



## الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة

### الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة

الدكتور: محمد صادقي

جامعة السيدة فاطمة المعصومة  
جمهورية إيران الإسلامية

الباحث: حيدر سعود خضير المسعودي

كلية القانون، جامعة قم، قم، جمهورية  
إيران الإسلامية

البريد الإلكتروني Email : [Haydersaud54@gmail.com](mailto:Haydersaud54@gmail.com)

**الكلمات المفتاحية:** الأراضي ، الأراضي غير المسجلة ، التسجيل العقاري ، حجية قيد التسجيل ، التسجيل المجدد.

#### كيفية اقتباس البحث

المسعودي ، حيدر سعود خضير ، محمد صادقي ، الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة ، مجلة مركز بابل للدراسات الإنسانية، نيسان ٢٠٢٤، المجلد: ١٤، العدد: ٢ .

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 مسجلة في  
**ROAD**

Indexed فهرسة في  
**IASJ**

## The effects of registering unregistered lands

**Hayder Saud Khudair Al Masoudi**  
Faculty of Law, University Of Qom, Qom  
Islamic Republic of Iran

**Dr: Muhammad Sadiqi**  
HAZRAT-E MASOUMEH  
UNIVERSITY  
Islamic Republic of Iran



**Keywords** : lands, unregistered lands, real estate registration, authenticity of registration, renewed registration.

### How To Cite This Article

Al Masoudi, hayder Saud Khudair, Muhammad Sadiqi, The effects of registering unregistered lands, Journal Of Babylon Center For Humanities Studies, April 2024, Volume:14, Issue 2.

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 :

It is noted from the explanation of the provisions of renewed registration in the Real Estate Registration Law No. 43 of 1971 that the renewed registration for unregistered lands was done voluntarily and based on the review of the person requesting registration, and this matter, of course, cannot lead to ending the status of unregistered properties, which calls for To think about finding a final solution to this issue, and this solution is represented by the state's intervention and its enactment of legislation obligating individuals who own unregistered properties to register them within a specific period, and the First Amendment Law to the Real Estate Registration Law was legislated by Law No. 181 of 1980. I have come up with this study of important conclusions and results, some of which are detailed and require the legislator to carefully consider the provisions of the law related to unsettled lands, and to provide the legislative protection that each legislator seeks in his legislative policy.

Perhaps it was clear that the legislation under study in general did not provide legal rules and provisions through which to regulate this type of





## الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة

land to the extent that is commensurate with its importance and the special nature that distinguishes it from other types of various lands, which led to the emergence of many legal problems that had many opinions. Legal jurisprudence and comparative judiciary rulings have a prominent impact on appropriate solutions to these problems.

### المخلص :

إنّ الملاحظ من خلال شرح أحكام التسجيل المجدد في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ أن التسجيل المجدد والخاص بالأراضي غير المسجلة تم في ظلها بصورة اختيارية وبناءً على مراجعة الشخص طالب التسجيل وهذا الأمر بطبيعة الحال لا يمكن ان يؤدي إلى إنهاء وضع العقارات غير المسجلة مما يدعو إلى التفكير في إيجاد حل نهائي لهذا الموضوع وهذا الحل يتمثل بتدخل الدولة وقيامها بتشريع يلزم الافراد حائزي العقارات غير المسجلة الى القيام بتسجيلها خلال مدة محددة وتم تشريع قانون التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري بالقانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠. لقد خرجت بدراستي هذه بأستخلاصات ونتائج هامة منها ما هو تفصيلي ويحتاج من المشرع الوقوف مليا امام نصوص القانون المتعلقة بالأراضي التي لم تتم تسويتها، واسباغ الحماية التشريعية التي يتوخاها كل مشرع في سياسته التشريعية.

لعله كان من الواضح ان التشريعات محل الدراسة بوجه عام لم تأتي بقواعد واحكام قانونية تنظم من خلالها هذا النوع من الاراضي بالقدر الذي يتناسب مع اهميته وطبيعته الخاصة التي يتميز بها عن سائر انواع الاراضي المتعددة، الامر الذي ادى الى ظهور العديد من المشكلات القانونية التي كان لآراء الفقه القانوني ولأحكام القضاء المقارن الاثر البارز في الحلول الملائمة لتلك الاشكاليات .

### المقدمة

في هذا البحث سوف نقوم بتقسيمه الى فرعين حيث نتناول في الفرع الاول حجية قيد التسجيل وو نتطرق الى المقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل مع غير ه من الحالات اما الفرع الثاني فسيكون عن اكتساب الملكية العقارية في ظل قانون التعديل رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ و على الشكل الاتي .



## الفرع الاول

حجية قيد التسجيل و المقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل مع غيره من الحالات

اولا :- حجية قيد التسجيل

عند إنشاء نظام التسجيل العيني العقاري أراد واضعوه أن يجعلوا من السجل العقاري سجلاً يغني بقدر الإمكان عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية ، وقد توصلوا إلى ذلك بتطبيق المبدأ الذي أسموه بالثقة الواجبة للسجل ، ونتيجة هذا المبدأ الضرورية وهي مبدأ القوة المطلقة ، والاتان يكونان كلاً يقصد به جعل إثبات الملكية إما صعباً أو غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد اسمه بالسجل العيني .

إن نظام السجل العقاري العيني يقوم على عدة مبادئ ، ومنها مبدأ القوة المطلقة للتسجيل ، وأن هذا المبدأ يكاد يمثل حجر الزاوية في هذا النظام ، وهو يعني أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري يمثل الحقيقة ، بل هو الحقيقة نفسها سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير ذلك أنه بمجرد إثبات التصرف وتسجيله يصبح ذا حجية مطلقة بالنسبة للكافة ، وبذلك يصبح من يتعامل مأمّن من كل مفاجأة أو دعوى عينية محتملة<sup>(١)</sup>. مالك العقار في إن السجل العقاري بما توافرت له من مضامين لقواعد رئيسة في نظام السجل العقاري العيني ، ومنها قاعدتي التخصيص<sup>(٢)</sup> ، والمشروعية<sup>(٣)</sup> ، فتكون له قوة إثبات قانونية تجاه الكافة ، من حيث الشكل والمضمون<sup>(٤)</sup>، إن قوة الإثبات للسجل العقاري تتأسس على أعمال الفحص والتدقيق والمراجعة في مقتضيات القانونية للتسجيل الأول ، ومؤدى ذلك أن هذه القوة في الإثبات فيما بين ذوي العلاقة وتجاه الغير ، تكون كاملة أو نسبية ، بقدر ما يتوفر من مشروعية في أعمال الفحص والمراجعة ، فإذا استوفت هذه الأعمال المشروعية بصورة كاملة ، فعندها تكون قوة الإثبات للسجل العقاري كاملة ، وإذا لم تستوف هذه الأعمال بشكل كامل فعندها نكون أمام قوة إثبات نسبية ، وهذا هو التأسيس الصحيح لقاعدة قوة الإثبات في السجل العقاري ، التي تبنى على مشروعية حقيقية في الإجراءات الخاصة بالتسجيل .

ويذهب رأي في الفقه ، أن السجل العقاري (العيني) لا يمكن أن يحقق غرضه كاملاً تداول الوحدة العقارية بيسر واطمئنان ، إلا إذا كانت القيود الواردة فيه محل ثقة الجميع ، إذ أن المكتسب للحق العيني العقاري بالاستناد إلى هذه القيود يكون مالكاً للحق بصفة قاطعة ونهائية ، حتى وأن كانت هذه القيود معيبة ، وذلك لأن أي استثناء يرد على قاعدة القوة المطلقة ، لهذه القيود يضعف من الثقة العامة الواجب توفرها للسجل العقاري ، ومن ثم لا يمكن قيام نظام كامل للسجل العقاري بغير قوة إثبات مطلقة. في تأمين ويضيف آخر ، أن قبول مبدأ الثقة الواجبة



بالسجل ، يتطلب إقرار قاعدة قوة الأثبات الكاملة لحقوق الملكية المقيدة في السجل العقاري ، لأن المصلحة العملية تقضي بأن كل ما هو مقيد في السجل العيني كمالك ، يمكنه أن يواجه كل الادعاءات المترتبة على الملكية ، من دون أن يلزم بإثبات اكتسابه لهذه الملكية ، وذلك أن الثقة الواجبة للسجل العقاري مقتضاها أن قيد الحق العيني العقاري في السجل معناه أن الحق موجود ، وأن شطب هذا الحق من السجل معناه أن الحق غير موجود ، وهذا المعنى نافذاً بالنسبة لذوي العلاقة والغير .

ويقضي منطق القوة المطلقة ، بأنه سواء كان صاحب القيد هو المالك الشرعي أو مغتصب ، وسواء كان يعلم أم لا يعلم أن القيد يخصه حقاً أم لا ، فهذا لا يهم ، فالقيد يصبح غير قابل للطعن فيه ، ولا يمكن معارضته بأي شيء ويعد بذلك كأنه السند الأول أو السند المانع للحقوق . ويرى الباحث أن القول أعلاه ، لا يمكن الأخذ به على إطلاقه؛ لأن ذلك يعني إضفاء حصانة مطلقة ، لكل ما يتم قيده في السجل العقاري ، حتى إذا بني القيد الأول على إجراءات يشوبها العيب أو التدليس والتزوير ، إذ يمكننا القول بإمكانية الأخذ بقاعدة قوة الإثبات الكاملة في ما يخص القيد الجسيم الأول ، مع ضمان توافر إحاطة تلك الإجراءات بالضمانات القضائية الكافية وإجراء التدقيقات والتحقيقات بشكل وافي لضمان حقوق الآخرين ، ومع ذلك لا بد من إيراد بعض الاستثناءات على القوة المطلقة للقيد كما في حالة حدوث التزوير<sup>(٥)</sup> والتدليس<sup>(٦)</sup> ، وبني على ذلك التزوير القيد الأول في السجل العقاري ، فمن غير المعقول أن يتحص القيد لصالح من غير الحقائق للحصول على العقار ، لأن ما بني على باطل فهو باطل و لا يتحصن بمرور الزمن .

ومن أولى البلدان التي طبقت هذا المبدأ هي استراليا ، فقد عرفت تطبيق نظام التسجيل العيني ، وذلك على يد (روبرت تورانس) ، سنة ١٨٥٨ ، ويأخذ القانون الاسترالي بمبدأ القوة المطلقة للتسجيل بشدة أكثر مما يطبقه أي بلد آخر ، فمجرد ما يتم تسجيل القيد وتنقضي الآجال المحددة للطعن ، تصبح الشهادة التي يسلمها مدير التسجيلات بمنأى عن أي طعن<sup>(٧)</sup> . وقد اختلفت التشريعات العربية ، في تحديد مدى قوة الإثبات القانونية للتسجيل الأول ، فبعضها قرر إضفاء قوة إثبات كاملة على التسجيل الأول ابتداءً من تاريخ تأسيس التسجيل العقاري ، وبعضها لا يضيف هذه القوة عند تأسيس السجل العقاري ، وإنما بعد مضي مدة معينة يجوز خلالها الطعن بقيود التسجيل الأول ، إلا ان المشرع العراقي انفرد بإيراد حكم عام مقتضاه أن للسجل العقاري قوة أثبات قانونية ، من دون تحديد مدى هذه القوة بالنسبة للتسجيل الأول وبالنسبة للتسجيلات اللاحقة ، إذ نصت المادة (١٠/١) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل على أن : ((تعتمد السجلات العقارية<sup>(٨)</sup> وصورها المصدقة وسنداتها أساساً



## الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة

لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى ، وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها ، ما لم يطعن فيها بالتزوير ، ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها)) ، والمتتبع لهذا النص لا يجد في مضمونه ما يشير صراحة أو دلالة لمدى قوة الأثبات القانونية للقيد العقاري سواء لقيد التسجيل المجدد أو للقيد اللاحقة ، وباعتبار مبدأ القوة المطلقة هو حجر الزاوية لنظام السجل العيني ، كان على المشرع أن يرد نصاً صريحاً ببيان مدى قوة القيد لكلا التسجيلين ، وهذا ما فعلته معظم الأنظمة التي تتبع نظام السجل العيني ، ولغرض تحديد مدى تطبيق هذا المبدأ فإننا سنلجئ للتطبيقات القضائية في هذا المجال ، لقد انقسم القضاء إلى توجّهين ، الاتجاه الأول كان قبل إجراء التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري والاتجاه الآخر بعد نفاذ التعديل الأول .

استقر قضاء محكمة التمييز في المرحلة التي سبقت التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري ، وذلك بأن قوة الأثبات القانونية لقيد التسجيل الأول هي قوة إثبات نسبية ، ويعني ذلك أن ما تم قيده في السجل العقاري يحتج به تجاه كافة مالم يثبت خلاف ذلك قضاء ، وتقدير ذلك أن التسجيل الأول قد تم وفق إجراءات لا تتوافر فيها عوامل المشروعية الكاملة ، ولا تتوفر فيها الضمانات القضائية لضمان حقوق كافة ، لذلك فإن حجبة القيد الصادر من التسجيل المجدد تكون قابلة للدحض بجميع البيانات ، لأنها مبنية على مجرد عدم ظهور معترض خلال مدة الإعلان مع بعض الأدلة غير القطعية ، فقد قضت محكمة التمييز وذلك بقرار المرقم (١٢١/ح/١٩٥٩) في (٢٢/٢/١٩٥٥)<sup>(٩)</sup> ، والذي مضمونه ( إن تسجيل الملك بطرق المجدد لا يمنع ذوي الحقوق من الطعن بهذا القيد و أثبات خلاف مضمونه ، ومن ثم الحكم بإبطاله وإعادة التسجيل على الوجه الصحيح)<sup>(١٠)</sup> .

وبعد نفاذ التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري المرقم (١٨١) في ١٩٨٠ ، أصبح هناك تغيير في اتجاه محكمة التمييز ، ولأسيما بعد الإضافات التي وضعها هذا التعديل لزيادة المشروعية على إجراءات التسجيل الأول وإحاطتها بالضمانات القضائية اللازمة ، ومؤدى هذا التغيير هو أن المحكمة لا تقبل الطعن بإجراءات التسجيل المجدد ، إلا من خلال الطعن بقرار رئيس لجنة تثبيت الملكية لدى محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية وخلال مدة إعلان القرار ، وإن مضي هذه المدة دون تقديم الطعن سيجعل من قرار تثبيت الملكية باتاً وقطعياً ، ويتحصن من أي طعن عدا الطعن بالتزوير ، فقد جاء في إحدى القرارات التمييزية هذا المبدأ التمييزي : ((إن قرار التسجيل المجدد للعقار يكون قابلاً للطعن فيه خلال مدة إعلان القرار عملاً بالمادة (٥٠) من



قانون التسجيل العقاري لذا تكون إقامة الدعوى لأبطال هذا التسجيل لا سند لها من القانون<sup>(١١)</sup>.

وهذا الاتجاه لمحكمة التمييز يبين أن المحكمة أضفت قوة إثبات كاملة على القيود الناشئة من التسجيل المجدد ، بعدما توفرت المشروعية الكاملة للإجراءات المتبعة في التسجيل المجدد ، مع إدخال السلطة القضائية لرئاسة لجنة تثبيت الملكية وخضوع القرار الصادر عن تلك اللجنة للنشر والإعلان والسماح للأطراف المتضررة من الطعن استثناءً خلال مدة الإعلان المنصوص عليها في القانون ، وحسناً فعل القضاء في هذا الصدد ، وذلك لإرساء الثقة العامة لدى المتعاملين بالوحدات العقارية وتحقيق مبدأ استقرار المعاملات.

وبالانتقال إلى القانون السوري ، بشأن معرفة مدى تطبيق مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري ، فقد أشارت المادة (١٣) من القرار (١٨٨)<sup>(١٢)</sup> ، على أنه : ((كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب ، فإن أسباب نزع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوي المقامة وفقاً لأحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ ، والمادة ١٧ من هذا القرار ، لا يمكن أن يعترض بها تجاهه ، ولا يمكن أن تقرر الأحكام المتعلقة بهذه الدعاوي ، إلغاء الحق المكتسب والمقيد بالطريقة القانونية...)) ، ونصت المادة (١٧) من القرار (١٨٨) على أنه : ((لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير ، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر وحدها مصدراً لهذه الحقوق ، وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة ، ولا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى كانت بعد انقضاء مدة سنتين ، ابتداء من التاريخ الذي أصبح فيه قرار المصادقة وقرارات القاضي الفرد العقاري ، وفي حال الاستئناف قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقاً لأحكام القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ ، قابلة للتنفيذ ، وإذا لم يدون في أثناء هذه المدة أي اعتراض أو أية دعوى كانت في صحيفة العقار الأساسية ، أو إذا ردت هذه الاعتراضات أو الدعاوي. ويمكن لذوي الشأن في حال الغبن<sup>(١٣)</sup> فقط (وتسقط هذه الدعوى بالتقادم بمضي مدة خمس سنوات)<sup>(١٤)</sup>)).<sup>(١٥)</sup>

ومن النصوص أعلاه يتبين لنا أن المشرع السوري تبنى مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لقيود التسجيل الأول ، وهذا يعني أن من يتم تسجيل العقار باسمه بعد اكتمال إجراءات التحديد والتحرير ، ويقيد في السجل العقاري ، فإنه سوف يكتسب حماية قانونية تجعله في مأمن من أي مطالبة أو اعتراض من أي شخص وبأي شكل من الأشكال ، فقد عد القانون تلك القيود هي المصدر الوحيد للحقوق ، واعطاها القوة الثبوتية المطلقة ، إلا أن هذه القوة المطلقة لا تكون نافذة وقاطعة

## الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة

إلا بعد مرور سنتين ، كما جاء في النص أعلاه ، وبعدها تتحسن الحقوق المسجلة في العقار من أي دعوى أو طعن على اعتبار أن انقضاء مهلة السنتين يطهر الحق من العيوب التي يمكن أن تكون قد طالته ، باستثناء حالة الغبن (التدليس) التي يؤسس عليها السجل العقاري .

فهنا يمكن لذوي الشأن في حالة حصول التدليس فقط ، أن يقيموا دعوى العطل والضرر على الأشخاص الذين يعتقدون أنهم سببوا الضرر<sup>(١٦)</sup> ، والمدة التي يحق لهم إقامة الدعوى فيها هي سنوات ، تبدأ بعد انتهاء السنتين اللتين تلتيا قرار القاضي العقاري ، وهؤلاء لهم الحق بالمطالبة بالتعويض أما العين ، فتبقى لمن سجل العقار على اسمه، إلا أن المشرع قد أعطى الحماية للغير حسني النية عند شرائهم العقار من صاحب القيد الأول ، والذي كسبه عبر التدليس والتحايل ، ولم يكن هذا الغير يعلم بوجود هذا التدليس في التسجيل الأول ، فأن الحكم الصادر باستحقاق ملكية الحق المقيد باسمه في السجل العقاري لا يكون نافذاً بحقه<sup>(١٧)</sup> ، أما إذا كان عالماً بوجود ذلك العيب ، فأن ذلك يجعل هذا الحكم نافذاً بحقه ، وفي كل الأحوال ، فأى شخص يتضرر سواء المشتري حسن النية أم من أمتنع ، عليه استحصال حكم يحق لهما في إقامة دعوى شخصية بطلب التعويض من المتسبب بالضرر<sup>(١٨)</sup>.

وهكذا فأن القانون السوري ، نص بصورة واضحة ومحددة على قوة إثبات كاملة لما يتم قيده في السجل العقاري ، بناء على إجراءات التحديد والتحرير وذلك بعد مضي مدة سنتين ، وحسناً فعل المشرع بحماية الغير حسني النية عند تلقيه الملكية من صاحب القيد الأول ، والمبني على إجراءات معيبة وتقدير تلك الحماية بأن هذا الأخير تلقاه بمقابل مادي يساوي هذا الحق من المالك المقيد في السجل العقاري ، فمن العدالة توفير الحماية وذلك لاستقرار الملكية العقارية ، وإعطاء السجل العقاري القيمة القانونية اللازمة للتداول العقاري ، إلا أن الذي يعاب على المشرع السوري هو إغفال حالات التزوير والتدليس التي تحصل في القيد الأول ، أو القيود اللاحقة إذ يتحسن القيد الأول من أي طعون بعد مضي مدة السنتين حتى وان تأسس القيد على التزوير ، وهذا الأمر مجاف للعدالة والمنطق ، وذلك لأن التزوير أو التدليس في إجراءات التحديد والتحرير تمنع أي حصانة للسجل العقاري ، ويفقده المشروعية والتي تُعدّ من أهم مبادئ النظام العيني العقاري.

أما فيما يتعلق بالقانون المصري ، ومدى تطبيقه لمبدأ قوة وحجية الإثبات للتسجيل الأول في السجل العقاري العيني ، فإننا نجد أن أهم ما جاء به نظام السجل العيني في مصر ، هو أنه عد التسجيل هو المنطلق الوحيد للحقوق الثابتة فيه ، فبياناته تمثل الحقيقة ولها قوة مطلقة ، ومجرد قيد البيانات في السجل العقاري يعطيه حجية في ذاته بغض النظر عن أي عيب عالق بسند



الملكية ، طالما أن مواعيد الطعن المنصوص عليها قد انتهت ، أو فصل نهائياً فيما أثير حولها من طعون<sup>(١٩)</sup> ، إذ نص قانون السجل العيني على أن : ((يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه..))<sup>(٢٠)</sup> ، ولا يقبل في في أثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة الوحدة العقارية<sup>(٢١)</sup> ، إلا قوة الإثبات بالنسبة للتسجيل الأول لا تكون تامة ونافذه عند إتمام التسجيل في السجل العقاري ، إذ أورد القانون استثناء على ذلك ، وقبل قيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسب للملكية إذا رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من انقضاء المدة المنصوص عليها في القرار الوزاري<sup>(٢٢)</sup>.

ومن عبارات النصوص السابقة فإن موقف المشرع المصري ، لم يكن واضحاً بما فيه الكفاية بشأن معرفة القوة الثبوتية لقيد التسجيل الأول أو التسجيلات اللاحقة ، هل هي قوة كاملة مطلقة أم نسبية ؟

فقد اختلف الفقه في مصر حول موقف المشرع المصري من تبني القوة المطلقة للسجل العقاري من عدمها ، إذ ذهب البعض إلى عدم تبني المشرع المصري للقوة الثبوتية للقيد<sup>(٢٣)</sup> ، في حين ذهب آخرون إلى تبني المشرع هذا المبدأ ، والرأي الراجح هو تبني المشرع المصري قوة الأثبات المطلقة للقيد في السجل العقاري وذلك بدلالة نص المادة (٣٧) وما ورد في المذكرة الإيضاحية تعليقاً عليه<sup>(٢٤)</sup>.

وبهذا يكون المشرع المصري قد أخذ بهذا المبدأ الجوهري بصورته المطلقة ، فقد نصت المذكرة الإيضاحية للقانون ، على أنه من مزاياه تحقيق الأمان التام لكل من يتعامل على العقار ، وفق البيانات الثابتة في السجل ، إذ أنه بمجرد إثبات البيانات في السجل يصبح هذا البيان ممثلاً للحقيقة ، وخالياً من أي عيب يصيب سند الملكية ، بعد مضي مواعيد الطعن المنصوص عليها في المشروع أو الفصل نهائياً فيما يرفع من طعون.

هذا ولم يعتد المشرع المصري بسوء النية أو حسنها ، فلم يعلق حجية القيد على حسن النية ، إذ عدّ القيد حجة ولو تم بسوء نية ، بأن كان المتصرف إليه يعلم بالعيب الذي ينال التصرف ، ويجعله باطلاً أو قابلاً للفسخ أو غير نافذ ، بل لو تم هذا القيد نتيجة تواطؤ بين طرفي التصرف ، وبهذا يتخلف قانون السجل العيني المصري المرقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ ، عن قانون الشهر العقاري المصري رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ ، إذ أن الأخير يعتد بسوء النية ويشترط بأن الحماية القانونية لا تتوافر إلا لحسن النية فقط<sup>(٢٥)</sup>.



## الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة



### ثانياً :- المقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل مع غيره من الحالات

ان خصوصية اكتساب ملكية عقار غير مسجل تكمن في ان الحائز للعقار يكتسب الملكية من دون وجود تصرف سابق، بل ان الامر يتطلب اثبات الشروط القانونية ، الا انه قد يتشابه مع غيره من حالات كسب الملكية سواء الواردة في القانون المدني او في قانون التسجيل العقاري ، لذا وجب توضيح المقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل عن الاستيلاء ، والمقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل عن التسجيل تأييداً. وهذا ما سوف نوضحه في هذا المطلب اولاً المقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل عن الاستيلاء و ثانياً سوف نبين المقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل عن التسجيل تأييداً و على الشكل الاتي .

#### ١ - المقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل عن الاستيلاء

عرف القانون المدني العراقي الاستيلاء في المادة (١٠٩٨) بانه (١- كل من احرز بقصد التملك منقولاً مباحاً للمالك له ملكه. ٢- الاحراز يكون حقيقياً بوضع اليد حقيقة على الشيء كحصد الكلاء والاحتطاب من اشجار الجبال ويكون حكماً بتهئية سبب الاحراز كوضع اناء لجمع ماء المطر او نصب شبكة الصيد .).

انن يمكن ان نلاحظ ان الاستيلاء واكتساب ملكية عقار غير مسجل يتفقان من حيث ان كلا منهما لا يسبقهما تصرف ، وان حيازة الشيء تعد المسوغ في كسب الملكية . الا ان الاختلاف يظهر في النواحي التالية :

أ- الاستيلاء يرد على الاموال المنقولة، في حين ان اكتساب ملكية عقار غير مسجل يرد فقط على عقار استناداً لأحكام قانون التسجيل العقاري<sup>(٢٦)</sup> في حين ان القانون المدني اجاز ان يقع على اموال منقولة او عقارية<sup>(٢٧)</sup> .

ب- الحيازة بنحقق عناصرها تكفي للاستيلاء من دون الحاجة الى واقعة اخرى لان الشيء الذي يرد عليه الاستيلاء هو منقول لا مالك له كما وان اكتساب الملكية بالاستيلاء لا يتضمن سلماً لملكية الغير<sup>(٢٨)</sup>، في حين ان الحيازة في اكتساب ملكية عقار غير مسجل تتطلب اقتران الحيازة بحسن النية والتقدم<sup>(٢٩)</sup>

#### ٢ - المقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل عن التسجيل تأييداً

نصت المادة (٩٩) من قانون التسجيل العقاري على انه (١- تسجل الحقوق العينية الأصلية او التبعية تأييداً اذا كان سجلها المثبت لتلك الحقوق مفقوداً او به عيب او تلف كلي وذلك بالاستناد الى السند او صورة السجل المصدقة وفق القانون .) اذن التسجيل تأييداً هو ذلك التسجيل الذي

يرد على عقار مسجل الا ان السجل العقاري اما مفقود او به عيب او تلف كلي ، لذا يتم تسجيل العقار بالاستناد الى السند او صورة السجل المصدقة وفق القانون .

يتشابه اكتساب ملكية عقار غير مسجل (التسجيل المجدد) والتسجيل تأييدا من حيث السجل العقاري الذي يكون فيه مقيد وهذا واضح من خلال نص المادة (٢/٤٣) اذ نصت ( يشترط ان يكون الحق موضوع التسجيل : ا- غير مسجل سابقا في سجلات دائرة التسجيل العقاري .ب- ....ج- مسجلا سابقا وسنده مفقود وسجله موجود الا انه ممزق او معيب بدرجة لا يمكن الاعتداد به ) . ومن حيث الإجراءات حيث نصت المادة (٦١) من قانون التسجيل العقاري على انه ( تقوم لجنة تثبيت الملكية بالكشف على العقار وتطبيق الأوصاف المبينة في السند او صورة السجل موقعاً والتثبيت من واضع اليد ان اقتضى ذلك وبيان اوصافه والحقوق التي له ان وجدت وتنظم محضرا بذلك حسب الفقرة (٣) من المادة (٤٧) من هذا القانون، ومن حيث جواز الطعن بقرار تثبيت العائدة او رفض طلب التسجيل لدى محكمة استئناف المنطقة خلال مدة اعلان القرار ويعتبر قرار المحكمة بهذا الشأن قطعيا .

### الا انهما يختلفان في النواحي التالية:

أ- من حيث الشروط - اوضحت المادة (٥٩) من قانون التسجيل شروط التسجيل تأييدا والتي تنص ( يشترط في التأييد للحقوق العينية الأصلية : ١- ان يكون المالك واضع اليد على الحق العيني المثبت في السند او صورة السجل ) . يقصد بالمالك هو المسجل اسمه في السند او في صورة السجل او باسم خلفه العام او الخاص الا ان السجل مفقود او به عيب او تلف كلي .في حين انه يشترط لتسجيل عقار غير مسجل ان يكون غير مسجل في السجل العقاري او في حكم الغير مسجل (٣٠)

ب- من حيث النطاق- يتحدد نطاق التسجيل المجدد بحق الملكية وفقا للحكام قانون التسجيل العقاري بينما يرد التسجيل تأييدا على الحقوق العينية الأصلية والتبعية<sup>(٣١)</sup>

### الفرع الثاني :- اكتساب الملكية العقارية في ظل قانون التعديل رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠

ان الملاحظ من خلال شرح أحكام التسجيل المجدد في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ أن التسجيل المجدد تم في ظلها بصورة اختيارية وبناءً على مراجعة الشخص طالب التسجيل وهذا الامر بطبيعة الحال لا يمكن ان يؤدي الى إنهاء وضع العقارات غير المسجلة مما يدعو الى التفكير في إيجاد حل نهائي لهذا الموضوع وهذا الحل يتمثل بتدخل الدولة وقيامها بتشريع يلزم الافراد حائزي العقارات غير المسجلة الى القيام بتسجيلها خلال مدة محددة وتم تشريع قانون التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري بالقانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠<sup>(٣٢)</sup> .



## الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة

لقد نظم قانون التعديل المشار اليه التسجيل المجدد على مرحلتين :-

المرحلة الاولى : جعل فيها المراجعة للتسجيل اختياريا بدعوة كل شخص حاز على عقار غير مسجل أو أسهم غير مسجلة في عقار لمراجعة دائرة التسجيل العقاري خلال سنة من تأريخ نفاذ قانون التعديل رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ بطلب إجراء التسجيل المجدد كما حددت ذلك الفقرة ( ١ ) من المادة (٤٣) مكررة ، وأضافت الفقرة (٤) من المادة نفسها المشار اليها إعفاء معاملات تسجيل العقارات والاسهم التي تثبت عائديتها للأشخاص الذين يراجعون دوائر التسجيل خلال المدة المذكورة من رسوم التسجيل العقاري ورسم الطابع<sup>(٣٣)</sup>.

المرحلة الثانية : أما المرحلة الثانية التي أشارت اليها الفقرة (١) من المادة (٥٠) مكررة والتي جاءت بالقول (إذا انتهت المدة المنصوص عليها في هذا القانون وبقيت عقارات أو اسهم غير مسجلة تتولى دوائر التسجيل العقاري التحقق من العائدية والمباشرة بإجراءات تسجيلها مجدداً وفقاً لأحكام هذا القانون والتعليمات التي يصدرها مدير التسجيل العقاري العام لهذا الغرض)<sup>(٣٤)</sup>.

يتبين أن هذه المرحلة هي مرحلة التسجيل الإلزامي لجميع العقارات والاسهم غير المسجلة حيث أخذت الدولة على عاتقها بدور ايجابي مهم حيث تتولى وبعد مرور مدة السنة بالقيام بتسجيل كافة العقارات غير المسجلة كذلك نصت الفقرة (٣) من المادة (٤٣) المكررة على سريان المدة المنصوص عليها في الفقرة (١) من المادة على العقارات التي تقرر لجان الاراضي والاستيلاء انتفاء الصفة الزراعية عنها ويصبح أثبات العائدية فيها من اختصاص دوائر التسجيل العقاري اعتباراً من تأريخ اكتساب قرار اللجنة الدرجة النهائية والمقصود بالعقارات المذكورة تلك التي انيط بالأصل اختصاص اثبات العائدية فيها ونفي الصفة الزراعية عنها الى لجان الاراضي والاستيلاء بموجب احكام قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ٧٠٢ الصادر بتاريخ ١٤/٨/١٩٧٣<sup>(٣٥)</sup>.

وبذلك اراد المشرع ومن خلال هذا القرار ان يساهم في حل مشاكل الاراضي الزراعية والبساتين التي لم تنته في ظل تطبيق قوانين التسوية والاصلاح الزراعي إذ في حالة ثبوت ان البعض منها غير زراعي او ليس من جنس البساتين قررت تلك اللجان نفي الصفة الزراعية عنه وتركت امر البت في عائديتها الى دوائر التسجيل العقاري فإذا كان مسجلاً في سجلات معتبرة قانوناً عمل بحكم تلك السجلات وإذا لم يكن مسجلاً سابقاً او كان مسجلاً ولكنه يدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة (٢/٤٣) مكررة من قانون التسجيل العقاري فإنه يخضع لأحكام التسجيل المجدد وتتولى دوائر التسجيل العقاري في وجوب تطبيق حكم التعديل عليه بإعطاء مهله سنة واحدة من تأريخ اكتساب القرار نفي الصفة الزراعية عنه الدرجة النهائية مهله للمراجعة لغرض تسجيله<sup>(٣٦)</sup> وبعد انتهائها وعدم المراجعة يطبق حكم المادة (٥٠) مكررة ، اما اذا ظهر





اثناء الكشف الموقعي ان بعض العقارات جنسها زراعي ففي هذه الحالة تفتح دائرة التسجيل العقاري لجنة الاراضي والاستيلاء المختصة في وزارة الزراعة والاصلاح الزراعي لتقوم بتثبيت الحقوق او نفي الصفة الزراعية عنها استناداً الى احكام قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) المرقم ٧٠٢ لسنة ١٩٧٣ كما نصت على ذلك الفقرة (٥) من البند (اولاً) من تعليمات التسجيل العقاري رقم ١٨ لسنة ١٩٨١ - الملغاة بتعليمات وزير العدل رقم (١) لسنة ١٩٨٦ والتي تؤكد حكمها بالفقرة (٢) من البند رابعاً من التعليمات الجديدة المذكورة<sup>(٣٧)</sup>.

كما احدث قانون التعديل رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ تعديلاً اخر بخصوص تشكيل (لجنة تثبيت الملكية) حيث اناطت المادة (٢) من قانون التعديل رئاسة هذه اللجنة لقاضي محكمة بداءة المنطقة التي تقع فيها العقار او الاسهم غير المسجلة وبعد ان كانت رئاسة اللجنة لرئيس دائرة التسجيل العقاري الا انه اصبح بموجب التعديل عضواً كما ان رئيس اللجنة هو الذي يصدر قرار تثبيت عائدة العقار او يرفض طلب التسجيل بالاستناد الى محضر تثبيت الملكية كما نصت على ذلك المادة (٤٨) المعدلة من قانون التسجيل العقاري<sup>(٣٨)</sup>.

كذلك غير قانون التعديل الطريقة التي يطعن فيها بالقرار الذي تصدره اللجنة اذ يكون بموجب قانون التعديل لذوي العلاقة الطعن في القرار لدى محكمة الاستئناف المنطقة خلال مدة الاعلان وقرار محكمة الاستئناف يكون قطعياً بعد ان كان قبل التعديل يجوز الطعن بالقرار لدى محكمة البداءة المختصة<sup>(٣٩)</sup>. وقد يعود السبب في التغيير ان الطعن بقرار لجنة لدى محكمة يرأسها قاضي منفرد قد يكون هو القاضي نفسه الذي اصدر ذلك القرار ويمتنع عليه في هذه الحالة النظر في الدعوى لسبق اعطاء الرأي في الموضوع استناداً لحكم الفقرة (٣) من المادة (٩٣) من قانون المرافعات المدنية النافذ التي نصت (٣٠٠- اذا كان قد ابدى رأياً فيها قبل الاوان) لذلك اصبح من اللزم ان ينظر الطعن محكمة اعلى واختار المشرع بذلك محكمة استئناف المنطقة الا ان خلافاً ظهر حول الصفة التي تنتظر محكمة الاستئناف الطعن امامها فهل تنظر بصفتها الاستئنافية ام بصفتها التمييزية.

ذهبت محكمة استئناف منطقة بغداد بقرارها المرقم ١٢٦٥/حقوقية/٨٣/في ١٣/٥/١٩٨٤<sup>(٤٠)</sup>. الا ان محكمة الاستئناف تنتظر في الطعن بصفتها الاستئنافية الاصلية وليست التمييزية<sup>(٤١)</sup>. الا ان قراراً صدر بعد ذلك للمحكمة نفسها المرقم ٤/س/عقار/٨٥/في ٥/٤/٨٠ (غير المنشور)، ذهب الا انها يجب ان تنتظر الطعن بصفتها التمييزية وليست الاستئنافية وتعلل المحكمة رأياً الثاني ان المشرع عندما نص على اعتبار قرار محكمة الاستئناف قطعياً قصد

## الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة

بذلك ان تنظره تلك المحكمة بصفقتها التمييزية والتي تكون قراراتها بطبيعة الحال قطعية بينما قراراتها بصفقتها الاستثنائية الاصلية تخضع للطعن بطريق التمييز .

الا انه نلاحظ وعلى الرغم من هذا الاختلاف في موقف القضاء العراقي نجد ان محكمة التمييز ذهبت في قرار لها رقم ١١٧٩/عقار/٨٦-٨٧ بتاريخ ١١/٦/١٩٨٧ الى القول (اذا صدر قرار (لجنة تثبيت الملكية ) استناداً لأحكام القانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ فإن القرار المذكور يكون قابلاً للطعن فيه تمييزاً -لدى محكمة الاستئناف بصفقتها التمييزية )<sup>(٤٢)</sup> .

وحيث ان هذا القرار يؤيد الرأي الثاني لمحكمة استئناف بغداد اذ ذهب الى ان محكمة الاستئناف تنظر في قرار الطعن بصفقتها التمييزية .

يتبين من كل ذلك ان ما جاء به قانون التعديل هو الوصول الى حل نهائي لمشكلة العقارات غير المسجلة سواء من خلال التسجيل الاختياري الذي حدد مدة سنة لغرض اجراء التسجيل محاولة من المشرع في تسجيل اكبر عدد ممكن من العقارات غير المسجلة ثم الانتقال الى التسجيل الالزامي بتعليمات التسجيل العقاري رقم (١) لسنة ١٩٨٦ الصادر من وزارة العدل وان اهم ما انطوت عليه التعليمات المذكورة وحسب المادة (اولاً) اصبح اجراء التسجيل المجدد للعقارات غير المسجلة في محافظة بغداد الزامياً ،اما في المحافظات الاخرى فيقبل طلبات التسجيل المجدد الاختياري لحين المباشرة بأجراء التسجيل الالزامي<sup>(٤٣)</sup> .

### الخاتمة

قدمت فيما سبق دراسة تحليلية وتناولت فيها موضوع الاراضي التي لم تتم تسجيله ، وقد حرصت من خلال ذلك ان احلل كافة الطرق التي تؤدي الى كسب ملكية الاراضي في ضوء احكام القانون و القضاء .

النتائج و التوصيات

### اولا :- النتائج

١-لقد خرجت بدراستي هذه بأستخلاصات ونتائج هامة منها ما هو تفصيلي ويحتاج من المشرع الوقوف مليا امام نصوص القانون المتعلقة بالأراضي التي لم تتم تسويتها، واسباغ الحماية التشريعية التي يتوخاها كل مشرع في سياسته التشريعية.

٢-لعله كان من الواضح ان التشريعات محل الدراسة بوجه عام لم تأتي بقواعد واحكام قانونية تنظم من خلالها هذا النوع من الاراضي بالقدر الذي يتناسب مع اهميته وطبيعته الخاصة التي يتميز بها عن سائر انواع الاراضي المتعددة، الامر الذي ادى الى ظهور العديد من المشكلات



القانونية التي كان لآراء الفقه القانوني ولأحكام القضاء المقارن الاثر البارز في الحلول الملائمة لتلك الاشكاليات.

٣- ان التسجيل المجدد بموجب الطريق الالزامي ترك لحائز العقار خلال سنة من صدور قانون (١٨١) لسنة ١٩٨٠ ان يراجع دائرة التسجيل العقاري و يعفى من الرسوم القانونية و حتى بعد مضي السنة من صدور القانون يستطيع حائز العقار اجراء معاملة التسجيل المجدد لكن عليه تحمل الرسوم القانونية اما التسجيل لهذه العقارات غير المسجلة باسم امانة العاصمة او البلديات المختصة فلا بد من التحقق و التثبيت من عائدة هذه العقارات و الى الان لم يجر التحقق ولا تثبيت من عائدة العقارات غير المسجلة .

### ثانيا :- التوصيات

١- التشديد في العقوبات الواردة في القانون على كل من يبيع ملك غيره لما يترتب على هذه الحالة من مشكلات و ضياع للحقوق ، مما يساهم في وضع الاسس الرادعة لكل من يخرج عن القانون في هذا الاطار .

٢- العمل بشكل جدي على التقليل من الاراضي التي لم تتم تسويتها بالشروع بمشاريع تسوية للاراضي .

٣- حصر طرق انتقال الملكية بالاراضي التي لم تتم تسويتها بطرق معينة وانني لاجد ان افضلها الوكالة الدورية غير القابلة للعزل لما تحويه نصوصها من دلالات معينة يمكن الاخذ بحرفيتها بحيث تؤدي الى نفي الاشكاليات التي تنتج عنها.

### هوامش البحث:

(١) الاستاذ محمد خيرى، التعرضات اثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، ط١، دار الثقافة، الدار البيضاء، المغرب، ١٩٨٣، ص٣٨.

(٢) وتعني قاعدة التخصيص هو أن لكل وحدة عقارية سجل عقاري (صحيفة عينية) تتضمن هذه الصحيفة البيانات الدالة على الحالة المادية وحقوق الملكية للعقار بموجب آخر تسجيل عقاري خاص بها، فيعتبر السجل العقاري بالنسبة للعقار بمثابة سجل الاحوال المدنية، فكما تدون في السجل حالات الولادة والزواج والطلاق والوفاة فكذا يدون على صحيفة العقار تسلسله وحدوده وجميع التصرفات التي تطرا عليه إن ولادة العقار تبدأ بسلوك اجراءات التسجيل الأول (التسجيل المجدد) ومن ثم تستمر التسجيلات اللاحقة.

(٣) وتعني قاعدة المشروعية هو اتخاذ جملة من الاجراءات تستهدف التأكد من توافر المقتضيات القانونية لكل عملية تسجيل. بحيث تكون البيانات التي تقيد في السجل بناء على هذه الاجراءات مطابقة للحقيقية بالنسبة للحالة المادة وحقوق الملكية في الوحدة العقارية.

(٤) عبدالعزيز الحساني، مصدر سابق، ص١٧٣. فمن حيث الشكل وهو ان يعد السجل العقاري وفق الشروط الواجب توفرها في المحرر الرسمي وحيث تكون له قوة اثبات قانونية من حيث الشكل بصفته محرر رسمي. وكما له قوة اثبات قانونية من حيث المضمون بالنظر لمشروعية السجل العقاري.





(٥) ويقصد بالتزوير هو تغيير الحقيقة بقصد الغش في سند أو وثيقة أو أي محرر آخر بإحدى الطرق العادية والمعنوية التي يبينها القانون، تغييراً من شأنه إحداث ضرر بالمصلحة العامة أو بشخص من الأشخاص. المادة (٢٨٦) من قانون العقوبات العراقي رقم (١١١) لسنة ١٩٦٩م. وقد يكون التزوير مادياً من خلال السندات والوثائق المقدمة الى لجنة تثبيت الملكية واعتمدهت اللجنة في المحضر الذي اعده و صدر القرار في ضوءها، وقد يكون معنوياً من خلال انتحال شخصية الغير أو الاتصاف بصفة غير صحيحه.

(٦) والتدليس يعني بأنه حيلة أو خدعة تستعمل لحمل شخص على ابرام عقد وقد نص عليه في القانون الفرنسي في المادة (١١١٦) على ان ((يعتبر التدليس سبباً لبطان العقد إذا كانت الطرق الاحتمالية المستعملة من أحد المتعاقدين على درجة من الجسامه بحيث يكون من الواضح انه لولاها لما تعاقدا الآخر)). د. عبدالمجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، ط٤، المكتبة القانونية، بغداد، ١٩٧٤، ص١٥٤.

(٧) علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري (دراسة مقارنة بين القانونين المصري والعماني)، والعماني)، رسالة دكتوراه، جامعة المنصورة، ٢٠٠٩، ص١٧٧.

(٨) ومثلها سجلات التسوية وهي التي نظمت بناء على اجراءات التسوية للأراضي الزراعية والبساتين الكائنة خارج حدود البلدية بموجب قانون تسوية حقوق الأراضي رقم (٢٩) لسنة ١٩٣٨ الملغي، والذي حل محله قانون الاصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠.

(٩) مجلة القضاء، العدد الثاني، ١٩٥٥، ص٩٨. نقلاً عن شاكر ناصر حيدر، ج١، مصدر سابق، ص٩٦.

(١٠) القرار التمييزي المرقم (١٢٠/موسعه) أولى /٨٦-٨٧ في (٢٩/٧/١٩٨٧)، ابراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، قسم القانون المدني، ص٦٨٧. وكذلك القرار التمييزي بالعدد (٢/٧٨م/٩٤٥) في (١٠/٤/١٩٧٩)، مجموعة الاحكام العدلية، السنة العاشرة، العدد الثاني، ص٥٣-٥٥.

(١١) قرار محكمة التمييز المرقم (١٥٤٣/تسجيل مجدد/٢٠٠٨) في (١٥/٧/٢٠٠٨)، والمنشور في موقع مجلس القضاء الاعلى على شبكة الانترنت ([www.hjc.iq](http://www.hjc.iq)) .

(١٢) بنفس المعنى جاءت الفقرة الأولى من المادة (٨) من القرار (١٨٨) حيث جاء أنه يكون لشروحات السجل العقاري قوة إثباتية وتكون حجة تجاه الغير على صحة الوقائع والحقوق الواردة فيها.

(١٣) أعتدنا النسخة السورية للقرار كون دراستنا تخص القانون السوري إذ وردت في نسخة القرار اللبناني كلمة (خداع) مقابل كلمة (الغبن) في نسخة القرار السوري والسبب في اختلاف التعبيرين يعود الى الاختلاف بترجمة النسخة الفرنسية للقرار حيث إن كلمة (غبن) هي ترجمة كلمة (Dol-الفرنسية) وترجمتها الصحيحة هي تدليس.

(١٤) أضيفت هذه العبارة بموجب المرسوم التشريعي ٤٨/٢٠٠٨ ونشر في الجريدة الرسمية بالعدد (٤٠)، الجزء الأول، الصفحة ١٤٠٦).

(١٥) د. يحيى سليمان قسام وعلى ملحم، مصدر سابق، ص٨٥.

(١٦) جاء في القرار الصادر من محكمة التمييز السورية والصادر في ١٠/٦/١٩٥٠ بأنه (يراد بمسبب الخداع من يعمل على تقرير حقوق لمنفعته على عقار لغيره أو من يتقبل هذه الحقوق وهو يعلم أنها ليست له، و لا يقصد منه قصر المسؤولية على من يستعمل أساليب الغش أو الخدعة فقط، بل يشمل كل عمل تكون نتيجته قيد العقار على اسم غير مالكة، باعتبار أن الخداع مفترض في مثل هذه الحالة، ويقع الخداع بصورة سلبية ايضاً بسكوت من سجل العقار على اسمه مع علمه بأنه ليس له). نقلاً عن حسين عبداللطيف حمدان، مصدر سابق، ص٢٠٠.

(١٧) محمد حلمي خليفة، مصدر سابق، ص٦٣٥. وكذلك المادة (١٣/١) من القرار رقم (١٨٨) لسنة ١٩٢٦م

(١٨) (مدوح الدرکشلي، محاضرات في النواحي الفنية في تطبيق قانون السجل العيني السوري، ط١، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، ١٩٧٤، ص٩٥-٩٧.

(١٩) حسين علي نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، ط١، دار النهضة العربية، ١٩٨٦، ص٧٣.

(٢٠) المادة (٣٧) من قانون السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤م.

(٢١) المادة (٤٨) من قانون السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤م.



## الآثار المترتبة على تسجيل الأراضي غير المسجلة

- (٢٢) المادة (٣٨) من قانون السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤م.
- (٢٣) انظر د. محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص ٤٠، وكذلك انظر الى حسين علي نجيدة، مصدر سابق، ص ١٢٩.
- (٢٤) أنظر المذكرة الإيضاحية لقانون السجل العيني المصري، فقرة (١٣).
- (٢٥) أنظر المادة (١٧) من قانون الشهر العقاري المصري رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦م.
- (٢٦) يلاحظ المادة (٤٣) من قانون التسجيل العقاري، م.د. ايمان يوسف نوري، التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل، مجلة جامعة تكريت للحقوق السنة (٢) المجلد (٣) الجزء (١) اذار ٢٠١٨.
- (٢٧) يلاحظ المادة (١١٥٨)، م.د. ايمان يوسف نوري، مصدر سابق.
- (٢٨) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، اسباب كسب الملكية الجزء (٩)، المجلد الأول، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي، بيروت - لبنان، ٢٠٠٠، ص ١٧.
- (٢٩) ينظر المادة (١١٥٨) من القانون المدني و المادة (٤٤) من قانون التسجيل العقاري.
- (٣٠) نصت المادة (٤٧) من قانون التسجيل العقاري (٣) - تنظم اللجنة محضرا يثبت فيه نتيجة التحقيق بالملكية مع اوصاف العقار والحقوق له او عليه وتأثيرها على الخارطة وتقدير قيمته ويوقع المحضر في موقع الكشف من قبل اعضاء اللجنة وللعضو المخالف تثبيت مخالفته وعند تساوي الآراء يرجح الجانب الذي فيه الرئيس.
- (٣١) ينظر المادة (٥٠) و (٦٣) من قانون التسجيل العقاري.
- (٣٢) نشر هذا القانون في جريدة الوقائع العراقية عدد ٢٨٠٣ في ١٧/١١/١٩٨٠ وأصبح نافذاً بعد مرور ثلاثين يوماً من تأريخ نشره كما قضت بذلك المادة الثامنة منه. نقلاً عن د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، طبعت على نفقة جامعة بغداد، بغداد: ١٩٩٠، ص ٦٣.
- (٣٣) الفقرة (٤) من المادة (١) من قانون التعديل رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠.
- (٣٤) صدرت تعليمات التسجيل العقاري رقم ١٨ لسنة ١٩٨١ بخصوص تسجيل العقارات او الاسهم غير المسجلة بعد انتهاء المدة المحددة للمراجعة وابلغت الى دوائر التسجيل العقاري بمنشور المديرية العادة للتسجيل العقاري المرقم ٣٢١٣٢/١٠/١ في ١٦/١١/١٩٨١ ثم الغيت بتعليمات التسجيل العقاري رقم (١) لسنة ١٩٨٦ الصادرة من وزارة العدل بشأن التسجيل الشامل للعقارات غير المسجلة المنشورة بالعدد ٣٠٨٢ من الوقائع العراقية الصادر بتاريخ ١٩٨٦/١/٢٧.
- (٣٥) نشر هذا القرار في جريدة الوقائع العراقية بعدد ٢٢٧١ في ٢١/٨/٧٣ وقد اصدرت مديرية التسجيل العقاري العامة منشورها المرقم ٣١٧٨٠/١٠/١ في ٢٤/٩/١٩٧٣ بشأن كيفية تنفيذ هذا القرار.
- (٣٦) ينظر: سعد جميل محمود، دراسة في احكام تسجيل العقار مجدداً في العراق، بحث مقدم الى المعهد القضائي، ١٩٨٦، ص ٥٥، ٥٤.
- (٣٧) ينظر: سعد جميل محمد، المصدر السابق، ص ٥٦، ٥٥.
- (٣٨) ينظر: د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز احكام قانون التسجيل العقاري، مصدر سابق، ص ٦٣، ٦٢.
- (٣٩) ينظر: د. سعيد عبد الكريم مبارك، المصدر السابق، ص ٦٣.
- (٤٠) القرار غير منشور.
- (٤١) ينظر: سعد جميل محمود، دراسة في احكام تسجيل العقار مجدداً في العراق، مصدر سابق، ص ٥٧.
- (٤٢) ينظر: ابراهيم المشاهدي، المختار من قضاء محكمة التمييز، ج ٧، مصدر سابق، ص ٨.
- (٤٣) ينظر: د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز احكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، مصدر سابق، ص ٥٦.

### المصادر و المراجع

اولا: قوانين المدني

١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١

٢- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨

#### المصادر القانونية

- ١- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، اسباب كسب الملكية الجزء (٩)، المجلد الأول، الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي ، بيروت - لبنان ، ٢٠٠٠، ص ١٧ .
- ٢- سعد جميل محمود ،دراسة في احكام تسجيل العقار مجدداً في العراق ،بحث مقدم الى المعهد القضائي ، ١٩٨٦، ص٥٥،٥٤.
- ٣- حسين علي نجيدة، الشهر العقاري في مصر والمغرب، ط١، دار النهضة العربية، ١٩٨٦، ص٧٣.
- ٤- ممدوح الدرکشلي، محاضرات في النواحي الفنية في تطبيق قانون السجل العيني السوري، ط١، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، ١٩٧٤، ص٩٥-٩٧.
- ٥- علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري(دراسة مقارنة بين القانونين المصري والعماني)، والعماني)، رسالة دكتوراه، جامعة المنصورة، ٢٠٠٩، ص١٧٧.
- ٦- محمد خيرى، التعرضات اثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، ط١، دار الثقافة، الدار البيضاء، المغرب، ١٩٨٣، ص٣٨.

#### Sources and references

##### First: Civil laws

- 1- Iraqi Civil Law No. 40 of 1951
- 2- Egyptian Civil Law No. 131 of 1948

##### Legal sources

- 1-Dr. Abdel-Razzaq Ahmed Al-Sanhouri, the mediator in explaining the new civil law, Reasons for Acquiring Ownership, Part (9), Volume One, New Third Edition, Al-Halabi Publications, Beirut - Lebanon, 2000, p. 17.
- 2- Saad Jamil Mahmoud, A Study of the Provisions for Re-registering Property in Iraq, Research Submitted to the Judicial Institute, 1986, pp. 54, 55.
- 3- Hussein Ali Negida, Real Estate Registration in Egypt and Morocco, 1st edition, Dar Al-Nahda Al-Arabiyya, 1986, p. 73.
- 4- Mamdouh Al-Darakshli, Lectures on the Technical Aspects of Implementing the Syrian Property Registry Law, 1st edition, Arab Organization for Administrative Development, Cairo, 1974, pp. 95-97.
- 5- Ali bin Azzan bin Ali Al-Hashami, Legal Implications of Real Estate Registration (a comparative study between Egyptian, Omani, and Omani laws), PhD thesis, Mansoura University, 2009, p. 177.
- 6- Muhammad Khairi, Exposures during real estate memorization in Moroccan legislation, 1st edition, House of Culture, Casablanca, Morocco, 1983, p. 38.

