

مسؤولية المساح المدنية عن الخطأ في تثبيت حدود العقار

أ.م.د. عامر عاشور عبدالله

مدرس القانون المدني

كلية القانون – جامعة كركوك

القدمة:

ان من خصائص حق الملكية انه حق جامع ، اي بمعنى انها تخول المالك سلطات جامعة من استعمال واستغلال وتصرف ، فاذا كان الامر كذلك فانه يصح التساؤل عن نطاق هذا الحق اي المحل الذي ترد وتمارس عليه هذه السلطات؟ .
وبديهي ان يكون الجواب واضح من حيث تحديد هذه السلطات بالشيء المملوك ذاته ، وهذا ما يفترض ان يكون هذ الشيء محددًا على نحو يميزه عن غيره من الاشياء ، ومعرفة محل هذا الحق لا تثير اي صعوبة بالنسبة للمنقولات ، لان هذه الاشياء بحكم اماكن نقلها ، يكون له كيان مستقل ومنفصل عن غيرها من الاشياء ، ولكن الامر ليس بهذا اليسر اذا تعلق الامر بعقار ، ذلك ان العقارات بحكم ثباتها والتصاقها بعضها ببعض لا تميز عن غيرها كما هو الحال في المنقولات ، الامر الذي يثير المنازعات بين الملاك المتجاورين ، ولهذا فقد اجاز القانون المدني العراقي وبموجب المادة (١٠٦٠) لكل مالك ان يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة ، الا ان الاسئلة التي تثار بهذا الصدد هي كيف يتم تثبيت حدود العقارات؟ وماهي الطبيعة القانونية لمسؤولية المساح اذا اخطأ في تثبيت حدود العقارات ؟ ومن هي الجهة الملزمة بتعويض صاحب العقار عن الاضرار التي تصيبه بسبب هذا الخطأ في تثبيت الحدود ؟ وما هو الحكم القانوني لقيام صاحب العقار بالبناء على العقار المجاور والمملوك للغير بسبب خطأ المساح في تثبيت الحدود مما ادى الى التجاوز على عقار جاره ؟ .
هذه الاسئلة وغيرها هي التي دفعتنا الى اختيار موضوع بحثنا المتواضع هذا ، لذلك تناولنا هذا الموضوع في مطلب تمهيدي ومبحثين حيث بينا في المطلب التمهيدي كيف تتم عملية تثبيت حدود العقارات بينما تناولنا في المبحث الاول الاساس القانوني لمسؤولية المساح المدنية وفي المبحث الثاني تطرقنا الى الاثار القانونية لمسؤولية المساح المدنية وانهينا البحث بخاتمة اوردنا فيها اهم النتائج والتوصيات التي توصلنا اليها.

مطلب تمهيدي

عملية تثبيت الحدود

عملية تثبيت الحدود عملية فنية بحثة ، اذ يتم تثبيت حدود العقار بتطبيق خارطته عليه موقعا ، من حيث شكله الهندسي وابعاده^(١) وان تثبيت الحدود هو من اختصاص دائرة التسجيل العقاري ، وهذا ما قضت به محكمة التمييز العراقية في قرارها المرقم ١٢٢٤ الصادر في ٢٦/٩/٢٠٠٦ بانه : (طلب المدعي بعريضة الدعوى تثبيت حدود قطعة الارض العائدة له وحصر الدعوى بهذا الطلب يوجب رد الدعوى اذ ان ذلك لم يكن من اختصاصها وانما من اختصاص دوائر التسجيل العقاري)^(٢) ويتم تثبيت حدود العقار وذلك عن طريق تقديم صاحب العقار او من يمثله قانونا طلبا تحريريا الى دائرة التسجيل العقاري لتثبيت حدود عقاره وبعد استيفاء الرسم يحال الطلب الى الشعبة الفنية ، حيث يقوم رئيس الشعبة الفنية بتسجيل الطلب بسجل خاص ويحيله الى الموظف الفني (المساح) ، وبعدها يقوم المساح بإبلاغ صاحب العقار او من يمثله قانونا بموعده الكشف لغرض تثبيت الحدود ، وان هيئة الكشف في هذه الحالة تتألف من المساح ومالك العقار او صاحب الحق العيني او من يمثله^(٣) حيث ان الغاية من حضور المساح في الكشف هي تطبيق الخارطة والحدود وتدقيق الابعاد موقعا ، لذا فإن وجود موظف اصولي في الكشف ليس له مبرر طالما ليس بوسع هذا الاخير القيام بأي عمل يساعد على تسهيل مهمة تثبيت الحدود اما بالنسبة للملاحظات التي يديرها موظف اصولي ولا يوجد فيها مساح ، فان مدير التسجيل العقاري ملزم بتأمين اشراك احد المساحين من دائرته او الملاحظات الاخرى التابعة له في الكشوفات

(١) مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، ج ١ ، ط ٢ ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ٦١٦ .

(٢) اشار اليه علاء صبري التميمي ، المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية ، مكتبة صباح ، بغداد ، ٢٠٠٩ ، ص ١٢٣ .

(٣) حيث تنص المادة (٣/٨٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على انه (اذا كان الكشف لغرض تثبيت حدود العقار طبقا لخارطته فيتم ذلك من قبل الموظف الفني فقط ، بحضور المالك او صاحب الحق العيني او من يمثله).

الخاصة بتلك الملاحظات ، اذ في كل الاحوال لا يجوز الاستغناء عن المساح في الكشف^(١).

وتجري عملية تثبيت الحدود اثناء الدوام الرسمي ويجوز اجراءها بعد اوقات الدوام الرسمي او في العطل الرسمية بشرط موافقة مدير الدائرة التحريرية^(٢) ويكلف صاحب العقار المطلوب تثبيت حدوده بتهيأة الاوتاد الحديدية او الخشبية واحضار واسطة النقل التي ينبغي على من يجري الكشف لمصلحته تهيئتها ، وعامل على نفقته دون تدخل من قبل منتسبي دائرة التسجيل العقاري ، وينقل المساح وصاحب العلاقة او من يمثله الى موقع العقار لأجراء المعاينة موقعياً ، ويقوم المساح قبل كل شيء بتطبيق الحدود الوارد في السجل العقاري وخارطته في موقعه للتأكد من انطباق الحدود والابعاد المؤشرة على الخارطة موقعياً وعدم وجود زحف او تجاوز من وعلى العقار موضوع تثبيت الحدود ، يبدأ المساح بأخذ القياسات من نقطة ثابتة مؤشرة في الخارطة والموقع معا كأن يبدأ من رأس بلوك ولحد موقع العقار واستمرارا الى نهاية البلوك من الجهة الثانية للتأكد من عدم وجود زحف او تجاوز ، يقوم المساح بعد ذلك بوضع اوتاد خشبية او حديدية في رؤوس وزوايا العقار على ان تكون الاوتاد بطول ٣٠سم يظهر منها فوق سطح الارض ٥سم ويحاط العقار بحفر (كرض) بعمق ٢٠سم وعرض ٢٠سم من جهة زوايا العقار ، وبعد الانتهاء من عملية تثبيت الحدود ينبغي تنظيم محضر الكشف ويوقع من قبل المساح وصاحب العلاقة او من يمثله ويثبت تاريخ انجاز عملية تثبيت الحدود في محضر الكشف ويجب ان يتضمن المحضر المعلومات التالية :

أ. نتائج تطبيق الحدود الواردة في السجل والخارطة على العقار ومدى انطباقها عليه ، فان ظهر ان هناك اختلافات في الحدود والشكل بسبب عدم تنظيم الخارطة للعقار بصورة صحيحة ، أو لوجود اخطاء او نواقص اخرى فيها ، او عدم انطباق الحدود اصلا ، فيجب بيان ذلك في المحضر بشكل مفصل ودقيق.

(١) مصطفى مجيد ، مصدر سابق ، ٦١٥ .

(٢) دليل العمل الفني ، اعداد المديرية العامة للتسجيل العقاري / وزارة العدل ، ط ١ ، دار الحرية

للطباعة ، بغداد ، ١٩٧٨ ، ص ٩١ - ٩٢ .

ب. الاوصاف الثابتة في العقار كرقم التسلسل او القطعة والمقاطعة واسم المحلة وجنسه ومشتملاته او المغروسات والمزروعات وحقوق الارتفاق المترتبة له او عليه ، وكذلك بيان التجاوزات الحاصلة من العقار او عليه وتثبيت مقدارها واسم المتجاوز او المتجاوز عليه وسبب التجاوز^(١) .

المبحث الاول

الاساس القانوني لمسؤولية المساح المدنية

عند ارتكاب المساح خطأ في تثبيت حدود العقار مما يؤدي الى الحاق الضرر بصاحب العقار عندئذ تنهض مسؤوليته الشخصية ولكن بما ان المساح موظف في الدولة (دائرة التسجيل العقاري) وبياسر وظيفته بأسم الدولة ولحسابها لذا لا بد من بحث مسؤولية الدولة عن خطأ المساح ، لان هذا الاخير يعتبر تابعا للدولة ، وهذا ينبغي الرجوع الى القواعد العامة والوقوف على مدى انطباق قواعد مسؤولية المتبوع عن اعمال تابعه على موضوع البحث ، وهذا يتطلب تقسيم هذا المبحث الى مطلبين وعلى النحو الاتي:-

المطلب الاول :- مسؤولية المساح الشخصية.

المطلب الثاني :- مسؤولية الدولة عن خطأ المساح.

المطلب الاول

مسؤولية المساح الشخصية

المسؤولية المدنية تنهض عندما يتجاوز المرء حدود حقوقه المحددة بالقانون او بالعقد ويشكل هذا التجاوز تعديا على حقوق الاخرين وإضراراً بهم^(٢) . وقد استقر الفقه على التمييز بين نوعين من المسؤولية المدنية ، مسؤولية تنشأ عن اخلال بالتزام عقدي وتسمى بالمسؤولية العقدية واخرى تنشأ عن اخلال بالتزام قانوني بعدم الاضرار بالغير وتسمى بالمسؤولية التقصيرية ، ويبدو لنا بأن مسؤولية المساح المدنية ذات طبيعة تقصيرية وذلك لعدم وجود رابطة عقدية بين

(١) مصطفى مجيد ، مصدر سابق ، ٦١٧-٦١٨ .

(٢) د.عبد اللطيف الحسيني ، المسؤولية المدنية عن الاخطاء المهنية، الشركة العامة للكتاب ، لبنان ،

١٩٨٧ ، ص ٢٧.

المساح ومالك العقار موضوع تثبيت الحدود ، حيث ان تثبيت حدود العقار – كما بينا سابقا- لا يتم الا بالاستناد الى مسح موقعي لقياس ابعاده واقطاره وهذه المشاهدة والمعaine الموقعية والتي تسمى بالكشف لا يتم إلا من قبل الموظف الفني (المساح) في دائرة التسجيل العقاري.

وقد نص قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ٥٥١ الصادر في ١٤/٥/١٩٨٣ على مسؤولية المساح الشخصية بالقول : (يتحمل المساح او المهندس المكلف بتثبيت حدود قطع الاراضي المفرزة او التي يتم افرازها من قبله ، مسؤولية خطأه في تثبيت تلك الحدود ويكون ملزما بتعويض الاضرار المادية لأصحاب العلاقة نتيجة الخطأ المذكور بالإضافة الى العقوبات الانضباطية او التأديبية التي تفرض عليه بموجب القوانين النافذة)^(١).

وقد قضت محكمة التمييز الاتحادية العراقية ايضا بمسؤولية المساح الشخصية في قرارها المرقم ٣٠٩٨ والصادر في ١٣/٣/٢٠٠٧ بالقول : (ان المساح او المهندس المكلف بتثبيت الحدود لقطع الاراضي المفرزة او التي يتم افرازها يتحمل مسؤولية خطأه في تثبيت تلك الحدود ويكون ملزما بتعويض الاضرار المادية التي تصيب ذوي العلاقة نتيجة الخطأ المذكور عملا بحكم قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم ٥٥١ في ١٤/٥/١٩٨٣ وبذلك تنتفي مسؤولية وزير العدل والتسجيل العقاري بهذا الخصوص)^(٢).

وان الحديث عن المسؤولية التقصيرية للمساح يتطلب بيان اركان هذه المسؤولية ، وهي على النحو الاتي:-

اولاً: الخطأ

الموظف في علاقته بالإدارة يعتبر في مركز تنظيمي وانه يخضع تبعا لذلك للقوانين والانظمة والتعليمات الخاصة بالوظيفة وان مديرية تسجيل العقاري – حيث أن المساح موظف في هذه المديرية – هي مصلحة عمومية او مرفق عام فأموالها اموال عامة وموظفوها موظفون عموميون والهيئات التي تديرها هي هيئات ادارية تابعة للدولة^(٣).

(١) منشور في جريدة الوقائع العراقية عدد ٢٩١٤ في ٣٠/٥/١٩٨٥.

(٢) اشار اليه علاء صبري التميمي ، مصدر سابق ، ص ١٨٧-١٨٨.

(٣) د. اسعد عبيد الجميلي ، الخطأ في المسؤولية الطبية المدنية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠٠٩ ، ص ٣٨١؛ د. سمير دنون، الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان، ٢٠٠٩، ص ١٧١.

وان علاقة مالك العقار موضوع تثبيت حدوده مع المساح علاقة قانونية تنظيمية تحددها الانظمة والتعليمات بعيدة عن العلاقة التعاقدية ، صحيح ان مالك العقار الذي قدم طلبا بتثبيت حدود عقاره يعبر عن ارادته في الاستفادة من هذا المرفق العام ولكن عمله هذا لا يمكن بأي حال من الاحوال تكييفه بانه من قبيل التعاقد ، لذا فان مسؤولية المساح عن الضرر الذي يصيب مالك العقار عن خطئه في تثبيت حدود العقار في حالة ظهور زيادة او نقص في الابعاد او ظهور القطعة في غير موقعها الصحيح هي مسؤولية ذات طبيعة تقصيرية لأنه لا يمكن القول في هذه الحالة بان مالك العقار قد اختار المساح حتى ينعقد عقد بينهما .

وبما ان الالتزام في المسؤولية التقصيرية دائما التزام ببذل عناية وهو ان يكون الشخص يقضا متبصرا حتى لا يضر بالغير ، فاذا انحرف عن هذا السلوك ، فان هذا الانحراف يشكل خطأ يوجب المسؤولية التقصيرية والمعياري العام للخطأ في الالتزام ببذل عناية هو معيار موضوعي قوامه السلوك المألوف للشخص العادي^(١) الذي يصفه العلامة الدكتور عبدالرزاق السنهوري بقوله : (هو الشخص العادي الذي يمثل جمهور الناس فلا هو خارق شديد اليقظة فيرتفع الى الذروة ولا هو محدود الفطنة حامل المهمة)^(٢) وهذا يتطلب بان نضع المساح الذي قام بتثبيت حدود العقار في الطائفة التي ينتمي اليها المساح ثم نبحث في هذه الطائفة عن نموذج للشخص العادي ثم نقارن سلوك المساح الذي قام بتثبيت حدود العقار بسلوك ذلك الشخص العادي.

واخيرا يجب على مالك العقار ان يقيم الدليل على ما يدعيه بخطأ المساح بأن يثبت بأن الاخير قد خرق ذلك الواجب القانوني العام الذي يفرضه القانون عليه بعدم الحاق الضرر بالغير او مخالفته للأصول العلمية والفنية المستقرة في مجال عمله.

ثانيا: الضرر

يقصد بالضرر ، الاذى الذي يصيب الشخص في حق او مصلحة مشروعة له ، اذ لا مسؤولية دون ضرر ، ولا تعويض الا بقدر الضرر ويشترط في الضرر الذي يصيب مالك العقار موضوع تثبيت حدوده نتيجة خطأ المساح ان يكون ماديا

(١) د.عبد المنعم فرج الصدة ، مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، بيروت ، ١٩٧٤ ، ص ٥٤٣ .

(٢) د.عبدالرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد مصادر الالتزام ، ج١، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، ٢٠٠٠، ص٨٨٤ .

بموجب قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٥١ الصادر في ١٤/٥/١٩٨٣ حيث جاء فيه : (يتحمل المساح او المهندس المكلف بتثبيت حدود قطع الاراضي المفرزة او التي يتم فرزها من قبله ، مسؤولية خطأه في تثبيت تلك الحدود ويكون ملزما بتعويض الاضرار المادية التي تصيب اصحاب العلاقة نتيجة الخطأ المذكور...) ويقصد بالضرر المادي ذلك الضرر الذي يحدث مساسا بشيء ذي قيمة مادية ، أي يصيب الاموال او الذمة المالية للمضرور كالاكتفاء على حق من حقوقه المالية^(١) ، وقد نصت المادة (١/٢٠٧) من القانون المدني العراقي على عنصرين يتضمنهما الضرر المادي وهما ما لحق المتضرر من ضرر وما فاتته من كسب ، وكذلك يشترط في الضرر ان يكون الضرر محققا ، اي ان يكون الضرر مؤكدا وان تراخي وقوعه الى زمن لاحق ، اما الضرر المحتمل الذي لم يقع ولا يوجد ما يؤكد وقوعه في المستقبل فلا يكفي لقيام المسؤولية المدنية^(٢) وكذلك يجب ان يصيب الضرر حقا او مصلحة مالية مشروعة للمضرور اي غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة اما اذا لم يصيب الضرر الحق او المصلحة المالية المشروعة فلا يجوز التعويض عن هذا الضرر.

واخيرا يجب ان يكون الضرر شخصا فلكي يطالب الشخص بالتعويض على اساس المسؤولية المدنية يجب ان يكون الضرر قد اصاب المدعي (طالب التعويض) بصورة شخصية وبالتالي يستبعد الادعاء المبني على ضرر حل بشخص اخر^(٣).

ثالثا: العلاقة السببية بين خطأ المساح والضرر

لا يكفي ان يخطأ المساح اثناء قيامه بتثبيت حدود العقار وان يصاب صاحب العقار بالضرر لقيام مسؤوليته المدنية ، وانما يجب ان يكون هناك علاقة سببية

(١) د. انور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الاردني، ط١، منشورات الجامعة الاردنية، عمان، ١٩٨٧، ص ٢٤٠ .

(٢) حسن حنتوش الحسناوي ، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الاردن ، ١٩٩٩ ، ص ١١٢-١١٣ .

(٣) د. منذر الفضل ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني ، ط ١ ، مكتب الرواد للطباعة ، بغداد ، ١٩٩٩ ، ص ٣٣٩ وبعدها.

بين خطئه والضرر الذي اصاب الغير ، والا انتفى ركن من اركان مسؤولية المساح المدنية.

وهذا يعني ان يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ ، كون روح التشريع والعدالة تأبى ان يتحمل شخص نتائج عمل لم يصدر عنه او حدث نتيجة لأسباب مستقلة عن فعله^(١).

وقد نصت على ذلك المادة (٢٠٧) من القانون المدني العراقي على ذلك :
(١- تقدر المحكمة التعويض في جميع الاحوال بقدر ما لحق المتضرر من ضرر وما فاتته من كسب بشرط ان يكون هذا نتيجة طبيعية للعمل غير المشروع)^(٢) .
ويقع عبء اثبات العلاقة السببية على مدعي التعويض (مالك العقار الذي تم تثبيت حدود عقاره خطأ) لان عليه اثبات توافر الاركان الثلاثة للمسؤولية المدنية ، الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما ، لان توافر ركن الخطأ لا يعني ان يتوفر ركن السببية ايضا ، بل يستطيع المساح ان ينفي السببية بأثبات ان هناك سبب اجنبي وراء حدوث الضرر^(٣) لذا فاذا اثبت المساح بان الضرر الذي اصاب مالك العقار كان نتيجة خطأ المتضرر نفسه عندئذ المساح يكون غير مسؤول عنه .

المطلب الثاني

مسؤولية الدولة عن خطأ المساح

على الرغم من ان القضاء العراقي^(٤) مستقر على ان مسؤولية المساح المدنية ذات طبيعة تقصيرية وذلك استنادا الى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٥١

(١) د. مصطفى العوجي ، القانون المدني ، ج ١ ، مؤسسة بحسون للنشر والتوزيع ، بيروت ، ١٩٩٦ ، ص ١٢٥ .

(٢) وتقابلها المادة (٢/١٦٩) من القانون المدني المصري.

(٣) تنص المادة (٢١١) من القانون المدني العراقي على انه : (اذا اثبت الشخص ان الضرر قد نشأ عن سبب اجنبي لايد له فيه كآفة سماوية او حادث فجائي او قوة قاهرة او فعل الغير او خطأ المتضرر ، كان غير ملزم بالضمان ، ما لم يوجد نص او اتفاق على غير ذلك) .

(٤) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٣٠٩٨ في ٣٠/١٣/٢٠٠٧ وكذلك قرار محمة التمييز الاتحادية رقم ٢٤٦٣ في ٢٨/١٠/٢٠٠٨ اشار اليهما علاء صبري التميمي ، مصدر سابق ، ص ١٢٤ .

الصادر في ١٤/٥/١٩٨٣ والذي تم الإشارة إليه سابقا ، الا اننا نعتقد بأن الطبيعة القانونية لمسؤولية المساح المدنية هي مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع^(١) اي مسؤولية الدولة عن الاخطاء التي تقع من موظفيها ، وذلك لان المساح هو موظف في دائرة التسجيل العقاري ، حيث نصت المادة (١/٢١٩) من القانون المدني العراقي على انه : (الحكومة والبلديات والمؤسسات الاخرى التي تقوم بخدمة عامة وكل شخص يستغل احدى المؤسسات الصناعية او التجارية مسؤولون عن الضرر الذي يحدثه مستخدموهم اذا كان الضرر ناشئا عن تعد واقع منهم اثناء قيامهم بخدماتهم)^(٢) يتضح من هذا النص ان القانون المدني العراقي يشترط لمسائلة المتبوع عن خطأ التابع توافر بعض الشروط ، فلا بد من الاشارة اليها لبيان مدى انطباقها على مسؤولية الدولة (دائرة التسجيل العقاري) عن خطأ المساح الناجم عن تثبيت حدود العقار ، وهذا الشروط هي:-

اولا:- وجود علاقة تبعية بين التابع والمتبوع

الفقه القانوني يكاد يجمع على عناصر هذه الرابطة التبعية ، وهي عناصر السلطة الفعلية وعنصر الرقابة والتوجيه وعنصر العمل لحساب المتبوع ، فمنهم من ركز على عنصر الرقابة والتوجيه وتناول العنصرين الاخيرين من خلال هذا العنصر^(٣) ومنهم من دمج عنصري السلطة الفعلية والرقابة والتوجيه في عنصر واحد وقال بأن الركن الوحيد لرابطة التبعية هي السلطة في الرقابة والتوجيه^(٤)

(١) لمزيد من التفصيل حول هذا المسؤولية انظر د.احمد ابراهيم الحياوي ، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير ، دار وائل للنشر ، عمان ، ٢٠٠٣ ، ص٢٣٨ ؛ طلال عجاج ، مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، ٢٠٠٣ ، ص٢٥ وبعدها .

(٢) وتقابلها المواد : (١٣٨٤) مدني فرنسي ، (١٧٤) مدني مصري ، (٢٨٨) مدني اردني ، (١٧٥) مدني سوري .

(٣) د.محمد كامل مرسي ، شرح قانون المدني الجديد ، مصادر الالتزام ، ج١ ، القاهرة ، ١٩٥٥ ، ص٢٣٩ .

(٤) د.سليمان مرقس ، محاضرات في المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية ، القسم الثاني ، بدون مكان طبع ، ١٩٦٠ ، ص٦١٢ .

ومنهم من ركز على عنصرين ، فقال ان قوام الرابطة التبعية هو عنصرين السلطة الفعلية والرقابة والتوجيه^(١) .

وبخصوص موضوع بحثنا فهذه العلاقة التبعية بين المساح ومدير دائرة التسجيل العقاري^(٢) موجودة ، وذلك لان الاخير يملك سلطة اصدار اوامره وتعليماته الى المساح كما يقوم بمراقبته للتأكد من تطبيقه تلك الاوامر والتعليمات .

ثانياً :- خطأ يرتكبه التابع ويضر بالغير

لكي يكون المتبوع مسؤولاً عن اعمال تابعه يشترط ان يكون هناك خطأ ارتكبه التابع^(٣) يجعله مسؤولاً بتوافر الاركان الاخرى للمسؤولية من ضرر وعلاقة سببية – على النحو الذي بيناه سابقاً – أي ان يثبت المتضرر ان خطأ التابع قد الحق ضرراً ، وهذا يعني ان مسؤولية المتبوع تدور مع مسؤولية التابع وجوداً وعدمًا ، لانه اذا لم يرتكب التابع خطأ موجبا للمساءلة القانونية فلا مسؤولية عليه وتتقضي بذلك مسؤولية المتبوع ايضاً^(٤) .
الا انه يلاحظ ان ضرورة توفر خطأ التابع لا تقتضي وجوب مساءلة هذا الاخير قبل الرجوع على المتبوع

(٥) د.عبدالمعظم فرج الصدة مصدر سابق ، ص ٦١٢ .

(١) ليس شرط ان يمارس المتبوع سلطته في الرقابة والتوجيه بنفسه فقد يصعب بل قد يستحيل ذلك ، فالدولة وهي شخص معنوي عام يمارس تلك السلطة بواسطة موظف اخر يتولى هذه السلطة نيابة عنها ولحسابها ، فالوزير يقوم بمراقبة وتوجيه موظفي وزارته ، والمدير العام يتولى ذلك بنفسه بالنسبة لموظفي مديريته . د.عادل احمد الطائي ، المسؤولية المدنية للدولة عن اخطاء موظفيها، ط٢ ، دار الثقافة للنشر ، الاردن ، ١٩٩٩ ، ص ٤٢ .

(٢) نصت على هذا الشرط وبتعايير مختلفة اغلب القوانين المدنية وذلك بخصوص مسؤولية الدولة عن اعمال موظفيها ، فقد اشترط ذلك القانون المدني العراقي (م ٢١٩) بعبارة (تعد وقع منهم) والمصري (م ١٧٤) والسوري (م ١٧٥) والليبي (م ١٧٧) بتعبير (عملا غير مشروع) وقانون الموجبات والعقود اللبناني (م ١٢٧) بتعبير (عملا غير مباح) .

(٣) د.عبدالرزاق السنهوري ، مصدر سابق ، ص ١٠٢٣ .

اذ يمكن للشخص المتضرر اقامة الدعوى على المتبوع مباشرة دون التابع^(١) وبصدد موضوع بحثنا فلا تنهض مسؤولية دائرة التسجيل العقاري عن المساح الا اذا كان الضرر الذي اصاب طالب التعويض (مالك العقار) قد نشأ عن خطأ ارتكبه المساح.

ثالثاً:- وقوع الخطأ من التابع اثناء تأدية وظيفته

تنص المادة (١/٢١٩) من القانون المدني العراقي على انه :- (..... اذا كان الضرر ناشئاً عن تعدد وقع منهم اثناء قيامهم بخدماتهم) لذا هناك من^(٢) يذهب من الفقه الى القول انه يشترط لقيام مسؤولية المتبوع ارتكاب التابع للفعل الضار اثناء قيامه بعمله ، فأذا ارتكبه في وقت اخر لم تتحقق مسؤولية المتبوع ، اذ ليس من العدل وليس من المنطق في شيء ان يكون المتبوع ضامناً لسلوك التابع الشخصي خارج اوقات العمل ، في حين ذهب اتجاه اخر من الفقه^(٣) الى ان المقصود من (اثناء قيامهم بخدماتهم) هو ان يقع هذا الخطأ من التابع وهو يؤدي عملاً من اعمال وظيفته ، أي ان هذا الاتجاه يأخذ بالارتباط المادي وليس الارتباط الزمني ، وبخصوص موضوع بحثنا يجب ان يكون الخطأ الواقع من المساح في تثبيت الحدود اثناء قيامه بتأدية وظيفته أي بعبارة أخرى خلال الفترة الزمنية المحددة لاداء العمل الوظيفي وقد بينا سابقاً بأن تثبيت الحدود لا يتم الا من خلال الكشف ، وان المادة (٨٨) من قانون التسجيل العقاري قد بينت لنا الفترة الزمنية المحددة لاجراء الكشف حيث نصت على انه : (يجري الكشف على العقار بين شروق الشمس وغروبها خلال الدوام الرسمي او خارجه وفي العطلات الرسمية....).

(٤) عزالدين الدناصوري وعبدالحמיד الشواربي ، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء ، ط ٢ ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ١٩٩٧ ، ص ٢٨٦ .

(١) د.عبدالمجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني الجديد ، ج ١ ، مصادر الالتزام ، ط ٣ ، شركة الطبع والنشر الاهلية ، بغداد ، ١٩٦٩ ، ص ٥٧٨ ؛ عبد الجبار التكرلي ، مسؤولية الحكومة وموظفيها ، بحث منشور في مجلة القضاء ، العدد (٥) ، السنة (٢) ، ١٩٤٣ ، ص ٥٢٤ .

(٢) د.محمود سعد الدين الشريف ، مصادر الالتزام ، مطبعة العاني ، بغداد ١٩٥٥ ، ص ٤٢٨ ؛ د.غازي عبدالرحمن ناجي ، مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع ، بحث منشور في مجلة العدالة ، العدد الثالث ، السنة الاولى ، ١٩٧٥ ، ص ٦٤٥ .

واستنادا لما تقدم ولانطباق شروط مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع المنصوص عليها في المادة (٢١٩) من القانون المدني العراقي على مسؤولية المساح المدنية ، لذلك نعتقد بأن قرار مجلس قيادة

الثورة (المنحل) لامبرر لوجوده ، وذلك نقترح على المشرع العراقي الغاء هذا القرار واخضاع مسؤولية المساح المدنية الى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني (مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع) ولذلك نرى ان محكمة التمييز العراقية قد اعتبرت في قرارها المرقم ١٣١١/م/٩٨١/١ في ١٩٨١/٣/٦ أي قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٥١ الصادر في ١٩٨٣/٥/١٤ مسؤولية المساح المدنية مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع حيث قضت : (يسأل مدير التسجيل العقاري العام اضافة لوظيفته بالتضامن مع مساح الدائرة عن تعويض مالك العقار الذي قام بالبناء بموجب الحدود التي ثبتها موظف التسجيل العقاري ثم ظهر وجود خطأ فيما ادى الى هدم البناء بسبب تجاوزه على الارض المجاورة)^(١).

واخيرا لا بد من الإشارة الى ان المشرع العراقي قد نص في الفقرة الثانية من المادة (٢١٩) من القانون المدني العراقي على انه : (ويستطيع المخدم ان يتخلص من المسؤولية اذا اثبت انه بذل ما ينبغي من العناية لمنع وقوع الضرر او ان الضرر كان لا بد واقعا حتى لو بذل هذا العناية) وهذا يعني ان المشرع العراقي قد اعتمد على فكرة الخطأ المفترض افتراضا قابلا لاثبات العكس كأساس لمسؤولية المتبوع^(٢) ففي استطاعة المتبوع نفي مسؤوليته اذا اثبت بانه بذل العناية اللازمة لمنع وقوع الضرر ، او ان الضرر كان لا بد واقعا حتى لو بذل هذا العناية ، اي ان بأستطاعته ان ينفي العلاقة السببية بين خطئه المفترض والضرر الحاصل كأن يثبت بان الضرر قد وقع بسبب اجنبي سواء اكان قوة قاهرة ام خطأ المتضرر او خطأ الغير ، وتقدير كل ذلك يعود لقاضي الموضوع ، فهو الذي

(١) ابراهيم المشاهدي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز في القسم المدني ، مطبعة العمال المركزية ، بغداد ، بدون سنة طبع ، ص ٦٢٦ .

(٢) د. عصمت عبد المجيد بكر ، مصادر الالتزام في القانون المدني ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ٢٠٠٧ ، ص ٣٣٨ .

يقرر ما اذا كان الضرر واقعا حتما بالرغم من العناية الذي بذلها المتبوع ام العكس (١).

المبحث الثاني

الاثار القانونية لمسؤولية المساح المدنية

البحث في الاثار القانونية الناجمة عن مسؤولية المساح المدنية يقتضي بيان الجهة الملزمة بدفع التعويض لصاحب العقار عن الاضرار الناجمة عن الخطأ في تثبيت حدود عقاره وكذلك الحكم القانوني لقيام صاحب العقار بالبناء على ملك الغير نتيجة خطأ المساح في تثبيت حدود عقاره ، وهذا يتطلب تقسيم هذا المبحث الى مطلبين وعلى النحو الاتي:-

المطلب الاول :- الجهة الملزمة بدفع التعويض لصاحب العقار .
المطلب الثاني :- البناء على ملك الغير بسبب خطأ المساح في تثبيت الحدود .

المطلب الاول

الجهة الملزمة بدفع التعويض لصاحب العقار

ان قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم ٥٥١ الصادر في ١٤/٥/١٩٨٣ بين الجهة الملزمة بدفع التعويض لصاحب العقار عن الاضرار التي تصيبه نتيجة الخطأ في تثبيت حدود العقار ، حيث جاء في القرار : (يتحمل المساح او المهندس المكلف بتثبيت حدود الاراضي المفروزة او التي يتم افرازها من قبله ، مسؤولية خطأه في تثبيت تلك الحدود ويكون ملزما بتعويض الاضرار المادية التي تصيب اصحاب العلاقة نتيجة الخطأ المذكور). يتضح من هذا القرار ان المساح المكلف بتثبيت حدود عقار هو الذي يلتزم بتعويض الاضرار المادية التي تصيب صاحب العقار نتيجة خطأه في تثبيت حدود هذا العقار ، كما ان التعويض يقتصر على الاضرار المادية فقط ، وهذا ما قضت به محكمة التمييز العراقية ايضا في قرارها المرقم ٢٤٦٣ الصادر في ٢٨/١٠/٢٠٠٨ بقولها : (ذلك ان دعوى

(٣) سامان فوزي عمر ، المسؤولية المدنية للصحفي ، دار وائل للنشر ، عمان ، الاردن ، ٢٠٠٧ ،

المدعي بالتعويض اقيمت على المدعي عليه باعتباره مساحا في دائرة التسجيل العقاري وقد اخطأ في تثبيت حدود القطعة العائدة للمدعي مما أدى الى حصول تجاوز بالبناء على القطعة المجاورة^(١).

وباعتقادي المتواضع واستنادا الى احكام مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع المنصوص عليها في المادة (١/٢١٩) من القانون المدني العراقي فان امام المتضرر شخصان بإمكانه الرجوع على أي منهما ، احدهما التابع (المساح) وهو محدث الضرر ومسؤوليته تقوم على خطأ واجب اثباته ، والآخر المتبوع (دائرة التسجيل العقاري) ومسؤوليته تقوم على خطأ مفترض قابل لاثبات العكس ، لا يحتاج المتضرر اثباته ، مادام انه قد اثبت خطأ التابع ، لان مسؤولية المتبوع تدور مع مسؤولية التابع وجودا وعدمه^(٢) كما ويحق للمتضرر ان يرجع عليهما معا فيعتبران متضامنين عن الضرر الذي اصابه من جراء فعل التابع^(٣) وهذا ما قضت به محكمة التمييز قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٥١ في ١٤/٥/١٩٨٣ بانه : (اذا اخطأ الموظف في الطابو في تثبيت قطعة بحيث اعطاها لغير مالكها وانشأ هذا عليها بناء فاستحصل مالك الأرض حكما بقلعه وتم قلعه فان الاضرار التي لحقت بمالك

المنشآت من جراء هذا القلع يلزم تعويضها من قبل الموظف ومدير الطابو اضافة لوظيفتهما على وجه التضامن والتكافل على اساس ان دائرة الطابو قصرت في بذل العناية اللازمة التي تتطلبها المادة ٢١٩ من القانون المدني الخاصة بالمسؤولية عن عمل الغير)^(٤).

فالمتضرر اذا رجع على التابع (المساح) وتقاضى منه التعويض وقف الامر عند هذا الحد ، اما اذا رجع على المتبوع (دائرة التسجيل العقاري) وقام المتبوع بدفع التعويض ، فيكون له انذاك الرجوع على التابع بكل مادفعه عنه من تعويض

(١) الحامي علاء صبري التميمي ، مصدر سابق ، ص ١٢٤ .

(١) حسين عامر وعبدالرحيم عامر ، المسؤولية المدنية ، التقصيرية والعقدية ، دار المعارف ، مصر ، ١٩٧٩ ، ص ٦٦٧ .

(٢) د.غازي عبدالرحمن ناجي ، مصدر سابق ، ص ٦٦٣ .

(٣) قرار رقم ٩٣٠ / حقوقية / ٦٣ الصادر في ١٠/١٠/١٩٦٣ اشار اليه ابراهيم المشاهدي، مصدر سابق ، ص ٢٥٣ .

للمضرور ، وذلك استنادا للمادة (٢٢٠) من القانون المدني العراقي التي تنص على انه : (للمسؤول عن عمل الغير حق الرجوع عليه بما ضمنه)^(١) .

المطلب الثاني

البناء على ملك الغير بسبب خطأ المساح في تثبيت الحدود

قد يقوم صاحب العقار بالبناء على ملك الغير اي التجاوز على العقار المجاور له وذلك بسبب خطأ المساح في تثبيت الحدود ، فان الحكم القانوني لهذه الحالة يختلف بحسب ما اذا كان الباني على ملك الغير (القطعة المجاورة) حسن النية او سيء النية ، ونعتقد بان الباني في هذا الفرض هو حسن النية لانه يبني استنادا الى كشف المساح لان تثبيت الحدود -كما بينا سابقا- لا يتم الا بالكشف الموقعي على العقار ، لذا فان الباني المتجاوز على عقار جاره بسبب خطأ المساح في تثبيت الحدود انما يبني بزعم سبب شرعي ، ففي هذه الحالة ، اذا كانت قيمة البناء اكثر من قيمة الارض المملوكة للغير فان الباني يمتلك الارض بثمن المثل ، اما اذا كانت قيمة الارض المتجاوز عليها هي الاكثر فيكون لصاحب الارض ان يمتلك البناء بقيمته قائما لابقيمته مستحقا للقلع ، وهذا تطبيق لقاعدة (الاقل يتبع الاكثر) ، اما اذا تساوت القيمتان فيكون الزمام بيد صاحب الارض لانها هي الاصل^(٢) وهذا مانصت عليه المادة (١١٢٠) من القانون المدني العراقي بقولها : (اذا احدث شخص بناء او غراسا او منشآت اخرى بمواد من عنده على ارض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي ، فان كانت قيمة المحدثات قائمة اكثر من قيمة الارض كان للمحدث ان يمتلك الارض بثمن مثلها واذا كانت قيمة الارض لاتقل عن قيمة المحدثات ، كان لصاحب الارض ان يمتلكها بقيمتها قائمة)^(٣) .

(٤) وتقابلها المواد : (١٧٥) مدني مصري ، (٢/٢٨٨) من القانون المدني الاردني .

(١) د.غني حسون طه ومحمد طه البشير ، الحقوق العينية ، ج ١ ، بدون مكان طبع ، ١٩٨٢ ، ص ١٧١-١٧٢ .

(٢) وتقابلها المادة (١/٩٢٥) من القانون المدني المصري .

وبهذا الصدد قضت محمة التمييز العراقية في قرارها المرقم ٧٥٩ في ٢٠٠٨/٥/٤ بانه : (المراد من زعم سبب شرعي هو وجود سبب من اسباب التملك في الظاهر عند انشاء البناء وذلك كأن يتلقى الباني الارض ارثا او هبة او وصية او شراء من احد ثم يظهر لها مستحق يثبت انها ملكه مما يتطلب ان تنصب تحقيقات المحكمة حول قيام المدعي بالبناء معتقدا ان الارض تعود له لوجود سبب ظاهر من اسباب التملك لديه قد حمله على البناء ثم ثبت ان الارض لاتعود له)^(١).

وقضت ايضا بهذا الصدد في القرار المرقم ٢٨١/استئنافية/٨٥-٨٦ الصادر في ١٩٨٦/١١/١٢ بانه : (اذا احدث شخص بناء على ارض مملوكة لغيره وبمواد من عنده فانه هو المكلف بأثبات ان البناء قد تم بعد تثبيت مساح دائرة التسجيل العقاري للقطعة وان ذلك قد وقع نتيجة خطأ المساح ولا يجوز قانونا اثبات هذه الجهة بالبينة الشخصية لان عملية تثبيت الحدود تصرف رسمي وان المساح عند قيامه بذلك ينظم محضرا طبقا للمواد (٨٩ ف٣ ، ٩٠ ف١ ، ٩١ ف٢) من قانون التسجيل العقاري)^(٢).

وقضت ايضا بهذا الصدد بانه : (اذا تجاوز اصحاب القطع السكنية على بعضهم بالبناء بسبب خطأ الموظف المختص في تعيين الحدود بين القطع ، فأن لصاحب كل قطعة الحق بتملك المنشآت المقامة على الجزء المتجاوز عليه من قطعه اذا كانت قيمتها اقل من قيمة هذا الجزء ولصاحب المنشآت تملك الارض المتجاوز عليه اذا كانت قيمة محرزاته اكثر من قيمة هذا الجزء المتجاوز عليه استنادا للمادة (١١٢٠) من القانون المدني)^(٣).

(٣) اشار اليه علاء صبري التميمي ، مصدر سابق ، ص٩٣-٩٤ .

(١) . اشار اليه ابراهيم المشاهدي ، مصدر سابق ، ص٢١٥ .

(٢) . قرار رقم ٢٨٣/هيئة موسعة اولى /٨٠ في ١٩٨٢/٢/٢٧ اشار اليه ابراهيم المشاهدي

، مصدر سابق ، ص١٢٩ .

الخاتمة:

بعد الانتهاء من كتابة بحثنا المتواضع هذا لابد من الإشارة الى اهم النتائج التي توصلنا اليها والمقترحات التي نراها مناسبة بخصوص موضوع بحثنا وعلى النحو الآتي:-

اولا :- النتائج

١. تبين لنا ان عملية تثبيت حدود العقارات هي من اختصاص دائرة التسجيل العقاري حصرا ، وان الموظف المختص بأجراء التثبيت هو المساح فقط وبحضور مالك العقار او من يمثله ، ولا يتم تثبيت الحدود الا من خلال الكشف الموقعي على العقار.
٢. اتضح لنا ان القانون المدني العراقي اجاز لكل مالك عقار ان يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة.
٣. المساح هو المسؤول عن الخطأ في تثبيت الحدود في حالة ظهور زيادة او نقص في الابعاد او ظهور القطعة في غير موقعها الصحيح.
٤. المساح هو الملزم بتعويض الاضرار المادية التي تصيب مالك العقار نتيجة الخطأ في تثبيت حدود العقار.
٥. ان مالك العقار يكون حسن النية عند التجاوز على عقار جاره نتيجة خطأ المساح في تثبيت حدود عقاره وبالتالي احكام المادة (١١٢٠) من القانون المدني العراقي تكون هي واجبة التطبيق.

ثانيا:- المقترحات

نقترح على المشرع العراقي الغاء قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٥١ الصادر في ١٤/٥/١٩٨٣ الذي يحمل المساح مسؤولية خطئه في تثبيت حدود قطع الاراضي المفرزة او التي يتم افرازها من قبله ، واخضاع هذه المسؤولية الى القواعد العامة المنصوص عليها في المادة (٢١٩) من القانون المدني العراقي

بخصوص مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع وذلك لاسباب التي بينها في ثنايا البحث.

المصادر:

اولاً: الكتب

١. ابراهيم المشاهدي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز في القسم المدني ، مطبعة العمال المركزية ، بغداد ، بدون سنة طبع.
٢. د.احمد ابراهيم الحياي ، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير ، دار وائل للنشر ، عمان ، ٢٠٠٣.
٣. د.اسعد عبيد الجميلي ، الخطأ في المسؤولية الطبية المدنية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠٠٩.
٤. د.انور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الاردني ، ط١، منشورات الجامعة الاردنية، عمان، ١٩٨٧.
٥. حسن حنتوش الحسنوي ، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الاردن ، ١٩٩٩.
٦. حسين عامر وعبدالرحيم عامر ، المسؤولية المدنية ، التقصيرية والعقدية ، دار المعارف ، مصر ، ١٩٧٩.
٧. سامان فوزي عمر ، المسؤولية المدنية للصحفي ، دار وائل للنشر ، عمان ، الاردن ، ٢٠٠٧.
٨. د.سليمان مرقس ، محاضرات في المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية ، القسم الثاني ، بدون مكان طبع ، ١٩٦٠.
٩. د.سمير دنون ، الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، ٢٠٠٩.
١٠. طلال عجاج ، مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، ٢٠٠٣.

١١. د. عادل احمد الطائي ، المسؤولية المدنية للدولة عن اخطاء موظفيها، ط٢ ، دار الثقافة للنشر ، الاردن ، ١٩٩٩.
١٢. د. عبدالرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد مصادر الالتزام ، ج١، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، ٢٠٠٠.
١٣. د. عبدالمجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني الجديد ، ج١ ، مصادر الالتزام ، ط٣ ، شركة الطبع والنشر الاهلية ، بغداد ، ١٩٦٩.
١٤. د. عبد المنعم فرج الصدة ، مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، بيروت ، ١٩٧٤.
١٥. د. عبد اللطيف الحسيني ، المسؤولية المدنية عن الاخطاء المهنية ، الشركة العامة للكتاب ، لبنان ، ١٩٨٧.
١٦. عز الدين الدناصوري وعبد الحميد الشواربي ، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء ، ط٢ ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ١٩٩٧.
١٧. د. عصمت عبد المجيد بكر ، مصادر الالتزام في القانون المدني ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ٢٠٠٧.
١٨. علاء صبري التميمي ، المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية ، مكتبة صباح ، بغداد ، ٢٠٠٩.
١٩. د. غني حسون طه ومحمد طه البشير ، الحقوق العينية ، ج١ ، بدون مكان طبع ، ١٩٨٢.
٢٠. د. محمد كامل مرسي ، شرح قانون المدني الجديد ، مصادر الالتزام ، ج١ ، القاهرة ، ١٩٥٥.
٢١. د. محمود سعد الدين الشريف ، مصادر الالتزام ، مطبعة العاني ، بغداد ، ١٩٥٥.
٢٢. د. مصطفى العوجي ، القانون المدني ، ج١ ، مؤسسة بحسون للنشر والتوزيع ، بيروت ، ١٩٩٦.
٢٣. مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، ج١ ، ط٢ ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ٢٠٠٨.
٢٤. د. منذر الفضل ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني ، ط١ ، مكتب الرواد للطباعة ، بغداد ، ١٩٩٩.

ثانياً: البحوث

١. عبد الجبار النكرلي ، مسؤولية الحكومة وموظفيها ، بحث منشور في مجلة القضاء ، العدد (٥) ، السنة (٢) ، ١٩٤٣ ، ص ٥٢٤ .

٢. د. غازي عبدالرحمن ناجي ، مسؤولية المتبوع عن اعمال التابع ، بحث منشور في مجلة العدالة ، العدد الثالث ، السنة الاولى ، ١٩٧٥ .

ثالثاً: القوانين

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .
٢. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٨٨ .
٣. القانون المدني الاردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ .