



التسجيل الأول بحث مقدم من قبل المدرس علي شاكر عبد القادر جامعة كربلاء - كلية القانون

الخلاصة:-

يعد التسجيل الاول من المسائل المهمة على الصعيد القانوني في هذا العصر نظرا لتطبيقاته العملية ، وجوهر موضوع البحث يعالج الاراضي العراقية غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري ، وهي مشكلة قانونية واقتصادية، و يرمي هذا البحث الى عدد من الأغراض المهمة التي كانت وراء اختياري لموضوعه كما يسعى إلى تقديم أجوبة عن بعض التساؤلات ومن أبرزها ما لمقصود بالتسجيل الاول ، وماهي الآثار التي يحققها التسجيل الاول . وقد اقتصرنا في دراستنا لهذا البحث على التشريع والفقهاء والقضاء العراقي ولكننا مع ذلك لم نستطع ان نمنع أنفسنا من التلميح بالتشريع والفقهاء والقضاء المصري كلما وجدنا مقتضى ومنتسعا .

Abstract:-

first resisted that the important matter in legally field in this time with obtaining lives • the basic of my research treat with Iraqi lands unregistered officially who w owner these lands and what conditions for registered and what laws and executive laws treated this problem •

المقدمة:-

ان التسجيل الاول يعد من المواضيع المهمة في قانون التسجيل العقاري لأنه يعالج مشكلة واقعية تتعلق بالعقارات غير المسجلة ، و يرمي هذا البحث الى عدد من الاهداف المهمة ، منها هل يعد السبب الصحيح شرط للتسجيل الاول مثلما يذهب بعض شراح قانون التسجيل العقاري العراقي ولجنة تثبيت الملكية في بعض قراراتها والقضاء العراقي في بعض قراراته ،ولمن تعود ملكية العقارات غير المسجلة بعد مرور سنة من نفاذ قانون رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠ ، ونحو ذلك من الأسئلة الأخرى التي حبيت لنا البحث في هذا الموضوع ، ولقد وجدنا ان من المناسب ان نعالج دراسة موضوع البحث في ثلاثة مباحث ، سنخصص المبحث الأول لمفهوم التسجيل الاول وسنكرس المبحث الثاني الى شروط التسجيل الاول وسنتناول في المبحث الثالث الى الطريق الإلزامي للتسجيل الاول واذا ما انتهينا من بحث ذلك سنوصله بخاتمة سندرج فيها ابرز النتائج والمقترحات وسنتخذ المنهج الاستقرائي والتحليلي سبيلا الى غرضنا هذا والله من وراء القصد وبه المستعان وعليه التوكل •

المبحث الأول: مفهوم التسجيل الأول

ان تحديد مفهوم التسجيل الاول لا يكتمل الا بتحديد معناه وتمييزه مما يشته به، ولذا فسنعالج هذا المبحث في مطلبين، سنخصص أولهما لتعريف التسجيل الاول وسنكرس ثانيهما لتمييزه مما يشته به •



المطلب الأول: تعريف التسجيل الأول:-

يبدو من المستحسن قبل الخوض بتعريف التسجيل الاول ان نبين ان المشرع العراقي لم يستخدم مصطلح التسجيل الاول بل- التسجيل المجدد-وقد توحى عبارة التسجيل المجدد ان حق الملكية او الحقوق العينية الاخرى مسجلة بحيث يتم تجديد هذا التسجيل بموجب معاملة التسجيل المجدد ، وانما المقصود به تسجيل تلك الحقوق في السجل العقاري لأول مرة وليصبح هذا السجل مستندا الى التسجيلات التي تلي هذا التسجيل الأول، فالعقارات التي تسجل في دائرة التسجيل العقاري بطريق التسجيل المجدد اما ان تكون العقارات غير مسجلة أصلا فالتسجيل يكون التسجيل الاول او بحكم الغير مسجلة اي انها كانت مسجلة سابقا حسب ادعاء من يدعي ملكية العقار ولكن السجل فقد او لأي سبب آخر بحيث لا يملك مدعي الملكية سندا يثبت ملكيته او يمتلك سندا ولكنه غير كافي لأثبات الملكية مثل امتلاكه صورة مستنسخة لسند الملكية وكذلك في هذه الحالة يعد التسجيل تسجيلا اولاً^(١)، ويبدو من المستحسن ايضا ان نسلط ولو قليلا من الضوء على التشريعات المتعلقة بالتسجيل العقاري التي كانت نافذة في العراق قبل قانون التسجيل العقاري رقم(٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، ويعد العراق من أوائل الدول التي أخذت بالتسجيل العيني منذ سنة ١٨٥٨م وأسست فيه دوائر التسجيل العثماني يقال لها (دوائر الطابو)^(٢).

وكانت المعلومات الواردة في سجلات الطابو تعد حجة فيعمل بها بلا بينة بمقتضى القوانين الصادرة في ذلك الوقت ومنها مجلة الأحكام العدلية الصادرة سنة ١٨٦٠ م ، وذلك لاعتبارها خالية من شائبة التزوير ولكن اذا ادعى تزويرها فالبينة تقبل على ذلك فقط ، كما أجاز القانون إثبات خلاف مضمونها او تزويرها ، ولكن دوائر الطابو أصبحت أواخر الدولة العثمانية على درجة كبيرة من الاختلال فلم تعد لها تلك الثقة التي كانت تتمتع بها . فالسجلات التي كانت في تلك الفترة كسجلات التحرير التمهيدي وسجلات التفتيش(اليو قلعة تفتيش) وسجلات اليوقلمة تحصيل في اعتمادها على اجراءات بسيطة ودون تدقيق في صحة ما ورد فيها وفي اعتمادها في الأساس على الإفادات وخاصة إفادة المختار ودون ذكر سبب التملك فاعتبرها التسجيل العقاري النافذ قرائن بسيطة يستفاد منها في القيد الاول عند البحث عن الحائز^(٣) .

وفي ظل الاحتلال البريطاني للعراق اصدرت حكومة الاحتلال بيان(تحديد وتسجيل الاراضي) رقم(٥٤) لسنة ١٩٢٠ ، الا ان هذا البيان لم ينفذ الا في بعض الاماكن بسبب ثورة العشرين . وبعد قيام المملكة العراقية أصدرت عدة قوانين منها قانون(أصول تسجيل الأموال غير المنقولة في الطابو رقم(٥٩) لسنة ١٩٣٥) التي ذكرت لأول مرة التسجيل المجدد ولكنها تركت بيان تفاصيل التسجيل المجدد الى انظمة وتعليمات قادمة^(٤) .

وفي نظام الطابو رقم(٢٦) لسنة ١٩٤٣ م بين في المادة(١٦٠) منه الحالات التي تسجل الاموال غير المنقولة فيها مجددا وقد اعتبر هذا النظام أسباب التملك في التسجيل المجدد هي الإرث والشراء والايهاب والانشاء . ثم صدر نظام الطابو رقم(٦٤) لسنة ١٩٥٩ الذي يبين ان طلب التسجيل المجدد لايد ان يستند الى احد أسباب الملكية والتصرف وفقا لأحكام القانون المدني وعودا على بدء في تعريف التسجيل المجدد، نجد في الفقرة الاولى من المادة (٤٣) من قانون التسجيل العقاري المعدل رقم(٤٣) لسنة ١٩٧١ .

اذ نصت انه ((يقصد بالتسجيل المجدد تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري وإصدار السند به على وفق أحكام هذا القانون)) وقد حاول احد الشراح تعريف التسجيل الاول بقوله((يقصد بالتسجيل المجدد تثبيت حق الملكية او الحقوق العينية الأخرى لأول مرة للعقارات الغير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري او التي هي بحكم غير المسجلة استنادا الى الحيازة بسبب صحيح وبحسن نية مع توفر مدة التقادم المكسب للملكية))^(٥) ومنهم من عرفه ((يقصد بالتسجيل المجدد مجموعة الإجراءات التي تتبعها دائرة التسجيل العقاري لتثبيت العائدية في العقارات الغير مسجلة))^(٦) .

نلاحظ على هذه التعريفات ملاحظات عدة تتعلق بجوانب يمكن إجمالها بالاتي:



١- تثبيت حق الملكية .

٢- تسجيل ذلك الحق (الملكية) باسم صاحبه الحقيقي .

٣- إصدار السند به (حق الملكية) على وفق احكام هذا القانون وفيما يأتي تفصيل ذلك:-

١- تثبيت حق الملكية ومعرفة جميع ما يتعلق به من أوصاف تجعله حقا ذا وجود قانوني صالحا للتعامل به سواء بالنسبة الى العقار الذي يرد عليه او الشخص الذي ينسب إليه ذلك الحق من خلال إتباع الإجراءات القانونية الخاصة ،ولكن مع ذلك يمكن توجيه النقد الى هذا من جهة ان حق الملكية ليس هو الحق الوحيد الذي تتناوله أحكام التسجيل الاول .

وانما تتناول الى جانبه جميع الحقوق العينية الأصلية وكان يستحسن لو ان المشرع نص على ذلك ليكون تعريفا جامعا مانعا .

٢ - ان تسجيل حق الملكية باسم صاحبه الحقيقي يتضمن الكشف عن حق الملكية العقارية ،ويبدو ان المشرع العراقي لم يكن موفقا في ايراد مفردة (الحقيقي) بعد مفردة (صاحبه) فمفردة (صاحبه) تغني بحد ذاتها للدلالة على ان من تثبت له حق الملكية فهو صاحب ذلك الحق (الحقيقي) ولايتصور ان يكون للحق بعد ثبوته صاحب (حقيقي) واخر (غير حقيقي)^(٧) .

٣- ان إيراده عبارة وإصدار السند به على أحكام هذا القانون هو تحصيل حاصل، لان مسالة إصدار السند بعد كل تسجيل مسالة وجوبية هذا من جهة ومن جهة أخرى ان إصدار السند لا يقتصر على التسجيل بطريق المجدد فقط فهو إتمام لأي تسجيل يجري في دائرة التسجيل العقاري اذ يعد بمنزلة المرحلة النهائية من مراحل التسجيل العقاري^(٨) .

اما عن تسمية التسجيل المجدد ،فيذهب احد الشراح^(٩) الى ان هذه التسمية لا تعني ان حق الملكية او الحقوق العينية الأخرى مسجلة بحيث يتم تجديد هذا التسجيل بموجب معاملة التسجيل المجدد كما نوهنا اليه قبل قليل .

ويقترح شارح اخر تسمية هذا التسجيل (بالقيد الأول)^(١٠) ، ولا يخلو هذا الرأي من الوجاهة بالنسبة للفظ الاول فنحن نستصوب ما تمت الإشارة إليه من عدم الدقة في عبارة التسجيل المجدد للإعراب عن المعنى الذي تم ذكره قبل قليل ولكن لم يستخدم المشرع العراقي لفظ قيد وانما استعمل لفظ التسجيل ويمكن تعريف (التسجيل الاول) بعد الاخذ بنظر الاعتبار المأخذ على تعريفه مما تقدم ذكره بانه ((تثبيت الحقوق العينية الاصلية للعقارات غير المسجلة او بحكم الغير مسجلة وتسجيلها باسم حائزها العراقي حسن النية في دائرة التسجيل العقاري)) .

المطلب الثاني:- تمييز التسجيل الاول مما يشته به:-

ان التسجيل الاول (التسجيل المجدد) ما يميزه عن غيره من الأوضاع القانونية المشابهة وعلى العموم يمكن تمييز التسجيل الاول من اكثر الصور التي تحمل على الاشتباه به والمتمثلة في التقادم المكسب والتأييد وستعني بهذا التمييز تباعا في الفقرات الآتية:

أولا- تمييزه من التقادم المكسب :-

عرف المشرع المدني العراقي التقادم المكسب بنوعيه الطويل والقصير في الفقرة الأولى والثانية من المادة (١١٥٨) بانه

((١- من حاز منقولا او عقارا غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري وباعتباره ملكا له او حاز حقا عينيا على منقول او حقا عينيا غير مسجل على عقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة . فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك او دعوى الحق العيني من احد ليس بذئ عذر شرعي .



٢- وإذا وقعت الحيازة على عقار او حق عيني عقاري، وكان غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري واقتربت الحيازة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته الى سبب صحيح فان المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون خمس سنوات ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقي الحق ((٠

فالتقادم المكسب الطويل يكون مداره في العقارات والمنقولات اما التقادم المكسب القصير مجاله العقارات والحقوق العينية الواردة عليها، بينما في التسجيل الاول مداراة العقارات وجميع الحقوق العينية الاصلية. ويشترط في التقادم المكسب الحيازة القانونية المستمرة لمدة معينة، وعدم تسجيل العقار باسم الحائز في دائرة التسجيل العقاري اذا تعلق التقادم بعقار وان ينكر الحائز دعوى الملك وان لا يكون ترك المدعي بالملكية او الحق العيني لعذر شرعي، ويشترط في التقادم المكسب القصير إضافة الى ما ذكرناه سالفاً ان يكون الحائز حسن النية ولديه سبب صحيح، بينما يشترط في التسجيل الاول الحيازة القانونية المستمرة لمدة خمس عشرة سنة وحسن النية وان يكون الحائز عراقياً، ونلاحظ اختلاف التسجيل الاول عن التقادم المكسب كذلك في الوسيلة فالتقادم المكسب وسيلة تطبيقه من خلال دعوى ترفع أمام محكمة البداية، اما التسجيل الاول يكون عن طريق طلب مقدم الى لجنة تثبيت الملكية^(١١). كذلك يوجد اختلاف من حيث الأثر، فإثر التقادم المكسب يستطيع الحائز من خلاله من دفع دعوى الملك اذا توافرت فيه شروط التقادم المكسب بينما اثر التسجيل الأول يتم تثبيت حق الملكية باسم الحائز اذا توافرت شروط التسجيل المجدد. ولا بد ان ننوه ان مصطلح دفع دعوى الملك بالتقادم المكسب يثير اللبس، فقد يوحي بان دعوى الملك لا تسمع أصلاً لمجرد ان المدعى عليه حائز ولكن هذا المعنى غير صحيح، فليس المقصود بعدم سماع دعوى الملك ضد الحائز ان هذه الدعوى لا تسمع ابتداءً فقد تكون حيازة الحائز عرضية، أو إنها معيبة بعيب أو أكثر من عيوب الحيازة، أو ان الحائز يقر بالحق المدعى به، وهو ما لا يمكن التأكد منه إلا بعد سماع الدعوى وسماع المدعي (من ينازع الحائز)، وسماع المدعى عليه (الحائز) فإذا وقع الدفع بالإنكار من لدن المدعى عليه فلا توجه اليمين إليه^(١٢).

ثانياً - تمييزه من التأييد :-

التأييد هو ((تسجيل الحقوق العينية الأصلية او التبعية تأييداً اذا كان سجلها المثبت لتلك الحقوق مفقوداً او به عيب او تلف كلي وذلك بالاستناد الى صورة السجل المصدقة وفق القانون))^(١٣).

ولإجراء معاملة التأييد يشترط ان يكون لدى (المالك الفعلي) سند سليماً او صورة السجل المصدقة ولكن السجل مفقود او به عيب او تلف كلي بحيث يتعذر عليه الرجوع الى السجل لمطابقته لصورة السجل وكذلك للتأكد من بقاء حكم السند او صورة السجل وعدم حدوث تغيير او تبديل على الملكية خلال فقدان السجل^(١٤).

وكذلك اخضع قانون التسجيل العقاري لمعاملة التأييد للسجلات والسندات المنظمة من قبل دائرة الأوقاف قبل صدور ونفاذ نظام سندات التمليك في ٩/ربيع الأول/١٢٩٣ هـ، والسبب في إخضاعها لإجراءات التأييد على الرغم من وجود السجلات يعود إلى ان دائرة الأوقاف كانت هي الجهة المختصة بتسجيل التصرفات العقارية الجارية على العقارات الموقوفة استناداً الى الأحكام القانونية النافذة آنذاك.

وحيث ان تسجيل التصرفات العقارية أصبح حصراً من اختصاص دوائر التسجيل العقاري^(١٥)، وبغية التثبيت من عدم حصول تسجيل لاحق أدى الى انتقال الحقوق المسجلة فيها الى شخص او جهة غير صاحب السند فقد اوجب القانون إخضاعها لتلك الإجراءات كما المحنا إليه قبل قليل.

ويشترط في صاحب السند او صاحب صورة السجل المصدقة ان يكون واضح اليد على العقار او الحق العيني المثبت في السند او صورة السجل المصدقة وكذلك ان لا يوجد موانع قانونية تمنع اجراء التأييد كوجود دعوى مقامة بشأن السند وتعلق بالملكية او وجود سند اخر يتعارض في بياناته مع السند او صورة السجل المراد تأييده.



ويتشابه التسجيل الاول مع التأييد في كون (المالك الفعلي) حائزاً للعقار ولكنهما يختلفان باشتراط التسجيل المجدد الحيازة لمدة خمس عشرة سنة.^{١٦}
بينما لا يشترط في التأييد مدة معينة للحيازة ولكن يشترط عندما تقوم لجنة تثبيت الملكية بالكشف على العقارات يكون (المالك الفعلي) حائزاً له ويتشابه التسجيل المجدد مع التأييد في قيام لجنة تثبيت الملكية بالكشف على العقار ويتم التحقق من الحائز ومدة الحيازة والمستندات ان وجدت وتنظم محضراً بذلك تبين فيه بالإضافة الى ما ذكرناه سابقاً الى أوصاف العقار والحقوق التي له او عليه وتأشيرها على الخارطة وتقدير قيمته ويوقع المحضر في موقع الكشف ولكن في التسجيل الاول يتم الاستماع للبيانات موقعياً، بخلاف التأييد حيث لا يوجد هذا الاجراء.

ويتفقان كلاهما بان التسجيل لدى دائرة التسجيل العقاري كاشف وليس منشأً للحق^(١٦)، ويختلفان من حيث الأثر فالتسجيل الاول يثبت حق الملكية والحقوق العينية الأصلية بينما التأييد يتم تسجيل الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وكذلك يفترقان في وجود السند او صورته المصدقة لدى المالك الفعلي لدى إجراء معاملة التأييد ولا يشترط في التسجيل الاول ذلك ويشترط ان يعلن طالب التسجيل مرة واحدة في صحيفتين محليتين بينما لا يشترط ذلك في طالب التأييد. اما الأسباب التي تسمح بالتسجيل الاول ومنها ان يكون العقار غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري او مسجل وفقد سجله وسنده او السجل ممزق ومعيب وسنده مفقود او مسجل في إحدى السجلات التي لاتعتمد أساساً لإثبات الحقوق العينية الأصلية بينما السبب الذي يسمح بإجراء معاملة التأييد ان يكون السجل ممزق او مفقود او معيب بحيث لا يمكن الرجوع اليه على الرغم من ان سند موجود او صورة السجل المصدقة موجودة^(١٧).

المبحث الثاني:- شروط التسجيل الأول

يذهب جانب من شراح قانون التسجيل العقاري^(١٨) ان شروط التسجيل المجدد المذكورة في المادة (٤٣/ ٢) من قانون التسجيل العقاري اذ نصت المادة المذكورة على ان ((يشترط ان يكون موضوع التسجيل: أ- غير مسجل سابقاً في سجلات دائرة التسجيل العقاري.
ب- مسجلاً سابقاً وقد فقد سجله وسنده.
ج- مسجلاً سابقاً وسنده مفقود وسجله موجود إلا انه ممزق أو معيب بدرجة لا يمكن الاعتداد به.
د- مسجلاً سابقاً وسجله مفقود وكل من السند وصورته ممزق أو معيب أو غير مصدق من جهة مختصة.
هـ- مسجلاً في احد السجلات التي لا تعتمد أساساً لإثبات الملكية والحقوق العينية))^(١٩) ويلاحظ في النص المذكور ما يأتي:

١- انه استهل بالفعل (يشترط) في حين هذه الحالات ليست شروطاً يجب توافرها جميعاً، كي يتحقق التسجيل المجدد، وإنما هي أسباب إذ ان كل منها يصلح ان يكون بحد ذاته سبباً لطالب التسجيل المجدد.
٢- ان نص الفقرة (٢) من هذه المادة قد جاء فيه ((يشترط ان يكون موضوع التسجيل....)). وان الفقرة (١) من هذه المادة ذاتها قد عرّفت التسجيل المجدد بأنه ((يقصد بالتسجيل المجدد تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه....)) فهذا يفيد بان المعنى قد ينصرف الى غير حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية الأخرى وإلا لو كان الأمر لا ينصرف الى هذه الحقوق العينية الأصلية الأخرى فما الذي منع المشرع في الفقرة (١) من حصر ذلك بحق الملكية هذا من جهة، ومن جهة أخرى كان على المشرع في الفقرة (٢) يستعمل الفعل (يجب) لا الفعل (يشترط) فالنص لا يتكلم عن شرائط يجب توافرها ليقول يشترط^(٢٠).



٣- كان على المشرع ان يفصل بين الحالات التي ساقها في الفقرة (٢) فلا يجوز له ان يورد ثلاث حالات أو ثلاثة أسباب بعد الحالة الأولى أو السبب الأول دون ان يستهل ذلك بالحرف (أو) وقد قصد ان تكون كل حالة من هذه الحالات أو كل سبب من هذه الأسباب موضوعاً قائماً بذاته للتسجيل.

اشرنا فيما تقدم الى ان المادة (٢ / ٤٣) لم تنص على شروط وإنما نصت على أسباب يجب توافرها، أما الشروط فقد نصت عليها الفقرة الأولى من المادة (٤٤) من قانون التسجيل العقاري إذ جاء فيها ((يشترط في طالب تسجيل حق الملكية مجدداً ان يكون حائزاً له بحسن نية وبصفة المالك لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بدون انقطاع)) كما نصت فقرتها الثانية على ان ((لا يسجل العقار مجدداً باسم الأجنبي إلا بالاستناد الى قرار قضائي حائز درجة البتات)) ويتحصل من هذه النص ان شروط التسجيل الاول:

- ان تتوافر في طالب التسجيل العقاري الحيازة كمالك لمدة خمس عشرة سنة من دون انقطاع.

- ان تتوافر في الحائز حسن النية.

- ان يكون الحائز عراقي الجنسية.

وسنعالج في هذا المبحث في ثلاثة مطالب أولهما الحيازة وثانيهما حسن النية وثالثهما ان يكون الحائز عراقياً.

المطلب الأول :- الحيازة:

عرف المشرع العراقي الحيازة بأنها ((الحيازة وضع مادي به يسيطر الشخص بنفسه او بالواسطة سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه او يستعمل بالفعل حقا من الحقوق))^(٢١).

وتتكون الحيازة من عنصرين مادي ومعنوي، فالعنصر المادي ((عبارة عن مجموعة الأعمال المادية التي يباشرها عادة صاحب الحق موضوع الحيازة))^(٢٢) وإذا كان هذا الحق ملكية وجب ان يباشر الحائز الأعمال المادية التي يباشرها المالك كمباشرة سكن المنزل عند حيازته أما مباشرة الأعمال القانونية كالبيع فأنها لا تحقق العنصر المادي^(٢٣) وذلك لأنها يمكن ان تصدر من شخص هو غير الحائز بالفعل، ثم انه يجوز في الحيازة المادية ان تتم بالواسطة باسم الحائز ولحسابه كحيازة التابع لحساب المتبوع ، كذلك لا تقوم الحيازة على عمل يعد مجرد رخصة، وهي تلك الأعمال التي يأتيها الشخص في حدود حق مقرر له، بحيث لا يتضمن تعدياً على ملك الجار يمثل هذا العمل تخلف الركن المادي للحيازة، وذلك ان العمل الذي يتكون منه الركن المادي يجب ان ينطوي على معنى التعدي^(٢٤).

وكذلك لا تقوم الحيازة على أعمال منقطعة وغير مستمرة، فلا بد ان تتوالى الأعمال اللازمة لمزاولة الحق الذي يدعيه الحائز، دون ان تتخللها مدد انقطاع غير اعتيادية، وان كان استمرار الحيازة أو انقطاعها مسألة موضوعية يقدرها قاضي الموضوع^(٢٥).

وفي قرار لمحكمة تمييز العراق تقرر ان ((لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الشخص على انه مجرد إباحة أو عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح منه وكذلك لا تقوم على أعمال منقطعة...))^(٢٦)

أما العنصر المعنوي فهو ((ان يتوافر لدى الحائز نية استعمال الشيء الذي يحوزه كمالك أو صاحب حق عيني))^(٢٧) ، فإذا لم تتوافر هذه النية لدى الحائز فانه لا يكون حائزاً حقيقياً بل يعد حائزاً عرضياً مثلما هو الحال عليه بالنسبة الى المستأجر مثلاً، ولا تقوم الحيازة على أعمال التسامح وهي تلك الأعمال التي لا تستند الى رخصة أو حق قرره القانون ولكن الغير يتحملها على الرغم مما فيها من تعدٍ على ملكه من باب التسامح وحفظ علاقات حسن الجوار طالما لم تبلغ الحد الذي يحرمه من التمتع بملكه على الوجه المعتاد، ولا تنطوي على ضرر يعتد به . كمن يبيع لجاره ان يمر في أرضه، فهذه الأعمال تقوم على إذن المالك الصريح أو الضمني^(٢٨).

ويشترط قانون التسجيل العقاري الحيازة لمدة خمس عشرة سنة ، اما الحيازة بصفة مالك و بحسب قصد المشرع العراقي فان الشراح قد ذهبوا الى انه العنصر المعنوي للحيازة، واذا كان هذا صحيحاً فان عبارة بصفة



مالك تكون زائدة اذ ان الحيازة تتكون من ركن مادي وركن معنوي واذا قيل بان هذا قد ورد من باب التوكيد فان مثل هذا زيادة لا حاجة اليه .

ويشترط خلو الحيازة من العيوب المتمثلة في كل من الإكراه أو الخفاء أو اللبس^(٢٩). وهذه العيوب نسبية أي بمعنى إنها لا يحتج بها إلا على من وقعت عليه فمثلاً لو كان المالك الحقيقي يعلم بالحيازة لما جاز له ان يتمسك بعيب الخفاء وحتى لو كانت الحيازة خافية على الآخرين. وتجدر الإشارة الى ان الحيازة لا ترد إلا على الأشياء المادية وذلك لاقتصارها على الحقوق العينية، وهذه الحقوق تنحصر طبقاً للفقه السائد في الأشياء المادية^(٣٠) ، مع ملاحظة ان السند لحامله يعد مالاً منقولاً قابلاً للحيازة، وعلى هذا يمكن عدّ حيازة السند حيازة للدين الثابت فيه، ويجب ان تكون الأشياء المادية قابلة للملك أو بعبارة أخرى ان تكون محلاً صالحاً للحقوق الخاصة^(٣١). وبناءً عليه لا تكون الأموال العامة محلاً صالحاً للحيازة والعلة في ذلك لأنه لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم مثلما لا ترد الحيازة على الأشياء المشتركة كمياه البحار والأنهار لان هذه الأشياء لا تقبل الحيازة والإحراز على سبيل الاستثناء والافراد^(٣٢) .

المطلب الثاني- حسن النية:

فيما يتعلق بالتسجيل الاول يكون الحائز حسن النية اذا اعتقد ان حيازته لا تنطوي على اعتداء على حق الغير واقرب تطبيق لذلك هو ان يكون الحائز لحق الملكية يعتقد انه هو المالك^(٣٣) . ولمعرفة حسن النية نرجع الى القانون المدني^(٣٤) ، والحقيقة ان حسن النية مفترض والسبب في افتراض حسن النية في الحائز هو ان الغير في اغلب الأحيان يعتقد ان الشخص الذي يحوز شيئاً يكون هو المالك له، فافتراض القانون حسن النية في الحائز أخذاً بمبدأ الغالب الراجح وان ليس للجنة تثبيت الملكية -اللجنة المختصة لمعرفة عائديه العقار- تكليف الحائز بإثبات حسن نيته ، وإنما عليها اعتبار الحائز حسن النية، وللمعتزض إثبات سوء النية وبكل أوجه الإثبات ومعيار حسن النية هو معيار شخصي يراعى فيه اعتقاد الحائز نفسه .

، وعلى من يدعي العكس ان يقيم الدليل على ما يدعيه فمركز الحائز يبقى مستقراً ما دام قد اعتقد حين التصرف بأنه تلقى الحق من صاحبه وكان اعتقاده هذا سليماً لا تشوبه أي شائبة وما دام من يدعي العكس لم يثبت ادعاه . وقد جاء في قرار لمحكمة النقض المصرية ((ان حسن النية هو اعتقاد المتصرف إليه اعتقاداً تاماً حين التصرف ان المتصرف مالكاً لما يتصرف فيه، فان كان هذا الاعتقاد يشوبه أي شك امتنع حسن النية))^(٣٥) . وينتفي حسن النية كذلك إذا كان الحائز قد اغتصب الحيازة بالإكراه ولو اعتقد ان له حقاً بالحيازة، وحتى لو جهل انه يعتدي على حق الغير فمثلاً إذا كان الحائز قد اشترى عقاراً من شخص يعتقد انه المالك ولو لم يكن هذا الشخص مالكاً، وكان العقار في حيازة الشخص الثالث ورفض تسليم العقار فاغتصب المشتري هذه الحيازة بالإكراه، فيفترض انه سيء النية وليس له ان يتمسك بالتسجيل المجدد في مواجهة المالك^(٣٦)، ويتضح لنا من هذا ان مسألة حسن النية مسألة واقعية يقررها قاضي الموضوع^(٣٧) والعبرة في ذلك بنية الحائز نفسه، ما لم يكن عديم الأهلية أو شخصاً معنوياً فهنا تكون العبرة بنية من يمثلها^(٣٨) . وقد جاء في قرار لمحكمة النقض المصرية إن ((لقاضي الموضوع مطلق السلطة في استخلاص حسن النية من نصوص العقد ومن الظروف الملازمة لتحريره))^(٣٩) .



المطلب الثالث:- أن يكون الحائز عراقياً

يستفاد هذا الشرط من المفهوم المخالف للمادة (٢/٤٤) من قانون التسجيل العقاري النافذ إذ نصت المادة المذكورة على ان ((لا يسجل العقار مجدداً باسم الاجنبي إلا بالاستناد الى قرار قضائي حائز درجة البتات)) ويفهم من نص المادة المذكورة اعلاه ان الحائز لابد ان يكون عراقي الجنسية لا جراء معاملة التسجيل المجدد اما الاجنبي فلا يحق له اجراء معاملة التسجيل المجدد ولكن يحق له رفع دعوى ضد وزير المالية اضافة لوظيفته ويصدر حكم قضائي بتملك الاجنبي للعقار وعلى الرغم من ان عدداً من شراح قانون التسجيل العقاري لم يشترطوا هذا الشرط^(٤٠)، وقد نصت المادة (١/ب) من قانون الجنسية العراقية رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٦ على ان ((العراقي الشخص الذي يتمتع بالجنسية العراقية)). ونصت الفقرة (٢) من المادة (١٨) من دستور جمهورية العراق انه ((يُعد عراقياً كل من ولد لأب عراقي أو لام عراقية وينظم ذلك بقانون))^(٤١).

ويضيف شراح قانون التسجيل العقاري شرطاً آخر هو وجود السبب الصحيح^(٤٢) الذي اشترطه نظام الطابو الملغي رقم ٤٦ لسنة ١٩٤٣ ونظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ الملغي ولم يشترطه قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، ولكن إذا كان هذا القانون الأخير لم يشترطه فيجب البحث عن حجة أولئك الشراح وكذلك في القضاء العراقي، في بعض أحكامه، لاشتراطه ويلزم القول بان السبب الصحيح مثلما يراه عدد من الشراح شرط لابد منه في التسجيل الاول (المجدد)^(٤٣) مسوغاً ذلك بان الحائز في اغلب الأحيان يكون غاصباً للعقار أو حائزاً له بصفة هي غير صفة المالك إذ قد يكون مستأجراً مثلاً ومع ذلك سجل الحق باسمه دون التحقق من توافر شروط الملكية في طلب التسجيل، ويترتب على هذه الحقيقة وجوب تعديل إجراءات التسجيل الاول (المجدد)، ولما كانت الحيازة قرينة على الملكية^(٤٤) ولأجل عدّها قرينة قاطعة وسبباً من أسباب كسب الملكية يجب التأكد من توفر الشروط القانونية في الحيازة حسب أحكام القانون المدني وقانون التسجيل العقاري. ومن ضمنها ان تكون الحيازة مستندة الى سبب صحيح إذ ان إثبات الملكية لا يتم بمجرد الحيازة وإنما يشترط الى جانبها شرطاً السبب الصحيح وحسن النية، ويضيف شراح آخر لقانون التسجيل العقاري ان الأسباب الصحيحة التي تثبت حيازة صاحب التسجيل في التسجيل الاختياري أو مدعي الملكية في التسجيل الإجباري قد حددها القانون ومنها الإرث إذ يعد سبباً صحيحاً للحيازة^(٤٥).

وكذلك ما جاء في قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ((لا تعتبر حيازة الباعنتين للعقار المطلوب تسجيله مجدداً باسمهما منقطعة إذا كانتا قد باعنا خارجياً منذ سبع سنوات الى المشتريّة المعترضة، ونكلنا عن البيع وقامت المعترضة بعد الشراء مباشرة بتوحيد هذا العقار مع دارها الملاصقة له، لان العقار أصبح والحالة هذه تحت حيازة المعترضة المشتريّة وتصرفها به بسبب صحيح وهو عقد البيع))^(٤٦). وكذلك جاء في محضر تثبيت ملكية العقار المرقم ٨١٢ الزوية ((.... يطلب طالب التسجيل بتسجيل العقار المذكور باسمه بوصفه حائزاً له منذ سنة ١٩٥٢م دون منازع أو معارض، وكلفت اللجنة طالب التسجيل بإثبات حيازته بحسن نية وبيان السبب الصحيح الذي يستند إليه في حيازته للعقار المذكور فأفاد بأنه كان قد تلقى العقار المذكور من صاحبه الذي يجهل اسمه بسند عادي مفقود، غير ان لديه البينة الشخصية لإثبات ذلك وقامت اللجنة بتثبيت الملكية باسم طالب التسجيل))^(٤٧).

ومن خلال تتبع القرارات الصادرة من لجنة تثبيت الملكية تبين إنها تصدر قراراتها بإثبات العائدية أو رفضها بأوجه لا تتطرق فيها الى شروط التسجيل المجدد من حيث توافرها أو عدم توافرها^(٤٨)، ففي قرار اللجنة تثبيت الملكية بشأن عائديه عقار جاء ما يأتي ((استناداً الى محضر تثبيت الملكية بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٢ الخاص بالعقار تسلسل ٦٤٠ محلة باب السلامة ونتائج التحقيق المبينة فيه، واستناداً الى الصلاحية المخولة لي بموجب المادة ٤٨ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل... قررت تثبيت العائدية لورثة..... وفقاً لأحكام المادة ٤٩ من قانون التسجيل العقاري))^(٤٩) وفي قرار آخر صادر من لجنة تثبيت الملكية في كربلاء ((رفض



طلب تسجيل العقار المرقم ٤٩٩ محلة باب النجف - كربلاء لعدم توافر الشروط القانونية وثبتت عائنتيه الى وزارة المالية بعد إجراء التحقيقات^(٥٠).

ونستخلص مما تقدم ان الذي ذهب إليه شراح قانون التسجيل العقاري وبعض قرارات لجنة تثبيت الملكية و بعض قرارات محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية ، إنما هو مذهب منتقد، فالرأي الراجح هو ان السبب الصحيح ليس شرطاً ولا يحقق أثراً في التسجيل المجدد وذلك للأسباب الآتية:

١- ان المشرع العراقي لو أراد ذكر السبب الصحيح بوصفه احد شرائط التسجيل الاول (المجدد) لذكره صراحة، مثلما فعل في أنظمة الطابو السابقة، وان عزوفه عن ذكر ذلك لهو دليل على انه أراد التخفيف من الشروط المطلوبة للتسجيل الاول (المجدد) ولا يمكن القول ان القانون المدني قد نص على السبب الصحيح في التقادم المكسب القصير فلذا لا حاجة للنص عليه في قانون التسجيل العقاري فقد بينا سابقا اختلاف التقادم المكسب عن التسجيل الاول من حيث الوسيلة والاثار^(٥١).

٢- ان ما ذهب اليه شراح قانون التسجيل العقاري الى ان دائرة التسجيل العقاري ذات اختصاص مهم، وان السند الذي يصدر منها له حجية اقرب الى ان تكون مطلقة وهذا ما يؤيده قانون التسجيل العقاري^(٥٢) ، تستوجب التشدد في الإجراءات ولاسيما ان نسبة الأراضي غير المسجلة نسبة كبيرة حسب إحصائية احد الباحثين^(٥٣)، ولكن هذا لا يعني أبداً ان يكون السبب الصحيح شرطاً، فالمشرع العراقي عندما أورد الشروط في المادة (٤٤) من قانون التسجيل العقاري المعدل، لم يذكر السبب الصحيح بوصفه واحداً من الشروط ويبدو انه اكتفى للتسجيل المجدد ان تتوافر في الشخص شرط الحيابة والمدة المنصوص عليها إضافة الى حسن النية وكون هذا الشخص عراقي الجنسية.

٣- ان الدفع بالقول ان الحيابة قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس، ولأجل اعتبارها قرينة قانونية قاطعة وسبباً من أسباب كسب الملكية^(٥٤)، يجب توافر جميع شروطها القانونية في الحيابة بحسب أحكام القانون المدني وقانون التسجيل العقاري وانه لا بد لذلك إسناد الحيابة الى سبب صحيح، وهذا قول تعوزه الدقة إذ ان السبب الصحيح ليس شرطاً من شروط الحيابة وإنما هو شرط من شروط التقادم المكسب القصير .

٤- ان إقامة دعوى الملكية و دعوى الحيابة في وقت واحد لهو أمر غير جائز وذلك لان دعوى الملكية تعارض دعوى الحيابة لانطوائها على تنازل مدعي الملكية عن الحيابة، وقد أقرت المادة (١٢) من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ ذلك بالنص إذ ((لا يجوز من المدعي في دعوى الحيابة الادعاء بالملكية إلا إذا تنازل عن دعوى الحيابة...)) علماً بان من يخسر دعواه بالحيابة تسمع منه دعوى الملكية ولكن لا يجوز العكس^(٥٥).

ولابد ان نبين إقرار طالب التسجيل (الحائز) بأنه أو مورثه كان مالكاً للعقار بورقة عرفية أو بشهادة الشهود، لا يعني توافر السبب الصحيح لديه، فمن شروط السبب الصحيح ان يكون التصرف صادراً من غير المالك ، بينما يدعي الحائز (طالب التسجيل) ان التصرف صدر إليه من مالك ،والارث لا يعتبر سبباً صحيحاً حسي رأي شراح القانون المدني^(٥٦) ولكن يعد سبباً صحيحاً وفق القانون المدني العراقي^(٥٧).

وكذلك ان دفع الحائز (طالب التسجيل) ضريبة العقار أو أجور الكهرباء والماء أو لديه وصولات قديمة تثبت دفعه من لدنه أو من لدن مورثه فان هذا لا يعد سبباً صحيحاً وجاء في قرار لمحكمة تمييز العراق ((ان دفع ضريبة العقار وأجور الماء أو الكهرباء من قبل شاغل العقار ليس دليلاً على ملكيته له))^(٥٨).

وأخيراً لا نملك إلا ان نتمنى على المشرع العراقي ان يجعل السبب الصحيح شرطاً في التسجيل الاول (المجدد) مثلما جعله في أنظمة الطابو السابقة، ونص عليه بصراحة لا تقبل تأويل.



المبحث الثالث:- التسجيل الأول بموجب الطريق الإلزامي

الجدير بالذكر ان ثمة تعديلات قد وردت على قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ منها قانون رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠^(٥٩) معدلاً بذلك لأول مرة قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، وخالصة هذا التعديل انه جعل التسجيل الاول (المجدد) على مرحلتين:

المرحلة الأولى – جعل فيها المراجعة للتسجيل اختيارياً لكل شخص حاز على عقار غير مسجل أو أسهم غير مسجلة في عقار وحدد مدة سنة من تاريخ نفاذ القانون لهذا الغرض^(٦٠)، ودلينا على ان التسجيل خلال هذه المرحلة اختياري هو امكانية التسجيل حتى بعد انتهاء مدة السنة التي نص عليها القانون ومثل ما بينا في عدة قرارات ذكرناها سالفا في هذا البحث^(٦١)، وكذلك لم يبين القانون أي جزاء يتعرض له طالب التسجيل المتأخر عن المهلة الممنوحة له .

المرحلة الثانية- وهي التي أشارت إليها الفقرة (١) من المادة (٥٠ المكررة) من قانون التسجيل العقاري النافذ والتي نصت على ما يأتي ((إذا انتهت المدة المنصوص عليها في هذا القانون وبقيت عقارات أو أسهم غير مسجلة تتولى دوائر التسجيل العقاري التحقق من العائدية والمباشرة بإجراءات تسجيلها مجدداً وفقاً لأحكام هذا القانون والتعليمات التي يصدرها مدير التسجيل العقاري العام لهذا الغرض)).

والى هذا أصدر مجلس قيادة الثورة (المنحل) القرار المرقم (٥٢٩) في ١٨ / ٤ / ١٩٨٢^(٦٢) وهو قرار على درجة كبيرة من الأهمية إذ نص ((ان تسجل باسم البلدية المختصة العقارات غير المسجلة في السجل العقاري الواقعة ضمن التصاميم الأساسية المصدقة للبلديات إذا انتهت مدة السنة المنصوص عليها في المادة (٤٣) مكررة من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل ولم يدع احد بعائديتها أو تثبيت عائديتها الى شخص معين))، ويثير هذا القرار تساؤلاً حول كيفية تطبيقه في ضوء أحكام قانون التسجيل العقاري وتعديلاته المتعلقة بالتسجيل المجدد، فهو قد نص على تسجيل تلك العقارات بعد انتهاء مدة السنة المنصوص عليها في المادة (٤٣) مكررة من قانون التسجيل العقاري باسم البلدية المختصة ويتبادر السؤال هنا عما إذا كان ذلك يتم بمجرد انتهاء مدة السنة المذكورة، أم لا بد من شمول تلك العقارات بالحملة الشاملة للتسجيل الإلزامي فإذا ظهر بالنتيجة ان أحداً لم يدع بها أو لم تثبت عائديتها الى شخص معين، وكانت تلك العقارات واقعة ضمن التصاميم الأساسية المصدقة للبلديات بادرت دوائر التسجيل العقاري الى تسجيلها باسم البلديات.

وللاجابة عن ذلك يلزم ان نرجع الى الغاية من تشريع قانون التعديل رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠ وهي القيام بعمل منظم لغرض الانتهاء من مشكلة العقارات غير المسجلة على وفق برنامج محدد، بعد إعطاء مهلة للمراجعة خلال سنة مع تقرير الإعفاء من الرسم لمن يراجع خلال تلك المدة وتثبيت العائدية له ثم ينتقل بعد ذلك الى مرحلة التسجيل الإلزامي الشامل، ولم يقصد المشرع بالتعديل المذكور الحصول على عقارات لوزارة المالية لمجرد انتهاء مدة السنة، لأنه يعلم ان كثيراً من حائزي العقارات غير المسجلة قد لا يكونون على مستوى إدراك إبعاد هذا القانون فاخذ عن عاتقه مسؤولية القيام بالتسجيل، فإذا أصبح هذا واضحاً أصبحت الإجابة على التساؤل المطروح واضحة أيضاً إذ ان التسجيل باسم البلديات للعقارات المشمولة بحكم قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) المرقم ٥٢٩ في ١٨/٤/١٩٨٢ يكون بعد الانتهاء من حملة التسجيل الاول (المجدد) الإلزامي الشامل وليس بمجرد انتهاء السنة الأولى .

ويبدو ان مجلس شورى الدولة يرى الرأي نفسه اذ احتكمتا وزارتا الحكم المحلي والعدل بشأن الخلاف الحاصل بينهما في تفسير قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم(٥٢٩) لسنة ١٩٨٢ فان قصد المشرع قد انصرف إلى الأتي:

أولاً:- ان يكون التسجيل لتلك العقارات باسم البلدية المختصة بعد ان كانت تسجل باسم الدولة حسب أحكام الفقرة (٣) من المادة(٥٠ مكررة) من القانون^(٦٣) بمعنى ان القرار قد عدل حكم الفقرة المذكورة فقط.



ثانياً:- الإبقاء على الإجراء المشار إليه في المادة (٤٣ مكررة) من القانون التي تتعلق بحق الحائز على العقار غير المسجل بالمراجعة خلال مدة سنة يطلب التسجيل المجدد بدليل إيراده في القرار عبارة (لم يدع احد بعائديته) •
ثالثاً:- الإبقاء على الإجراء المشار إليه في الفقرتين (٢١ و٢٠) من المادة (٥٠ مكررة) من القانون القاضي بتولي دوائر التسجيل العقاري بالتحقيق من عائدية العقار بعد انتهاء مدة السنة بدليل إيراده في القرار عبارة (أو لم تثبت عائديتها الى شخص معين) •

وعليه فان القرار لم يستبعد دور دوائر التسجيل العقاري في التحقق او التثبت من عائدية العقار الى شخص معين وهي غير حالة مراجعة حائز العقار بطلب التسجيل المجدد ولذلك فان قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٥٢٩) لسنة ١٩٨٢ لا يمكن تفسيره بمعزل عن الأحكام الواردة في المادة (٤٣ مكررة) والفقرتين (٢١ و٢٠) من المادة (٥٠ مكررة) من القانون •

وحيث ان قواعد العدالة تقتضي بتفسير مثل هذه الأحكام بأضيق مجال للنتائج التي تترتب عليها إضافة إلى ان الأصل في الكلام هو الحقيقة لذلك فان إيراد المشرع للعبارتين (لم يدع احد بعائديتها) و(او لم تثبت عائديتها لشخص معين) في القرار مقصودة لذاتها لأنها تنصرف الى اجرائين منفصلين أولهما يخص مراجعة الحائز لدائرة التسجيل العقاري خلال مدة السنة يطالب خلال هذه المدة التسجيل وثانيهما يخص تولي دائرة التسجيل العقاري التحقق والتثبت من عائدية العقار بعد انتهاء المدة المحددة قانوناً في حالة عدم مراجعة الحائز لدائرة التسجيل العقاري خلال المدة المحددة له •

ومما تقدم يبدو ان قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (٥٢٩) لسنة ١٩٨٢ قد عدل حكم الفقرة (٣) من المادة (٥٠ مكررة) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ وذلك بإحلال عبارة (باسم البلدية المختصة محل عبارة باسم الدولة) وان تطبيق القرار يتم ضمن تطبيق أحكام قانون التسجيل العقاري •

أما المشرع المصري، فقد نظم ذلك في قانون التسجيل العيني رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٤ الفصل الأول من الباب الثاني في أحكام القيد الأول، ويقصد بالقيد الأول ((هو القيد الذي تجريره مصلحة الشهر العقاري لأول مرة في صحيفة السجل العيني من تلقاء نفسها تنفيذاً للقانون))^(١٤) ويستلزم تطبيق قانون السجل العيني اتخاذ إجراءات مساحية يقصد بها تحديد العقارات والتثبت من صحة سندات الملكية ونظراً لان هذا العمل يسهل في الأقسام المساحية الواسعة ويصعب تنفيذه في الأقسام المساحية الصغيرة، فكان تطبيق قانون السجل العيني على سبيل التدرج، وفي الأقسام المساحية التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير العدل^(١٥) • ويحصل لدينا مما تقدم ان المشرع المصري أراد الانتقال من نظام الشهر العقاري الى نظام التسجيل العيني باعتبار ان مصر ما زالت تطبق في مجال التسجيل العقاري نظام التسجيل الشخصي حسب أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤، بدليل ان حصر العقارات ضمن القسم المساحي جاء شاملاً لجميع العقارات ولم يقتصر على التي لم يسبق شهرها أو تسجيلها فأصبح أشبه بقانون التسوية الذي كان مطبقاً في العراق^(١٦) •

ومهما يكن من أمر فان نظام السجل العيني في مصر سيطبق على مراحل ولكن هذه المراحل لا تشبه المراحل التي قررها المشرع العراقي للتسجيل المجدد، إذ ان مراحل تطبيق التسجيل العيني في مصر لا تقتصر على القيد الأول وانما تشمل جميع احكام هذا القانون، في حين ان المراحل التي قررها المشرع العراقي في قانون التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري في العراق أي قانون رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠ الذي ذكرناه سابقاً يقتصر على التسجيل المجدد لأنه جاء لمعالجة مشكلة إنهاء تسجيل العقارات والأسهم غير المسجلة فقط، ذلك لان أحكام التسجيل العيني الأخرى مطبقة في العراق منذ بدء تطبيق نظام التسجيل العقاري في عهد الحكم العثماني وحتى الوقت الحاضر •

ويتبين من التشريع المصري ان حصر الوحدات العقارية لأغراض القيد الأول يتم من قبل مكاتب السجل العيني مباشرة واستناداً الى ما هو مثبت من حقوق عقارية في صحائف وسجلات الشهر العقاري من نحو ما تشير



الى ذلك المادة (١١) فقرة (١) من القانون المذكور^(٦٧) . بعد ان تتأكد تلك المكاتب من ان الحقوق قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية وهذا يعني ان مرحلة القيد الأول تتم من قبل المكاتب مباشرة ولا تتولاها (لجنة) مثلما هو الحال في العراق بالنسبة الى لجنة تثبيت الملكية والواقع ان تطبيق قانون السجل العيني في مصر ما زال متعثراً بسبب التكلفة المالية المرتبطة بذلك التطبيق^(٦٨)، وبسبب الافتقار الى الأسس العلمية والفنية اللازمة لذلك يتطلب إجراء المسح الهندسي الشامل لأراضي مصر وإعداد الخرائط التي تبين شكل العقار وحدوده ومساحته ابتداءً ليكون بالإمكان إجراء عملية الحصر والتحديد^(٦٩) .

الخاتمة .

بعد ان بلغنا خاتمة المطاف من هذه الدراسة يلزم ان نسجل ابرز ماتوصلنا إليه وماتحصل لدينا من نتائج ومقترحات :

١- ان تسمية المشرع العراقي للتسجيل المجدد أمر منتقد، فقد يوحي مثلاً بان حق الملكية مسجل سابقاً في دائرة التسجيل العقاري وتم تجديد هذا التسجيل ولكي لا يقع هذا اللبس نفضل تسميته بالتسجيل الاول ونتمنى على المشرع العراقي ان يعرف التسجيل الاول بانه ((تثبيت الحقوق العينية الاصلية للعقارات غير المسجلة او بحكم الغير مسجلة وتسجيلها باسم حائزها العراقي احسن النية في دائرة التسجيل العقاري)) .

٢- ثمة أوضاع قانونية قد تختلط بالتسجيل الاول (بالتسجيل المجدد) وهي أوضاع لا تلتقي به من نواح عدة لعل أبرزها اختلاف معناه عن سائر هذه الأوضاع الأخرى وتلزم الإشارة هنا الى ان التقدم المكسب والتأييد هما وضعان قانونيان مختلفان عن التسجيل المجدد لكنهما يلتقيان به في مواضع معينة ، ومنها التقاء التسجيل المجدد بالتقدم المكسب بنوعيه في الحيازة ولمدة محددة ويلتقي التسجيل المجدد مع التأييد في الأثر الكاشف وتسجيل الملكية باسم واضع اليد على ان مواضع الالتقاء لا تلغي ما يقوم بين المصطلحات من اختلافات جوهرية منها اثر التسجيل المجدد هو تثبيت الملكية بينما التقدم المكسب في القانون العراقي هو مانع من سماع الدعوى وكذلك يختلف التسجيل المجدد عن التأييد منها ان التسجيل المجدد يثبت حق الملكية فقط بينما التأييد يكون في الحقوق العينية الاصلية والتبعية .

٣- ان قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل لم ينص على اعتبار السبب الصحيح شرطاً من شروط التسجيل الاول (التسجيل المجدد) ، أما الإشارة الى السبب الصحيح بوصفه شرطاً من شروط التسجيل المجدد فهو اجتهاد قالت به بعض لجان تثبيت الملكية واجتهاد قضائي وفقهي، ولهذا ندعو المشرع العراقي الى قطع دابر الشك باليقين وذلك بالنص على السبب الصحيح لان يكون شرطاً من الشروط المطلوبة في التسجيل المجدد .

٤- ان الأثر الذي يحققه القيد الأول (التسجيل المجدد) هو تثبيت الملكية او الحق العيني الأصلي فالعراقي الذي حاز عقاراً لمدة خمس عشرة سنة بحسن نية وبعد مالكا ويترتب على ذلك ان يقوم الحائز بجميع التصرفات القانونية على العقار .

٥- ان التسجيل الاول بموجب الطريق الإلزامي ترك لحائز العقار خلال سنة من صدور قانون رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠ ان يراجع دائرة التسجيل العقاري ويعفى من الرسوم القانونية ، وحتى بعد مضي السنة من صدور القانون يستطيع حائز العقار إجراء معاملة التسجيل المجدد ولكن عليه تحمل الرسوم القانونية ، أما التسجيل هذه العقارات غير المسجلة باسم أمانة بغداد او البلدية المختصة فلا بد من التحقق والتثبيت من عائدة هذه العقارات ، والى الآن لم يجر تحقق ولا تثبيت من عائدة العقارات غير المسجلة .



الهوامش.

١. ومن شراح قانون التسجيل العقاري من يذهب لهذا الرأي انظر عبد الله غزاي ،(دراسات في قانون التسجيل العقاري) ، دراسة تطبيقية في قانون التسجيل العقاري رقم(٤٣) لسنة ١٩٧١ ، ط١ ، بدون ذكر المطبعة ، بغداد، ٢٠٠٥ م ، ص ١٨ ، و مصطفى مجيد عزيز، شرح قانون التسجيل العقاري رقم(٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل ، ج١ ، ط٢ ، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٨ م ص ٣٢٨ .
٢. يكون لكل عقار في السجل العيني صفحة مخصصة في السجل يدون بها كل ما يتعلق بالعقار من أوصاف وماجرت عليه من تصرفات بحيث يمكن الرجوع إليها لمعرفة أي تصرف متعلق بالعقار، وللتفصيل انظر عبد الله غزاي سلمان الغزاوي ،(دراسات في قانون التسجيل العقاري) ، المرجع السابق، ص ١١ .
٣. انظر المادتين (١٠)،(١٤) من قانون التسجيل العقاري .
٤. نصت المادة(١) من هذا القانون على انه ((تسجيل في الطابو بطريقة المجدد كافة الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها او كانت مسجلة وفقدت قيودها وسناداتها(٠٠٠)) .
٥. مصطفى مجيد عزيز، المرجع السابق، ص ٣٢٨ .
٦. عبد الله غزاي سلمان الغزاوي، إجراءات التسجيل العقاري، دراسة تطبيقية في قانون التسجيل العقاري رقم(٤٣) لسنة ١٩٧١ ، ط١ ، بدون ذكر المطبعة ، بغداد، ٢٠٠٥ م ، ص ٢٠ .
٧. المرجع نفسه ، ص ٦ .
٨. انظر نص المادة الأولى من قانون التسجيل العقاري .
٩. عبد الله غزاي سلمان الغزاوي ،(دراسات في قانون التسجيل العقاري)، المرجع السابق، ص ١٤ .
١٠. مصطفى مجيد عزيز ، المرجع السابق، ص ٣٢٨ .
١١. د عبد المجيد الحكيم، شرح قانون التسجيل العقاري، ج١، مكتبة وزارة العدل، بغداد، ١٩٧٣، ص ١٩٣ .
١٢. د محمد احمد محمد برسيم، التقادم المسقط للحقوق والدعاوى بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بين القانون المصري والإنجليزي والشريعة الإسلامية، بلا ذكر للمطبعة، القاهرة، ٢٠٠٤، ص ٥٦٣ . وكذلك ذهبت محكمة تمييز العراق في قرارها المرقم ١٤٤ هيئة عامة اولى / ١٩٧٥ بتاريخ ٢٥ / ١٠ / ١٩٧٥ المنشور في المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز ، ابراهيم المشاهدي ، مطبعة العمال المركزية ، بغداد، سنة ١٩٨٨ ص ٥٨٨ الى ان ((الدفع بمرور الزمان يصلح لدفع الدعوى لا لإثباتها)) .
١٣. انظر المادة (٥٨) من قانون التسجيل العقاري .
١٤. مصطفى مجيد عزيز ، المرجع السابق، ص ٤١٩ .
١٥. انظر المادة (٢) من قانون التسجيل العقاري .
١٦. عبد الله غزاي سلمان الغزاوي، إجراءات التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ٢١ . و مصطفى مجيد ، المرجع السابق ، ص ٣٧٦ .
١٧. انظر المادة (٥٨) من قانون التسجيل العقاري .
١٨. مصطفى مجيد ، المرجع السابق ، ص ٣٤٣ . و عبد الله غزاي سلمان الغزاوي، إجراءات التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ٢٢ .
١٩. ، فلعل مما تجدر الإشارة إليه ان مرد هذه الحالات هو أسباب تاريخية سبقت انفصال العراق عن الدولة العثمانية، ففي أواخر عمر الدولة العثمانية، كانت دوائر التسجيل العقاري على درجة كبيرة من الارتباك ، مما أدى الى ظهور الحالات المتقدمة، انظر مصطفى مجيد ، المرجع السابق ، ص ٣٤٣ وما بعدها ، كما نشطت



- *****
- هذه الأسباب بعد سنة ٢٠٠٣ إذ احترقت سجلات التسجيل العقاري أو فقدت مما جعل دوائر التسجيل العقاري تقوم بأعمال التسجيل المجدد مرة أخرى.
٢٠. د عبد المجيد الحكيم ، المرجع السابق ، ص ١٨٧ .
٢١. انظر المادة ((١ / ١١٤٥)) من القانون المدني العراقي .
٢٢. مصطفى مجيد عزيز ، المرجع السابق ، ص ٣٥٢ .
٢٣. شاکر ناصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج ٢ ، الحقوق العينية الأصلية ، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٥٩، ص ١٤٦٣ .
٢٤. د مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية ، ط ٢، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، سنة ٢٠٠٠ م، ص (٢٦٩، ٢٧٠) و د عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني والمصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت ١٩٨٢ ، ص ٥١٦ .
٢٥. محمد طه البشير و د غني حسون طه، الحقوق العينية ، ج ١ ، مطبعة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٨٢، ص ص (٢١٠، ٢٠٥) .
٢٦. يوضح هذا القرار الركن المادي وكذلك الركن المعنوي قرارها الصادر برقم (١٥١/٣م عقار/١٩٧٢) بتاريخ ١٩٧٢/٧/٦ المنشور في النشرة القضائية، العدد الثالث، السنة الثالثة، الصادرة عن المكتب الفني لمحكمة التمييز في العراق لسنة ١٩٧٣ .
٢٧. د سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الاصلية، الطبعة الأولى، دار الحرية للطباعة، بغداد، سنة ١٩٧٣ م/ص ١٩٦ .
٢٨. د عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص ص (٥٢١، ٥١٨) .
٢٩. د سعيد عبد الكريم مبارك، المرجع السابق، ص ٢٠٤ .
٣٠. د عدلي أمير خالد، تملك العقارات بوضع اليد على القانون المدني المصري وقوانين البلاد العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي على ضوء احداث أحكام النقص وماتوصل إليه الفقه ، مطبعة منشأة المعارف، الإسكندرية ١٩٩٢، ص ٢٦٥ .
٣١. د غني حسون طه، الحقوق العينية في القانون المدني الكويتي، حق الملكية ، ج ١، مطبعة القهوي، الكويت، ١٩٧٧، ص ص (٢٠٧، ٢٠٦) .
٣٢. انظر المادتين (٧١)، (٧٢) من قانون المدني العراقي .
٣٣. محمد كامل مرسي، السبب الصحيح وحسن النية في التقادم المكسب، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، العدد السابع، السنة الثامنة، ١٩٣٨، ص ٦١٥ .
٣٤. انظر المادة (١١٤٨) من القانون المدني العراقي .
٣٥. قرارها الصادر المرقم (٢٦٢) بتاريخ ١٩٤٨/١/٢٩ المنشور في مجموعة عمر، ج ٥، ص ٥٢٩ .
٣٦. انظر المادتين (١١٤٨) مدني عراقي (٩٦٥) مدني مصري .
٣٧. وإذا كان القانون المصري قد ذهب الى انه لارقابة لمحكمة النقص على مسائل الواقع فان القانون العراقي قد أعطى لمحكمة التمييز الرقابة على القانون ومسائل الواقع، انظر المادة (٢٠٣/ف ٥) من قانون المرافعات المدنية العراقي .
٣٨. د عبد الناصر توفيق العطار ، شرح أحكام حق الملكية ، مؤسسة البستاني للطباعة القاهرة ١٩٩٢ ، ص ٣١٢، و د السيد محمد السيد عمران، الملكية في القانون المصري أحكامها بوجه عام، (قيودها صورها، الحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها) ، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة ١٩٩٣ ، ص ٣٣١ .
٣٩. قرارها رقم (٣) بتاريخ ١٩٣٦/١١/٥ المنشور في مجموعة عمر، ج ٢، ص ٣٢ .



- *****
٤٠. انظر مصطفى مجيد، المرجع السابق، وخلافه عبد الله غزاي، اجراءات التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ٢٤ .
٤١. دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ منشور في الوقائع العراقية، العدد ٤١٠٢، بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠٠٥، ص ٥٥. وقد نصت المادة (٣/١١٥٨) من القانون المدني العراقي على ان () .
٤٢. انظر على سبيل المثال مصطفى مجيد، المرجع السابق، ص ٤٢٥ .
٤٣. عبد الله غزاي سلمان العزاوي إجراءات التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ٢٤ ومصطفى مجيد، المرجع السابق، ص ٤٢٥ .
٤٤. قرار محكمة تمييز العراق الذي جاء فيه ان ((الملكية هي الأصل والحيازة (دلالتها) (٠٠٠)) قرارها الصادر رقم (٩/س/١٩٦٩) بتاريخ ٢٧/٩/١٩٦٩، قرارها المنشور في المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز لإبراهيم المشاهدي، قسم القانون المدني، مطبعة العمال المركزية، بغداد ١٩٨٨، ص ٦٧١ .
٤٥. عبد الله غزاي سلمان العزاوي إجراءات التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٩ .
٤٦. قرارها الصادر المرقم (٣٣/حقوقية/١٩٨٦) بتاريخ ٦/٨/١٩٨٦ منشور في مجلة الأحكام العدلية لسنة ١٩٨٦ / العدد الرابع/ص ٢٠٣ ويلاحظ ان المادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل نصت على انه ((يجوز الطعن بقرار تثبيت العائدية او رفض طلب التسجيل لدى محكمة استئناف المنطقة، خلال مدة إعلان القرار ويعتبر قرار المحكمة بهذا الشأن قطعيًا)) .
٤٧. قرار لجنة تثبيت الملكية الصادر بتاريخ ١٢/١٠/١٩٧٢. أشار إليه مصطفى مجيد، المرجع السابق، ص ٣٨٠ .
٤٨. قرارها برقم (٩٢) بتاريخ ١٤/٩/٢٠٠٢ قرار غير منشور اذ جاء فيه ((رفض طلب تسجيل العقار المرقم (٤٩٩) محلة باب النجف /كربلاء لعدم توافر الشروط القانونية وتثبيت عائديته الى وزارة المالية بعد إجراء التحقيقات)) .
٤٩. قرارها (من لجنة تثبيت الملكية في كربلاء بتاريخ ١٥/١٢/٢٠٠٥). قرار غير منشور ومن دون ذكر رقم القرار.
٥٠. قرارها بـ رقم (٩٢) بتاريخ ١٤/٩/٢٠٠٢ قرار غير منشور. وفي طلبات أخرى للتسجيل المجدد المقدمة حديثاً الى لجنة تثبيت الملكية في كربلاء نجد ان الطلبات في اغلبها مستندة الى شهادة الشهود الذين يثبتون الحيازة وكذلك تقديم القسامات الشرعية، أو ورقة عرفية صادرة منذ مدة طويلة موقعة من لدن والد طالب التسجيل، أو يستندون الى قائمة اشتراك الكهرباء أو الماء، مثلما في طلب التسجيل المجدد للعقار المرقم ٦٤٤/باب الطاق - كربلاء فقد استند طالب التسجيل المجدد الى رقم اشتراك الكهرباء المرقم ٩٣٠ .
٥١. انظر ص ٦ من بحثنا .
٥٢. انظر المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري .
٥٣. مصطفى مجيد، المرجع السابق، ص ٣٢١ .
٥٤. انظر مصطفى مجيد، المرجع السابق، ص ٣٧٩، ويمكن القول ان الحيازة قرينة بسيطة على الملكية قبل النظر في دعوى الملك، وقرينة قاطعة لا تقبل اثبات العكس بعد صدور قرار المحكمة بعدم سماع الدعوى واكتسابه الدرجة القطعية للتفصيل انظر علي شاكر عبد القادر، السبب الصحيح وأثره في الملكية (دراسة قانونية مقارنة)، رسالة قدمت الى كلية القانون جامعة بغداد سنة ٢٠٠٦م، ص ٩٣ .
٥٥. انظر المادة (٢٣) من قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ .



٥٦. انظر على سبيل المثال محمد طه البشير ود. غني حسون طه ، الحقوق العينية الاصلية ، مطبعة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، بغداد، ١٩٨٢، ص ٢٣٤ .
٥٧. انظر نص المادة (٣/١١٥٨) من القانون المدني العراقي .
٥٨. قرارها الصادر برقم(١٠٤)/٣ عقار/١٩٧٣ بتاريخ ١٩٧٣/٥/٥ المنشور في المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز ، لإبراهيم المشاهدي ، المرجع السابق، ص ٦٥٧ .
٥٩. نشر هذا القانون في جريدة الوقائع العراقية في العدد(٢٨٠٣) في ١٩٨٠/١١/١٧ وأصبح نافذا بعد مرور ثلاثين يوماً من تاريخ نشره ، من نحو ما قضت بذلك المادة الثامنة منه .
٦٠. نصت المادة(١/٤٣) مكررة ((على كل شخص حائز على عقار غير مسجل او أسهم (في عقار) غير مسجلة في سجلات التسجيل العقاري مراجعة دائرة التسجيل العقاري المختصة لطلب التسجيل المجدد خلال سنة واحدة اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون)) .
- ويمكن إجمال إجراءات التسجيل الاول (التسجيل المجدد) بالنقاط الآتية:
- ١- تقديم طلب تسجيل العقار غير المسجل، بموجب استمارة (البيان) مرفقة بالوثائق والمستندات التي يستند إليها طالب التسجيل الثلاثي وجنسيته هذا في التسجيل الاختياري، أما في التسجيل الإجباري فتكون دائرة التسجيل العقاري هي المسؤولة عن حصر العقارات غير المسجلة والإعلان عنها والمباشرة بتسجيلها مجدداً دون انتظار تقديم طلبات التسجيل المجدد من الحائزين .
 - ٢- أعمال فحص سجل الأساس والمحلة واضبارة العقار من قبل لجنة تثبيت الملكية.
 - ٣- بعد الانتهاء من المرحلة الثانية يتم إعلان طلب التسجيل على وفق نموذج خاص اعد لهذا الغرض في صحيفتين محليتين، والغاية من الإعلان دعوة من له علاقة أو حقوق على العقار لتقديم ما لديه من وثائق ومستندات خلال مدة الإعلان البالغة ٣٠ يوماً، ويجب تزويد كل من وزارة المالية والبلدية والأوقاف بنسخة من الإعلان لاحتمال وجود حقوق لها على العقار.
 - ٤- بعد انتهاء مدة الإعلان تباشر لجنة تثبيت الملكية بحضور أعضائها كافة بالكشف وتستمع الى البيانات، وتدقق الوثائق والمستندات المبرزة من طالب التسجيل ثم تنظم محضراً يتضمن ما اتخذ من إجراءات في تحديد العقار وتثبيت أوصافه المادية وإفادات ذوي العلاقة والشهود مع الإشارة الى كل الوثائق المبرزة.
 - ٥- يحدد رئيس لجنة تثبيت الملكية (قاضي محكمة البداية) قراراً يثبت العائدية أو رفض طلب التسجيل على وفق نموذج معد لهذا الغرض، ويكون قراره مستنداً الى محضر تثبيت الملكية.
 - ٦- إعلان قرار تثبيت الملكية لمرة واحدة في صحيفتين محليتين على وفق نموذج معد لهذا الغرض.
 - ٧- بعد انتهاء المدة القانونية لنشر الإعلان وعدم ورود اعتراض على قرار لجنة تثبيت الملكية تباشر دائرة التسجيل العقاري بالتسجيل على وفق قرار تثبيت العائدية، وفي حالة عدم تثبيت عائديه العقار لجهة معينة أو عند رفض طلب التسجيل يسجل باسم أمانة بغداد أو البلدية تبعاً لموقع العقار، علماً ان الاعتراض والطعن على قرار لجنة تثبيت الملكية يكون لدى محكمة استئناف المنطقة ويكون قرارها قطعياً.
٦١. انظر ص ١٤ من هذا البحث .
٦٢. قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المنشور في الوقائع العراقية بعددها(٢٨٨٣) بتاريخ ١٩٨٢/٥/١٠ .
٦٣. قرار مجلس شوري الدولة برقم(١/١٩٩٠) عدد(١/٣/٨) في ١٩٨٩/١/٧ ، ذكره عبدالله غزالي / إجراءات التسجيل العقاري ، المرجع السابق، ص ص (٣٦ ، ٣٧) .
٦٤. انظر المادتين(١٠ و ١١) من قانون السجل العيني المصري .



- *****
٦٥. عبد الله غزاي سلمان العزاوي إجراءات التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ص (٣١ - ٣٥) ومحمد سعيد خليفة - السجل العيني، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والليبي، مطبعة دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٦، ص (٣٨)
٦٦. قانون تسوية حقوق الأراضي رقم (٢٩) لسنة ١٩٣٨ اعتمد مبدأ التطبيق التدريجي المرهني في المناطق التي تكون فيها الأموال الإدارية ملائمة أي خالية من النزاعات والاضطرابات وتحديد المنطقة الملائمة من عدمها من اختصاص وزارة الداخلية، فعليها ابتداء تحديد تلك المناطق حتى يتسنى لوزارة العدل مباشرة إجراءات التسوية مرحليا، عبد الله غزاي سلمان العزاوي إجراءات التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١١ .
٦٧. انظر المادة (١١) من قانون السجل العيني المصري .
٦٨. د محمود عبد الرحمن محمد، الشهر العقاري والتوثيق، ج ١، في القانون (١١٤) لسنة ١٩٤٦ من تنظيم الشهر العقاري وتعديلاته، من دون ذكر المطبعة، القاهرة ١٩٩٨، ص ص (٧٣، ٧٨) .
٦٩. حسن عبد الباسط جمعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر الى نظام السجل العيني، مطبعة دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٩٩، ص ١٨ .

المراجع .

أولاً: المراجع القانونية:

- ١- د. السيد محمد السيد عمران، الملكية في القانون المصري، أحكامها بوجه عام، (قيودها، صورها)، الحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٣ م .
- ٢- حسن عبد الباسط جمعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر الى نظام السجل العيني، مطبعة دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٩٩ .
- ٣- د. سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، ط ١، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٧٣ م .
- ٤- شاکر ناصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج ٢، الحقوق العينية الأصلية، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٥٩ .
- ٥- عبد الله غزاي سلمان العزاوي إجراءات التسجيل العقاري، دراسة تطبيقية في أحكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ م، ط ١، بدون ذكر المطبعة، بغداد ٢٠٠٥ .
- ٦- عبد الله غزاي سلمان العزاوي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، ط ١، مطبعة الخيرات، بغداد، ٢٠٠١ .
- ٧- د. عبد المجيد الحكيم، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ١، مكتبة وزارة العدل، بغداد، ١٩٧٣ م .
- ٨- د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والمصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٢ .
- ٩- د. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، مؤسسة البستاني للطباعة، القاهرة، ١٩٩٢ .
- ١٠- د. عدلي أمير خالد، تملك العقارات بوضع اليد على القانون المدني المصري وقوانين البلاد العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي على ضوء أحدث أحكام النقص وماتوصل إليه الفقه، مطبعة منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٢ .



- *****
- ١١- د. غني حسون طه، الحقوق العينية في القانون المدني الكويتي، حق الملكية، ج١، مطبعة القهوي، الكويت، ١٩٧٧
 - ١٢- محمد طه البشر ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج١، مطبعة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٨٢.
 - ١٣- مصطفى مجيد عزيز، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، ج١، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٨.
 - ١٤- د. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، ط٢، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية سنة ٢٠٠٠ م.
 - ١٥- محمود عبد الرحمن محمد، الشهر العقاري والتوثيق في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ من تنظيم الشهر العقاري وتعديلاته، ج١، بلا ذكر المطبعة، القاهرة ١٩٩٨.

ثانياً :- البحوث:-

- ١- د. محمد كامل مرسي، السبب الصحيح وحسن النية في التقادم المكسب، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، العدد السابع، السنة الثامنة، ١٩٣٩.

ثالثاً:- مراجع القرارات القضائية.

- ١- إبراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، قسم القانون المدني، مطبعة العمال المركزية / بغداد ١٩٨٨.
- ٢- النشرة القضائية يصدرها المكتب الفني لمحكمة تمييز العراق، العدد (٣) السنة الثالثة، ١٩٧٣.
- ٣- مجموعة الأحكام العدلية تصدر عن وزارة العدل لجمهورية العراق، قسم الأعلام القانوني العدد (٤) لسنة ١٩٨٦.
- ٤- مجموعة محمود احمد عمر، القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض والابرام في المواد المدنية، مطبعة دار الكتب المصرية، القاهرة لسنة ١٩٣٦ في الجزء الثاني، والسنة ١٩٤٨ في الجزء الخامس.

رابعاً :- القوانين العراقية.

- ١- دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ المنشور في الوقائع العراقية عدد (٤١٠٢) في ٢٨/١٢/٢٠٠٥.
- ٢- القانون المدني العراقي، رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
- ٣- قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل.
- ٤- قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل.
- ٥- قانون تسوية حقوق الاراضي المرقم (٢٩) لسنة ١٩٣٨ الملغي.
- ٦- قانون رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠ المنشور في الوقائع العراقية عدد (٢٨٠٣) في ٧/١١/١٩٨١.
- ٧- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٥٢٩) في ٨/٤/١٩٨٢ المنشور في الوقائع العراقية عدد (٢٨٨٣) في ١٠/٥/١٩٨٢.

خامساً: القوانين المصرية

- ١- القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨.
- ٢- قانون السجل العيني رقم (٤٢) لسنة ١٩٦٤.