



الأسس التشريعية والقانونية للنظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي

اسم الباحث: كرارحيدروزي
جامعة قم - كلية القانون

مصطفى فاطمي نيا
استاذ مشارك / جامعة قم - كلية القانون
اختصاص: القانون الخاص والملكية الفكرية

البريد الإلكتروني Email : m.fateminia@qom.ac.ir

الكلمات المفتاحية: التشريع، النظام القانوني، التسجيل، العقار الجديد، القانون العراقي.

كيفية اقتباس البحث

نيا، مصطفى فاطمي ، رارحيدروزي، الأسس التشريعية والقانونية للنظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي، مجلة مركز بابل للدراسات الانسانية، أيلول ٢٠٢٦، المجلد: ١٦، العدد: ٩ .

هذا البحث من نوع الوصول المفتوح مرخص بموجب رخصة المشاع الإبداعي لحقوق التأليف والنشر (Creative Commons Attribution) تتيح فقط للآخرين تحميل البحث ومشاركته مع الآخرين بشرط نسب العمل الأصلي للمؤلف، ودون القيام بأي تعديل أو استخدامه لأغراض تجارية.

Registered في
ROAD

مفهرسة في
IASJ



The legislative and legal foundations of the renewed real estate registration system in Iraqi law

Mostafa Fatemi nia
Associate Professor

Qom State University - Faculty of Law
Specialization: Private Law and
Intellectual Property

Ph.D Karrar HaiderWazni
Private Law Faculty of Law,
University of Qom, Qom,
Islamic Republic of Iran

Keywords : Legislation, legal system, registration, new property, Iraqi law.

How To Cite This Article

Nia, Mostafa Fatemi, Karrar HaiderWazni, The legislative and legal foundations of the renewed real estate registration system in Iraqi law, Journal Of Babylon Center For Humanities Studies, September 2026, Volume:16, Issue 9.



This is an open access article under the CC BY-NC-ND license
(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

[This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Abstract:

This research aims to clarify the legal framework governing the real estate registration renewal process and to reveal the effectiveness of the legislative texts regulating it in protecting real estate ownership and establishing property rights. It also analyzes the role of this system in achieving legal security and stability in real estate transactions and reducing disputes arising from inaccurate real estate data or outdated official records. The importance of this research stems from the prominent position of real estate registration in the Iraqi legal system as the primary means of proving ownership and ensuring the stability of individuals' legal status. The integrity of the real estate system is a crucial pillar for achieving economic development, encouraging investment, and protecting private and public rights. The research employs a descriptive-analytical approach by studying the legal texts in Iraqi legislation related to real estate registration, particularly the Real Estate Registration Law No. (43) of 1971, as amended. It analyzes its provisions and demonstrates





their consistency with the objectives of the real estate registration renewal system. The research also presents the concept of renewed real estate registration, its procedures, and its legal implications. Furthermore, it utilizes an inductive approach to trace the legal provisions regulating this system. The research reached a set of results, the most important of which is that the renewed real estate registration represents an effective legal tool for reorganizing real estate records and updating data related to real estate, and that the Iraqi legislator granted real estate registration an important legal authority in proving real estate rights. However, the practical application reveals the existence of some challenges related to the slowness of procedures and the need to update technical and administrative means. It also showed that developing the real estate system through electronic transformation and enhancing real estate surveying and documentation work is an essential necessity to ensure the efficiency of the renewed real estate registration and to achieve the desired legal protection for real estate ownership.

المخلص

يهدف هذا البحث إلى بيان الإطار القانوني الذي يحكم عملية التجديد العقاري، والكشف عن مدى فاعلية النصوص التشريعية المنظمة له في حماية الملكية العقارية وتثبيت الحقوق العينية المرتبطة بالعقار، فضلاً عن تحليل دور هذا النظام في تحقيق الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات العقارية والحد من المنازعات الناشئة عن عدم دقة البيانات العقارية أو قدم السجلات الرسمية. وتبرز أهمية البحث من خلال المكانة التي يحتلها التسجيل العقاري في النظام القانوني العراقي باعتباره الوسيلة الأساسية لإثبات الملكية وضمان استقرار المراكز القانونية للأفراد، إذ إن سلامة النظام العقاري تعد من المرتكزات الضرورية لتحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع الاستثمار وحماية الحقوق الخاصة والعامة. وقد اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي من خلال دراسة النصوص القانونية الواردة في التشريعات العراقية ذات الصلة بالتسجيل العقاري، ولا سيما قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، وتحليل أحكامه وبيان مدى انسجامها مع أهداف نظام التجديد العقاري، ولعرض مفهوم التسجيل العقاري المجدد وإجراءاته وآثاره القانونية، فضلاً عن المنهج الاستقرائي لتتبع الأحكام القانونية المنظمة لهذا النظام. وقد توصل البحث إلى مجموعة من النتائج أهمها أن التسجيل العقاري المجدد يمثل أداة قانونية فعالة لإعادة تنظيم السجلات العقارية وتحديث البيانات المتعلقة بالعقارات، وأن المشرع العراقي منح القيد العقاري حجية قانونية مهمة في إثبات الحقوق العينية العقارية، إلا أن التطبيق العملي يكشف عن وجود بعض التحديات المرتبطة ببطء الإجراءات والحاجة إلى



تحديث الوسائل الفنية والإدارية، كما تبين أن تطوير النظام العقاري من خلال التحول الإلكتروني وتعزيز أعمال المسح والتوثيق العقاري يمثل ضرورة أساسية لضمان كفاءة التسجيل العقاري المجدد وتحقيق الحماية القانونية المنشودة للملكية العقارية.

المقدمة

يُعدُّ التسجيل العقاري من أهم النظم القانونية التي تعتمد عليها الدول في تنظيم الملكية العقارية وحمايتها، إذ يمثل الوسيلة القانونية التي تكفل استقرار المعاملات العقارية، وتضمن حجية الحقوق العينية وإثباتها في مواجهة الكافة، بما يحقق الأمن القانوني والاقتصادي ويعزز الثقة في تداول العقارات. وقد شهد النظام القانوني للتسجيل العقاري في العراق تطوراً ملحوظاً من خلال تبني نظام التسجيل العقاري المجدد الذي يقوم على أسس تشريعية وقانونية حديثة تهدف إلى تجاوز أوجه القصور التي كانت تعاني منها الأنظمة التقليدية، ولا سيما في مجال توثيق الحقوق العينية، والحد من المنازعات المتعلقة بالملكية، وتحقيق الانسجام مع متطلبات التنمية الاقتصادية والتطور التقني والإداري. ويستند هذا النظام إلى مجموعة من القواعد الدستورية والتشريعية التي تنظم إجراءات التسجيل وآثاره القانونية، وتحدد اختصاصات الجهات المختصة، بما يسهم في توفير حماية قانونية فعالة للحقوق العقارية ويعزز مبدأ استقرار الملكية.

وتتمثل مشكلة البحث في التساؤل الرئيس حول مدى كفاية الأسس التشريعية والقانونية التي يقوم عليها النظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي لتحقيق الحماية القانونية للحقوق العينية العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية، وما إذا كانت النصوص القانونية النافذة قادرة على مواكبة التطورات الاقتصادية والتقنية الحديثة، أم أنها ما زالت تواجه ثغرات تشريعية وإجرائية تؤثر في كفاءة النظام وتحد من فعاليته، فضلاً عن بيان مدى انسجام هذه الأسس مع المبادئ القانونية العامة ومتطلبات الأمن العقاري.

كما تبرز أهمية هذا البحث من خلال الأهمية العملية والعلمية لموضوع التسجيل العقاري بوصفه أحد الركائز الأساسية لحماية الملكية العقارية وتحقيق الأمن القانوني، إذ يسهم في بيان الإطار التشريعي الذي يحكم النظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد وتحليل متركزاته القانونية، كما يساعد في الكشف عن أوجه القوة والقصور في التنظيم التشريعي العراقي، بما ينعكس على تطوير البيئة القانونية للاستثمار العقاري والحد من المنازعات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية.

ويهدف البحث إلى بيان مفهوم النظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد والأسس التشريعية التي يستند إليها في القانون العراقي، وتحليل القواعد القانونية المنظمة له، وبيان



المبادئ التي يقوم عليها وآثارها في حماية الحقوق العينية العقارية، فضلاً عن تقويم مدى كفاية التشريعات النافذة في تحقيق الأمن العقاري واستقرار الملكية، والكشف عن أوجه القصور التشريعي والإجرائي، وصولاً إلى تقديم مقترحات قانونية يمكن أن تسهم في تطوير المنظومة التشريعية الخاصة بالتسجيل العقاري بما يحقق مزيداً من الكفاءة والفاعلية.

واعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي من خلال استعراض وتحليل النصوص التشريعية المنظمة للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي وبيان مضامينها القانونية، لبيان أوجه النقص والقصور فيها، بما يتيح الوصول إلى نتائج علمية وتوصيات تشريعية تسهم في تعزيز فعالية النظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد وتحقيق الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية.

المبحث الأول: ماهية التسجيل العقاري المجدد

يمثل التسجيل العقاري المجدد أحد الموضوعات الرئيسة في نطاق التشريعات العقارية، لما يؤديه من دور في تثبيت الحقوق العينية وإضفاء الحماية القانونية على الملكية العقارية. ولا يمكن الإحاطة بهذا النظام دون بيان مفهومه وخصائصه وتمييزه عن غيره من صور التسجيل العقاري، فضلاً عن بيان طبيعته القانونية وأهدافه. لذلك يتناول هذا المبحث ماهية التسجيل العقاري المجدد من خلال بيان مفهومه وأهم خصائصه، وصولاً إلى تحديد الإطار القانوني الذي يقوم عليه في التشريع العراقي.

المطلب الأول: مفهوم التسجيل العقاري المجدد

في الاصطلاح القانوني الحديث، يُقصد بالتسجيل كل إجراء قانوني يتمثل في إثبات البيانات والحقوق وتدوينها في السجلات أو المحررات الرسمية من قبل الموظف المختص، ووفقاً للإجراءات والضوابط التي يحددها القانون، بحيث تكتسب هذه المحررات حجيتها القانونية وتصبح صالحة للاحتجاج بها في مواجهة كافة^١. ولا يقتصر مفهوم التسجيل على مجرد التدوين، بل يمتد ليشمل عمليات التوثيق والحفظ التي تتم بالوسائل القانونية المقررة، سواء كانت كتابية أو إلكترونية أو غيرها من وسائل الإثبات المعتمدة، متى أنجزت من قبل الجهات المختصة وبما يحقق الغاية الأساسية المتمثلة في تثبيت الحقوق، وصيانتها من الضياع أو المنازعة، وتعزيز الاستقرار والأمان في المعاملات القانونية.

أما العقار في الاصطلاح القانوني، فيُقصد به كل مال يتصف بالثبات والاستقرار، بحيث يتعذر نقله من مكانه إلى مكان آخر دون أن يترتب على ذلك تلف أو تغيير في طبيعته أو جوهره. ويشمل هذا المفهوم الأراضي بجميع أنواعها، والمباني والمنشآت المقامة عليها، والأشجار،



الأسس التشريعية والقانونية للنظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي

وسائر الأشياء المتصلة بالأرض اتصال قرار يجعلها جزءاً منها. ويستند هذا التعريف إلى معيار الثبات باعتباره العنصر الجوهري الذي يميز العقار عن المنقول في مختلف التشريعات المدنية.^٢ ومن حيث طبيعته القانونية، ينقسم العقار إلى نوعين رئيسيين، هما العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص. فالعقار بطبيعته هو كل ما كان ثابتاً في الأرض بصورة دائمة، كالأراضي والمباني والأشجار، أما العقار بالتخصيص فهو في الأصل مال منقول، إلا أن ماله خصصه بصورة دائمة لخدمة عقار يملكه أو لاستغلاله، الأمر الذي يترتب عليه إسباغ الصفة العقارية عليه تحقيقاً لوحدة النظام القانوني للعقار وضماناً لحسن استغلاله.

وقد نظم المشرع العراقي مفهوم التسجيل والعقار من خلال قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، إذ تضمنت المادة الأولى منه عدداً من التعريفات الأساسية التي يقوم عليها نظام التسجيل العقاري. فقد عرّفت السجل العقاري بأنه السجل الرسمي الذي تُدَوَّن فيه جميع التسجيلات العقارية وفقاً لأحكام القانون، ويُعد المرجع القانوني الذي تعتمد عليه دوائر التسجيل العقاري في إصدار السندات الرسمية المثبتة للحقوق العينية العقارية. كما عرّفت السجل الشخصي بأنه السجل الذي يُنظم وفق أسماء أصحاب الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ويتم استخلاص بياناته من السجل العقاري بما ييسر الرجوع إلى أصحاب تلك الحقوق.^٣

كذلك عرّف القانون السند بأنه الصورة الرسمية المطابقة لبيانات السجل العقاري بعد استكمال جميع إجراءات التسجيل بصورة نهائية، ويُعد هذا السند الدليل القانوني المعتمد على ثبوت الحق العيني العقاري، وتترتب عليه جميع الآثار القانونية المقررة في مواجهة الغير. ومن خلال هذه التعريفات يتضح أن المشرع العراقي لم ينظر إلى التسجيل العقاري بوصفه مجرد وسيلة لإثبات الحقوق، وإنما اعتبره ركناً جوهرياً في النظام القانوني للعقار، إذ يضفي على التصرفات العقارية صفة العلنية، ويوفر الحماية القانونية للحقوق العينية، ويعزز استقرار الملكية والمعاملات العقارية، بما يسهم في تحقيق الأمن القانوني والاقتصادي في المجتمع.^٤

ويُقصد بتسجيل العقار في الاصطلاح القانوني النظام الرسمي الذي تتولى بموجبه الجهة المختصة، والمتمثلة بدائرة التسجيل العقاري، قيد الحقوق العينية الواردة على العقارات في سجلات رسمية أعدت لهذا الغرض، وذلك وفقاً للإجراءات والضوابط التي يحددها القانون. ويستهدف هذا النظام إشهار الحقوق العينية وتوثيقها وإضفاء الحماية القانونية عليها بما يكفل استقرار الملكية والمعاملات العقارية. ولا يقتصر التسجيل العقاري على مجرد إثبات بيانات العقار أو تدوينها، وإنما يمثل إجراءً قانونياً منشأً أو كاشفاً للحقوق بحسب طبيعة النظام القانوني المعمول به، إذ يترتب عليه منح التصرفات العقارية حجيتها القانونية وإمكان الاحتجاج بها في



مواجهة الكافة. كما يقوم هذا النظام على تخصيص صحيفة عقارية مستقلة لكل عقار، تتضمن أوصافه المادية من حيث الموقع والحدود والمساحة، فضلاً عن بيان الحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة عليه، والقيود والالتزامات التي تنقل ذمته، وجميع التصرفات القانونية اللاحقة التي ترد عليه^٥. ومن ثم، فإن التسجيل العقاري يشكل إحدى أهم وسائل تحقيق الأمن القانوني، إذ يوفر الثقة في تداول العقارات، ويحافظ على استقرار الملكية، ويحد من المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية من خلال اعتماد السجل العقاري مرجعاً رسمياً يتمتع بحجية قانونية في الإثبات أمام القضاء.

أما التسجيل المجدد في الاصطلاح القانوني، فيقصد به إجراء قانوني استثنائي يهدف إلى تثبيت حق الملكية أو غيره من الحقوق العينية الأصلية على عقار لم يسبق تسجيله في السجل العقاري، أو أصبح بحكم العقار غير المسجل نتيجة فقدان سجلاته أو تلفها أو تعذر الاستناد إليها. ويقوم هذا النظام على الاعتراف بالحيازة المستوفية للشروط القانونية باعتبارها سبباً لاكتساب الملكية، متى اقترنت بحسن النية، واستندت إلى سبب صحيح، واستمرت طوال المدة التي يقرها القانون للتقادم المكسب. وبذلك يعد التسجيل المجدد وسيلة تشريعية لمعالجة أوضاع العقارات الخارجة عن نطاق التسجيل الرسمي، من خلال إدخالها في منظومة التسجيل العقاري وإضفاء المشروعية القانونية على الحقوق القائمة عليها استناداً إلى واقع الحيازة المستقرة. ومن هذا المنطلق، فإن التسجيل المجدد لا يقتصر على إعادة قيد حق سبق تسجيله، وإنما يمثل وسيلة قانونية لاكتساب الملكية بالتقادم وإثباتها بصورة رسمية، بما يكفل حماية الحق المكتسب وإخضاعه للقواعد ذاتها التي تحكم سائر الحقوق العينية المسجلة^٦.

وقد نظم المشرع العراقي أحكام التسجيل المجدد في قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، الذي جعل من السجل العقاري المرجع الرسمي لإثبات الحقوق العينية العقارية، فعرف السجل العقاري بأنه السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفقاً لأحكام القانون، ويُعتمد عليه في إصدار السندات الرسمية الخاصة بالحقوق العقارية. وفي ضوء هذا التنظيم التشريعي، يمكن تعريف التسجيل المجدد في القانون العراقي بأنه إجراء قانوني يرمي إلى تثبيت حق الملكية أو غيره من الحقوق العينية باسم صاحب الحق الحقيقي في السجل العقاري وإصدار السند الرسمي المثبت له، وذلك بعد استكمال الشروط والإجراءات التي رسمها القانون. ويعكس هذا التنظيم خصوصية الواقع العقاري في العراق، ولاسيما ما يتعلق بالعقارات التي لم يسبق تسجيلها، أو التي تعذر إثبات ملكيتها بسبب فقدان القيود والسجلات أو تعرضها للتلف، الأمر الذي جعل من التسجيل المجدد وسيلة تشريعية فعالة لمعالجة هذه الحالات، وترسيخ الاستقرار

القانوني للملكية، وتعزيز الثقة في نظام التسجيل العقاري وحماية الحقوق العينية من المنازعة^٧.

المطلب الثاني: خصائص التسجيل العقاري المجدد

سبق بيان أن التسجيل العقاري المجدد يُقصد به تثبيت حق الملكية أو أحد الحقوق العينية الأصلية لأول مرة على عقار لم يسبق تسجيله في السجل العقاري، أو أصبح بحكم غير المسجل نتيجة فقدان سجلاته أو وثائقه، وذلك استناداً إلى حيازة قانونية مستوفية لشروطها، مقترنة بحسن النية وسبب صحيح، مع انقضاء مدة التقادم المكسب التي يقرها القانون. ومن ثم فإن التسجيل المجدد لا يعني إعادة قيد حق سبق تسجيله، وإنما يمثل وسيلة قانونية لإضفاء الصفة الرسمية على حق لم يسبق إدخاله في نظام التسجيل العقاري، متى توافرت الشروط التي تطلبها المشرع، وفي مقدمتها عدم وجود تسجيل سابق أو تعذر الاستناد إلى القيود العقارية بسبب فقدانها أو تلفها^٨.

ويتضح من التعريف التشريعي للتسجيل المجدد أن نطاقه يقتصر على تثبيت حق الملكية والحقوق العينية الأصلية، ولا يمتد ليشمل الحقوق الشخصية، لأن هذه الأخيرة تنشأ من الروابط العقدية أو الالتزامات الشخصية ولا ترتب لصاحبها سلطة مباشرة على العقار. أما الحقوق التي يمكن أن تكون محلاً للتسجيل المجدد فهي الحقوق العينية الأصلية التي تخول صاحبها سلطة مباشرة على العقار، وفي مقدمتها حق الملكية الذي يُعد أوسع هذه الحقوق وأكملها. وقد عرّفت المادة (١٠٤٨) من القانون المدني العراقي الملكية بأنها حق يخول المالك سلطة التصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً من حيث الاستعمال والاستغلال والتصرف، بما يشمل الانتفاع بالعقار وغلته ونتاجه والتصرف فيه بجميع التصرفات التي يجيزها القانون، وهو ما يبرز المكانة القانونية لحق الملكية بوصفه الأصل الذي يستهدف التسجيل المجدد تثبيته وحمايته^٩.

ويستند نظام التسجيل العقاري المجدد في العراق إلى قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، ولا سيما الأحكام الواردة في المواد (٤٣-٥٧) منه، التي خصصها المشرع لتنظيم إجراءات هذا النوع من التسجيل، محدداً شروطه وضماناته والجهات المختصة بالنظر فيه. كما دُعِم هذا التنظيم بإصدار تعليمات تنفيذية، من أبرزها تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة لسنة ١٩٨٦، التي أوجبت تسجيل العقارات غير المسجلة بصورة إلزامية استناداً إلى أحكام القانون، بهدف إدخال جميع العقارات ضمن منظومة التسجيل الرسمي وتعزيز استقرار الملكية والحد من المنازعات المتعلقة بها^{١٠}.

ويتميز نظام التسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي بعدد من الخصائص القانونية والإجرائية التي تمنحه طبيعة متميزة عن غيره من صور التسجيل العقاري، إذ حرص المشرع



على وضع تنظيم خاص يراعي طبيعة هذا النظام وما يترتب عليه من آثار تمس حق الملكية، ومن أهم هذه الخصائص ما يأتي:

أولاً: الأصل في التسجيل العقاري المجدد أنه يقدم بطريق الطلب لا بطريق الدعوى: جعل المشرع الأصل في التسجيل العقاري المجدد أن يتم بناءً على طلب يقدمه واضع اليد على العقار إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة، وليس عن طريق إقامة دعوى قضائية، وذلك لأن إجراءات التسجيل المجدد لا تقوم ابتداءً على وجود خصومة بين طرفين، وإنما تستهدف التحقق من توافر الشروط القانونية اللازمة لتثبيت الملكية^{١١}. وقد أكد قانون التسجيل العقاري هذا الاتجاه في المادتين (٤٥/ثالثاً) و(٥٢)، اللتين نصتا على أن إجراءات التسجيل المجدد تسير بطريق الطلب الإداري، دون الحاجة إلى إقامة دعوى أمام القضاء.

ويتفق هذا التنظيم مع أحكام قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩، الذي اشترط لقيام الدعوى وجود خصومة بين أطراف متنازعة، فضلاً عن توافر الإجراءات القضائية المتمثلة بالمرافعة والحضور وإبداء الدفع، وهي عناصر لا تتوافر في طلب التسجيل العقاري المجدد، باعتباره إجراءً قانونياً يبدأ بطلب إداري يخضع للفحص والتحقيق من قبل لجنة تثبيت الملكية. وقد استقر القضاء العراقي على هذا الاتجاه^{١٢}، إذ قضت محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية بأن رئيس لجنة تثبيت الملكية يمارس اختصاصه بصفته الإدارية المقررة قانوناً، وليس بصفته قاضياً لمحكمة البداءة، لأن الطلب لا يقتضي السير بإجراءات المرافعة القضائية. ومع ذلك، فإن الطبيعة الإدارية للطلب لا تنفي كونه وسيلة قانونية للمطالبة بحق، إذ يمثل وسيلة يلجأ إليها صاحب الشأن إلى الجهة المختصة قانوناً بقصد تثبيت حقه، ومن ثم فإنه يقترب في آثاره من مفهوم المطالبة القضائية، وإن اختلف عنها من حيث الشكل والإجراءات^{١٣}.

ثانياً: انتقال حق طلب التسجيل من السلف إلى الخلف: أجاز المشرع العراقي انتقال حق طلب التسجيل العقاري المجدد من السلف إلى الخلف، كما سمح بضم مدة حياة السلف إلى مدة حياة الخلف لاستكمال المدة القانونية اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم، شريطة أن تكون الحياة مستوفية للشروط القانونية. ويستند هذا الحكم إلى الطبيعة القانونية للحياة باعتبارها واقعة مادية تترتب عليها آثار قانونية، وتقبل الانتقال بين الأشخاص متى تحقق سبب الانتقال المشروع، الأمر الذي يسهم في حماية استقرار الأوضاع القانونية ويمنع ضياع المدد التي اكتسبها السلف في الحياة^{١٤}.

ثالثاً: جواز إعادة تقديم طلب التسجيل العقاري المجدد: من الخصائص المهمة لهذا النظام أن رفض طلب التسجيل العقاري المجدد لا يحول دون إعادة تقديمه متى زالت أسباب الرفض



الأسس التشريعية والقانونية للنظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي

واستكملت الشروط القانونية التي تطلبها المشرع. فإذا رفضت لجنة تثبيت الملكية الطلب بسبب عدم اكتمال مدة الحيازة أو لعدم توافر أحد الشروط الأخرى، فإن ذلك لا يمنع طالب التسجيل من تقديم طلب جديد بعد استكمال النقص الذي أدى إلى رفض طلبه الأول. فلو كانت مدة الحيازة عند تقديم الطلب عشر سنوات فقط، ثم رفض الطلب لعدم اكتمال مدة التقادم، جاز للطالب بعد إتمام المدة القانونية أن يعاود تقديم طلبه، وتلتزم اللجنة بإعادة بحث الطلب والتحقق من توافر جميع الشروط القانونية دون أن يكون للقرار السابق حجية تمنع ذلك^{١٥}.

ويستند هذا الاتجاه إلى الطبيعة القانونية للتسجيل العقاري المجدد بوصفه نظاماً يرتبط بتوافر شروط موضوعية قد تستكمل بمرور الزمن، الأمر الذي يبرر إعادة تقديم الطلب متى تغيرت الظروف القانونية أو الواقعية. ومع ذلك، فقد اتجه جانب من القضاء العراقي، ولاسيما بعض قرارات محاكم الاستئناف بصفقتها التمييزية، إلى تفسير المادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري تفسيراً أكثر تضيقاً، وعدّ قرار لجنة تثبيت الملكية قراراً نهائياً في بعض الحالات، وهو اتجاه قد يحد من إمكانية إعادة تقديم الطلب، إلا إذا ظهرت أسباب قانونية جديدة أو ثبت اكتساب أحد الأطراف حقاً ثابتاً على العقار وفقاً لأحكام التسجيل العقاري المجدد.

المبحث الثاني: الأسس القانونية للتسجيل العقاري المجدد

يشكل التسجيل العقاري المجدد أحد الأنظمة القانونية التي تستند إلى مجموعة من الأسس التشريعية والقواعد القانونية الهادفة إلى حماية الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار في المعاملات المتعلقة بها. ويقتضي فهم هذا النظام الوقوف على المرتكزات القانونية التي تحكم إجراءاته، والشروط التي يقوم عليها، والآثار المترتبة على تطبيقه في ظل أحكام قانون التسجيل العقاري العراقي. ومن ثم، يتناول هذا المبحث بيان أهم الأسس القانونية التي يقوم عليها التسجيل العقاري المجدد، بما يبرز فلسفة المشرع العراقي في تنظيم هذا النظام وضمان فعاليته في تثبيت الحقوق العينية العقارية.

المطلب الأول: قوانين التسجيل العقاري المجدد

يقوم النظام القانوني للتسجيل العقاري في العراق على أحكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، الذي يُعد التشريع الأساسي المنظم لإجراءات التسجيل العقاري، وما يتعلق بإنشاء السجلات العقارية وتنظيم انتقال الحقوق العينية وتوثيقها. وقد وضع هذا القانون إطاراً تشريعياً متكاملًا يحدد مفهوم التسجيل العقاري، وينظم مكونات السجل العقاري، بما يشمل السجل العقاري والسجل الأساسي والسجل الشخصي، فضلاً عن بيان الآثار القانونية المترتبة على التسجيل في إثبات الحقوق العينية والاحتجاج بها في مواجهة الغير. كما نظم القانون الأحكام



المتعلقة بإجراءات التسجيل وشروطه والجهات المختصة بتنفيذه، بما يكفل تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وتعزيز الحماية القانونية للملكية^{١٦}. إن تسجيل ملكية عقار غير مسجل في الدائرة المختصة لذلك، هو حق لصاحب الحق التسجيل لا بد من وضع قيد التسجيل في دائرة التسجيل من قبل المسؤول عن السجل، وذلك في الدول التي تعتمد نظام الشهر العيني، بخلاف أنظمة الشهر الشخصي، التي لا يمارس المسؤول عن التسجيل أي رقابة على عملية التسجيل، كما هو الحال في فرنسا مثلاً^{١٧}.

وفي هذا السياق، عرّف المشرع العراقي التصرف العقاري بأنه كل تصرف قانوني من شأنه إنشاء حق عيني عقاري أو نقله أو تعديله أو زواله، وجعل نفاذ هذا التصرف وانعقاده مرهوناً بإتمام تسجيله في السجل العقاري وفقاً للإجراءات التي رسمها القانون، إذ نصت المادة (٢/٣) من قانون التسجيل العقاري على أنه لا ينعقد التصرف العقاري إلا إذا تم تسجيله رسمياً، الأمر الذي يعكس الأثر الجوهري للتسجيل بوصفه شرطاً لازماً لوجود التصرف وإنتاج آثاره القانونية، وليس مجرد وسيلة لإثباته. وإلى جانب قانون التسجيل العقاري، صدرت بعض التشريعات الخاصة التي تنظم مسائل محددة تتعلق بالملكية العقارية، ومن أبرزها قانون ادعاءات ملكية الدولة رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٠ وتعديلاته، الذي عالج المنازعات المتعلقة بادعاءات الدولة بحقوق الملكية على بعض العقارات. إلا أن هذا القانون يعد تشريعاً خاصاً يقتصر نطاق تطبيقه على الحالات التي نظمها، ولا يمس القواعد العامة التي أرساها قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، والذي بقي الإطار التشريعي الرئيس المنظم لإجراءات التسجيل العقاري وإثبات الحقوق العينية في العراق^{١٨}.

شهد العراق بعد تأسيس الدولة الحديثة عام (١٩٢١) اهتماماً متزايداً بتنظيم نظام التسجيل العقاري، إذ سعت الحكومات الوطنية المتعاقبة إلى وضع إطار تشريعي يكفل حماية الملكية العقارية وتنظيم تداولها بما يحقق الاستقرار القانوني. وفي هذا السياق صدر قانون الطابو^{١٩} رقم (٥٩) لسنة ١٩٣٥ الذي عدّ أول تنظيم تشريعي وطني خاص بتسجيل الأموال غير المنقولة، وقد وضع الأسس الأولية لإجراءات تسجيل الحقوق العينية العقارية. إلا أن هذا القانون لم يكن كافياً لتنظيم جميع المسائل المتعلقة بالتسجيل، الأمر الذي استوجب إصدار نظام تنفيذي بموجب المرسوم التشريعي رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٣ لتنظيم الإجراءات العملية الخاصة بالتسجيل العقاري وتوضيح آليات تطبيق أحكام القانون. ومع صدور القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ وما تضمنه من قواعد جديدة بشأن الحقوق العينية وأسباب كسب الملكية، برزت الحاجة إلى تشريع أكثر شمولاً وتكاملاً يتلاءم مع التطورات القانونية، فصدر قانون التسجيل العقاري رقم

الأسس التشريعية والقانونية للنظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي

(٤٣) لسنة ١٩٧١ الذي دخل حيز التنفيذ عام ١٩٧٢، ليشكل الإطار التشريعي الرئيس المنظم لجميع إجراءات التسجيل العقاري، وليعالج أوجه القصور التي كشفت عنها التشريعات السابقة، فضلاً عن تنظيمه لمختلف صور التسجيل، بما في ذلك التسجيل العقاري المجدد، وفق قواعد قانونية أكثر دقة وانسجاماً مع أحكام القانون المدني^{٢٠}.

وفي إطار هذا التنظيم، عرّف المشرع العراقي التسجيل العقاري المجدد في المادة (٤٣) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ بأنه «تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري وإصدار السند به وفق أحكام هذا القانون». ويستفاد من هذا النص أن الغاية الأساسية من التسجيل المجدد تتمثل في إضفاء الصفة الرسمية على الحقوق العينية التي لم يسبق تسجيلها، أو التي تعذر إثباتها بسبب فقدان القيود أو السجلات، وذلك من خلال تثبيت ملكية العقار باسم مالكة الحقيقي وإصدار سند رسمي يثبت هذا الحق^{٢١}. ويكتسب هذا النوع من التسجيل أهمية خاصة لارتباطه المباشر بحق الملكية، الذي يعد من الحقوق الدستورية والمالية الأساسية، الأمر الذي دفع المشرع إلى إحاطته بمجموعة من الضمانات والإجراءات القانونية الخاصة، فأناط النظر في طلبات التسجيل المجدد بلجان مختصة لتثبيت الملكية يرأسها قاضي، تتولى التحقق من توافر الشروط القانونية قبل إصدار القرار المناسب. وبهذه الآلية يوفر النظام القانوني حماية للمالك الذي استقرت حيازته للعقار مدة طويلة، ويضمن تثبيت ملكيته بصورة رسمية حتى في الحالات التي فقدت فيها المستندات أو السجلات العقارية، بما يحقق الأمن القانوني ويحد من المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية^{٢٢}.

ومن أبرز الشروط التي اشترطها المشرع العراقي لإجراء التسجيل العقاري المجدد أن يكون طالب التسجيل حائزاً للعقار حيازة هادئة ومستمرة وبصفة المالك، مقرونة بحسن النية، ولمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة دون انقطاع، فضلاً عن أن يكون العقار غير مسجل في السجل العقاري، أو أصبح بحكم غير المسجل نتيجة فقدان سجلاته أو تعرضها للتلف. وعند توافر هذه الشروط يقدم صاحب العلاقة طلباً إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة، فتقوم لجنة تثبيت الملكية بإجراء الكشف والتحقيق الميداني للتثبت من صحة الحيازة ومدتها وتوافر الشروط القانونية الأخرى، ثم ترفع توصياتها إلى رئيس دائرة التسجيل العقاري الذي يصدر قراره بتثبيت الملكية وإصدار السند الرسمي، أو رفض الطلب إذا لم تستكمل المتطلبات القانونية. ولم يكتف المشرع بهذه الإجراءات، بل أخضع قرارات لجان تثبيت الملكية للرقابة القضائية عن طريق الطعن فيها أمام الجهات المختصة، بما يوفر ضماناً إضافية لحماية الحقوق، ويعكس حرصه على تحقيق التوازن بين استقرار الملكية العقارية وصيانة حقوق الأفراد من أي تعسف أو خطأ في تطبيق أحكام التسجيل



المجدد^{٢٣}.

يتبين لنا من مراجعة النصوص القانونية الخاصة بتسجيل ملكية عقار غير مسجل في السجل العقاري أن الأحكام القانونية التي نص عليها القانون رقم (٤٣) لعام ١٩٧١ قد وردت - بالعموم ضمن حالات اختيارية، يمكن للحائز أن يعتمد عليها عند التسجيل، كما إن له حرية عدم تسجيل الحيازة. ووفقاً لنص المادة (٤٤) من قانون التسجيل العقاري لعام ١٩٧١، يجب أن يكون طالب التسجيل المجدد حائزاً للعقار المطلوب تسجيله مجدداً مدة خمس عشرة سنة سابقة دون انقطاع مع مباشرة هذا الشخص للتصرفات التي تقتضيها طبيعة الشيء، وكذلك يجب أن يظهر الحائز بمظهر المالك للشيء، أو أي حق عيني عليه، وبحال عدم توفر شروط نص المادة (٤٤)، لا يمكن قبول طلب تسجيل ملكية الحيازة^{٢٤}. في حين أن التعليمات رقم (١) لعام ١٩٨٦ ألزمت الحائز بتسجيل ملكية عقاره في السجل العقاري في حالات معينة ونطاق معين، وبذلك يمكن القول بأن طرق التسجيل في التشريع العراقي، هي إما طرق اختيارية أو إجبارية.

المطلب الثاني: أثر التسجيل المجدد في الحقوق العقارية

يُعدّ التسجيل العقاري المجدد من أهم النظم القانونية التي تعنى بتنظيم الملكية العقارية وإثبات الحقوق العينية، لما يترتب عليه من آثار قانونية مباشرة في استقرار المراكز القانونية وحماية الملكية الخاصة. ولا تقتصر أهمية هذا النظام على الحالات التي يثور فيها نزاع بشأن ملكية العقار، بل تمتد كذلك إلى الحالات التي تغيب فيها الخصومة، إذ قد تقتضي طبيعة التسجيل تحديد الحدود الفاصلة للوحدة العقارية، والتحقق من الارتفاقات والحقوق العينية المرتبطة بها، وهو ما يستلزم تدخلاً قانونياً وفنياً لإثبات تلك الحقوق بصورة دقيقة. ومن ثم فإن مهمة تثبيت الملكية لا يضطلع بها القاضي بمفرده، وإنما تتم بالتعاون مع المختصين في دوائر التسجيل العقاري، ولاسيما ذوي الاختصاصين القانوني والهندسي، تحقيقاً للدقة في الإجراءات وضماناً لسلامة القيود العقارية، وهو ما أخذ به المشرع العراقي عند تنظيم إجراءات التسجيل المجدد^{٢٥}.

إن التسجيل له أهمية من الناحية القانونية وأكثر من الناحية الجنائية لاستيفاء الدولة الجانب الضريبي أو المالي لفائدة الخزينة العامة، وقد كرس لها المشرع في هذا الإطار ضمانات وامتيازات لاستيفاء حقوقها في مجال رسوم التسجيل كإنشاء رهن قانوني لفائدتها، كما أنه يمكنها إعادة تقييم عملية البيع أو استعمالها لحق الشفعة، وهدف ذلك منع المضاربة على العقار إذا كان التصريح بالأثمان أقل بكثير من القيمة الحقيقية للعقار^{٢٦}. ولا يتوقف الأمر عند التسجيل بل لابد من شهر العقد أو الحكم القضائي المكرس لعملية البيع لدى السجل العقاري، وهنا يمكن القول على أن الملكية العقارية قد انتقلت إلى مكتسبها، ويلعب السجل العقاري دوراً هاماً في



الأسس التشريعية والقانونية للنظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي

مجال الشهر العقاري من خلال مراقبة العقود والأحكام المودعة لديه من حيث توافرها على الشروط القانونية وإلا يرفض إيداعها، أو حتى يرفض إشهارها وذلك من أجل استقرار المعاملات^{٢٧}.

وانطلاقاً من هذه الاعتبارات، أنط المشرع العراقي بموجب قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ مهمة النظر في طلبات التسجيل العقاري المجدد بلجنة متخصصة أطلق عليها اسم لجنة تثبيت الملكية، تتولى التحقق من استيفاء الشروط القانونية اللازمة لإجراء التسجيل. وقد نصت الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون على أن تتشكل هذه اللجنة برئاسة قاضي محكمة البداية التي يقع العقار أو الأسهم غير المسجلة ضمن نطاق اختصاصها المكاني، وعضوية ممثل عن وزارة المالية، وممثل عن أمانة العاصمة أو البلدية المختصة إذا كان العقار واقعاً ضمن حدودها، فضلاً عن مختار المحلة أو القرية التي يقع فيها العقار. وبعبارة هذا التشكيل حرص المشرع على الجمع بين الخبرة القضائية والإدارية والفنية والاجتماعية، بما يكفل التحقق من واقع الحيابة والملكية قبل إصدار القرار المناسب بشأن الطلب^{٢٨}.

ولضمان سلامة القرارات الصادرة عن لجنة تثبيت الملكية، أخضع المشرع العراقي هذه القرارات لرقابة القضاء، فأجاز الطعن فيها أمام محكمة استئناف المنطقة بصفتها التمييزية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالقرار، وفقاً لما نصت عليه المادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري. ويكون القرار الصادر عن رئاسة محكمة الاستئناف في هذا الشأن نهائياً وباتاً، بما يحقق التوازن بين توفير ضمانات التقاضي واستقرار الأوضاع القانونية للعقارات محل التسجيل^{٢٩}.

ويستفاد من أحكام قانون التسجيل العقاري أن للتسجيل العقاري، وبوجه خاص التسجيل العقاري المجدد، دوراً محورياً في تحديد المركز القانوني للحقوق العينية العقارية، إذ يترتب عليه في بعض الحالات أثر منشئ للحق، وفي حالات أخرى أثر كاشف له، مع بقاء التسجيل إجراءً قانونياً لازماً في كلتا الحالتين. فالأصل في النظام العراقي أن الحقوق العينية العقارية لا تكتسب حجبها القانونية الكاملة ولا تنتج آثارها في مواجهة الغير إلا بعد قيدها في السجل العقاري، الأمر الذي يجعل التسجيل ركناً أساسياً في نظام الملكية العقارية^{٣٠}.

فمن ناحية الأثر المنشئ، يُعد التسجيل العقاري المجدد سبباً قانونياً لاكتساب حق الملكية والحقوق العينية الأخرى متى استوفت شروطها القانونية، إذ نصت الفقرة الثانية من المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري على أن «لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري». ويكشف هذا النص عن اتجاه المشرع إلى اعتبار التسجيل ركناً لازماً لانعقاد التصرفات العقارية، بحيث لا يترتب عليها أي أثر عيني قبل إتمام تسجيلها، ويبقى التصرف قبل



التسجيل منشأً لالتزامات شخصية بين أطرافه دون أن يكون قابلاً للاحتجاج به في مواجهة الغير^{٣١}.

ويتأكد هذا الاتجاه من خلال التعريف الذي أورده المشرع للتصرف العقاري في الفقرة الأولى من المادة (٣) من القانون، إذ اعتبره كل تصرف قانوني يؤدي إلى إنشاء حق عيني أصلي أو تباعي أو نقله أو تعديله أو زواله. وعند الربط بين هذا التعريف وبين حكم الفقرة الثانية من المادة ذاتها، يتضح أن المقصود بالتصرف هو العمل القانوني الذي يترتب أثراً على الحق العيني، لا التصرفات أو الأعمال المادية، لأن فكرة الانعقاد لا ترد إلا على التصرفات القانونية التي تنشئ الالتزامات والحقوق.

كما انسجم القانون المدني العراقي مع هذا الاتجاه عندما اشترط تسجيل التصرفات الناقلة لملكية العقار، فنصت المادة (٥٠٨) منه على أن بيع العقار لا ينعقد إلا إذا تم تسجيله لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة واستوفى الشكل الذي يفرضه القانون، كما أكدت المادة (٢/١١٢٦) ضرورة الالتزام بالإجراءات القانونية المقررة لنقل ملكية العقارات، الأمر الذي يعكس وحدة السياسة التشريعية بين القانون المدني وقانون التسجيل العقاري في اعتبار التسجيل شرطاً أساسياً لانعقاد التصرفات العقارية^{٣٢}.

ولا يقتصر نطاق التسجيل العقاري على التصرفات القانونية وحدها، وإنما يمتد إلى بعض التصرفات أو الوقائع المادية التي تؤثر في أوصاف العقار أو تنظيمه، وقد نظمها المشرع في الفصل الخامس من قانون التسجيل العقاري تحت عنوان التصرفات الفعلية الواردة على العقار. وتشمل هذه التصرفات تصحيح جنس العقار، والإفراز، والتوحيد. ويقصد بتصحيح الجنس تعديل الوصف القانوني للعقار بما يتفق مع حالته الواقعية، كتحويل الأرض إلى عقار مشيد أو مزروع، بينما يعني الإفراز تقسيم الوحدة العقارية إلى وحدات مستقلة مع بقاء الحقوق ثابتة لكل جزء، أما التوحيد فيراد به دمج وحدتين عقاريتين أو أكثر متجاورتين في وحدة عقارية واحدة متى توافرت الشروط القانونية، وفي مقدمتها اتحاد الملكية^{٣٣}.

وفي ضوء ما تقدم، يمكن القول إن التسجيل العقاري المجدد يجمع بين أثرين قانونيين متكاملين؛ فهو من ناحية يؤدي دوراً منشأً بالنسبة للتصرفات القانونية التي لا تنتج آثارها العينية إلا بعد تسجيلها، ومن ناحية أخرى يؤدي دوراً كاشفاً بالنسبة لبعض الحقوق القائمة أصلاً، إذ يضيف عليها الصفة الرسمية ويزيل ما قد يحيط بها من غموض أو نقص في الإثبات، وبذلك قد يجتمع الأثر المنشئ والأثر الكاشف في بعض الحالات تبعاً لطبيعة الحق أو التصرف محل التسجيل. وإلى جانب ذلك، يترتب على التسجيل العقاري المجدد أثر قانوني آخر يتمثل في الأثر المطهر،

إذ يمنح القيد في السجل العقاري الحقوق العينية قوة قانونية خاصة، ويكفل الاحتجاج بها في مواجهة كافة، سواء بالنسبة لأطراف التصرف أو بالنسبة للغير، بما يعزز استقرار المعاملات العقارية ويحقق الثقة في نظام الائتمان العقاري. ومع ذلك، فإن هذه الحجية لا تحول دون تصحيح الأخطاء المادية التي قد ترد في قيود السجل العقاري، كالأخطاء المتعلقة بالأسماء أو البيانات الشخصية أو المساحات أو الأوصاف الفنية للعقار، متى كانت تلك الأخطاء لا تمس أصل الحق العيني أو المركز القانوني لأصحابه، إذ يهدف تصحيحها إلى المحافظة على دقة السجل العقاري وضمان مطابقته للواقع القانوني والفني^{٣٤}.

فالشروط الشكلية والإجرائية واجبة التنفيذ من قبل لجنة تثبيت الملكية، وإلا فإن قرارها ينقض من قبل محكمة الاستئناف، ونجد القرار المرقم (٢٠٠٨) في (٢٠٠٨/١١/٦) الصادر عن محكمة الاستئناف في دهوك، بصفتها التمييزية (غير منشور)؛ إذ أصدرت لجنة تثبيت الملكية بتسجيل القطعة باسم طالب التسجيل عن طريق التسجيل المس أساس حيازته للعقار لمدة تزيد على خمس عشرة سنة، حيازة هادئة من دون معارض بالاستناد إلى محضر تثبيت الملكية، لتوفر الشروط القانونية في طلب التسجيل، وبالنظر لعدم قناعة المطلوب التسجيل ضده بادر إلى تمييزه وبعد التدقيق وجد أن القرار المميز غير صحيح للقانون^{٣٥}.

الخاتمة

خلص البحث إلى أن النظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي يمثل إحدى أهم الوسائل التشريعية التي اعتمدها المشرع لحماية حق الملكية وتحقيق الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية، من خلال وضع إطار قانوني متكامل ينظم إجراءات تثبيت الحقوق العينية على العقارات غير المسجلة أو التي فقدت سجلاتها أو تعذر الاستناد إليها. وقد بين البحث أن قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل أرسى الأسس التشريعية والقانونية لهذا النظام، محدداً مفهوم التسجيل العقاري المجدد، وشروطه، وإجراءاته، والجهات المختصة بالنظر في طلباته، فضلاً عن الضمانات القضائية المقررة للطعن في قرارات لجان تثبيت الملكية. كما أظهر البحث أن التسجيل العقاري المجدد لا يقتصر على كونه وسيلة لإثبات الحقوق، وإنما يؤدي دوراً محورياً في استقرار الملكية وإضفاء الحجية القانونية على الحقوق العينية، بما يعزز الثقة في نظام التسجيل العقاري ويحد من المنازعات المتعلقة بالملكية. وفي المقابل، كشف البحث عن وجود بعض الإشكالات العملية والتشريعية المرتبطة بتطبيق هذا النظام، ولاسيما فيما يتعلق بتعدد الإجراءات، وطول مدة الفصل في الطلبات، وتباين بعض التفسيرات القضائية بشأن أحكامه، الأمر الذي يستدعي مواصلة تطوير المنظومة التشريعية



والإجرائية بما يواكب التطورات القانونية والإدارية، ويحقق التوازن بين حماية حق الملكية وضمان استقرار المعاملات العقارية، بما ينسجم مع متطلبات العدالة القانونية والأمن العقاري.

الاستنتاجات

١. أظهر البحث أن نظام التسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي يمثل أحد الأنظمة القانونية المهمة التي استهدف المشرع من خلالها إعادة تنظيم الملكية العقارية وتثبيت الحقوق المتعلقة بها على أسس قانونية وفنية دقيقة، إذ لم يعد التسجيل العقاري مجرد إجراء إداري لإثبات التصرفات الواردة على العقار، بل أصبح وسيلة قانونية لحماية الملكية وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، من خلال اعتماد سجلات عقارية رسمية تتمتع بالحجية القانونية في مواجهة الكافة.

٢. تبين أن الأساس التشريعي للتسجيل العقاري المجدد في العراق يستند بصورة رئيسية إلى أحكام قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، الذي وضع إطاراً قانونياً متكاملاً لتنظيم إجراءات التسجيل والتجديد والكشف عن الحقوق العقارية، فضلاً عن تحديد اختصاصات دوائر التسجيل العقاري والجهات الفنية المرتبطة بها، بما يضمن توثيق الملكية ومنع تضارب الحقوق أو تعدد الادعاءات بشأن العقار الواحد.

٣. كشف البحث أن نظام التسجيل العقاري المجدد يسهم بصورة فعالة في معالجة الإشكالات التي أفرزها النظام التقليدي للتسجيل العقاري، ولا سيما ما يتعلق بقدّم السجلات العقارية، وعدم دقة بعض البيانات، وتغير الحدود والمساحات نتيجة العوامل الطبيعية أو التصرفات غير المسجلة، إذ يوفر التجديد العقاري فرصة لإعادة التحقق من البيانات العقارية وتحديثها بما يتلاءم مع الواقع القانوني والمادي للعقار.

٤. توصل البحث إلى أن المشرع العراقي منح التسجيل العقاري المجدد قوة قانونية كبيرة من خلال ارتباطه بمبدأ القوة الثبوتية للقيد العقاري، إذ تعد البيانات المسجلة في السجل العقاري أساساً لإثبات الحقوق العينية العقارية، ولا يجوز الاحتجاج بخلافها إلا وفق الإجراءات والطرق التي حددها القانون، الأمر الذي يعزز الثقة في المعاملات العقارية ويحمي المراكز القانونية للأفراد.

٥. بين البحث وجود أهمية كبيرة للدور الذي تؤديه الإجراءات الفنية والإدارية المصاحبة للتسجيل العقاري المجدد، ولا سيما أعمال المسح والكشف وتحديد الحدود وإعداد الخرائط العقارية، إذ إن سلامة الجانب الفني تعد شرطاً أساسياً لتحقيق الغاية القانونية من التجديد العقاري، لأن أي خلل في البيانات الفنية قد يؤدي إلى نشوء منازعات عقارية تؤثر في استقرار الملكية.



الأسس التشريعية والقانونية للنظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في القانون العراقي

٦. خلاص البحث إلى أن النظام القانوني للتسجيل العقاري المجدد في العراق، رغم أهميته في حماية الملكية وتحقيق الأمن العقاري، ما زال بحاجة إلى مزيد من التطوير التشريعي والإداري، من خلال تحديث الإجراءات واعتماد التقنيات الإلكترونية والربط الرقمي بين الجهات ذات العلاقة، بما ينسجم مع متطلبات الإدارة العقارية الحديثة ويحد من البطء والتعقيد في إجراءات التسجيل ويحافظ على حقوق أصحاب العقارات.

التوصيات:

١. ضرورة العمل على تطوير التشريعات المنظمة للتسجيل العقاري المجدد في العراق بما يواكب التطورات القانونية والفنية الحديثة، وذلك من خلال مراجعة أحكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، ومعالجة أوجه القصور التي قد تعيق فعالية إجراءات التجديد، بما يضمن تحقيق التوازن بين حماية الملكية العقارية وتسهيل الإجراءات أمام المواطنين.

٢. يوصي البحث بضرورة الإسراع في التحول نحو نظام التسجيل العقاري الإلكتروني وربط قواعد البيانات بين دوائر التسجيل العقاري والجهات ذات العلاقة، لما لذلك من أثر في تقليل الأخطاء البشرية، وتسريع إنجاز المعاملات، وتعزيز الشفافية، فضلاً عن الحد من احتمالات التلاعب أو فقدان المستندات والسجلات العقارية.

٣. ضرورة تعزيز الجانب الفني في عمليات التسجيل العقاري المجدد من خلال تطوير أعمال المسح العقاري وتحديث الخرائط والبيانات المتعلقة بالعقارات، مع توفير الكوادر الفنية المتخصصة والأجهزة الحديثة التي تساعد على تحديد أوصاف العقارات وحدودها ومساحاتها بدقة، بما يساهم في تقليل المنازعات العقارية.

٤. أهمية نشر الوعي القانوني لدى المواطنين بشأن أهمية التسجيل العقاري المجدد وآثاره في حماية الحقوق العينية العقارية، من خلال حملات توعوية وإرشادية تشرف عليها الجهات المختصة، مع تبسيط الإجراءات وتقديم الإرشادات اللازمة لأصحاب الحقوق لتشجيعهم على استكمال عمليات التسجيل وتحديث بيانات عقاراتهم.

الهوامش

١. اسعد عبيد عزيز الجميلي، بيع العقار في القانون المدني العراقي، رسالة ماجستير، جامعة بغداد كلية القانون، ١٩٨٤، ص ٣٦.

٢. علي شاكر عبد القادر البدري، السبب الصحيح واثره في الملكية: دراسة قانونية مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، كلية القانون، ٢٠٠٦، ص ٦٢.

٣. بركة كريم ماضي، المسؤولية المدنية للمسجل العقاري: دراسة مقارنة، ٢٠٢٣، رسالة ماجستير الجامعة العراقية، ص ١٢.



- ^٤ محمد سمين إبراهيم، إلغاء التسجيل العقاري وأثاره القانونية، مجلة جامعة تكريت، مجلد ٦، العدد ١، سنة ٢٠٢١، ص ٥٨٩.
- ^٥ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في أسباب كسب الملكية، ج ٢، دار النهضة العربية، ١٩٦٤، ص ١٠٨٤.
- ^٦ خالد لفقة شاكر؛ عبد الله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، بغداد، دار التقني للطباعة والنشر، ١٩٩٠، ص ١٠٧.
- ^٧ إيمان يوسف نوري، التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق السنة ٢ المجلد ٢ العدد ٣، ج ١ آذار، ٢٠١٨، ص ٨٢.
- ^٨ مرزوق مسير رحيل، التنظيم القانوني للتسجيل المجدد - دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، معهد العلمين للدراسات العليا - قسم القانون، ص ٥٥.
- ^٩ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في أسباب كسب الملكية، مصدر سابق، ص ١٠٨٤.
- ^{١٠} عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري في القانون العربي الموحد، مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠١٢، ص ٢٧-٢٨.
- ^{١١} مرزوق مسير رحيل، التنظيم القانوني للتسجيل المجدد - دراسة مقارنة، مصدر سابق، ص ٥٥.
- ^{١٢} من قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩
- ^{١٣} ومن التطبيقات القضائية ذهبت محكمة استئناف كركوك بصفتها التمييزية في قرارها لها إلى: لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية تقرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز الصادر لجنة تثبيت العائدية في دافوق بالاضابة ٣/ تسجيل مجدود ٢٠١٧/٥/٢ في ٢٠١٧/٥/٢ بتثبيت عائدية العقار المرقم ٦١٧ دافوق باسم طالب التسجيل (أ. ش. أ) والإشعار بذلك إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة بعد اكتساب القرار الدرجة القطعية، وجد أنه غير صحيح ومخالف للقانون حيث كان على اللجنة مراعاة أحكام المادة (٤٣) مكررة من قانون التسجيل العقاري التي أوجبت على طالب التسجيل مراجعة دائرة التسجيل العقاري المختصة لطلب التسجيل المجدد خلال سنة واحدة اعتباراً من تاريخ نفاذها في ١٧/١١/١٩٨٠ وملاحظة القرار المرقم ٥٢٩ لسنة ١٩٨٢ الذي نص على أن تسجل باسم البلدية المختصة العقارات غير المسجلة في السجل العقاري ضمن التصاميم الأساسية المصدقة للبلديات إذا انتهت مدة السنة المنصوص عليها في المادة (٤٣) مكرر من القانون أعلاه ولم يدع أحد بعائديتها أو لم تثبت عائديتها لشخص معين، وحيث إن القرار المميز قضى بخلاف ذلك مما أدخل بصحته، لذا تقرر نقضه وإعادة الاضابة إلى محكمتهما للسير فيها وفق ما تقدم وصدر القرار بالاتفاق في ٥/رمضان/ ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٥/٣١ م.
- ^{١٤} عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في أسباب كسب الملكية، المرجع السابق، ص ١٠٩٠.
- ^{١٥} حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، مصر، ١٩٦٤، ص ١٩١.
- ^{١٦} حيدر مهدي نزال، المستحدث في التسجيل المجدد مقارناً لأحكام الحياة المدنية، كلية الحقوق - جامعة النهدين، مجلة جامعة الامام جعفر الصادق (ع) للدراسات القانونية، كلية القانون، العدد الرابع، كانون الأول، ٢٠٢٢، ص ٢٧.

- ١٧ . عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥، ص ٣٤٥.
- ١٨ . مصطفى مجيد، شروح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، الناشر العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، المكتبة القانونية، بغداد، ج ١، ٢٠٠٨م، ص ٣٢٨.
- ١٩ . عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٩، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص ١٥-١٣.
- ٢٠ . محمد طه البشير، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني العراقي، دار السنهوري، بغداد، ٢٠١٢، ص ٤٥.
- ٢١ . عبد الكريم يونس عبد الله، التسجيل العقاري في العراق، دار الحكمة، بغداد، ٢٠٠٥، ص ٢١-٢٤.
- ٢٢ . عبد الأمير محمد حسن، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، بغداد، ٢٠١٠، ص ١٩-١٧.
- ٢٣ . فادية عبد الحميد صالح، التسجيل المجدد في العقارات الموقوفة، جامعة الموصل كلية العلوم السياحية، مجلة الكوفة، كلية القانون، العدد ٦٢، ص ١٣٠٤.
- ٢٤ . رئاسة محكمة استئناف بغداد الاتحادية، القرار رقم ٥٧٨، تاريخ ١٥ أيار ٢٠١٤.
- ٢٥ . عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي مع المقارنة بقوانين الدول العربية، الجزء الأول في السجل العقاري، القاهرة، ١٩٧٣، ص ٣٣.
- ٢٦ . عمر القاسمي، الزبدة في العقود المسماة، الطبعة الأولى مكتبة السنهوري، لبنان، ٢٠١٨، ص ١١.
- ٢٧ . سعيد عبد الكريم مبارك، الموجز في العقود المسماة، الطبعة الأولى، منشورات كلية القانون، جامعة بغداد، ٢٠٠٧، ص ١٠.
- ٢٨ . مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج ٣، ط ١، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٩، ص ١٣-١٤.
- ٢٩ . لقد ورد في المادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري بأنه يجوز الطعن بقرار تثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل لدى محكمة استئناف المنطقة إلا أن العمل القضائي جار على أن الطعن إلى محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية.
- ٣٠ . سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة، في البيع والإيجار، ط ٣، مطبعة العاني، ١٩٧٤، ص ١٣.
- ٣١ . شاكور ناصر حيدر، الموجز في الحقوق العينية الأصلية، بغداد ١٩٧١، ص ٨١.
- ٣٢ . انظر: القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- ٣٣ . على هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، دار الحامد الحامد، الطبعة الأولى، ١٩٩٨، ص ١٩٠.
- ٣٤ . حسين عبد اللطيف حمدان، نظام التسجيل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ط ١، لبنان، ٢٠٠٣، ص ١٢٠.



٣٥ . إيمان يوسف نوري، التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل، بحث منشور في مجلة تكريت، المجلد ٢٧٢ الثاني ٢٠١٨، ص ٢٧٢.

قائمة المصادر العربية

١. اسعد عبيد عزيز الجميلي، بيع العقار في القانون المدني العراقي، رسالة ماجستير، جامعة بغداد كلية القانون، ١٩٨٤.

٢. إيمان يوسف نوري، التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق السنة ٢ المجلد ٢ العدد ٣، ج ١ آذار، ٢٠١٨.

٣. إيمان يوسف نوري، التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل، بحث منشور في مجلة تكريت، المجلد ٢٧٢ الثاني ٢٠١٨.

٤. بركة كريم ماضي، المسؤولية المدنية للمسجل العقاري: دراسة مقارنة، ٢٠٢٣، رسالة ماجستير الجامعة العراقية.

٥. حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المدني المصري والسوري، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، مصر، ١٩٦٤.

٦. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام التسجيل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ط ١، لبنان، ٢٠٠٣.

٧. حيدر مهدي نزال، المستحدث في التسجيل المجدد مقارناً لأحكام الحياة المدنية، كلية الحقوق - جامعة النهرين، مجلة جامعة الامام جعفر الصادق (ع) للدراسات القانونية، كلية القانون، العدد الرابع، كانون الأول، ٢٠٢٢.

٨. خالد لفقة شاكر؛ عبد الله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، بغداد، دار التقني للطباعة والنشر، ١٩٩٠.

٩. رئاسة محكمة استئناف بغداد الاتحادية، القرار رقم ٥٧٨، تاريخ ١٥ أيار ٢٠١٤.

١٠. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة، في البيع والإيجار، ط ٣، مطبعة العاني، ١٩٧٤.

١١. سعيد عبد الكريم مبارك، الموجز في العقود المسماة، الطبعة الأولى، منشورات كلية القانون، جامعة بغداد، ٢٠٠٧.

١٢. شاكر ناصر حيدر، الموجز في الحقوق العينية الاصلية، بغداد ١٩٧١.

١٣. عبد الأمير محمد حسن، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، بغداد، ٢٠١٠.

١٤. عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥.

١٥. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٩، دار إحياء التراث العربي، بيروت.

١٦. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في أسباب كسب الملكية، ج ٢، دار النهضة العربية، ١٩٦٤.

١٧. عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري في القانون العربي الموحد، مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠١٢.

١٨. عبد الكريم يونس عبد الله، التسجيل العقاري في العراق، دار الحكمة، بغداد، ٢٠٠٥.

١٩. عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي مع المقارنة بقوانين الدول العربية، الجزء



- الأول في السجل العقاري، القاهرة، ١٩٧٣.
٢٠. على هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، دار الحامد الحامد، الطبعة الأولى، ١٩٩٨.
٢١. علي شاكِر عبد القادر البدري، السبب الصحيح واثره في الملكية: دراسة قانونية مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، كلية القانون، ٢٠٠٦.
٢٢. عمر القاسمي، الزيدة في العقود المسماة، الطبعة الأولى مكتبة السنهوري، لبنان، ٢٠١٨.
٢٣. فادية عبد الحميد صالح، التسجيل المجدد في العقارات الموقوفة، جامعة الموصل كلية العلوم السياحية، مجلة الكوفة، كلية القانون، العدد ٦٢.
٢٤. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
٢٥. محمد سمين إبراهيم، الغاء التسجيل العقاري وأثاره القانونية، مجلة جامعة تكريت، مجلد ٦، العدد ١، سنة ٢٠٢١.
٢٦. محمد طه البشير، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني العراقي، دار السنهوري، بغداد، ٢٠١٢.
٢٧. مرزوق مسير رحيل، التنظيم القانوني للتسجيل المجدد - دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، معهد العلمين للدراسات العليا - قسم القانون.
٢٨. مصطفى مجيد، شروح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، الناشر العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، المكتبة القانونية، بغداد، ج ١، ٢٠٠٨ م.
٢٩. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج ٣، ط ١، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٩.
٣٠. من قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩

References

1. Abd al-Aziz al-Hassani, Rules of Real Estate Registration in the Unified Arab Law, Al-Kitab Press, Baghdad, 2012.
2. Abd al-Karim Yunis Abdullah, Real Estate Registration in Iraq, Dar al-Hikma, Baghdad, 2005.
3. Abd al-Majid al-Hakim, A Study of Iraqi Real Estate Registration Law with a Comparison to the Laws of Arab Countries, Part One: The Real Estate Registry, Cairo, 1973.
4. Abd al-Razzaq al-Sanhuri, The Mediator in the Reasons for Acquiring Ownership, Vol. 2, Dar al-Nahda al-Arabiya, 1964.
5. Abdul Amir Muhammad Hassan, Explanation of the Real Estate Registration Law No. 43 of 1971, as amended, Baghdad, 2010.
6. Abdul Rahman Ahmed Jumaa Al-Halalsheh, A Concise Explanation of Civil Law, Dar Wael for Publishing and Distribution, Amman, 2005.
7. Abdul Razzaq Ahmed Al-Sanhuri, The Intermediate Guide to Explaining Civil Law, Vol. 9, Dar Ihya al-Turath al-Arabi, Beirut.
8. Ali Hadi al-Ubaidi, A Concise Explanation of Civil Law, Real Rights, Dar al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, Dar al-Hamid al-Hamid, First Edition, 1998.



9. Ali Shaker Abdul Qader Al-Badri, The Valid Reason and Its Effect on Ownership: A Comparative Legal Study, Master's Thesis, University of Baghdad, College of Law, 2006.
10. Asaad Obaid Aziz Al-Jumaili, Real Estate Sales in Iraqi Civil Law, Master's Thesis, University of Baghdad, College of Law, 1984.
11. Baraka Karim Madhi, The Civil Liability of the Real Estate Registrar: A Comparative Study, 2023, Master's Thesis, Iraqi University.
12. Civil Procedure Law No. (83) of 1969
13. Fadia Abdul Hamid Saleh, Renewed Registration of Endowed Properties, University of Mosul, College of Tourism Sciences, Al-Kufa Journal, College of Law, Issue 62.
14. Haider Mahdi Nazal, "The New Development in Renewed Registration Compared to the Provisions of Civil Possession," College of Law - Al-Nahrain University, Journal of Imam Jaafar Al-Sadiq University (PBUH) for Legal Studies, College of Law, Issue 4, December 2022.
15. Hamed Mustafa, Real Estate Ownership in Iraq with a Comparison to Egyptian and Syrian Civil Law, League of Arab States, Institute of Higher Arab Studies, Egypt, 1964.
16. Hussein Abdel Latif Hamdan, The Real Estate Registration System, Al-Halabi Legal Publications, 1st Edition, Lebanon, 2003.
17. Iman Yousef Nouri, The Legal Regulation of Acquiring Ownership of Unregistered Real Estate, Research published in the Tikrit University Journal of Law, Year 2, Volume 2, Issue 3, Part 1, March 2018.
18. Iman Yousef Nouri, The Legal Regulation of Acquiring Ownership of Unregistered Real Estate, Research published in the Tikrit Journal, Volume 272, Issue 2, 2018.
19. Iraqi Civil Law No. 40 of 1951.
20. Khalid Lafteh Shaker; Abdullah Ghazi Salman, Explanation of the Real Estate Registration Law No. 43 of 1971, Baghdad, Dar Al-Taqni for Printing and Publishing, 1990.
21. Marzouq Musair Rahil, The Legal Regulation of Renewed Registration - A Comparative Study, Master's Thesis, Al-Alamein Institute for Graduate Studies - Department of Law.
22. Muhammad Samin Ibrahim, Cancellation of Real Estate Registration and Its Legal Effects, Tikrit University Journal, Volume 6, Issue 1, 2021.
23. Muhammad Taha Al-Bashir, Original Real Rights in Iraqi Civil Law, Dar Al-Sanhouri, Baghdad, 2012.
24. Mustafa Majid, Commentaries on the Real Estate Registration Law No. (43) of 1971, Al-Atik Publishing House for Book Production, Cairo, Legal Library, Baghdad, Vol. 1, 2008.
25. Mustafa Majid, Commentary on the Real Estate Registration Law No. 43 of 1971, Vol. 3, 1st ed., Al-Maaref Press, Baghdad, 1979.
26. Omar Al-Qasimi, The Essence of Named Contracts, First Edition, Al-Sanhouri Library, Lebanon, 2018.
27. Presidency of the Federal Court of Appeal of Baghdad, Decision No. 578, dated May 15, 2014.
28. Saadoun Al-Amiri, A Concise Guide to Named Contracts, in Sale and Lease, 3rd



ed., Al-Ani Press, 1974.

29.Saeed Abdul Karim Mubarak, A Summary of Named Contracts, 1st ed., Publications of the College of Law, University of Baghdad, 2007.

30.Shaker Nasser Haider, A Summary of Original Real Rights, Baghdad, 1971.

