

المعهد التقني / النجف
قسم الإدارة القانونية

محاضرات قانون التسجيل العقاري

الأستاذ المساعد
الدكتورة ختام عبد الحسن

مقدمات التسجيل العقاري:

يعتبر العراق من أوائل الأقطار التي طبقت نظام التسجيل العقاري لتنظيم وضبط الملكية العقارية، فلقد صدرت العديد من التشريعات في هذا الصدد إبّان الدولة العثمانية. ثم استبدلت هذه التشريعات بأخرى عراقية بعد استقلال العراق وتأسيس الحكم الوطني، بعد ذلك توالى التشريعات إلى أن صدر قانون التسجيل العقاري النافذ رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٢.

تقسيمات الأشياء:

لقد وضعت تقسيمات عديدة للأشياء، نختار منها التقسيمات التالية لأهميتها في دراستنا:

١. الأشياء القابلة للإستهلاك والأشياء غير القابلة للإستهلاك:

فالأولى هي الأشياء التي لا يتم الإنتفاع بها إلا باستهلاكها كالمأكل والمشرب، أما الأشياء غير القابلة للإستهلاك فهي التي لا يمكن الانتفاع بها عن طريق استعمالها استعمالاً متكرراً، أي لا تستهلك من أول إستعمال لها كالملابس والأثاث الخ. وأهمية التفرقة بينهما تتجسد فيما يلي:

أ. إن بعض الحقوق لا تترتب إلا على أشياء غير قابلة للإستهلاك كحق الانتفاع والإستعمال والسكنى والارتفاق.

ب. بعض القيود لا ترد إلا على أشياء غير قابلة للإستهلاك كالإيجار والاعارة.

الأشياء المثلية والأشياء القيمة:

وتسمى أيضاً الأشياء المعنية بالذات فهي تتفاوت تفاوتاً يعتد به ولا تقوم تبعاً لذلك بعضها مقام البعض في الوفاء كما في السيارة، الأرض. وأهمية التفرقة تتضح في ان الحق العيني لا يرد إلا على شيء قيمى أي معين بالذات. كما ان الملكية بالنسبة للشيء للقيمي تنتقل بمجرد العقد، أما المثليات فلا تنتقل إلا بالإفراز.

يعد هذا التقسيم من أهم تقسيمات الأشياء وذلك نظراً لخطورة النتائج المترتبة على التمييز بينهما وقد اخذ القانون المدني العراقي بالمعيار المستمد من طبيعة الأشياء في الاستقرار والحركة للتفرقة بينهما فنص في المادة (٦٢) على إن (العقار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف..) أما المنقول

فهو (كل شيء يمكن نقله وتحويله دون تلف) ومع ذلك فإن المشرع يخرج عن هذا المعيار أحياناً فيجعل من بعض المنقولات عقارات متى خصصت تلك المنقولات لخدمة العقار أو إستغلاله. وهذه ما تسمى بالعقارات بالتخصيص. كما انه قد يجعل أحياناً بعض العقارات منقولات بحسب المثال كالمنزل المعد للهدم والثمار في الأشجار.

أولاً: العقارات بطبيعتها:

بينما أن لكل شيء ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف يعد عقاراً، والعقارات بطبيعتها قد تكون:

١. عقارات بذاتها:

وهي الأرض وينصرف ذلك على سطح الأرض وإلى ما تحتها كالمناجم والمقلاع.

٢. عقارات بالالتصاق:

وهو ما يلتصق بالأرض أي يتصل بها إتصال قرار بحيث لا يمكن نقله بدون تلف. لهذا تعتبر المباني بأنواعها المختلفة عقارات سواء كانت مساكن أو مخازن أو مصانع، كما يشمل الجسور والآبار والسدود والخزانات والأنفاق. ويشترط لاعتبار البناء عقاراً لاعتبار البناء عقاراً بالالتصاق أن يتحد بالأرض بحيث يصبح جزءاً منها. كما يعتبر عقاراً بالالتصاق الأشجار والنخيل والمزروعات التي تمتد جذورها في الأرض طالما أنها ثابتة لا يمكن نقلها دون تلف. فإذا أمكن نقلها وتحويلها دون أن تصاب بتلف مثل النباتات التي توضع في أوعية خاصة فهي لا تعتبر عقارات.

ثانياً: العقارات بالتخصيص:

وهي في الأصل **منقولات** إلا أن المشرع إعتبرها إستثناءً من العقارات وتنص المادة (٦٣) من القانون المدني على أن (يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكة في عقار مملوك له رصداً على خدمة هذا العقار أو إستغلاله). ولكن لكي يمكن اعتبار المنقول عقاراً بالتخصيص لابد من توافر الشروط الآتية:

١. وحدة الملكية: أي يلزم أن يكون المنقول والعقار الذي الحق به المال المنقول مملوكين لشخص واحد. فمثلاً الآلات الزراعية يجب أن تكون مملوكة لصاحب

الأرض الزراعية لكي يمكن اعتبارها عقاراً بالتخصيص. أما إذا تبين أن الآلة الزراعية مملوكة لشخص آخر ومستأجرة من قبل المالك فلا تعد عقاراً بالتخصيص. ٢. أن يقوم المالك بتخصيص المنقول لخدمة العقار أو إستغلاله. وهذا التخصيص يجب أن يكون حاصلًا لمصلحة العقار ومحققًا الفائدة له.

أهمية التفرقة بين الأشياء الثابتة والأشياء المنقولة تترتب على التفرقة بينهما نتائج على جانب من الأهمية نلخصها فيما يلي:

١. إن ما تمتع به العقارات من خاصية الثبات والإستقرار مكن من فرض نظام تسجيل الحقوق العينية العقارية كوسيلة لحماية الغير، فبالنسبة للتصرفات الواردة على العقار والتي تنشئ حقاً عينياً عليها أو تنقله أو تغيره أو تزيله ليترتب عليها أي أثر إلا إذا تم تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري ولهذا للتسجيل أهمية كبرى. ٢. نتيجة لما تقدم فإن قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية لا تطبق في العقارات، أي أن من حاز مالاً منقولاً بسبب صحيح ومشروع بحسن نية وقت حيازته إذا ما توافرت لديه هذه الشروط من مدة قانونية معينة. فإنه يكسب الملكية خالصة له. في حين يختلف الأمر في العقار وذلك لإمكان التثبت في الحقوق المعينة الواردة عليها من سجلات التسجيل العقاري. لذلك فليس للحيازة في العقار كالحيازة في المنقول من أثر. بل يجب على حائز العقار أن يثبت السبب الصحيح لحيازته لكي يتوصل إلى إثبات حقه خلل مدة التقادم القصير (٥) سنوات وإلا فإن هذا الحق ليثبت له إلا بمضي مدة التقادم الطويل (١٥) سنة.

٣. طالما ان نظام التسجيل يعد قاصراً على العقارات دون المنقولات فإنه يترتب على ذلك ان بعض الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والإختصاص لا ترد إلا على العقارات. ولكن إذا أمكن إخضاع بعض المنقولات كالمركبات والمكائن لنظام التسجيل يماثل نظام تسجيل العقارات. فلا مانع من ورود بعض الحقوق العينية التبعية عليها كالرهن الرسمي.

٤. إن الدعوى المتعلقة بعقار أو بحق عيني عقاري تدفع أمام المحكمة التي يقع في دائرتها هذا العقار، أما في المنقولات فلأنها غير مستقرة فلن يمكن تطبيق هذه القاعدة على الدعاوي المتعلقة بمنقول لذا فإن القانون ينص على أن المحكمة

المختصة بهذه الدعاوي هي محكمة موطن المدين.

٥. اختلاف في إجراءات التنفيذ في العقارات عنها في المنقولات، فالإجراءات في العقار على خلافها في المنقول معقدة وتحتاج إلى زمن طويل، مما يدل على إهتمام المشرع بالعقار أكثر من إهتمامه بالمنقولات.
إن العقارات وفقاً للتعريف المتقدم ذكره يمكن أن تقسم إلى ثلاثة أنواع هي:

مصطلحات التسجيل العقاري:

لابد قبل الدخول في شرح أحكام قانون التسجيل العقاري من بيان بعض التعاريف والمصطلحات الواردة في هذا القانون ليسهل علينا فهم أحكامه وهي:
١. الوزير:

ويقصد به وزير العدل باعتباره رئيس الأجهزة العدلية ومن بينها مديرية التسجيل العقاري العامة، إذ انه بالإضافة إلى الإشراف العام على أعمال هذا الجهاز وكل ما يتعلق ب، صلاحيات معينة وردت في قانون التسجيل العقاري وهي:
أ. إصدار بيان بإجراء التحرير التمهيدي في القرى والقصبات والمدن التي لم يسبق إجراء التحرير التمهيدي فيها.

ب. إصدار قرار بإبطال معاملة التسجيل قبل اكتساب شكلها النهائي إذا كان هذا التسجيل قد جرى بشكل مخالف للقانون أو إذا إستند إلى وثائق أو بيانات غير قانونية وتعذر إصلاحها بالطرق القانونية.

٢. المدير العام:

وهو مدير التسجيل العقاري العام الذي يرأس دوائر التسجيل العقاري ويمارس صلاحيات عديدة منها:

أ. إصدار بيان لاحق لبيان الوزير بشأن إجراء التحرير التمهيدي يدعو فيه أصحاب العقارات غير المسجلة إلى إبراز ما لديهم من مستمسكات قانونية خلال مدة مناسبة وتقديمها إلى اللجان المختصة.

ب. الموافقة على تزويد الأشخاص والجهات غير الرسمية بصورة السجل الذي لم يكتسب شكله النهائي والسجل إلى آخر.

- ج. المصادقة على قرار لجنة التدقيق الخاصة المشكلة في ديوان المديرية للبت في معاملات التسجيل التي تختلف وجهة نظر هيئة التدقيق والدائرة المختصة.
- د. إصدار التعليمات فيما يتعلق بتصوير السجلات العقارية القديمة المنظمة في العهد العثماني بنسخ كافية وضمن مدة معقولة.
- هـ. إصدار قرار بتأليف الهيئة الاستشارية الدائمة في ديوان المديرية العامة.
- و. إصدار تعليمات التسجيل العقاري بقصد تسهيل تطبيق أحكام القانون.

رئيس دائرة التسجيل العقاري:

- تتبع المديرية العامة دوائر فرعية وهي مديريات التسجيل العقاري في مراكز المحافظات والاقضية والنواحي، وأهم صلاحياته:
- أ. رئاسة هيئة التحرير التمهيدي والمشاركة في عضوية لجنة تثبيت الملكية في التسجيل المجدد والتأييد.
- ب. الموافقة على إرسال الاضبارة إلى الجهات الرسمية.
- ج. إصدار قرار تصحيح السجل.
- د. إصدار قرار بوضع إشارة الحجز على العقار إذا كان المالك مدينًا برسوم التسجيل واتخاذ القرارات التي للمنفذ العدل إتخاذها بشأن المزايدة وذلك بالنسبة للعقار المرهون.
- هـ. تدقيق الوثائق المتعلقة بالتسجيل والموافقة على تسجيل المعاملة.

٣. السند:

هو صورة مطابقة للسجل العقاري بعد إكتساب التسجيل شكله النهائي وذلك بالمصادقة عليه من قبل هيئة التدقيق المختصة ويتمتع بقوة قانونية مطلقة.

٤. الإضبارة:

مجموعة الوثائق والمستندات والمعاملات المتعلقة بعقار معين. إذ لكل عقار إضبارة خاصة به وبرقم تسلسل خاص به.

٥. الخارطة:

وهي مرتسم هندسي يحدد شكل العقار ومساحته وحدوده وموقعه وهي تتبع السجل العقاري في الحكم.

إختصاصات مديرية التسجيل العقاري:

أناط المشرع بمديريات ودوائر التسجيل العقاري أعمال وإختصاصات على جانب كبير من الأهمية والخطورة.

وتعود تلك الأهمية إلى محل هذا الاختصاص هو العقار أو الملكية العقارية وإلى طبيعة هذا الاختصاص والآثار القانونية المترتبة عليه، وبناءً على ما تقدم سوف نتكلم في اختصاصات مديرية التسجيل العقاري:

ونقصد بالإختصاص: الأعمال والمهام والصلاحيات المناطة قانوناً بدوائر التسجيل العقاري واختصاصات هذه الدوائر هي:

١. التسجيل المجدد والتأييد وتبديل السجل.
٢. تسجيل الإرث والانتقال.
٣. تسجيل الأحكام والقرارات القضائية الحائزة درجة البتات والقرارات القانونية التي لها قوة الحكم القضائي.
٤. تسجيل التصرفات المادية أو الفعلية (تصحيح الجنس والإفراز والتوحيد).
٥. تسجيل التصرفات العقارية.

ويقصد بالتصرف العقاري: كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية أو نقله أو تغييره أو زواله وكل تصرف مقدر لحق من الحقوق. ومن خلال هذا التعريف يمكن أن نقسم التصرفات إلى ما يلي:

أولاً: التصرفات لمنشئة للحقوق العينية العقارية:

وهي التصرفات التي تؤدي إلى خلق وإنشاء حقوق عينية على العقار لم تكن موجودة سابقاً، لعل من أهمها:

عقد الرهن الذي من شأنه إنشاء حق عيني تبعي على العقار المرهون هو حق الرهن وكذلك إنشاء حق المساطحة باعتباره تصرفاً منشئاً لحق عيني أصلي.

ثانياً: التصرفات الناقلة لحقوق العينية العقارية:

وهي التصرفات الثانوية التي تؤدي إلى نقل الحقوق العينية الأصلية أو التبعية من شخص إلى آخر بمقابل أو بدونه. ومن أهمها بيع العقار، فهذا التصرف يتضمن نقل ملكية العقار المبيع من المالك إلى المشتري.

ثالثاً: التصرفات المغيرة لحقوق العينية العقارية:

وهي التصرفات التي تترتب عليها تغيير في الحقوق العينية الواردة على العقار، مثال ذلك قد الهبة.

رابعاً: التصرفات المنهية (المزيلة) للحقوق العينية العقارية:

وهي التصرفات التي من شأنها إنهاء حقوق عينية أصلية أو تبعية كانت مرتبة على العقار وباتفاق بين الدائن والمدين أو بين مالك العقار وصاحب الحق كالإتفاق على فسخ عقد الرهن بين الدائن المرتهن والمدين الراهن والإتفاق على إنهاء حق المساطحة أو حق من حقوق الإتفاق.

خامساً: التصرفات المقررة (الكاشفة) للحقوق العينية العقارية:

في هذه التصرفات يكون الحق موجوداً أو ثابتاً قبل القيام بالتصرف، إلا أن التصرف المقرر يأتي ليكشف هذا الحق مثال ذلك قسمة العقار، فالملاك على الشيوخ يملك كل منهم كل العقار ملكية مشاعة.

القيمة القانونية للتسجيل:

افرد المشرع التصرفات العقارية سواء كانت صادرة عن ارادة منفردة او ناتجة عن اتفاق إرادتين بأحكام خاصة تميزها عن غيرها من التصرفات القانونية فقتضى بأن التصرفات العقارية لا تتعقد إلا إذا استوفت الشكلية المنصوص عليها في القانون ألا وهي تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري، ويبدو ذلك واضحاً من نص المادة (١١٢٦) مدني التي تنص على أن (العقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد إلا إذا روعيت في الطريقة المقررة قانوناً) كما نصت المادة (١٢٨٦) مدني لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله في دائرة الطابو) وأكدت ذلك المادة (٢/٣) من قانون التسجيل العقاري ويترتب على النصوص ما يلي:

١. وجوب تسجيل التصرفات العقارية لأن التسجيل ركن من اركان التصرف العقد وبدونه لا ينعقد هذا العقد او التصرف ولا ينتج أية آثار قانونية، فالتصرف القانوني الوارد على عقار بالبيع أو الهبة أو الرهن لا ينعقد إلا إذا تم تسجيله ومعلوم أن التصرف القانوني. إذا لم ينعقد فهو في حكم العدم والعدم لا ينتج إلا العدم.

٢. وجوب ان يكون التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة إذ لا يجوز

تسجيل التصرف لدى دائرة أخرى كالكاتب العدل او لدى موثقي العقود حتى ينتج آثاره القانونية وبعبارة اخرى إن المشرع قد حصر عملية التسجيل في دائرة متخصصة وهي دائرة التسجيل العقاري.

٣. إن الأحكام القضائية المكتسبة للدرجة القطعية والقرارات التي لها قوة الحكم بالرغم من انها تنقل الملكية إلا انه لا يجوز التصرف بالحقوق التي تثبتها هذه الاحكام او القرارات إلا بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري وهو ما نراه واضحاً في نص المادة (٤) من القانون السابق.

أهمية تسجيل التصرفات العقارية:

للتسجيل أهمية كبرى في الوقت الحاضر فهو الذي يحدد المركز الحقيقي للعقار من الناحية القانونية ويثبت كافة الحقوق العينية الواردة عليه أصلية كانت أم تبعية فالحقوق العينية بما لها من ميزة السريان في مواجهة الناس كافة يتطلب الأمر إخضاعها لنظام التسجيل وذلك حفظاً لحقوق الغير حسن النية الذي يجهل إنشاء او إنتقال هذه الحقوق على العقار فمثلاً إذا أنشأ المالك على العقار رهناً رسمياً لمصلحة دائئه ثم باع هذا العقار دون ان يخطر المشتري بوجود هذا الرهن امكن أن يصيب ذلك المشتري ضرر كبير بسبب وجود هذا الرهن الذي يجهله هذا إضافة إلى ضرورة التسجيل بالنسبة للجهات المختصة في تنظيم وضبط الملكية العقارية ومعرفة عدد العقارات وأنواعها وأسماء المالكين ومساعدة الجهات القضائية والرسومية وتزويدها بالمعلومات التي تطلبها في هذا الخصوص.

أنواع العقارات:

يمكن تعريف الوحدة العقارية بأنها (كل عقار قائم بحدود وموقع ومساحة معينة وتكون ملكيته او حقوقه العينية الاصلية الاخرى مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع دون أن يكون لجزء منه او عليه ما ليس للأجزاء او عليها).

ويمكن تقسيم العقارات الى عدة انواع منها:

١. العقارات المملوكة:

وهي تعود رقبته وحقوقها الى مالکها وفق الاحكام القوانين فالمالك يملكها ملكية

تامة رقبة وتصرفاً وانتفاعاً.

٢. العقارات الموقوفة:

يعرف الوقف بأنه حبس العين (العقار) على حكم ملك الله تعالى والتصرف بمنفعته على وجه من وجوه البر والخير، وتنقسم العقارات الموقوفة من حيث ملكية الرقبة الى قسمين:

أ. عقارات موقوفة وفقاً صحيحاً:

وهي العقارات التي كان أصلها مملوكاً ملكية تامة (ملكاً صرفاً) وأوقفت على جهة من جهات الخير او على الذرية او عليها معاً.

ب. عقارات موقوفة وفقاً غير صحيح:

وهي العقارات التي تعود ملكية رقبته الدولة، أما حق التصرف فيعود للأفراد وهو الحق الذي أوقف وبعد صدور القانون المدني فقد منع إيقاف حق التصرف، اما من حيث التولية والإدارة فيمكن ان نقسم الوقف الى:

(١) وقف مضبوط: وهو الوقف الذي تديره وزارة الأوقاف والشؤون الدينية.

(٢) وقف غير مضبوط: وهو الوقف الذي يديره متولي سواء هو الواقف نفسه او احد ذريته من بعده.

كما ينقسم الوقف من حيث الجهة الموقوف عليها أو المنتفعة إلى:

أ. وقف خيري: وهو العقار الذي أوقف على جهة من جهات الخير.

ب. وقف ذري: وهو ما أوقف على واقف.

ج. وقف مشترك: وهو وقف العقار على جهة من جهات الخير وعلى ذرية الواقف بنسبة معينة الوقف الخيري والذري، ويترتب على وقف العقار عدم امكان إجراء أي تصرف عقاري عليه ولكن يجوز الإفراز والقسمة والتوحيد فيه إذ أوجد مسوغ شرعي، لذلك كما يجوز تصفية الوقف الذري بموجب مرسوم الوقف لسنة ١٩٥٥ الذي اجاز تصفية هذا النوع من الوقف.

٣. العقارات الأميرية:

ونقصد بها العقارات المملوكة للدولة رقبةً وانتفاعاً أو رقبةً فقط وحق التصرف

فيها مملوك للأشخاص وتكون على انواع ثلاثة:

أ. أراضي أميرية صرفة: وهي الأراضي التي تعود رقبتهها وجميع سلطان الملكية (حق الإنتفاع والإستغلال والتصرف) إلى الدولة، أي أنها تملكها ملكية تامة.

ب. أراضي أميرية مفوضة بالطابو: وهي الأراضي التي تعود رقبتهها للدولة ويفوض الأفراد حق التصرف بها.

ج. أراضي أميرية ممنوحة باللزمة: وهي الأراضي المملوكة للدولة والتي أنشئ عليها حق لزمة للأشخاص بموجب قانون تسوية حقوق الأراضي، وقانون اللزمة وهو اضعف من حق التفويض ويمنح للمتصرف الذي لا تتوافر فيه شروط التفويض. وبصدور قانون توحيد اصناف أراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧١ فقد أصبحت تخضع لتسمية واحدة وهي (الأراضي المملوكة للدولة) وذلك بموجب المادة الأولى من القانون.

رابعاً: العقارات المتروكة:

وهي العقارات العائدة للدولة والمخصصة لتحقيق النفع العام كالشوارع والطرق والجسور والأنهار، فهذه كلها مملوكة للدولة ولكن نظراً لتخصيصها للنفع العام فإنه لا يجوز إجراء أي تصرف عليها فلا يجوز تملكها من قبل الدولة إلى الأفراد ما لم تزول عنها صفة النفع العام.

السجل العقاري: (السجلات)

إهتم قانون التسجيل العقاري ببيان السجلات التي يجب مسكها من قبل دوائر التسجيل العقاري وطبيعة ونوع المعاملات التي تسجل او تدون في كل منها، ويعود هذا الاهتمام إلى كون السجلات تعتبر عماد أعمال هذه الدوائر من جهة وللاثار القانونية الخطيرة التي تترتب على عملية التدوين في هذه السجلات من جهة أخرى. والسجلات تمسك من قبل دوائر التسجيل العقاري بموجب احكام القانون هي:

أولاً: السجلات العقارية:

وهي السجلات التي تثبت حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقار وقد إعترف لها المشرع بقوة إثبات مطلقة فتعتبر حجة على الناس كافة ولا يجوز الطعن فيها إلا بالتزوير، كما لا يجوز الطعن بالصورية بالتصرفات فيها، ونظراً لأهمية هذه السجلات لم يجر المشرع إخراجها من الدائرة لأي سبب وذلك لما

تتمتع من حجية على الناس كافة بما دون فيها من جهة، ولكون التسجيل فيها يظهر العقد من العيوب التي تشوبه ثم ان فقدان أي منها أو إصابته بعيب أو تلف يؤدي إلى فقدان قوة الإثبات ويفضي بالتالي الى ضياع حقوق العقارية المسجلة فيها إلا أن القانون أجاز الإطلاع عليها داخل الدائرة تحت إشراف الموظف المسؤول إذا ما طلبت ذلك المحاكم او الجهات الرسمية. وتشمل السجلات الدائمة:

١. **سجلات الدائمة:** وهي السجلات المختصة بالتصرفات العقارية والأحكام القضائية الواردة على الحقوق الأصلية وتسجيل انتقال تلك الحقوق بالإرث وحق الإنتقال أي انه يختص بتسجيل جميع المعاملات الواردة على حق الملكية والحقوق العينية الاصلية المتفرقة عنه مثل حقوق الارتفاق وتختص هذه السجلات أيضاً بتسجيل التغيرات المادية الحاصلة في العقار مثل تصحيح الجنس والافراز والتوحيد.

٢. **سجلات التسوية:** وهي السجلات المنظمة بموجب قانون تسوي حقوق الأراضي رقم ٢٩ لسنة ١٩٣٨ حيث قامت لجان التسوية المشكلة بموجب هذا القانون بتحديد وتثبيت الملكية والحقوق العينية في الأراضي الزراعية والبساتين والتي تقع خارج حدود المدن والقصبات واصدرت قراراتها بهذا الشأن. وبعد إكتسابها الدرجة القطعية تم تسجيل تلك القرارات في سجلات التسوية الممسوكة من قبل مديرية التسوية العامة (الملغاة) وتم اصدار السندات إستناداً إلى تلك السجلات.

سجلات التأمينات العينية: تختص هذه السجلات بتسجيل التصرفات القانونية التي ترتب حقوقاً عينية تبعية على العقار كالرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوق الامتياز وتحفظ صفحات السجل في مجلدات يحتوي كل منها ٣٠٠-٤٠٠ صفحة ترقم اعتباراً من الرقم ١ ويجري التسجيل فيها بترقيم شهري كما هو الحال في المجلدات الدائمة وتسجل كل معاملة في صفحة واحدة وقد اعدت المديرية العامة نموذج رقم تسجيل عقاري لهذا النوع من السجلات.

ثالثاً: السجلات الشخصية:

وهي مصنف ابجدي او فهارس بأسماء أصحاب الحقوق العينية الاصلية والتبعية الواردة على العقار سواء كان اصحاب الحقوق أشخاص طبيعية أم أشخاص معنوية وهي مرتبة بحسب حروف الهجاء وتنقل إليها المعلومات من السجل الدائمي بعد

إكمال التسجيل والغاية من تنظيمها هي الاستفادة منها في الدراسات والاحصائيات الخاصة بالملكية العقارية وإعطاء المعلومات الخاصة بملكيات الأشخاص إلى الجهات المختصة، أما بشأن حكمها القانوني فهي لاتستقل بحكم خاص بها بل تتبع السجل العقاري المنقولة منه في الحكم والاثار.

التسجيل في السجلات:

بين قانون التسجيل العقاري إجراءات التسجيل في السجلات المختلفة التي تمسك من قبل دائرة التسجيل العقاري لذلك سميت هذه الإجراءات والمعاملات التي يجري تسجيلها في كل نوع من هذه السجلات.

أولاً: التسجيل في السجلات الدائمة: تسجل في السجلات الدائمة المعاملات التالية بعد إستكمالها إجراءاتها، وهي:

١. معاملات التسجيل المجدد والتأييد وتبديل السجل.
٢. تصحيح السجل.
٣. التصرفات العقارية الواردة على حق الملكية والحقوق العينية الاصلية الاخرى.
٤. الاحكام القضائية الحائزة درجة الثبات والقرارات القانونية التي لها قوة الحكم القضائي المتضمنة إجراء تغيير في الوضع القانوني للعقارات.
٥. معاملات الإرث بالنسبة للعقارات المملوكة ومعاملات الانتقال بالنسبة لحق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة.
٦. التصرفات الفعلية الواردة على العقار مثل تصحيح الجنس والإفراز والتوحيد.

تبديل وتصحيح السجل:

سنتناول فيما يلي المقصود بتبديل السجل وتصحيحه وشروط واجراءات ذلك. أولاً: تبديل السجل: تناول قانون التسجيل العقاري في المواد (٦٤-١٦) الأحكام الخاصة بتبديل السجل نقل السجل المثبت للحقوق العينية الواردة على العقار إلى سجل جديد أما بسبب تغير قيمة العقار تغييراً جذرياً أو لكون السجل السابق سجل قديم أو لكون مسجل بأكثر من سجل واحد، وتبرز أهمية تبديل السجل خصوصاً بالنسبة للدول التي تأخذ بنظام التسجيل العيني ومنها العراق إذ أن هذا النظام يتطلب أن يعكس السجل العقاري الصورة القانونية والواقعية الحقيقية للعقار، لذا يقتضي

الامر بتبديل السجل عند حدوث ما يستوجب ذلك بالنسبة للعقار ويمكن تلخيص الاحوال التي فيها تبديل السجل بما يلي:

١. اذا كان السجل المثبت للحقوق العقارية منظماً قبل سنة ١٩٢٥ إذ كان التسجيل العقار بأكثر من سجل واحد حيث يختص كل جزء من الملكية بسجل واحد وخاصة فيما يتعلق بالعقار المملوك على الشيوخ فعندها يجري تصرف سهام معينة في العقار الشائع يجري تسجيلها في سجل خاص، أما السهام التي لم يتناولها التصرف فتبقى ثابتة في سجلها السابق وهكذا بتكرار التصرف على السهام الأخرى يصبح للعقار الواحد أكثر من سجل كما ان التسجيل آنذاك كان يقتصر على حق الملكية وما يتعلق بها دون أن يتناول ذلك او يدرج في السجل الحدود والمساحة على وجه التحديد إستناداً إلى خارطة معتبرة إضافة إلى عدم إحتواء السجل على أسماء جميع الشركاء في العقار، إذ يعطي لكل شريك في العقار المشاع سنداً واحداً وبالسهم أو الحصص التي كان يملكها منه وظل الأمر كذلك إلى أن صدر الأمر العام المرقم ١٧٩ في ١٤/٦/١٩٢٥ القاضي بتوحيد كافة السجلات المتعلقة بالعقار إلى سجل واحد حديث ولهذا سمي هذا الاسلوب بأصول التسجيل الواحد.

٢. يجري تبديل السجل بناءً على طلب المالك أو صاحب الحق العيني إذا كان السجل يتضمن إشارة تدل على أن العقار مثقل برهن أو حق إمتياز أو حجز أو موانع تصرفية أخرى وانتهت آثارها قانوناً.

٣. إذا تغيرت قيمة العقار المثبتة في السجل تغيراً جوهرياً ويشترط لإجراء معاملة تبديل السجل في هذه الحالة عدم حصول إضافة في المشتملات العقار أو المغروسات وعدم حصول تغير أو تبدل في جنس العقار أو وضعه المادي.

٤. تجري معاملة التبديل إستناداً إلى كشف أصولي للتثبت من تطابق الأوصاف المدرجة في السجل مع الاوصاف القائمة للعقار.

ثانياً: تصحيح السجل:

تتاولت المواد (٦٧-٧٠) من قانون التسجيل العقاري تصحيح السجل وهي بإيجاز:

١. يصحح سجل العقار بالإستناد إلى قرار قضائي بات أو قرار قانوني له قوة الحكم.

٢. يصحح سجل العقار من قبل دائرة التسجيل العقاري المختصة عند وقوع أغلاط مادية في بيانات معاملة التسجيل مثل إسم المحلة، تسلسل العقار، المساحة اسم صاحب الحق العيني العقاري.

وفي هذه الحالة تقوم الدائرة بتصحيح من تلتاء نفسها إذا إكتشفت وجودها أو تقوم بذلك بناء على طلب صاحب العلاقة كما يكون الغلط قابلاً للتصحيح إذا جاء مخالفاً لأحد الوثائق التي إستند إليها في تسجيل المعاملة كانت تلك الوثيقة أو ذلك المستند الذي جرى التسجيل إستناداً إليه غلط مادي كما لو جرى التسجيل إلى قسام شرعي ثبت فيما بعد لمحكمة الأحوال الشخصية التي أصدرته وجود غلط مادي فيه وجرى تصحيحه من قبلها، ففي هذه الحالة يجب تصحيح سجل العقار أيضاً.

٣. يصحح سجل العقار عند حصول تغيير في الأحوال المدنية للمالك أو صاحب الحق العيني العقاري كالتغيير في الإسم أو اللقب أو فيما يتعلق بالأهلية كدفع القصر أو الحجر عن المالك أو صاحب الحق العيني.

الإضبارة:

الإضبارة هي الوعاء الذي يحتوي على كافة المعلومات والمستندات والوثائق القانونية المتعلقة بالعقار.

الحكم القانوني للإضبارة:

بما أن الإضبارة هي وعاء التسجيلات العقارية والتصرفات القانونية الواردة على العقار فقد إعتبرها القانون متممة للسجل العقاري لأنها توضح الوضع القانوني والمادي للعقار بموجب امر تسجيل عقاري فتكون جزءاً من السجل العقاري في الحكم والآثار.

تنظيم العمل في الأضابير:

أ. تفهرس محتويات الإضبارة الخاصة بالعقار بموجب الحقول المخصصة لذلك بالغلاف الداخلي وتدرج على الغلاف الخارجي أوصاف السجلات الدائمة المتعاقبة وسجلات التأمينات العينية إن وجدت وأوصافها وتواريخ إنقضائها وإشارات الحجز المترتبة على العقار داخل الإضبارة وتحفظ الأضابير في خزانات حديدية ويكون

مسؤول عن شعبة الأضابير موظف مختص، ولا يجوز إخراج هذه الأضابير من الخزانات إلا بموجب طلب أو معاملة تتعلق بال عقار ولكن يجوز إرسالها إلى الجهات القضائية والرسمية عند الطلب على أن تنظم قائمة بمحتويات الإضبارة وتحفظ نسخة منها في إضبارة فرعية مؤقتة للعقار، وتحفظ هذه الإضبارة المؤقتة كل الوثائق والمخابرات المتعلقة بالعقار لحين اعادة الإضبارة الأصلية إلى الدائرة.

ب. ونظراً لأهمية المستندات والوثائق المحفوظة في الإضبارة فلم يجر القانون الإطلاع عليها من قبل الموظفين حتى الملاك منهم، أما بالنسبة للوكلاء من المحامين الذين يرومون الإطلاع على الإضبارة لغرض إقامة دعوى أو المساعدة في إعداد لائحة بشأن دعوى مرفوعة تتعلق بالعقار فقد اجاز القانون إطلاعهم على محتويات القطار على ان يجري ذلك باشراف الموظف المسؤول في شعبة الأضابير.

الخرائط:

إن تنظيم وضبط الملكية العقارية لا يكتمل بالسجل العقاري فحسب بل لا بد من خارطة تنظم للعقار تكون صحيحة وأصولية وعندئذ تكتمل وثائق الملكية العقارية وكان تنظيم الخارطة في السابق اختياراً ولكن أصبح من اللازم تنظيم خارطة لكل عقار عند إجراء أية معاملة عليه إن لم يكن قد جرى تنظيم خارطة صحيحة له في السابق.

انواع الخرائط:

ان الخرائط في دوائر التسجيل العقاري على انواع ثلاث، هي:

١. الخارطة العامة:

وهي الخرائط التي نظمت في السابق لأغراض التحرير التمهيدي بطريقة المسح الجوي كما هو الحال بالنسبة لخرائط المدن والقصبات أو تلك المنظمة لأغراض التملك بطرق المسح الاعتيادية من قبل دوائر البلديات أو دوائر الاسكان وكذلك دوائر التسجيل العقاري، وذلك دون الإستناد إلى محضر كشف أصولي يناقش حدود العقارات ويبين مساحتها. أما بالنسبة لحكم هذه الخارطة فهي لا تعتبر جزءاً متمماً

للسجل العقاري ولا يستند إليها في معاملات التسجيل.

٢. خارطة التسوية:

وهي الخارطة المنظمة من قبل الجهاز الفني التابع إلى لجان تسوية حقوق الأراضي نتيجة مسح عام للأراضي الزراعية والبساتين والتي حددت فيها أشكال العقارات ومساحتها. أما بالنسبة لحكم هذه الخارطة فهي تعتبر جزءاً متمماً للسجل العقاري وتعتمد كأساسي في المعاملات التي تتعلق بالعقار، لأن هذه الخارطة هي جزء من قرارات التسوية المكتسبة درجة البتات التي تعتبر قرارات قانونية لها قوة الحم القضائي البات.

خارطة العقار المنظمة قن قبل دوائر التسجيل العقاري: بشكل مطابق لسجله بموجب محضر كشف أصولي يناقش فيه تحديد العقار من جهاته المختلفة وتنظم الخارطة وفقاً للتعليمات من قبل لجنة مكونة بموجب أحكام القانون من موظف أصولي ينسبه رئيس الدائرة وموظف فني وممثل عن صاحب العلاقة حيث تقوم اللجنة بإجراء الكشف ومسح العقار وفق مقياس مناسب ثم تنظم بذلك محضراً تناقش فيه الحدود. وحكم هذه الخارطة إنها تعتبر جزءاً متمماً للسجل العقاري وتعتمد أساساً في تثبيت الحالة المادية للعقار عند تسجيل معاملات التسجيل العقاري.

تصحيح الخارطة:

١. يجوز أن تصحح الخارطة بالنسبة للحدود والمساحة والأبعاد في الحالات الآتية:
عند صدور حكم قضائي بات يقضي بتصحيح الخارطة من حيث حدود العقار أو مساحته، وتقوم الدائرة في هذه الحالة بتنظيم خارطة التصحيح إستناداً لقرار الحكم والخارطة المرفقة به دون اية إجراءات من قبلها بهذا الشأن.
٢. عند صدور قرار قانوني يقضي بتصحيح الخارطة كقرارات لجان الأراضي والإستيلاء المرفقة بها خارطة التصحيح.
٣. إذا تبين لدائرة التسجيل العقاري وجود خطأ مادي في خارطة العقار بالنسبة لشكله أو مساحته وذلك بناءً على طلب مالك العقار أو صاحب الحق العيني العقاري فيجوز تصحيح الخارطة وفق شروط معينة.

أنواع التسجيل:

بحث قانون التسجيل العقاري في ثلاثة أنواع للتسجيل فبين شروطها وإجراءاتها، وهي التحرير التمهيدي والتسجيل المجدد والتأييد وعلى ذلك فسوف نورد هذا الفصل للبحث في أنواع التسجيل مخصصين لكل منها مبحثاً مستقلاً.

التحرير التمهيدي:

تعرف المادة (٣٥) من قانون التحرير التمهيدي بأنه (تثبيت وتحديد مواقع وأوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة تسجيل عقاري وكذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية) والحقيقة إن التحرير التمهيدي ليس نوع بل مرحلة تمهيدية تسبق مرحلة التسجيل المجدد بصورة إلزامية بقصد تحديد وتثبيت الملكية في العقارات بشكل مبدئي وللتحرير التمهيدي طريقتان:

١. الطريقة الأولى: وهي المتبعة في العراق وتتلخص في تحديد الوحدات العقارية الواقعة ضمن أعمال دائرة التسجيل العقاري عند فتح دائرة في تلك المنطقة أو عند إلحاق تلك المنطقة بأعمال دائرة تسجيل عقاري وتثبيت مواقع وأشكال تلك العقارات على خارطة عامة تعد لهذا الغرض على أساس المحلات أو القرى أو القصبات.
٢. الطريقة الثانية: وهي المتبعة في سوريا ولبنان، إذ تقوم بتحرير وتحديد العقارات في المناطق العقارية من قبل لجنة قضائية وقراراتها تعتبر نهائية فيما يخص تثبيت عائدة تلك العقارات، ويلاحظ أن هذه الطريقة قد أدمجت إجراءات التحرير التمهيدي مع إجراءات التسجيل المجدد ضمن مرحلة واحدة لذا فهي أفضل من الطريقة الأولى لأنها تقضي على مشكلة العقارات غير المسجلة وما ينجم عنها من منازعات.

التسجيل المجدد:

هو نوع من أنواع التسجيل التي نص عليها القانون ويقصد به مجموعة الإجراءات التي تتبعها دائرة التسجيل العقاري لتثبيت العائدية في العقارات غير المسجلة.

وتعرفه المادة ١/٤٣ بأنه (تثبيت حق الملكية وتسجيله بإسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري وإصدار السند وفق احكام هذا القانون).

شروط التسجيل المجدد:

لكي يتم تسجيل العقار غير المسجل بإسم حائزه أو واضع اليد عليه لابد من توفر الشروط الآتية:

١. ان يكون العقار المراد تسجيله غير مسجل أو بحكم غير مسجل ويكون العقار بحكم غير مسجل في الحالات الآتية:

أ. إذا كان مسجلاً في سجل معتبر قانوناً وفقد كل من سجله وسنده.

ب. إذا كان مسجلاً في سجل معتبر قانوناً وفقد سندَه وسجله موجود إلا أنه محذوف أو معيب بدرجة لا يمكن الإعتداد به قانوناً.

ج. إذا كان مسجلاً في سجل معتبر قانوناً وسجله مفقود وسنده موجود إلا أنه محذوف أو معيب بحيث لا يعتد به قانوناً.

د. إذا كان العقار مسجلاً في إحدى السجلات الأساس التي لا تعتمد أساساً لإثبات الملكية.

٢. أن يكون طالب التسجيل حائزاً للعقار بصفة المالك والحيازة تقوم على ركنين هما:

أ. ركن مادي: هو سيطرة طالب التسجيل سيطرة فعلية على العقار سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر أي بنفسه أو بواسطة وكيل أو مستأجر أو ولي أو وصي أو قيم بالنسبة للقاصر والمحجور.

ب. ركن معنوي: أي ان تكون السيطرة بنية التملك وعلى هذا فإن من حاز عقاراً بصفة مستأجر أو وكيل لا يجوز له أن يطلب تسجيل العقار بإسمه بالرغم من حيازته للعقار حيازة مادية لأنه يجوز العقار لحساب غيره وإن حيازته حيازة عرضية.

٣. إن الحيازة المذكورة في الشرط المتقدم يجب ان تكون بحسن النية فلا يكفي أن تكون لطالب التسجيل سيطرة مادية ومعنوية على العقار بل لابد أن تكون حيازته مستندة إلى سبب صحيح للتملك يدل على حسن نيته ويتحقق ذلك إذا إنتفت أسباب الغصب والإكراه والسبب الصحيح للتملك المنصوص عليها في القانون هي الإرث والقسمة والتصرف الناقل للملكية بعوض أو بدونه كالبيع والهبة والوصية.

٤. أن يكون طالب التسجيل عراقياً إذ لا يجوز تسجيل العقار مجدداً بإسم اجنبي.

٥. إن الحيازة يجب أن تكون مستمرة لمدة لا تقل عن خمسة عشر سنة دون انقطاع.

التأييد:

نوع من أنواع التسجيل إذ يتم تأييد التسجيل الجاري في السجلات الدائمة القديمة عند فقدانها أو إصابتها بثلث أو عيب وبقاء السند أو صورة السجل بيد المالك، إذ يجري تطبيقها وتأييدها وفقاً لأحكام القانون ذلك ضماناً لحقوق المالك، كما أخضع القانون لإجراءات تأييد السندات الصادرة من دائرة الاوقاف.

شروط التأييد: يمكن تلخيص شروط التأييد المنصوص عليها في القانون بما يلي:

١. أن يكون السند أو صورة السجل سليماً ومحتوياً على جميع الأوصاف الخاصة بال عقار والحقوق الواردة عليه لكي يمكن الإستناد عليه في التأييد.
٢. أن يكون صاحب السند هو الحائز للعقار بصفته مالكا للعقار أو الحق العيني العقاري المراد تأييده.
٣. أن لا يكون في إضبارة العقار سند يتعارض مع السند أو صورة السجل المراد تأييده.

الإجراءات الشكلية للتسجيل:

يعتبر التسجيل عماد أعمال دوائر التسجيل العقاري وأهم إختصاصاتها لذلك فقد عالج القانون أحكامه تفصيلاً ونظراً لما يترتب على التسجيل من آثار قانونية خطيرة وهامة وبغية إنجاز المعاملة وتسجيلها وفقاً للأسس الواردة في القانون وإكتسابها الشكل النهائي كان لابد من إتخاذ كافة التدابير والإجراءات اللازمة للتأكيد من سلامة المعاملة وقانونية الوثائق التي تستند إليها وإخضاعها إلى عملية تدقيق لكي يصبح بالإمكان الاطمئنان الى مشروعية التسجيل، ومع ذلك فقد بين القانون كيفية معالجة الخطأ الذي قد يحدث في التسجيل.

الإجراءات الأولية:

إن تسجيل المعاملة يمر بمراحل متعاقبة، فضمن مرحلة الإجراءات الأولية يمكن أن نتبين الخطوات التالية:

أولاً: تقديم طلب التسجيل:

إذا كانت دائرة التسجيل العقاري هي المختصة بالتسجيل فإنها لا تقوم بذلك من تلقاء نفسها بل لابد من تقديم طلب من قبيل ذوي العلاقة أي المتعاقدين أو من قبل الورثة وكذلك الحال بالنسبة للأحكام القضائية والقرارات القانونية إذ لابد من إشعار دائرة التسجيل العقاري بها والطلب إليها بتسجيل مضمونها وقد أعدت المديرية العامة نموذجاً لطلب التسجيل هو نفس النموذج الذي يستخدم لطلب تسجيل الحقوق العينية الاصلية لبيان الأوصاف المادية للعقار.

ثانياً: الفحص:

بعد تسجيل المعاملة في سجل الواردة المشار إليه يقوم الموظف المختص (المعاون) وهو محور عملية التسجيل بإحالتها إلى الشعب المختصة لإجراء الفحص ويمكن تقسيمه الى:

١. فحص الإضبارة: إذ يحال الطلب إلى شعبة الأضاير لفحص إضبارة العقار وملاحظة تطابق البيانات المدونة في إستمارة التسجيل مع المعاملات المثبتة في إضبارة العقار والتأكد من أن آخر معاملة مسجلة على العقار مصدقة من قبل هيئة التدقيق المختصة أي أن التسجيل مكتسب شكله النهائي بعد والتأكد من عدم وجود موانع قانونية أو إشارات حجز او منع تصرف في الإضبارة تمنع قبول المعاملة وتثبيت نتائج فحص الإضبارة من قبل مسؤول شعبة الأضاير في الحقل المخصص لذلك في إستمارة التسجيل معززاً بتوقيعه.

٢. فحص السجل: يحال الطلب بعد ذلك إلى شعبة السجلات لفحص سجل العقار والتأكد من مطابقة البيانات المدرجة في طلب التسجيل للسجل والتأكد من عدم وجود موانع قانونية للتسجيل وتثبيت نتائج الفحص من قبل الموظف المسؤول عن شعبة السجلات معززاً بتوقيعه.

٣. فحص وتدقيق المعاملة: من قبل معاون شعبة التسجيل إذ يقوم بفحص وثائق ومستندات ومستمسكات التسجيل المرفقة مع المعاملة للتأكد من إستيفائها الشكل المطلوب قانوناً وإتقانها مع طبيعة المعاملة.

٤. فحص الموانع القانونية: يجب على معاون شعبة التسجيل ان يتأكد من الموانع

القانونية أيضاً والموانع القانونية كما توضحها المادة (٩٦) من القانون هي القيود القانونية التي تمنع إجراء التسجيل سواء تعلق هذه القيود بالعقار أو بالمالك، كما حددت هذه القيود او الموانع بما يلي:

أ. الحجز الواقع على العقار من سلطة قضائية أو سلطة رسمية مخولة قانوناً بإيقاع الحجز وينبغي التأكد من أن المعلومات الواردة بقرار الحجز تطابق المعلومات المثبتة في سجل العقار من حيث إسم المالك وتسلسل العقار وموقعه.

ب. المحجورون لذاتهم (المجنون والمعتوه والصغير) المحجورون بقرار من المحكمة (السفيه وذوي الغفلة) لا يجوز قبول تصرفاتهم العقارية بل يجوز إجراؤها من قبل أوليائهم وأوصيائهم المأذونين من قبل مديرية رعاية القاصرين أو المحكمة المختصة.

الكشف:

يعتبر الكشف من الخطوات الهامة في مسار تسجيل التصرفات العقارية والهدف من الكشف هو إجراء الفحص والمعاينة لتثبيت الأوصاف القائمة للعقار وقيمه. وتبدو أهمية الكشف في أن أوصاف العقار وقيمه قد تتير بسبب الأعمال المادية التي يباشرها المالك على عقاره من تشييد أو غراس أو تبديل طريقة الإستعمال، لذلك وجب الكشف الموقعي من قبل لجنة خاصة (تتكون من ممثل عن ضريبة الدخل وممثل عن دائرة التسجيل العقاري وصاحب العلاقة) يصادبها موظف فني.

رابعاً: تصديق المعاملة من ضريبة الدخل:

بعد إجراء الكشف وتقدير قيمة العقار من قبل اللجنة المختصة يجب تصديق المعاملة من ضريبة الدخل إذا تطلبت المعاملة ذلك، إذ لا تحتاج كل المعاملات إلى هذا التصديق، فمن المعاملات التي لا تحتاج إلى تصديق ضريبة الدخل (معاملات التسجيل المجدد والتأييد وتبديل السجل والبيع القضائي وبيوعات دوائر الدولة والتوحيد وتصحيح الجنس)، اما المعاملات التي يجب تصديقها من ضريبة الدخل فهي المتعلقة بالتصرفات الناقلة للملكية ومنها (البيع والمبادلة والقسمة والتسجيل باسم الشركات والأجنبي والعربي وبيع العقار بالمزايدة الخ).

خامساً: دفع الرسوم:

الرسوم هي المبالغ التي تستوفىها الدائرة لتسجيل المعاملة ويلاحظ في هذا الصدد ما يلي:

١. إن رسوم التسجيل للمعاملات الواردة على الحقوق العينية الأصلية تستوفى ممن تنتقل إليه هذه الحقوق، ففي عقد البيع/ تستوفى الرسوم من المشتري، وفي الإرث من الورثة وفي الهبة من الموهوب له وفي عقد المساطحة من المساطح. أما في المعاملات الواردة على الحقوق العينية التبعية/ فتستوفى الرسوم من المدين كما هو الحال بالنسبة للرهن إلا إذا إتفق الطرفان على خلاف ذلك.

٢. إن إحتساب الرسوم يتم على أساس القيمة الحقيقية للعقار.

التسجيل:-

بعد اكتمال الاجراءات المتعلقة بالمعاملة تؤدي الى شعبة التسجيل لتقوم باجراء التوثيق والتسجيل في السجل المختص لتلك المعاملات فاذا كانت في المعاملات الواردة على الحقوق العينية الاصلية تسجل في السجل العقاري الدائمي وتسجل في سجل التامينات العينية اذا كانت من المعاملات الواردة على الحقوق العينية التبعية وفي سجل الحجز بحكم الرهن اذا كانت من المعاملات الواردة على الحقوق العينية التبعية والدائن فيها المصرف العقاري او الزراعي او الصناعي او احدى دوائر الدولة ان تسجيل المعاملة يتضمن في الحقيقة عمليتين اساسيتين هما:-

اولاً:- التوثيق:-

من البديهي انه لا يجوز تسجيل التصرفات العقارية عندما تكون خاضعة للاقرار اذا لم يحضر ذوى العلاقة او من يمثلهم الى دائرة التسجيل العقاري المختصة ويدلون باقوالهم بالتصرف امام الموظف المختص والدائرة المختصة هي دائرة التسجيل العقاري الكائنة في موقع العقار والاقرار كما يعرفه فقهاء القانون المدني هو اعتراف شخص بواقعة من شأنها ان تنتج بحقه اثار قانونية مع قصده ان تعد هذه الواقعة صحيحة في حقة او هو اعتراف المتعاقدين بمضمون العقد وعلى الموظف القائم باخذ الاقرار التوقيع اسفل الاقرار بعد درج عبارة(تم اخذ الاقرار من قبلي داخل الدائرة في الساعة....من يوم.....)

ثانياً:-التسجيل :-

بعد استيفاء المعاملة الاجراءات المتقدمة بياشر بتسجيلها في السجل الخاص بها والاصل ان كان معاملة تسجل في صفحة مستقلة من السجل الا ان القانون اجاز احيانا وللضرورة تسجيل معاملتين في صفحة واحدة عند وجود اسباب قانونية تستدعي مزج تسجيل اكثر من معاملة في صفحة واحدة كما في معاملتي تصحيح الجنس والارث، و اذا تم تسجيل المعاملة في السجل ينقل حكم سجلها السابق في الحقل الخاص الى السجل الجديد ويؤشر قيد السجل الجديد في الحقل الخاص (القيد المنقول اليه)في السجل السابق(المأتي)كما يدرج القيد الجديد على غلاف الاضبارة وتعرف هذه العملية بالمناقلة ،بعد ذلك يختم التسجيل بالتوقيع في السجل من قبل المعاون والمسجل ويصادق عليه رئيس الدائرة.
تدقيق المعاملات:-

بعد ان تكتمل اجراءات تسجيل المعاملة تخضع المعاملة الى مرحلة اخرى وهي مرحلة التدقيق ويقصد بالتدقيق دراسة وتفحص المعاملة لمعرفة مدى توفر الشروط القانونية واستيفاء الاجراءات المنصوص عليها قانونا للتسجيل والتأكد من توفر المستندات والوثائق اللازمة للتسجيل وكان الاسلوب المتبع في تدقيق المعاملات سابقا هو الاسلوب المركزي اذ يتولى هذه المهمة موظفون متخصصون(مدققون)يعملون في مركز المديرية حيث تردهم المعاملات من الدوائر الفرعية لتدقيقها والمصادقة عليها ومن ثم ارسالها مع نتائج التدقيق الى تلك الدائرة.
اصدار السند:-

بعد ان يكسب التسجيل شكله النهائي بالمصادقة عليه من قبل جهات التدقيق المختصه تصدر الدائرة السند كتابة بصورة مطابقة للسجل العقاري شكلا ومضموما ويسلم الى المالك او صاحب الحق العيني بعد مصادقة المدير والمعاون والمسجل وهيئة التدقيق عليه والسند الصادر يعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيه أي ان قيمة القانونية للسجل العقاري المسند اليه.

والسند الصادر يكون حكمة للمالك او صاحب الحق العيني الاصلي(اذا كان مفردا) ويكون حكم السند لجميع اصحاب الحقوق العينية الاصلية في العقار(في

حالة تعدد المالكين) اذا كان التسجيل قد اكتسب شكله النهائي بالنسبة لسهامهم وكانوا غير مدينين برسوم التسجيل فاذا كانت بعض سهام الشركاء موقوفة أي لم تكتسب شكلها النهائي او كانت وكانوا غير مدينين برسوم التسجيل فاذا كانت بعض سهام الشركاء موقوفة أي لم تكتسب شكلها النهائي او كانت مدينة برسوم التسجيل فلا يعطى حكم السند لهؤلاء الشركاء.

ويقصد بحكم السند هو ان يعطى له حكم سند من شركاء يملك اجراء التصرفات العقارية في الاسهم العائدة له دون الشريك الذي ليس له حكم سند في السجل الدائمي .

ولقد اجاز القانون تزويد اصحاب العلاقة بسند مؤقت بعد التسجيل مباشرة وقبل اكتسابه الشكل النهائي لحين اصدار السند الاصيلي او الدائمي كما يسمى .
والسند المؤقت هو ايصال يعطى الى ذوي العلاقة لأشعارهم باكمال التسجيل وتطمينا لهم يتضمن المعلومات المهمة المتعلقة باسما المالكين واوصاف العقار بصورة مختصرة والسند المؤقت لا يكون له حكم السند الاصيلي .

ابطال التسجيل:

يقصد بابطال التسجيل هو الغاء حكم التسجيل واعتباره كأن لم يكن واعادة الوضع القانوني للعقار الى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل المبطل ويصار الى ابطال تسجيل المعاملة اذا كان جرى التسجيل خلافا لاحكام القانون او استنادا الى الى وثائق او بيانات غير قانونية يتعذر اصلاحها.

طرق ابطال التسجيل :-

يبطل التسجيل وفقا لقانون التسجيل العقاري بطريقتين الطريق الاداري والطريق القضائي:-

اولا:-الابطال الاداري:-

حول القانون وزير العدل صلاحية ابطال التسجيل في حالة اكتشاف الاغلاط القانونية قبل اكتساب التسجيل الشكل النهائي أي قبل تصديق المعاملة من قبل هيئة التدقيق ويشترط لابطال التسجيل في هذه الحالة مايلي:-

١- ان يكون تسجيل المعاملة قد جرى خلافا لاحكام القانون او بالاستناد الى وثائق وبيانات ومستندات غير قانونية

٢- ان يتعذر اصلاح المخالفات بالطرق الاصولية

٣- صدور توصية بالابطال من الهيئة الاستشارية في المديرية العامة وتأييد التوصية من المدير العام فاذا توفرت هذه الشروط تعرض المعاملة المسجلة على الوزارة لاصدار قراره بالابطال.

ثانيا: -الابطال القضائي: -يلجا الى الطريق القضائي في الابطال اذا تم اكتشاف المخالفات والاعلاط القانونية بعد مصادقة هيئة التدقيق على المعاملة والتسجيل بعد اكتساب التسجيل النهائي ويشترط للابطال القضائي مايلي: -س

١- ان تكون هنالك مخالفات او اغلاط قانونية تم اكتشافها في المعاملة بعد اكتساب التسجيل شكلة النهائي.

٢- ان يتعذر اصلاح تلك المخالفات والاعلاط بالطرق الاصولية

٣- ان تقام الدعوى لدى محكمة البداة المختصة من قبل الشخص او الجهة التي تضررت حقوقها بسبب تلك الاعلاط وعند توفر هذه الشرط تصدر المحكمة قرارها بالابطال وبعد اكتسابه درجة قطعية يصبح واجب التنفيذ في دوائر التسجيل العقاري. اثار ابطال التسجيل :-

اذا صدر قرار بأبطال التسجيل سواء بالطريق الاداري او القضائي ترتب عليه بعض الاثار ندرجها فيما يلي:-

١- الغاء المعاملة (العقد او التصرف القانوني) والغاء التسجيل فاذا كانت المعاملة عقد بيع يعاد العقار البائع ويرجع الثمن الى المشتري وفي عقد الهبة يعود العقار الى الواهب.

٢- الغاء كافة التصرفات والحجوزات التي اجراها متلقي الحق (المشتري، الموهوب له، الموصي له... الخ) خلال الفتره من بعد التسجيل وحتى صدور قرار الابطال ويعاد العقار الى مالكة خاليا من جميع الحقوق التي ترتبت عليه بعد التسجيل المبطل.

٣- عند ابطال التسجيل وفقا لما تقدم فان المشتري يحل محل الدائن المرتهن بمقدار الدين الذي دفعه اليه (عند انتهاء الرهن وتسجيل العقار المبيع باسمه).

كيفية تسجيل قرار الابطال:-

تنظم استمارة التسجيل من قبل الدائرة استنادا الى قرار الابطال حسب السجل السابق(المأتي)وتسجل في صفحة سجل جديد أي ينقل السجل المبطل الى سجل جديد يعاد فيها العقار الى حالته السابقة دون أي اجراءات او اية رسوم اما اذا ما بطلت معاملة التسجيل المجدد فان قرار الابطال يؤشر على نفس صفحة السجل المبطل دون حاجة الى نقلة الى سجل جديد لان العقار كان قبل التسجيل المبطل غير مسجل ويؤشر الابطال على الصفحة في السجل بوضع خطين متوازيين ويكتب داخلهما عبارة ابطال او ما في معناها باللون الاحمر ويشار الى سند الابطال.

التسجيل بأسم الشخص المعنوي:

بين قانون التسجيل العراقي الاحكام الخاصة بالتسجيل العقار اذا كان الشخص المراد تسجيل العقار باسمه من الاشخاص المعنوية او من رعايا الدول العربية وبين الشروط والاجاءات الخاصة بهذا التطبيق.

التسجيل بأسم الشخص المعنوي:

يعرف الشخص المعنوي بأنه مجموعة من الاشخاص

١- ان الحقوق العينية العقارية تسجل بأسم الشخص المعنوي الذي له حق ممارسة التصرفات العقارية ضمن الحدود التي يقدرها القانون ويقدم طلب التسجيل او التصرف بالحقوق العقارية من قبل الممثل القانوني للشخص المعنوي كما يؤخذ اقرار هذا الممثل القانوني في التصرفات الرضائية في حدود صلاحياته المحددة في القانون واذا كان القانون الخاص بالشخص المعنوي يخوله اجراء التصرف بكتاب خاص صادر منه فأن التسجيل يجري استناداً الى الكتاب الصادر من الشخص المعنوي واقرار الطرف الاخر على ان يكون ذلك التصرف جائز بموجب القانون الخاص بالشخص المعنوي باعتباره يحقق الأهداف التي انشئ من اجلها ولايخرج عنها ومثال على ذلك فأن القانون الخاص بالمصرف العقاري يخوله اجراء التصرف القانوني(الارتهان)بكتاب خاص صادر منه فهنا يسجل حق الطعن على العقد استنادا الى كتاب المصرف وقرار المدين للدائن.

٢-يسجل العقار بإسم الطائفة الدينية المعترف بكيانها بموجب قانون خاص بها او بشهادة من وزير الاوقاف بالنسبة للطوائف التي لا يوجد قانون خاص لها.

٣-يجري تسجيل الحقوق العينية العقارية بإسم المؤسسة المسجلة في محكمة البداية المختصة أي المحكمة التي يقع من دائرة اختصاصها مركز المؤسسة والمؤسسة لها شخص معنوي ينشأ بتخصيصها لمدة غير معينة لعمل ذي صفة انسانية او دينية او علمية او فنية دون قصد تحقيق ربح مادي وذلك بموجب سند رسمي او وصية.

التسجيل بإسم الاجنبي:-

يقصد بالاجنبي لاغراض قانون التسجيل العقاري كل شخص لا يحمل الجنسية العراقية او شهادة التجنس ولم يكن من رعايا الدول العربية.

اولاً:-شروط تملك الاجنبي للعقار في العراق:-

حددت المادة ١٥٤ من القانون هذه الشروط بمايلي:-

١-توفر مبدأ المقابلة بالمثل ويترتب على ذلك عدم جواز تملك الاجنبي العقار في العراق اذا كانت دولته لاتملك العراقي فيها.

٢-ان يبعد العقار المراد تملكه من قبل الاجنبي عن خط الحدود مسافة لاتقل عن ٣٠كم

٣-عدم وجود مانع اداري او عسكري والتأكد من ذلك بتأييد تحريري من المحافظ والسلطة العسكرية المختصة

٤-موافقة كل من وزارتي الداخلية والعدل

٥-ان يكون الاجنبي مقيم في العراق اقامة دائمة بصورة مشروعة ولمدة لاتقل عن سبع سنوات استناداً للمادة ٤ من قانون تملك الاجنبي للعقار في العراق

٦-استحصال موافقة البنك المركزي وذلك للتأكد من ان ادخال العملة الى العراق قد جرى بصورة شرعية.

ثانياً:- نطاق التسجيل بأسم الاجنبي:-

ان تملك الاجنبي للحقوق العينية العقارية قد حدد قانوناً ضمن نطاق معين وكما يلي:-

١- ان لا تتجاوز ملكية الاجنبي للعقار عن دار واحدة للسكن ومحلاً للعمل وتعتبر السهام او الحصة الشائعة في العقار بمثابة الملكية التامة لهذا الغرض ويترتب على ذلك عدم جواز تملك الاجنبي ارضاً زراعية ولاحق فيها.

٢- يجوز تسجيل الحقوق العينية التبعية العقارية باسم الاجنبي مثل حق الرهن فيستطيع الاجنبي ان يكون دائناً مرتهاً دون حاجة لتوفر الشروط السابق ذكرها.

٣- يجوز للاجنبي وقف العقار الذي يملكه والايضاء به بشرط ان لا تكون الجهة الموقوف عليها او الموصى لها جهة اجنبية خارج العراق وتطبيق قواعد القانون العراقي على الوقف والوصية.

٤- يخضع الميراث لمبدأ المقابلة بالمثل اذا كان الموروث عراقياً والوارث اجنبياً في حالة كون العقار ملك صرف باسم المورث فيجوز التسجيل باسم الاجنبي اذا ماتوفرت تلك الشروط الموضحة اعلاه وبعبكسه يجوز للاجنبي ان ينقل العقار الذي الاليه الى عراقي وايداع البديل لدى البنك المركزي لقيده في حساب غير مقيم اما اذا كان العقار من العقارات المملوكة للدولة ومثقلة بحق التصرف فأن هذا الحق لاينتقل الى الاجنبي كما بينا بل يسجل باسم الدولة في حالة عدم وجود وارث عراقي.

التسجيل بأسم العربي :-

ميز المشروع العراقي بين رعايا مختلف الدول العربية حيث افرد الكويتيين باحكام خاصة في تملك العقار تختلف عن احكام تملك رعايا الدول العربية الاخرى كما فرق بين العربي المقيم والعربي غير المقيم فنظم لكل احكام خاصة بالتملك بالاضافة الى الخصوصية التي منحها في التملك الى الفلسطيني.

اولاً:- تملك العربي غير المقيم:-

١- توفر مبدأ المقابلة بالمثل اذ لايجوز تملك رعايا الدول العربية التي لاتقابلنا بالمثل أي انها لاتملك العراقي غير المقيم العقار فيها.

٢- ان تكون العقارات داخل حدود البلدية بالنسبة لمراكز المحافظات والاقضية والنواحي وامانة العاصمة بالنسبة لمحافظة بغداد وان يبعد عن الحدود مسافة ٣٠ كم

٣- موافقة وزارتي الداخلية والعدل.

٤- موافقة البنك المركزي العراقي للتأكد من ان العملة دخلت العراق بشكل مشروع وتتبع في التسجيل نفس الاجراءات المشار اليها سابقاً وتستحصل نفس المصادقات.

ثانياً:- تملك العربي المقيم اقامة دائمة في العراق:-

يجوز تملك العربي المقيم في العراق بشروط اهمها:-

١- ان يبعد العقار عن خطر الحدود مسافة لا تقل عن ٣٠ كم

٢- ان لا يتعارض هذا التملك مع اقتصاديات البلد

٣- موافقة وزارتي الداخلية والعدل

٤- موافقة البنك المركزي العراقي

وتعتبر الاقامة الدائمة في العراق متحققة اذا كانت مدة الاقامة الفعلية لا تقل عن خمس سنوات مستمرة وان يكون للمقيم في العراق مهنة يمارسها وعنوان دائم فيه كما ان الاقامة لا تعتبر مستمرة اذا غادر المقيم العراق مدة تزيد على ثلاثة اشهر في كل سنة.

ثالثاً:- تملك الكويتيين العقار في العراق:-

يعامل الكويتي معاملة العراقي تملك العقار فبإمكانه ان تملك مايلي:-

١- العقارات المخصصة للسكن او للتجارة او للصناعة او للبيستنة.

٢- الاراضي الزراعية المملوكة ملكاً صرفاً بشرط موافقة مجلس الوزراء وعدم تعارض هذا التملك او مخالفته لاحكام قانون الاصلاح الزراعي رقم ١٧ السنة ١٩٧٠ المعدل

٣- حق التصرف في الاراضي الزراعية المملوكة للدولة أي الاراضي المفوضة بالطابو والممنوحة باللزمة سابقاً بشرط موافقة مجلس الوزراء وعدم تعارض هذا التملك ومخالفته لاحكام قانون الاصلاح الزراعي النافذ.

رابعاً:- تملك الفلسطيني العقار في العراق:-

استثنى المشروع الفلسطيني من القوانين الخاصة بتملك العربي للعقار وذلك بسبب المصلحة القومية ومن اجل تحرير فلسطين وتحقيق عودة الشعب الفلسطيني الى ارضه لذلك قرر المشرع عدم جواز تملك الفلسطيني العقار في العراق ولكن اجيز تملك حق منفعة عقار واحد فقط للسكن ضمن حدود امانة بغداد ويقصد بالعقار هنا دار سكن او الشقة السكنية.