات العقارية و صورها المصدقة و سنداتها أساساً لإثبات حق الملكية و الحقوق العقارية الأخرى و تعتبر حجة على الناس كافة بما دُون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير ، و لا يُقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها)^(١٠) .

نستنتج من النص أعلاه القيمة القانونية من خلال الآثار القانونية و كذلك هناك أثر آخر و هو أن التسجيل العقاري ليس له أثر رجعي ، و بذلك يمكن توضيح الآثار في ثلاثة نقاط و هي كما يلي :-

١- إن سجلات التسجيل العقاري حجة على الناس كافة و لا يجوز الطعن بها إلا بالتزوير .

لقد جعل المشرع العراقي الاختصاص لدائرة التسجيل العقاري دون سواها من الجهات الرسمية لتسجيل و تثبيت جميع التصرفات العقارية سواءً كانت واردة على الحقوق الأصلية أم التبعية . و يُقصد من ذلك بأنه في حال عدم التسجيل

(٩) نص المادة (٨١) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

(١٠) نص المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

فان الحقوق العقارية باقية و لا تنتقل و لا يطرأ عليها أي تغيير بالنسبة لذوي العلاقة أو غيرهم و حيث أن (السندات الرسمية حجة على الناس كافة بما دُون فيها من أمور قام بها موظف عام أو شخص مُكلف بخدمة عامة في حدود إختصاصه أو وُقعت من ذوي الشأن في حضوره ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً)^(١١) ، و كذلك تعتبر من قبيل السندات الرسمية شهادات الجنسية و براءة الاختراع و أحكام المحاكم و سجلات التسجيل العقاري و ما هو في حكم ذلك)^(١٢) .

و هذا يعني بأن لسجلات التسجيل العقاري حجة مطلقة في الإثبات و لا يجوز الطعن فيها إلا بالتزوير ، و بذلك فإن السند الرسمي يُعد حجة على الموقعين عليه و على الغير .

٢- التصرفات العقارية المسجلة لا يجوز الطعن بها بالصورية .

الصورية تعني اتفاق شخصين على عقد ظاهره كذب و باطنه حقيقي و لكنه مُستتر يُراد به تعديل الاتفاق الظاهر . مثلاً اتفاق شخص مع شخص آخر على بيع داره بمبلغ معين و للتخلص من الشفعة يخفيان عقد البيع تحت إسم الهبة ، و لكنهما يكتبان ورقة مستترة (سرية) بهذه الحقيقة ، فالاتفاق الظاهري على عقد الهبة هو عقد كاذب و يُقال له العقد (الصوري) أما الاتفاق الآخر و الذي هو عقد البيع فيقال له العقد (الحقيقي) ، و بذلك (لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري)^(١٣) .

٣- التسجيل في السجل العقاري ليس له أثر رجعي .

القاعدة العامة في التشريع العراقي تقضي بأنه ليس للسجل في دائرة التسجيل العقاري أثر رجعي سواءً بالنسبة للمتعاقدين أم الغير ، أي أن التصرفات الواردة على العقار لا تنشأ و لا تتغير و لا تنتقل إلا من تاريخ تسجيل هذه التصرفات في دائرة التسجيل العقاري ، فإذا تم تسجيل بيع العقار في دائرة التسجيل العقاري انعقد البيع و انتقلت ملكية العقار إلى المشتري من تاريخ التسجيل و ليس قبل ذلك .

إلا إن هناك استثناء على عدم الرجعية و هو (في القسمة فيعتبر كل متقاسم إنه كان دائماً مالكاً للحصة المفترزة التي آلت إليه)^(١٤) ، و بذلك فإن قسمة المال الشائع يكون لها أثراً رجعياً ، فالحصة التي تؤول إلى الشريك تعتبر مُلك له لا من وقت القسمة و إنما منذ بدأ الشروع .

(١١) نص المادة (٢٢ / أولاً) من قانون الإثبات رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ .

(١٢) نص المادة (٢٢ / ثانياً) من قانون الإثبات رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ .

(١٣) نص المادة (١٤٩) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

(١٤) نص المادة (١٠٧٥) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

المطلب الثاني التعريف بإبطال قيد التسجيل العقاري

قبل أن نتطرق إلى طرق إبطال قيد التسجيل العقاري و أسباب هذا الإبطال ، يجب علينا توضيح ماهية الإبطال و ماذا يُقصد به في القوانين ذات العلاقة بموضوع بحثنا ، و هذا ما سنتناوله في هذا المطلب ، حيث سنوضح بدايةً تعريف إبطال قيد التسجيل العقاري في الفرع الأول منه ، ثم بعد ذلك سنوضح طرق إبطاله في الفرع الثاني منه ، ثم أسباب هذا الإبطال في الفرع الثالث منه .

الفرع الأول تعريف إبطال قيد التسجيل العقاري

الإبطال لغَةً يعني الإلغاء أو سقوط حُكم الشيء الباطل^(١٥) ، و الإبطال إصطلاحاً يعني إلغاء حُكم الشيء و عدّه كأن لم يكن^(١٦) .
و بالتالي نستنتج أن تعريف قيد التسجيل العقاري بصورة عامة يعني (إلغاء حُكم التسجيل و عدّه كأن لم يكن و إعادة الوضع القانوني للعقار إلى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل) أي عملاً بالقاعدة القانونية (ما بُني على باطل فهو باطل) ،
في حين بيّن القانون المدني العراقي معنى البطلان عند تعريفه للعقد الباطل حيث جاء فيه (١ - العقد الباطل هو ما لا يصح أصلاً ... الخ . ٣ - و يكون باطلاً أيضاً إذا إختلّت بعض أوصافه كأن يكون المعقود عليه مجهولاً جهالة فاحشة ، أو يكون العقد غير مستوفٍ للشكل الذي فرضه القانون)^(١٧) .

(١٥) مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، الجزء الثاني ، العاتك لطباعة الكتاب ، القاهرة ، ٢٠٠٨ .

(١٦) عبد الله غزاي ، دراسات في قانون التسجيل العقاري ، بغداد ، بدون مطبعة ٢٠٠٠ ، ص ١٥٥ .

(١٧) نص المادة (١٣٧) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

في حين لم يُعرّف قانون التسجيل العقاري النافذ (الإبطال) و إنما بيّن الكيفية التي يتم إبطال قيد التسجيل العقاري سواءً بالإبطال الإداري الذي يكون قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي أو عن طريق الإبطال القضائي و الذي يكون بعد إكتساب التسجيل شكله النهائي و سيتم توضيحه بشيء من التفصيل في الفرع الثاني من هذا المطلب .

الفرع الثاني

طرائق إبطال قيد التسجيل العقاري

إستناداً إلى قانون التسجيل العقاري النافذ و الذي بيّن كيفية إبطال قيد التسجيل العقاري حيث جاء فيه (يتم إبطال التسجيل العقاري إستناداً إلى قرار من الوزير قبل إكتساب التسجيل شكله النهائي وُفقاً لأحكام هذا القانون ، أما إذا كان التسجيل قد إكتسب الشكل النهائي فلا يجوز إبطاله إلا بحُكم قضائي حائز على درجة البتات) (١٨) .
و من إستقراء النص أعلاه فإن إبطال قيد التسجيل العقاري يتم بطريقتين :-

أولاً :- الإبطال الإداري

و يعني إبطال قيد التسجيل العقاري (قبل) إكتساب التسجيل شكله النهائي ، حيث أعطى قانون التسجيل العقاري النافذ لوزير العدل صلاحية إبطال قيد التسجيل العقاري (١٩) .

أي أن هذا النوع يكون من صميم عمل الإدارة في حالة إكتشاف الأخطاء أو نواقص قانونية رافقت عملية التسجيل و قبل إكتساب التسجيل شكله النهائي ، أي قبل تصديق المعاملة من قبل هيئة التدقيق ، و هذا يعني إن المعاملة قد تمت بإجراءات مخالفة للقانون و بالإستناد إلى بيانات و وثائق مخالفة لأحكام القوانين و القرارات و الأنظمة المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية و ليست مخالفة لأحكام قانون التسجيل العقاري النافذ فحسب ، لأن التسجيل الذي لم تُراعَ فيه الشروط القانونية يكون باطلاً و بالتالي كأن لم يكن .

و بما أن التسجيل يمر بمراحل محددة قانوناً تبدأ من تقديم الطلب و تنتهي بالتدقيق من قبل هيئة التدقيق ، أي إنه ليس بعمل منفرد بل يمر بمراحل تعتبر وحدة واحدة ، لذلك فإنه لا يكون قد إنقضى و إكتمل بمجرد تدوين البيانات المطلوبة في السجل العقاري ، بل لا بد من أن يكون سالماً من الأخطاء و العيوب في جميع مراحل التسجيل ، ففي حالة حصول خطأ أو نقص في البيانات أو الإجراءات أو مخالفة قانونية في أي مرحلة من مراحل التسجيل و تعدّر إصلاح هذا الخطأ

(١٨) نص المادة (١٣٩ / أولاً) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

(١٩) نص المادة (١٤٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

بطريقة قانونية ، فتعتبر كافة الإجراءات الأخرى للتسجيل باطلة تبعاً لذلك عملاً بالقاعدة القانونية (ما بُني على باطل فهو باطل) .

و في العراق لا يكتسب التسجيل شكله النهائي إلا بعد المصادقة عليه من جهات التدقيق و يكون بعد التسجيل و ليس قبله .

و من الأمثلة على الوثائق غير القانونية التي يستند إليها التسجيل ، الوكالة التي مضى على تنظيمها أكثر من خمس عشرة سنة و الوكيل الذي تم عزله و الموكل المتوفى و غير ذلك من الأسباب التي تعد مخالفة للقانون .

ثانياً :- الإبطال القضائي

و يعني إبطال قيد التسجيل العقاري (بعد) إكتساب التسجيل شكله النهائي ، حيث بيّن قانون التسجيل العقاري النافذ هذا النوع من الإبطال حيث جاء فيه (إذا كان التسجيل العقاري قد إكتسب الشكل النهائي فلا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي حائز على درجة البتات) (٢٠) .

و في هذه الحالة يكون بإقامة دعوى من المتضرر أمام المحكمة المختصة و هي محكمة البداية التي يقع العقار ضمن اختصاصها المكاني ، و هذا ما ذهبت إليه محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها حيث جاء فيه (لدى التدقيق و المداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً و لدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح و موافق للقانون حيث أجرت المحكمة تحقيقاتها و تبين لها ان القطعة المرقمة ١٢٥٥٦/٢ م ٣٩ كاطون خصصت للمدعي خلافا للإجراءات القانونية الخاصة بضوابط التخصيص كون مشيد عليها دارا تعود الى المواطن خالد جمال حيث لم يثبت واقع حالها بإجراء كشفاً عليها عند التخصيص كما أنها لم تخصص بمحضر أصولي من قبل لجنة التخصيص مصادق عليها من قبل رئيس اللجنة (المحافظ) يضاف إلى ذلك توجيه العقوبات الانضباطية لموظفي مديرية بلدية بعقوبة من قبل اللجنة التحقيقية المشككة بموجب الأمر الإداري المرقم ١٢٥٧١ في ١٠/٨/٢٠١٥ الصادر من مديرية بلدية بعقوبة المركز بسبب تقصيرهم الوظيفي كل حسب اختصاصه في تخصيص القطعة موضوع الدعوى لذا يكون ما انتهى إليه الحكم المميز من إبطال تسجيل القطعة موضوع الدعوى من اسم المدعي عليه محمد حميد مجيد و إعادة تسجيلها بأسم المدعي إضافة لوظيفته و حسب قيدها السابق مستندا و حكم القانون قرر تصديقه و رد الطعن التمييزي و تحميل المميز رسم التمييز . و صدر القرار بالاتفاق في ١/ذي الحجة /١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٩/٤) (٢١) .

و في تقديرنا يمكن إجمال الشروط الواجب توفرها لكي يكون إبطال التسجيل العقاري عن طريق القضاء و التي هي :-

- ١- أن تكون هناك مخالفة أو خطأ قانوني أو نواقص قانونية مؤثرة في جوهر الحق أو المركز القانوني لأطراف العلاقة .
- ٢- أن يتم إكتشاف تلك الأخطاء (بعد) إكتساب التسجيل شكله النهائي .

(٢٠) نص المادة (١٣٩ / أولاً) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

(٢١) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد / ٣٧٤٣ / الهيئة المدنية / ٢٠١٦ . ت / ٣٨٥٥ ، غير منشور .

- ٣- أن يتعدّد إصلاح تلك الأخطاء أو المخالفات بالطرق الأصولية و القانونية .
- ٤- أن تقام دعوى الإبطال من الشخص أو الجهة التي تضررت حقوقها أمام القضاء المختص ، و بذلك لا يجوز لدائرة التسجيل العقاري أن تقيم الدعوى لإبطال التسجيل العقاري لكونها ليست طرفاً في العلاقة القانونية .
- ٥- أن يصدر حُكم من القضاء يقضي ببطلان تسجيل قيد العقار (و يكتسب درجة البتات) و ذلك لإستقرار الأوضاع القانونية و المعاملات و إعطاء الثقة لقيود التسجيل العقاري و يعتبر ضماناً أوجدها المشرع لقيد التسجيل العقاري لما للعقار من قيمة مادية و معنوية في حياة الأفراد .

الفرع الثالث

أسباب إبطال قيد التسجيل العقاري

إن المشرّع العراقي قد حدد الأسباب الموجبة للإبطال الإداري الذي يصدره وزير العدل و هي (مخالفة التسجيل لأحكام القانون أو إستناده إلى وثائق أو بيانات غير قانونية)^(٢٢) ، في حين لم يحدد الأسباب الموجبة للإبطال القضائي على سبيل الحصر .

و نرى حسب ما تقدم ذكره و إستناداً إلى المنطق القانوني و مبادئ العدالة و الإنصاف فإن المشرّع العراقي كان موفقاً في عدم تحديد الأسباب على سبيل الحصر لأن الواقع العملي و تطور الحياة تستلزم أن لا تكون الحالات و الأسباب على سبيل الحصر ، لذلك سنذكر بعض الأسباب و الحالات التي نعتقد من وجهة نظرنا بأنها الأكثر شيوعاً خلال هذه الفترة من حياتنا العملية :-

أولاً :- التسجيل إستناداً إلى قسام شرعي أو نظامي معيب

كثيراً ما يحصل في الحياة العملية ممن يكون له مصلحة في إصدار قسام سواء كان (شرعياً أم نظامياً) أن يُخفي معلومات لعدم ذكر أسم أحد أو قسم من الورثة سهواً أو عمداً ، مما يؤدي إلى إصدار قسام معيب يستخدم في إجراءات معاملة انتقال الإرث بالنسبة للعقار المسجّل بإسم المورث ، و في هذه الحالة يقوم الورث المتضرر الذي لم يُذكر إسمه إقامة دعوى لتصحيح القسام الشرعي أو النظامي المعيب ، و يعني ذلك بأنه لا يجوز له مراجعة دائرة التسجيل العقاري لتصحيح السجّل العقاري المعيب الذي صدر إستناداً إلى القسام المعيب ، بل عليه أن يُراجع القضاء و يقيم دعوى لإبطال القيد قضائياً و تصحيح القسام ليصبح من ضمن الورثة و يُعاد تسجيل العقار بإسم الورثة جميعهم و هو من ضمنهم .

ثانياً :- التسجيل نتيجة التزوير

و هو أكثر الحالات شيوعاً في وقتنا الحاضر ، فمثلاً يتم توزيع قطع أراضي أو تملك دور لشريحة معينة كأن تكون شريحة الموظفين فيقوم الشخص المرور بتزوير كتاب تخصيص أو تزوير في وثائق رسمية كهوية الموظفين أو إستمرارية

(٢٢) نص المادة (١٤٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

بالخدمة الوظيفية ... الخ . ففي هذه الحالة للمتضرر الحق بإقامة دعوى أمام محكمة البداية التي يقع العقار ضمن اختصاصها المكاني لإبطال قيد التسجيل العقاري الذي تمّ بناءً على هذا التزوير .

المبحث الثاني

الآثار القانونية لإبطال قيد التسجيل العقاري

إن لكل تصرف قانوني آثاراً تترتب عليه ، فإذا كان التصرف القانوني مستوفياً كافة الشروط و الأركان و مستوفياً للشكل الذي يتطلبه القانون ، فإن العقد يكون صحيحاً و ينتج آثاره ، فمثلاً في عقد البيع لعقار فإنه سوف تنتقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري و يتم التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة وفقاً للقانون . أما إذا رافقت عملية التسجيل أخطاءً أو مخالفات قانونية يتعذر إصلاحها ، فقد بيّنا في المطلب الثاني من المبحث الأول بأن هناك طريقتين لإبطال قيد التسجيل العقاري و هما (الإبطال الإداري) و (الإبطال القضائي) ، و إن قرار الإبطال يترتب عليه جُملة من الآثار المهمة و التي تتعلق بالحقوق العينية (الأصلية و التبعية) ، حيث نص قانون التسجيل العقاري النافذ على (إذا أُبطلَ التسجيل يبطل السند تبعاً له)^(٢٣) ، و كذلك (عند إبطال التسجيل العيني تُعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل ...)^(٢٤) ، و كذلك (تعتبر جميع الحقوق العينية المتبعة و آثار الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعاً لإبطال التسجيل العيني)^(٢٥) .

(٢٣) نص المادة (١٣٩ / ثانياً) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

(٢٤) نص المادة (١٤١ / أولاً) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

(٢٥) نص المادة (١٤١ / ثانياً) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

المطلب الأول آثار الإبطال بالنسبة للأشخاص

قد يكون الأشخاص في العقد المتعاقدين أنفسهم أو الغير ، و قد تكون هناك بعض التصرفات من هؤلاء الأشخاص ، لذا سنوضح ذلك في فرعين .

الفرع الأول آثار الإبطال بالنسبة للمتعاقدين

يترتب على إبطال العقد إنعدام أثره منذ تأريخ إبرامه أي (بأثر رجعي) ، و نتيجةً لذلك يجب إعادة حالة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد و قد نص القانون المدني العراقي على (إذا أُبطلَ العقد يُعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فإذا كان مستحيلاً جاز الحُكم بتعويض عادل) (٢٦) .
و يُفهم من ذلك ، أنه إذا أُبطلَ العقد فأن آثاره كلها تزول بأثر رجعي و يرجع كل شيء لحالته الأصلية ، فمثلاً إذا كان عقد بيع عقار و تم تسجيله وفق القانون ثم أُبطلَ فيعتبر هذا العقد كأن لم يكن ، إستناداً إلى القاعدة القانونية (ما بُني على باطل فهو باطل) ، و يُعاد الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد (إعادة الحال على ما كان عليه) و يُعاد تسجيل العقار بإسم مالكة السابق .

فبالنسبة للحقوق العينية الأصلية ، فإنها عند إبطال قيد التسجيل العقاري ، تعود إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل ، حيث نص قانون التسجيل العقاري على (عند إبطال التسجيل العيني تُعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل ...) (٢٧) ، و الحقوق العينية الأصلية وردت في القانون المدني العراقي و هي (حق الملكية و حق التصرف و حق العقر و حقوق المنفعة و الاستعمال و السكنى و المساطحة و حقوق الارتفاق و

(٢٦) نص المادة (١٣٨ / ثانياً) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

(٢٧) نص المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

حق الوقف و حق الإجارة الطويلة) (٢٨) ، و هذا ما ذهبت إليه محكمة التمييز الإتحادية في قرار لها حيث جاء فيه (لدى التدقيق و المداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية لذا قرر قبوله شكلاً و عند عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح و موافق لأحكام القانون للأسباب التي استند إليها ذلك أن الثابت من الوقائع و المستندات المبرزة و توصيات اللجنة التحقيقية المشكلة في مكتب المفتش العام في وزارة البلديات إن تسجيل القطعة المرقمة ١١٤٧/٩ م ١٨ العثمانية باسم المدعى عليه (المميز) خلافاً لضوابط التخصيص لقطع الأراضي السكنية مما يقتضي إبطال قيد تسجيلها بإسم المميز و إعادة تسجيلها بإسم البلدية و هذا ما انتهى إليه الحكم المميز قرر تصديقه و رد العريضة التمييزية مع تحميل المميز رسم التمييز و صدر القرار بالاتفاق في ٨ / ربيع الثاني / ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/١/٩ م .) (٢٩) .

و إستناداً إلى القاعدة القانونية (ما بُني على باطل فهو باطل) و كذلك نص القانون المدني العراقي على (إذا أُبطل العقد يُعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ...) (٣٠) ، و نص قانون التسجيل العقاري (عند إبطال التسجيل العيني تُعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل ...) (٣١) نستنتج أنه بالنسبة للتصرفات الصادرة من جانب واحد ، كالوصية مثلاً ، حيث إذا تم نقل ملكية عقار عن طريق الوصية ثم أُبطل التسجيل بقرار قانوني أو حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية ، فإن العقار الموصى به يُعاد تسجيله بإسم الموصي و بالحالة التي كان عليها قبل تسجيل الوصية .

و كذلك الحال بالنسبة للتصرفات المادية الواقعة على العقار المبطل ، فإنها تخضع لنفس الحكم ، فإذا أفرز عقار مثلاً إلى عدة عقارات و كان الإفراز مخالفاً للقانون ثم أُبطل قيده بقرار صادر من جهة مختصة قانوناً أو حكم قضائي حائز على درجة البتات ، فإن التصرف المادي الذي يتمثل بإفراز العقار الى عدة عقارات يعتبر كأن لم يكن و تُعاد الحقوق العينية في العقار إلى حالتها قبل الإفراز ، فإذا كان المالك قد باع أحد الأجزاء المفروزة الى الغير و سُجِّل ذلك البيع في الدائرة المختصة ، فإن عقد البيع يبطل تبعاً لإبطال القيد الأول و تعاد الحالة إلى ما كانت عليه قبل الإفراز .

الفرع الثاني

آثار الإبطال بالنسبة للغير

(٢٨) نص المادة (١٦٨ / أولاً) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

(٢٩) قرار محكمة التمييز الإتحادية بالعدد / ١٢٥ / الهيئة المدنية / ٢٠١٧ . ت / ١٤٠ ، غير منشور .

(٣٠) نص المادة (١٣٨ / ثانياً) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

(٣١) نص المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

و قد لا يقتصر أثر البطلان على العلاقة بين المتعاقدين فيما بينهم بل قد يتعداها إلى الغير (حسن النية) ، و أثر البطلان لا يختلف من حيث ترتيب آثاره القانونية في حق المتعاقدين عنه في حق الغير ، أي يجب على هذا الغير كما ينبغي على طرفي العقد عند إبطال التصرف الوارد على عقار برد و إرجاع كل ما تسلموه من أعيان و أثمان إلى أصحابها الأصليين و إلغاء كافة الإلتزامات و الحقوق و ذلك لزوال العقد و إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل إبرام العقد ، أي بأثر رجعي في حق الغير شأنه شأن المتعاقدين ، و إستناداً إلى القاعدة التي تقول (فاقد الشيء لا يعطيه) ، و قاعدة (ما بُني على باطل فهو باطل) ، فمثلاً لو كان هناك عقد بين المالك الأصلي (البائع) و المشتري الأول ، فلو باع هذا المشتري الأول العقار إلى مشتري ثاني (بعقد ثاني) و طلب المالك الأصلي إبطال العقد فعليه أن يُدخل في الدعوى المشتري الثاني (شخصاً ثالثاً) بالإضافة إلى المشتري الأول ، و بذلك عند صدور قرار بإبطال قيد التسجيل العقاري فيُطل العقد الأول و يُطل العقد الثاني تبعاً له ، ويُعاد تسجيل العقار بإسم المالك الأصلي ، و هذا ما ذهب إليه محكمة التمييز الإتحادية في قرار لها حيث جاء فيه (لدى التدقيق و المداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً . و لدى عطف النظر على الحكم المميز وجد بأنه صحيح و موافق للقانون حيث تأيد للمحكمة أن المدعى عليه الأول قد خصصت له القطعة المرقمة ٣/٢٤٤٠ مقاطعة ١٩ خان اللوالة و سجلت باسمه به ان قام بدفع البدل و حيث قد تبين ان المذكور كان في حينها يشغل منصب محافظ ديالى و قد صادق على محضر اللجنة التي قامت بتخصيص العقارات باعتباره رئيساً لجنة تخصيص الاراضي و حيث ان قانون بيع و ايجار اموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣ قد نص بالمادة (٤) لا يجوز لمنتسبي الوزارت او الجهات غير المرتبطة بوزارة ، او القطاع العام الذين اتخذوا قراراً ببيع أو ايجار اموال الجهة التي ينتسبون اليها و كذلك اعفاء لجنتي التقدير و البيع من شراء او استئجار هذه الاموال بطريق المزايدة العلنية و يسري ذلك على ازواجهم و اقاربهم الى الدرجة الرابعة و عليه فان تخصيص العقار للمدعى عليه الاول و الذي بدوره قام ببيعه الى المدعى عليه الثاني و سجل باسم الاخير كان خلافاً للضوابط و التعليمات مما يستوجب ابطال قيد العقار و اعادة تسجيله باسم دائرة المدعي / اضافة لوظيفته و حيث ان محكمة الموضوع التزمت بوجهة النظر المتقدمة فيكون ما انتهى اليه الحكم المميز قد جاء موافقاً لحكم القانون قرر تصديقه و رد الطعن التمييزي و تحميل المميزين رسم التمييز و صدر القرار بالاتفاق في ٢٩ / ربيع الاول / ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٩ / ١٢ / ٢٠١٦ م . (٣٢) .

و للمحكمة من تلقاء نفسها أن تقرر إدخال المشتري الثاني أو الثالث أو ... الخ ، شخصاً ثالثاً في الدعوى باعتباره (الغير حسن النية) و لكي يكون عنده علم بالموضوع و بالدعوى و يقوم بالدفاع عن نفسه و لا يكون إبطال قيد التسجيل العقاري الذي بإسمه مفاجأة له و بدون سابق إنذار ، لأنه أيضاً قد يقوم بترتيب حقوقاً أخرى لغيره على العقار مما يتسبب بأضرار لأشخاص آخرين .

(٣٢) قرار محكمة التمييز الإتحادية بالعدد / ٥٢٤١ / الهيئة المدنية / ٢٠١٦ . ت / ٥٥٥٤ ، غير منشور .

المطلب الثاني الآثار المالية الناتجة عن الإبطال

إن القرار الصادر بإبطال قيد التسجيل العقاري سواء كان (إبطال إداري) أو (إبطال قضائي) يؤدي بالنتيجة إلى إبطال سند التسجيل العقاري الذي كان قد صدر بموجب القيد المبطل، حيث نص قانون التسجيل العقاري على (إذا أُبطلَ التسجيل يبطل السند تبعاً له) (٣٣)، لأن السند هو الصورة المطابقة للسجل العقاري و هو يصدر إستناداً إليه، و بعبارة أخرى إذا صدر قرار يقضي بإبطال قيد التسجيل العقاري فيؤدي ذلك إلى إبطال السند الصادر بموجبه تلقائياً و دون الحاجة إلى إصدار حكم لإبطال السند، لأنه يبطل تبعاً له .

و مما تجدر الإشارة إليه أن هناك نموذجين لسند التسجيل العقاري، الأول هو السند المؤقت نموذج (٢٣) و الذي يُمنح (قبل) إكتساب التسجيل العقاري لشكله النهائي، و الثاني هو السند الدائمي نموذج (٢٥) و الذي يُمنح (بعد) إكتساب التسجيل العقاري لشكله النهائي .

و عليه فإذا سقط الأصل و الذي هو نموذج (٢٥) يتبعه حتماً سقوط الفرع و الذي هو نموذج (٢٣) .

إن إبطال قيد التسجيل العقاري يؤدي حتماً إلى إعادة الحقوق العينية الأصلية إلى الحالة التي كانت عليها قبل الإبطال سواءً كان التسجيل قد إكتسب شكله النهائي أم لم يكتسبه، فمثلاً في عقد البيع فإذا أُبطلَ التسجيل فإنه يعتبر كأن لم يكن و يتم إعادة الطرفين الى الحالة التي كانا عليها قبل عقد البيع و إستناداً إلى القاعدة القانونية (ما بُني على باطل فهو باطل) .

و قد نص القانون المدني العراقي على (فإذا أُبطلَ العقد يُعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحُكم بتعويض معادل) (٣٤) .

فأثر الإبطال هو إلغاء العقد بأثر رجعي من تأريخ إبرامه، فيزول العقد بالنسبة للماضي و الحاضر و المستقبل، فإذا كان البائع قد سلّم العقار إلى المشتري فإنه يجب على الأخير إرجاعه إلى البائع، و كذلك الحال إذا كان المشتري قد دفع

(٣٣) نص المادة (١٣٩ / ثانياً) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

(٣٤) نص المادة (١٣٨ / ثانياً) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

الثلث إلى البائع فيلتزم الأخير بإرجاعه إلى المشتري ، و هذا هو معنى إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل إبرام العقد ، و هذا هو الأصل ،

لكن المشرع العراقي أورد إستثناءً على هذا الأصل و هو في حالة كون أحد المتعاقدين ناقص الأهلية ، حيث نص القانون المدني العراقي على (و مع ذلك لا يلزم ناقص الأهلية إذا أبطل العقد لنقص أهليته أن يرد غير ما عاد عليه من منفعة بسبب تنفيذ العقد) (٣٥) .

أي إنه إذا كان سبب البطلان راجعاً إلى نقص أهلية أحد المتعاقدين فإن القاصر أو ناقص الأهلية لا يكون مُلزمًا بالرد أو التعويض حسب رأينا إلا في حدود ما عاد عليه ثمن العقار من منفعة أو إذا كان الثلث ما يزال موجوداً تحت حيازته و لم يتصرف به ، فمثلاً إذا تصرفَ في جزء من الثلث لسداد دين عليه أو شراء ما يلزمه من حاجات فإنه مُلزم برده في هذه الحالة لأنها منفعة له ، أما إذا تصرفَ في الثلث وأنفقه في أوجه الإنفاق الغير نافعة فإنه لا يُلزم برده .

و كذلك إذا كانت إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد (مستحيلة) كما في هلاك العقار محل العقد ، فإنه يجوز في هذه الحالة المطالبة بالتعويض المناسب و إستناداً إلى نص القانون المدني العراقي و الذي جاء فيه (... فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل) (٣٦) ، حيث يلجأ المتضرر من الإبطال إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به من جرّاءه ، و على المحكمة الحكم بالتعويض العادل المناسب إذا وجدت إن طلب التعويض له سند من القانون .

و مما تجدر الإشارة إليه (إذا كان العقد باطلاً جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان ، و للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ، و لا يزول البطلان بالإجازة) (٣٧) ، فيحق للعاقدين أو الغير المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق بهم جرّاء هذا البطلان ، و يكون على أساس المسؤولية التعاقدية أو المسؤولية التقصيرية و حسب الأحوال عند تحقق أركان أيّاً منهما ، و بذلك فإن بطلان القيد العقاري قد يتسبب بضرر لأحد العاقدين أو الغير ، فعند ثبوت هذا الضرر ستتحقق المسؤولية في التعويض و يحق للمتضرر من البطلان اللجوء إلى القضاء و مطالبة الطرف الآخر بالتعويض للوصول إلى الترضية و إجبار الضرر الذي لحق بالطرف المتضرر و إعادة الحالة التي كان عليها قبل وقوع الضرر ، و يتم تقدير التعويض عن البطلان من خلال (الاتفاق) أو (القضاء) ، ففي حالة الإتفاق يكون من خلال اتفاق الطرفين على مقدار التعويض و دون اللجوء إلى القضاء ، أما في حالة اللجوء إلى القضاء فقد نص القانون المدني العراقي على (إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد أو بنص في القانون ، فالمحكمة هي التي تقدره) (٣٨) .

(٣٥) نص المادة (١٣٨ / ثالثاً) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

(٣٦) نص المادة (١٣٨ / ثانياً) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

(٣٧) نص المادة (١٤١) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

(٣٨) نص المادة (١٦٩) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

و قد لا يكون التعويض الذي يستحقه أو يطلبه المتضرر مادياً (أي نقدياً) ، فقد يكون عينياً ، إلا إن التعويض النقدي هو الغالب دائماً ، لأن الضرر الذي ينجم عن البطالان هو ضرر مادي يصيب الذمة المالية للمتعاقد المتضرر في العقد الباطل ، و أيضاً إن التعويض العيني هو من اختصاص الجهات الإدارية ذات العلاقة لتخصيص العقارات إلى المواطنين ، مثلاً مديريات البلديات أو أمانة بغداد أو ... الخ .
و لهذا فسنقوم بالتطرق إلى (أنواع التعويض) بشيء من التفصيل :-

أولاً :- التعويض العيني

يقصد بالتعويض العيني إزالة الضرر الذي أصاب المتضرر و محو آثاره عينياً من خلال إعادة الحال الى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر و بشكل يُحقق للمتضرر ترضيةً من جنس ما أصابه من الضرر و بطريقة مباشرة دون اللجوء الى التعويض النقدي (أي الحُكم له بمبلغ من المال) ، و ليس هناك ما يمنع من استخدام طريقة التعويض العيني لجبر الضرر أيضاً كان نوعه ، حيث نص القانون المدني العراقي على (و يقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف و بناءً على طلب المتضرر أن تأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو أن تحكم بأداء أمر معين أو برد المثل في المثليات ، و ذلك على سبيل التعويض) (٣٩) .

إل أن هناك حالات استثنائية يكون فيها التعويض غير ممكن كونه يدخل من ضمن اختصاص الجهات الإدارية ذات العلاقة بالنسبة لموضوع الحقوق العينية العقارية كحق الملكية ، و هو أمر خارج عن ولاية القضاء ، لأن إستبدال عقارات أو تخصيصها يدخل من ضمن اختصاص الجهات ذات العلاقة (مديريات البلديات و أمانة بغداد ... الخ) ، التي يقع العقار ضمن منطقتها الإدارية ، فمثلاً لو أصرَّ المتضرر من إبطال قيد العقار على تعويضه عينياً من قبل مديرية البلدية بقطعة أرض مماثلة للقطعة المخصصة له سابقاً (و التي تم إبطال قيدها دون ذنب منه أو تقصير أو خطأ) من حيث الموقع و المساحة فلا تستطيع محكمة الموضوع إجبار مديرية البلدية على ذلك ، لأن ذلك يتطلب حصول موافقات من قبل الجهات ذات العلاقة وفقاً لإجراءات قانونية و بموجب الضوابط الأصولية و التي ليست من اختصاص محكمة الموضوع .

يتضح مما تقدم أن التعويض العيني و إن كان من حق المواطن المتضرر المطالبة به إلا انه يتعدَّ على المحكمة الحُكم به و إلزام أو إجبار الدائرة المختصة (مديريات البلديات أو أمانة بغداد أو ... الخ) عليه ، لأنه خارج عن ولاية القضاء و هو من اختصاص الجهات الإدارية ذات العلاقة و وفق ما تقرُّه القوانين الخاصة بها و بذلك يحق للمتضرر أن يُطالب بالتعويض النقدي متى كان ذلك ممكناً و توافرت شروطه .

ثانياً :- التعويض النقدي

(٣٩) نص المادة (٢٠٩ / ثانياً) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

يقصد بالتعويض العيني إزالة الضرر الذي أصاب المتضرر و محو آثاره نقداً ، أي يكون مبلغ من النقود يدفعه المسؤول عن الضرر للمتضرر بدلاً عن الضرر الذي سببه له ، و يتم اللجوء إليه غالباً لكون هناك إستحالة في التعويض العيني كما تقدم و تم توضيحه سابقاً ، و إن الضرر يؤثر في الذمة المالية ، فالنقود وسيلة سهلة و مقبولة غالباً في تقييم الضرر و الوصول إلى مقداره و إعطاء الحقوق لأصحابها بأسرع وقت .

و نعتقد أن التعويض النقدي هو الوسيلة الأمثل للتعويض عن الضرر للأسباب التي تم ذكرها من حيث السهولة و تقدير الضرر و السرعة و اختصار الوقت .

و هذا ما ذهبت إليه محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها حيث جاء فيه (لدى التدقيق و المداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية لذا قرر قبوله شكلاً و عند عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح و موافق لأحكام القانون ذلك أن محكمة الموضوع اتبعت قرار النقض الأخير الصادر عن هذه المحكمة بالعدد ١٦٦ / الهيئة الاستئنافية العقار / ٢٠١٦ في ٢٠١٦/١/١٢ و إن الممثل القانوني لدائرة المميز دفع في جلسة المرافعة ليوم ٢٠١٦/٦/٩ بان دائرة موكله غير مستعدة لتعويض المميز عليه بقطعة أرض بديلة وفق أحكام قرار مجلس الوزراء رقم ٥٨٥ لسنة ٢٠١٣ و حيث ان محكمة الموضوع اجرت تحقيقاتها اللازمة في الدعوى و قد اثبتت مقصرية دائرة المميز في تخصيص القطعة موضوع الدعوى الى الشخص الاول (خليفة ابراهيم مبارك) و الذي استحصل على حكم يقضي بإبطال قيدها المسجل باسم المدعي الذي خصصت له القطعة ثانيا و إبقاء قيدها المسجل باسمه و حيث أن التعويض المطالب به قدر بمعرفة خمسة خبراء في تقريرهم المؤرخ في ٢٠١٣/٤/٧ و الذي جاء معتدلاً لا مغالاة فيه مما يصلح ان يكون سبباً للحكم طبقاً لما نصت عليه المادة ١٤٠ / اولا من قانون الاثبات لذا قرر تصديق الحكم المميز و رد العريضة التمييزية مع تحميل المميز رسم التمييز و صدر القرار بالاتفاق في ٣٠/محرم/ ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٦/١٠/٣١ . (٤٠) .

و مما تجدر الإشارة إليه إن على المواطن المستفيد من تخصيص قطعة الأرض من قبل الدوائر ذات العلاقة أن يقوم بدفع (رسم) إلى الدوائر ذات العلاقة و هو مبلغ من النقود لكي يتم تسجيل العقار باسمه ، و في حالة ظهور مخالفة في التسجيل و تم إبطال قيد التسجيل العقاري لقطعة الأرض المخصصة له ، فيحق له المطالبة بالمبالغ النقدية و الرسوم التي دفعها إلى تلك الدوائر كمقابل لهذا العقار مع الفوائد القانونية المستحقة من تأريخ المطالبة القضائية .

و في نهاية بحثنا هذا نود أن نبين أن على محكمة الموضوع و من واجب القضاء عند اللجوء إليه البحث و التحري لإيصال الحق إلى أصحابه ، و على المحكمة التوسُّع في تحقيقاتها وصولاً إلى إحقاق الحق و إدخال الطمأنينة في نفوس الأفراد و تعزيز دور القضاء و ما يتمتع به القضاء من إستقرار في الأحكام و القواعد القانونية و بما يتماشى و الوضع السائد في مجتمعنا و لما للعقار من قيمة مادية و معنوية في حياة الأفراد فعلى المحكمة أن تقوم بتدقيق كافة

(٤٠) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد / ٢٤٤٨ / الهيئة الاستئنافية / ٢٠١٦ . ت / ١٥٤٧ ، غير منشور .

الإجراءات و المعلومات قبل إصدار القرار الفاصل غي الدعوى ، بغية الوصول إلى الحُكم العادل و لإيصال الحق إلى مستحقيه و إلا تعرّض حكمها للنقض ، و هذا ما ذهبت إليه محكمة التمييز الإتحادية في قرار لها حيث جاء فيه (لدى التدقيق و المداولة وجد أن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً و بعد عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه غير صحيح و مخالف للقانون ذلك أن المحكمة لم تتبع القرار التمييزي الصادر عن هذه المحكمة بالعدد ٢٣٦٠ / هـ - ١٠ س ع / ٢٠١٦ على وجه الدقة حيث لم يتبين للمحكمة تاريخ تخصيص القطعة المذكورة للمدعي إضافة إلى أن المحكمة لم تتحقق من انطباق الضوابط الخاصة بالتخصيص على حالة المدعي و هل انه مستفيد من قطعة أخرى من عدمه و إصدار الحكم المقتضى على ضوء النتيجة ، عليه قرر نقض الحكم المميز و إعادة إضبارة الدعوى إلى محكمتها لإتباع ما تقدم على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة و صدر القرار بالاتفاق في ٢٩ / محرم / ١٤٣٨ هـ الموافق ٣٠ / ١٠ / ٢٠١٦ م .)^(٤١) .

يتضح من خلال هذا القرار التمييزي مدى دقة الإجراءات الواجب إتخاذها من قبل المحكمة قبل إصدار القرار الفاصل بالدعوى لأهمية العقار بالنسبة للأفراد كما ذكرنا سابقاً ، و لإيصال الحقوق إلى أصحابها .

(٤١) قرار محكمة التمييز الإتحادية بالعدد / ٢٤٥٣ / الهيئة الاستئنافية / ٢٠١٦ . ت / ١٥١١ ، غير منشور .

الخاتمة

- بعد أن استعرضنا مفهوم التسجيل العقاري و كذلك وضحنا المقصود بإبطال قيد التسجيل العقاري و الآثار المترتبة على هذا الإبطال ، توصلنا إلى بعض التوصيات نوردتها كما يلي :-
- ١ - أن يتم إتباع الأساليب العلمية الحديثة و تقنيات الحاسوب في حفظ و توثيق السجلات و القيود العقارية و لمنع التلاعب و الضياع و غلق كافة الطرق أمام ضعاف النفوس الذين يستغلون الناس و يخالفون القانون .
 - ٢- أن يتم تعديل نصوص قانون التسجيل العقاري و نصوص القوانين ذات العلاقة بالملكية العقارية تماشياً مع تطور المجتمع و التكنولوجيا الحديثة .
 - ٣- أن يتم توفير حماية أكبر للأشخاص حسني النية .
 - ٤- أن يتم تدقيق قيود التسجيل العقاري و من كافة جوانبها قبل الإصدار و ذلك توفيراً للجهد و الوقت و المصاريف .
- و في الختام لا أدّعي الكمال لهذا الجهد المتواضع ، و لكن أرجو أن أكون قد وفقت في طرح هذا الموضوع المهم و بصورة مختصرة لما له من أهمية في وقتنا الحاضر .

والله ولي التوفيق .

المصادر

أولاً :- الكتب

- ١- إبراهيم مذكور ، المعجم الوسيط ، بدون سنة طبع .
- ٢- الدكتور سعيد عبد الكريم مبارك ، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري ، مطبعة دار الحكمة ، بغداد ، ١٩٩٠ .
- ٣- عبد الله غزالي ، دراسات في قانون التسجيل العقاري ، بغداد ، بدون مطبعة ٢٠٠٠ .
- ٤- الدكتور عبد المجيد الحكيم ، دراسة في قانون التسجيل العقاري ، الجزء الأول ، مصدر البحوث و الدراسات العربية ، القاهرة ، ١٩٧٣ .
- ٥- مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، الجزء الثاني ، العاتك لطباعة الكتاب ، القاهرة ، ٢٠٠٨ .

ثانياً :- القوانين

- ١- قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل .
- ٢- قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .
- ٣- قانون كتاب العدول رقم ٣٣ لسنة ١٩٩٨ .
- ٤- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل .

ثالثاً :- قرارات محكمة التمييز الاتحادية

- ١- قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد / ٣٧٤٣ / الهيئة المدنية / ٢٠١٦ . ت / ٣٨٥٥ .
- ٢- قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد / ١٢٥ / الهيئة المدنية / ٢٠١٧ . ت / ١٤٠ .
- ٣- قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد / ٥٢٤١ / الهيئة المدنية / ٢٠١٦ . ت / ٥٥٥٤ .
- ٤- قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد / ٢٤٤٨ / الهيئة الاستئنافية / ٢٠١٦ . ت / ١٥٤٧ .
- ٥- قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد / ٢٤٥٣ / الهيئة الاستئنافية / ٢٠١٦ . ت / ١٥١١ .

