

Journal DOI:

<https://doi.org/10.64184>

Journal Email:

info@ashurjournal.com

Journal home page:

<https://ashurjournal.com/index.php/AJLPS/about>



This journal is open access & Indexed in

IRAQI
Academic Scientific Journals

Google **إبادة العلم**

Crossref

Article Info.

Sections: Law.

Received: 2025 July 28

Accepted: 2025 August 28

Publishing: 2025 September 1

The Impact of Protecting Third Parties in Good Faith on the Stability of Real Estate Registration Restrictions

-A Comparative Applied Study-

Asst. Prof. Dr. Enas Maki Abdul Nassar

College of Law, University of Babylon, Babylon, Iraq

law.enas.maki@uobabylon.edu.iq

Abstract

Protecting bona fide third parties in real estate transactions is a significant topic, given its impact on the stability of real estate registration records. Most legislation addresses the real estate registration system and the legal status of real estate, with the goal of granting legal validity to real estate records registered in the name of bona fide third parties. Consequently, these records may not be challenged. However, disagreement has arisen regarding the effect of good or bad faith on the validity of real estate records after their registration. Therefore, the legal validity of real estate records in the name of bona fide third parties may take several forms, including absolute validity, whereby they may not be challenged after their registration with the registration department. It may also take the form of initially restricted validity, whereby they are established in the name of a third party after the necessary procedures and conditions for the right holder are not met. There are exceptions whereby the legislature permits challenges to real estate records, regardless of whether the third party is acting in good or bad faith. This validity, regardless of its various forms and manifestations, must be examined, and the extent of legal and judicial protection for real estate records in the name of bona fide third parties must be determined, given that the real estate registration system is one of the essential guarantees for the stability of real estate ownership and the creation of reassurance for property rights holders

Keywords: good faith, third party, legal protection, legal authority, invalidity of real estate registration, compensation claim.

هذه المجلة مفتوحة الوصول و جميع البحوث مفهرسة في هذه



معلومات البحث	
القسم: القانون	تاريخ الاستلام: 28 يوليو 2025
تاريخ النشر: 2025 سبتمبر 1	تاريخ القبول: 2025 أغسطس 28

أثر حماية الغير حسن النية على إستقرار قيود التسجيل العقاري - دراسة تطبيقية مقارنة -

أ.م.د. ايناس مكي عبد نصار

كلية القانون / جامعة بابل / بابل / العراق

law.enas.maki@uobabylon.edu.iq

المخلص

حماية الغير حسن النية في التصرفات العقارية من الموضوعات ذات الأهمية لما لها من أثر في استقرار قيود التسجيل العقاري ، فأهتتمت غالبية التشريعات بنظام التسجيل العقاري والوضع القانوني للمقار لغرض منح الحجية القانونية للقيود العقارية المسجلة باسم الغير حسن النية ، ومن ثم لايجوز الطعن بهذه القيود لكن مع ذلك ثار الخلاف بشأن أثر حسن النية أو سوءها على تلك الحجية للقيود العقارية بعد تسجيلها. لذا فالحجية القانونية للسجلات العقارية باسم الغير حسن النية تكون في صور منها حجية مطلقة بحيث لايجوز الطعن بها بعد قيدها في دائرة التسجيل وقد تكون حجية مقيدة ابتداءا بحيث تستقر باسم الغير بعد تخلف الاجراءات والشروط اللازمة لصاحب الحق ، وهناك استثناءات أجاز المشرع من خلالها الطعن بالسجلات العقارية بغض النظر عن كون الغير حسن النية أو سيئها ، وهذه الحجية على إختلاف أشكالها وصورها لابد من البحث بها وبيان مدى الحماية القانونية والقضائية للسجلات العقارية باسم الغير حسن النية كون نظام التسجيل العقاري يعد إحدى الضمانات الجوهرية لاستقرار الملكية العقارية وخلق الطمأنينة لأصحاب الحقوق العقارية

الكلمات المفتاحية: حسن النية، الغير، الحماية القانونية، الحجية القانونية، بطلان التسجيل العقاري، دعوى التعويض.

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا ونبينا محمد وآله الطيبين الطاهرين
...سنتطرق في المقدمة إلى الفقرات الآتية :-

أولاً: مدخل تعريفى بموضوع البحث : الملكية العقارية هي أعلى ما يملكه الإنسان على مر العصور ، ويظهر ذلك جلياً من خلال اهتمام غالبية التشريعات بتنظيم التسجيل العقاري بنظام قانوني كامل ومنها تشريعنا العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971 المعدل والتشريعات المقارنة وهذا يدل على أهمية العقار وتنظيم أوضاعه القانونية لينعكس على استقرار النظام الاجتماعي وازدهار النظام الاقتصادي في البلد .

ومن المعلوم أن قواعد القانون تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصالح الافراد المتنازعة في المجتمع من خلال تشريعها للعديد من الاحكام والمفاهيم المستقلة من مبادئ الاخلاق والضمير وصياغة المبادئ التي تضبط سلوك الانسان وترسم الحدود التي بمقتضاها لا يمكن لأي احد ان يخالف ذلك الاحكام ، وتقرر الجزاء على عدم الالتزام بها ، لكون القواعد القانونية غايتها نشر الطمأنينة والقضاء على سوء النية والاحتيال في ابرام التصرفات العقارية .

وإذا كان وضوح مبدأ حسن النية وللمعاني الكثيرة التي تنطبق عليه كونه له الأهمية في كل فروع القانون ، فإن لهذا المبدأ من الخصوصية في مجال التصرفات العقارية كونه النموذج المناسب التي تظهر من خلاله تطبيقات القضاء لمعايير مختلفة لاستخلاص النية الحقيقية لدى الاطراف المتعاقدة ومدى تصرفها للغير للمعاملات العقارية وترتيب الاثر القانوني المناسب لها.

لأن التسجيل في السجلات العقارية يؤدي إلى نشوء الحق العيني العقاري أصلياً كان أو تبعياً ، فالتسجيل في هذه السجلات هو مصدر الحق مضافاً إليه التصرف الذي تم بين الطرفين ، لذلك فإن السجلات العقارية قوة اثبات مطلقة على الناس كافة علاوة على ذلك التسجيل يظهر العقد من العيوب التي تشوبه تطبيقاً لنص الفقرة الاولى من المادة العاشرة من قانون التسجيل العقاري العراقي والتي اعطت الحجية للسجلات الدائمة وسجلات التأمينات العينية لإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون بها ما لم يطعن فيها بالتزوير ولايقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة .

ولعل مصطلح الغير لا يمكن اعطاؤه في نطاق التصرف العقاري معنى شاملاً وموحداً كما هو الشأن لمفهومه وفقاً للقواعد العامة لذا يجب التمييز بين الغير بالمفهوم الواسع أي الشامل لأي شخص من الكافة والغير الحسن النية بالمفهوم الضيق أي المكتسب للحق العيني العقاري المسجل في دائرة التسجيل العقاري .

فهذا الغير الحسن النية يحتاج إلى حماية قانونية وقضائية فعالة تضمن استقرار تملكه العقاري بحيث لا يمكن الطعن بسنده العقاري الا وفقا للحالات الاستثنائية كحالة التزوير والتصرف في مرض الموت وغيرها من الحالات .

لكن مع ذلك نلاحظ ازاء تزايد حالات الغش والتواطؤ تجاه هذا الغير حسن النية لا سيما من جانب المالك للعقار، تدخل المشرع لمعالجة هذا الواقع وانصاف الغير بوضعه مظاهر للحماية على اعتبار قيده العقاري يبقى صحيحا دون أن يمسه البطلان مالم يثبت سوء نيته ، وكذلك من مظاهر الحماية اعطاء الغير حق التعويض عند بطلان التصرف العقاري ماديا وعينيا ، لكن المشرع عند معالجته لهذه الحالات قد لاتأتي بالصورة الصريحة والواضحة مما يجعل ملكية هذا الغير قلقة قد تهدم بأي وقت ، ومن هنا لابد من فعالية الحماية القانونية ووجود ضوابط بحيث لا يمكن الخروج عنها والتي تحقق غاية المشرع من استقرار المعاملات العقارية والمراكز القانونية التي تترتب عليها .

ثانيا - أهمية موضوع البحث وأسباب اختياره :تتجلى أهمية البحث وأسباب اختياره بالآتي :

1-كثرة تعامل الافراد في العقارات لا سيما بيع العقار لأهميته الاجتماعية والاقتصادية بسبب حاجة الناس المتزايدة للسكن لاسيما في العراق الذي يشهد زيادة سكانية ملحوظة فضلا عن التعاملات التجارية في شراء العقار لأجل بيعه.

2-الأهمية في دراسة استقرار قيود تسجيل العقار في دائرة التسجيل العقاري.

3-مدى الحماية التي يتمتع بها الغير حسن النية فيما اذا تبين ان مالك العقار غير مالك له ،أو ان ملكيته مبنية على الغش والتواطؤ و مع ذلك قام ببيع العقار وتسجيله باسم الغير حسن النية؟

4-ان دراسة الموضوع تفرض علينا الوقوف على موقف القضاء العراقي الذي يتصدى الى كم هائل من الدعاوى التي تعج بها محاكم البداة وما تنظره الهيئات التمييزية في محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية من طعون وكذلك موقف القضاء المقارن .

5-يهدف هذا البحث إلى الخروج بدراسة شاملة في هذا الموضوع بالرغم من البحوث التي سبقته إلا إنها لم تتناوله على وفق الآلية والتحليل الذي سنتبعه في هذا البحث والنتائج التي سنتوصل إليها .

ثالثا- مشكلة البحث وتساؤلاته :تدور اشكالية البحث حول مدى الحماية للغير حسن النية من تملكه العقار المسجل بعد أن اثار ضده نزاعات قضائية في زعرة السجل العقاري اذا تبين ان بائع العقار لا يملكه أصلا وتصرف فيه إلى هذا الغير وكسبه بحسن نية فلا بد من وجود بيئة تشريعية تحدد الضوابط وآلية معينة للجوء إلى القضاء لحل هذه الاشكالية على الرغم من محاولات المشرع العراقي والمقارن للتصدي لهذه الحالات لكن نلاحظ تزايد حالات اللجوء

للمحاكم لبطلان السند العقاري وبالرغم من كل ذلك حاول القضاء العراقي والمقارن استنهاض مبادئ العدالة والأمن القانوني لمواجهة هذه الإشكاليات في أحكامه ، لكن على الرغم من ذلك نجد هناك أحكام متناقضة لحماية الغير حسن النية في المجال العقاري .

اما التساؤلات التي يثيرها هذا البحث فهي كالآتي:

- 1- ما المقصود بقيود التسجيل العقاري ؟
- 2- ما المقصود بالغير حسن النية المتملك للعقار المسجل في دائرة التسجيل العقاري ؟
- 3- ما مدى الحجية القانونية للقيود العقارية للغير حسن النية بعد تسجيل عقاره في دائرة التسجيل العقاري ؟
- 4- ما هو الموقف القانوني من استقرار قيود التسجيل العقاري للغير حسن النية ؟
- 5- ما هو موقف القضاء من معالجة اشكالية مقاضاة الغير حسن النية من البائع ، أو الشخص الذي له مصلحة في ابطال سندات التسجيل العقاري ؟

خامسا: منهجية البحث ونطاقه : لغرض دراسة الموضوع وبيان جوانبه في التشريعات سنتبع المنهج المقارن والتحليلي لنصوص المواد وسنقصد المقارنة بين القانون المدني العراقي والمدني المصري والمدني الفرنسي مع الاشارة إلى القوانين العقارية الساندة الأخرى معززين البحث بأحكام القضاء في العراق ومصر وفرنسا فيما يتعلق بنطاق البحث المتضمن حماية الغير حسن النية في التصرفات العقارية لأجل استقرار هذه التصرفات وحماية حجيته القانونية المطلقة والمقيدة فضلا عن البحث عن مقومات هذه الحماية من الناحية الموضوعية والإجرائية .

سادسا: خطة البحث : سنتناول موضوع أثر حماية الغير حسن النية على استقرار قيود التسجيل العقاري بمقدمة وثلاثة مباحث سنتناول في المبحث الاول: الإطار المفاهيمي لقيود التسجيل العقاري والغير حسن النية والذي سنقسمه على مطلبين سنتناول في المطلب الاول التعريف بقيود التسجيل العقاري والغير حسن النية ، وسنخصص المطلب الثاني لخصوصية حسن نية الغير في استقرار قيود التسجيل العقاري .

أما المبحث الثاني: فسنتناول به مدى حجية التقييدات العقارية على حماية الغير حسن النية وكذلك سنقسمه على مطلبين سنتناول في المطلب الاول مظاهر حجية القيود العقارية للغير حسن النية ، والثاني الاستثناءات من حجية تقييدات الغير حسن النية العقارية وفي المبحث الثالث : سنتصدى للحماية القضائية للغير حسن النية استقرارا لقيود التسجيل العقاري والذي سنتناوله في مطلبين الاول للدعوى القضائية لحماية الغير حسن النية ، والمطلب الثاني للتطبيقات القضائية لحماية الغير حسن النية وسنختم البحث بالنتائج والمقترحات التي سنتوصل إليها.

المبحث الاول

الإطار المفاهيمي لقيود التسجيل العقاري والغير حسن نية

يحاول المشرع جاهداً تحقيق المصالح العامة بين أفراد المجتمع من خلال وضع القواعد القانونية المختلفة لتنظيم علاقات الافراد فيما بينهم جرياً وراء متغيرات الواقع التي تتطلب التصدي المستمر لتحقيق العدالة واستقرار المعاملات لذا نجد المشرع العراقي في نصوص القانون المدني وقانون التسجيل العقاري وكذلك القانون المقارن اعطى لقيود التسجيل العقاري الحجية القانونية ولاسيما حقوق القيود العقاري التي كسبها الغير حسن النية ولغرض بيان موضوع دراستنا تطلب الامر بنا الاحاطة بمفهوم قيود التسجيل العقاري والغير حسن النية ومن ثم توضيح خصوصية حسن النية في استقرار المعاملات العقارية وحجيتها .

استناداً لما تقدم سنقسم المبحث على مطلبين سنتناول في المطلب الاول التعريف بقيود التسجيل العقاري والغير حسن النية وسنخصص المطلب الثاني لخصوصية حسن النية في استقرار قيود التسجيل العقاري .

المطلب الاول

التعريف بقيود التسجيل العقاري والغير حسن النية

تعد عملية التسجيل العقاري وسيلة لأعلام الناس للمالك الحقيقيين للعقارات والتصرفات الواقعة على العقارات من إنشاء أو نقل أو تعديل وإنهاء بحيث لا يكون له أثر للتسجيل بين المتعاقدين الا بإتمام اجراءات التسجيل في دائرة التسجيل العقاري من حيث الشكل والمضمون كما تنال قيود التسجيل الحجية في مواجهة الغير حسن النية ولغرض الالمام بمفهوم قيود التسجيل العقاري والغير حسن النية سنقسم المطلب على فرعين سنتناول في الاول تعريف قيود التسجيل العقاري وفي الثاني تعريف الغير حسن نية في نطاق التصرفات العقارية.

الفرع الاول

تعريف قيود التسجيل العقاري

إذا أردنا الدخول في تعريف قيود التسجيل العقاري فان من اللازم تعريف السجل العقاري فذهب بعض الفقه في تعريف السجلات العقارية بانها " هي التي تثبت الملكية والحقوق العينية الأخرى وتكون على ثلاثة أنواع سجلات دائمية ، وسجلات التسوية وسجلات التأمينات العينية " ¹.

¹ د. عبد المجيد الحكيم -دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة بقوانين الباد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري - ج1- في السجل العقاري - قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية - 1973 - ص 29 .

وعرفها البعض من الفقه بأنها " مجموعة من الوثائق والسجلات التقليدية او الرقمية اللازمة لضبط الملكية العقارية وإثبات أو قيد مايرد عليها من تصرفات قانونية او تعديلات مادية مما يتطلب القانون قيده في السجل " ¹ .

يعرف البعض السجل العقاري بأنه " توثيق جميع التصرفات المتعلقة بالعقار التي جرت بين الاشخاص سواء أكان اشخاص طبيعيين او معنويين . وذلك من خلال اثبات التصرفات في سجلات يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها واخذ ماجاء منها من بيانات " ² .
ثمة تعريف للسجل العقاري بأنه " تثبت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة وحصر حالته القانونية بتعيين مالكه وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه وإقامة رسم ملكية له في التسجيل العقاري " ³.

ذهب البعض من الفقه في تعريف التسجيل العقاري بأنه " عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الاشخاص الطبيعية أو المعنوي والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى التسجيل " ⁴.

وأهتمت غالبية التشريعات بالسجل العقاري بوضعها تعريف محدد له اذ بيّن المشرع العراقي بموجب المادة الاولى من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المراد بالسجل العقاري مانصه " الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون ويستند اليه في اصدار السند " .

المشرع المصري في قانون رقم 142 لسنة 1964 والخاص بنظام السجل العيني في مصر فقد عرفت المادة الاولى منه السجل العيني بأنه " مجموعة الصحائف التي تبين اوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به " .

أما القانون الفرنسي فقد نص المرسوم رقم 55-22 الصادر في 4 يناير 1955 المادة الاولى بأنه " يمسك لكل بلدية من قبل محافظي الرهن العقارية سجل عقاري تدرج فيه تباعا تحت اسم كل مالك وبالنسبة لفئات معينة من العقارات... يظهر السجل العقاري كما يتضح من الوثائق

¹ د. مصطفى احمد ابو عمرو - الموجز في شرح نظام السجل العقاري - ط1- منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت- 2010- ص96.

² د. إبراهيم ابو النجا - السجل العيني والتوثيق في التشريع المصري - ط1- الاسكندرية -1988- ص20

³ د.معوض عبد التواب - الشهر العقاري والتوثيق - منشأة المعارف - ط1- الاسكندرية - 1986- ص16.

⁴ اشار الى ذلك د.وسن قاسم غني و عبد المحسن رعد عبد- الوفاة وأثرها على تسجيل التصرفات الناقلة للملكية - دراسة مقارنة - بحث منشور في مجلة كلية القانون والعلوم السياسية - الجامعة العراقية- العدد 24- 2024- ص 25 .

المنشورة الوضع القانوني الحالي للعقارات ويحتوي على بطاقات شخصية للمالكين وبطاقات للقطع العقارية وبالنسبة للعقارات المشار اليها في المرسوم المذكور في الفقرة السابقة ، بطاقات عقارية "

بناء على ماتقدم فالتسجيل يعد إجراء قانوني يفرضه القانون على كل التصرفات الرسمية، لا سيما الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية ولغرض تنظيم ذلك بالصورة الفضلى فقد عنيت التشريعات العقارية بالسجل العقاري ووضعت هنالك نظامين لتسجيل هذه التصرفات العقارية أولهما نظام التسجيل الشخصي ،والآخر نظام التسجيل العيني .

يختلف هذان النظامان في طرق شهر التصرفات العقارية فنظام الشهر الشخصي يجري التسجيل فيه على أساس الاشخاص الذين تنتقل حقوقهم العينية بسبب الوفاة ، فالعبرة بهذا النظام بالشخص الصادر منه التصرف ولاعبرة للعقار كوحدة عقارية للتصرف ومن ثم اذا اردنا معرفة الحقوق العينية لعقار معين وفقا لهذا النظام يستلزم العلم بأسماء مالكي هذه الحقوق¹ . وهذا الأمر من الصعب تحقيقه وهو مايغاب على نظام السجلات الشخصية من ناحية اخرى القوة الثبوتية لهذه السجلات تستمد قوتها من سجل شخصي سابق لذا فان المالك لحق عيني بموجب هذا السجل يكون معرضا بكل وقت للمنازعة والحكم بزوال ملكيته للعقار .

الملاحظ هذا النظام من أنظمة التسجيل العقاري يفرق بين الحقوق العينية الاصلية كحق الملكية ، والحقوق العينية التبعية كحق الرهن التأميني وحق الرهن الحيازي فيوجب شهر الاولى بطريقة التسجيل اي تدوين العقد بكامله ويوجب شهر الثاني بطريق القيد أي بتدوين خلاصة عن العقد² .

أما نظام التسجيل العيني فيقصد به تسجيل جميع التصرفات العقارية في العين محل التصرف في سجل خاص يسمى بالسجل العيني فتسجيل تلك التصرفات الواردة على العقار يكون عن طريق التسجيل القانوني بالمعنى الحرفي لكل تصرف عقاري يكون من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية او التبعية او نقله او تغييره او زوله تبعا لنوع الحق³ .

¹ بدياء بهجت نعمان - اجراءات ابطال قيد السجل في التسجيل العقاري - بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق - جامعة كربلاء - السنة 12-العدد 3- 2020- ص469و470 .

² عفيف شمس الدين - الوسيط في القانون العقاري- ط1-منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت- 1999-ص55 .

³ د.مصطفى مجيد-شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 -ج1 - المكتبة القانونية بغداد -العاتك ص35 .

هذا النظام ينال التفضيل على النظام الشخصي لأن يحقق الأمان التام لكل من يتعامل على العقار والحقوق العينية العقارية وفق البيانات الثابتة في السجل والتي تعتبر عنواناً للحقيقة، و المتبع في العراق منذ القدم هو النظام التسجيل العيني للعقار¹.

كما أن هذا النوع من التسجيل ينقل الحق العيني من المتصرف إلى المتصرف إليه، وبتعبير آخر التسجيل هو الذي ينقل ملكية العقار وليس العقد أو التصرف، فينقل الحق العيني ولو كان التصرف معيباً، والسبب أن نظام التسجيل العيني يظهر عيوب التصرف، ومن ثم فإن قيود التسجيل العقاري تتمتع بحجية كاملة ومن كسب الحق العيني بموجب هذه القيود يعد مالكا بالشكل النهائي ولا تجوز منازعته الا في الاحوال التي نص عليها القانون، وهذا ما أوضحته نص المادة (139) من قانون التسجيل العقاري العراقي مانصه "يتم ابطال التسجيل العقاري استنادا الى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقا لأحكام هذا القانون اما اذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائر درجة البتات"

يتضح من المادة أنها فصلت قانوناً بأن الاصل في السجل العقاري ينال الحجية لكن يمكن ابطاله وحسب الحالات التي ذكرها القانون التي اعطيت لصاحب العيني الاصيلي او التبعية الطعن بالبطلان والتي سوف نأتي إلى بيانها لاحقاً.

من خلال ما تقدم نلاحظ بأنه التسجيل يتكون من مجموع الإجراءات الإدارية تتمثل (بنقل البيانات الخاصة بالعقد في السجلات من قبل الموظف المختص، والمالية والتي تتمثل ب (دفع رسوم التسجيل)، وعليه ومن خلال ما طرح من تعريفات للتسجيل العقاري وانظمة التسجيل يمكن نعرف التسجيل العقاري بأنه " مجموعة من الاجراءات التي تهدف الى تنظيم وتوثيق جميع التصرفات والوقائع الواردة على العقار ضمن أطر قانونية سليمة في الدائرة المختصة".

عليه وفيما يتعلق بأنظمة التسجيل العقاري التشريع العراقي قد أتبع طريقة التسجيل في نظام السجل العيني وشمل بها جميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية²، وأما التشريع المصري في قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1964 قد أخذ بنظام الشهر الشخصي وبطريقة

¹ علي محسن الدفاعي - التصرفات العقارية و إجراءاتها- ط1-المكتبة القانونية بغداد - شركة العاتك- 2019 - ص15 وما بعدها.

² وهذا مانصت عليه المادة (2) من قانون التسجيل العقاري العراقي مانصه " تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية الحائزة درجة البتات وما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الأصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق الى الخلف العام.

التسجيل بالنسبة للحقوق العينية الأصلية وأتبع طريقة القيد في تطبيقه على الحقوق العينية التبعية وجعل منها حجة في مواجهة الغير ¹.

نخلص مما تقدم أن الوظيفة الجوهرية لتسجيل التصرفات القانونية تكمن في حماية الإرادة عند الإقدام على إبرام العقد العقاري فهو لا يعدو أن يكون إجراء لتبنيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف اللذان يقدمان عليه والذي سوف ينال حجيته تجاه الغير ولا سيما الغير حسن النية وبدون ذلك يتدخل المشرع فيضع جزاء لتخلفه المتمثل بالبطلان و انعدام أثر التسجيل .

الفرع الثاني

تعريف الغير حسن النية في نطاق التصرفات العقارية

رغم أن التصرفات العقارية جزءا لا يتجزأ من التصرفات القانونية إلا أنها انفردت وتميزت عن العديد من التصرفات القانونية الأخرى لارتباطها بالعقار والذي يعد مصدر الثروة المتجددة المرتبط في تحقيق أبعاد أهداف التنمية المستدامة مما جعل المشرع وضع شروط واحكام من الواجب اتباعها ومن ثم جعل المشرع لمبدأ حسن النية متميزا ومختلفا في المعاملات العقارية كونه يهدف إلى حماية المالك والحائز والغير وكل من له علاقة مباشرة وغير مباشرة بالعقار والحق العيني المرتبط به لذا لابد من اعطاء خصوصية لتعريف مبدأ الغير حسن النية في مجال التصرفات العقارية لذا سنحاول في هذا الفرع بيان تعريف الغير حسن النية في التصرف العقاري ولتوضيح ذلك لابد من التطرق الى تعريف الغير بشكل عام ومن ثم نأتي الى تعريفه في نطاق التصرف العقاري .

والغير بصورة عامة يراد به " كل شخص أجنبي عن العقد لم تتجا ارادته مطلقا لإبرام العقد او التحديد أي أثر قانوني والذي لاينجر منه لاضرر ولا نفع " ² .

يعبر البعض من الفقه عن الغير بأنه " ان للغير مطلق الحرية في ان يتغاضى عن آثار العقد بحجة انه ليس طرا فيه ، بل عليه ان يحترم العقد باعتباره واقعة اجتماعية وهو بصفته هذه له حجية بالنسبة لكل شخص ولو لم يلتزم بشيء بمقتضى هذا العقد او بعبارة اخرى على كل شخص ان يحترم وجود العقد باعتباره ظاهرة اجتماعية وقانونية وقعت فعلا فلا يجوز المساس بآثاره اي لايجوز له المساس بما يرتبه العقد من نتائج قانونية " ³.

¹ د. محمود شوقي - الشهر العقاري علماً وعملاً- مصر - 1951 - ص 148

² د.رمزي ساسي - اشهار الحق العيني العقاري - ط1- مجمع الاطرش للكتاب - 2015-ص153 اشار الى ذلك د.شروق عباس كاظم و عدنان خليل كاظم - الابطال القضائي لقيود الملكية العقارية الخاصة - مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية - المجلد 4- العدد 2- 2020-ص194.

³ د. محمد حسني عباس - العقد والارادة المنفردة - مكتبة النهضة العربية - القاهرة -1959-ص222

ويرى البعض من الفقه بان المقصود بالغير بانه " هو من لم يكن طرفا في العقد و لاخلف لأحد المتعاقدين و هو ما يسمى بالغير الأجنبي أصلا عن العقد فلا ينصرف إليه أثر العقد ما دام بعيدا عن دائرة التعاقد . كما لا يمكنه التدخل في هذا العقد¹ .

فالغير لم يعبر عن أرادته مطلقا عن العقد ، وهناك من صنف مفهوم الغير صنفان الاول الغير المرتبط بالعقد وهو الملتزم بآثار العقد بموجب القانون ، والصنف الاخر الغير المطلق عن العقد وهو الذي لايسري بحقه الاثر الداخلي للعقد وانما فقط ملزم باحترام العقد باعتباره حجه عليه وهذا الاثر الخارجي للعقد² .

وهذا يعني كل شخص غير داخل طرفا في العلاقة التعاقدية أو معنيا فيها لا من قريب ولا بعيد يسري عليه مفهوم الغير³ .

اما مصطلح الغير في التصرفات العقارية والذي منهج بحثنا فيرتبط مفهومه بحسن أو سيء النية واتجه الفقه القانوني في تعريفه في التصرف العقاري بانه " كل شخص كسب على العقار حقا عينيا اصليا او تبعا وشهر حقه وفق القانون⁴ "

وثمة تعريف للغير الحسن النية في التصرف العقاري به " الذي يجهل بعيوب سند من تلقى الحق عنه ولايعلم عنها شيئا اثناء تلقيه ذلك الحق وتسجيله بالرسم العقاري " ⁵ .

هذا يعني ان الغير بالمفهوم الضيق في نطاق التصرف العقاري من اكتسب ملكية العقار بقيد لاحق على القيد الذي ناله البطلان⁶ وهناك من ذهب الى توضيحه بانه " الذي لا يكون في استطاعته التحرز من الغلط، ولو بذل أقصى درجات الحيلة، التي يمكن أن يبذلها الشخص العادي كما لو امتنع عليه معرفة حقيقة الأمر، أو كان مبعث ثقته في سند الوارث الظاهر كونه محررا بمعرفة الموثق المختص بذلك. وبعبارة أخرى يجب أن يكون الغير حسن النية، بريئاً من أن ينسب إليه أي تقصير، مبناه الإهمال أو ال رعونة أو الخفة أو التسرع " ⁷ .

¹ مصطفى مجدي هرجة - العقد المدني ، أركانه ، آثاره، بطلانه، دار محمود للنشر و التوزيع - 2002 - ص 479 .

² د. جليل حسن الساعدي ومحمد عبد الوهاب - المفهوم الحديث للطرف في العقد - بحث منشور في مجلة العلوم القانونية - جامعة بغداد -المجلد 32 - العدد 5 -2017- ص11 .

³ د.شروق عباس كاظم و عدنان خليل كاظم - المرجع السابق- ص194.

⁴ د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، المجلد الثاني، في الحقوق العينية التبعية، القسم الاول : حق الرهن وحق الاختصاص، ط3 - 1995- ص210 .

⁵ سعيدة بن موسى - حدود الحماية القانونية والقضائية للغير المقيد عن حسن نية - الندوة الوطنية حول موضوع الامن العقاري- دفا تر محكمة النقض- العدد 26- ص541

⁶ د.شروق عباس كاظم و عدنان خليل كاظم -المرجع السابق- ص195.

⁷ دانية مشهور زباد - حماية الغير حسن النية في حالة بطلان التصرف القانوني - بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراه - كلية الحقوق - جامعة المنصورة- 2018- ص14.

هناك من ذهب في تعريفه بأنه "الذي يجهل العيوب أو الشوائب التي تعيب أو تشوب سند أو رسم من كان تلقى الحق منه يوم تلقي هذا الحق وتسجيله على اسمه في السجل العقاري"¹ بمعنى أن مجرد علم الغير بوجود حق سابق له غير مقيد، أو علمه بالعيوب التي تتعلق بسند الشخص المتعامل معه يجعله سيئ النية، ومن ثم فإن تسجيله يبقى قابلاً للطعن فيه ويصبح غير جدير بالحماية القانونية التي يتمتع بها الآخر الحسن النية .

يخلص من تعريفات الفقه القانوني للغير حسن النية في التصرف العقاري النقاط الآتية:

1-الغير هو الذي كسب حق عيني أصلي كحق الملكية أو تبعية كحق الرهن .
2-أن يكون هذا الغير حسن النية لايعلم بعيوب السند الذي اكسبه هذا الحق العيني أصلياً أو تبعية.

3-أن يكون هذا الغير قد سجل حقه في السجل العقاري وقت أن كان حسن النية وهذا يعني أن أصبح مثلاً يعلم بحق الغير على العقار بعد تسجيله فلا يؤثر في كسب ملكيته طالما كان حسن النية وقت تلقي الحق مالم يثبت عكس ذلك لاستقرار المعاملات العقارية .

أما على صعيد القانون فلم يعرف القانون المدني العراقي وكذلك القانون المصري الغير حسن النية وكذلك قانون التسجيل العقاري نجده لم يتطرق ، أيضاً ، الى مفهوم الغير في نطاق التصرفات العقارية ، ولعل السبب في ذلك كون مشرّعنا العراقي في قانون التسجيل تبنى التسجيل العيني في السجل العقاري والذي لم ينظر وفقاً لهذا النظام الى حسن نية الشخص من سوئها ، لأن نظام السجل العيني يتم بموجبه حصر كافة الوحدات العقارية وبيان مراكزها المادية والقانونية وما لها من حقوق عينية تبعية مترتبة عليها² فضلاً عن كون هذا السجل يساهم في زرع الثقة في نفوس المتعاملين بالسجلات العقارية ببيان المركز القانوني والمادي للملكية العقارية وما يترتب من حقوق عينية قبل البدء في اجراء التصرف³.

¹ مأمون الكزبري ، التحفيظ العقاري ، الجزء الاول الطبعة الثانية 1987 شركة الهلال العربية للطباعة والنشر ، ص 169 نقلاً من د.فاتحة الطلحاي- أية حماية قانونية للمقيد حسن النية في ظل القانون العقاري (07-14 و 08-39)؟ - مقال منشور على شبكة الانترنت - تاريخ المقال 2024-10-30 وعلى الموقع الالكتروني التالي <https://cieersjo.com> تاريخ الزيارة للموقع 2025-6-18 الساعة 7 و 52 دقيقة مساءً

² محمد مختار السيد السيد -آثار تطبيق نظام السجل العيني على انتقال الملكية العقارية - بحث منشور في مجلة تطوير الاداء الجامعي - المجلد 20 - العدد 33 - 2022 - ص 76 .

³ ونجد ان القضاء في بعض قراراته قد عرف الغير في نطاق التصرف العقاري بأنه " كل من اكتسب الحق عن العقار بالاستناد الى ما هو مدون بالسجل العقاري لا مجرد من يدعي حقا على عقار غير مسجل غير قابل للتسجيل " اشار الى ذلك د.شروق عباس كاظم و عدنان خليل كاظم -المرجع السابق- ص195.

أما فيما يتعلق بمصطلح حسن النية فنجد القانون المدني العراقي وفقا لنص المادة (1148 / ف1) بين المقصود بحسن النية بشكل عام بأنها " ..من يحوز الشيء وهو يجهل انه يتعدى على حق الغير وحسن النية يفترض دائماً ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك "¹. يتضح من هذا النص أن الايضاح من قبل المشرع لحسن النية من الممكن ان ينطبق على حسن نية الغير في التعامل العقاري كون هذه التعامل يركز على مبادئ ومن أهمها مبدأ حسن النية والثقة والطمأنينة في التعاملات العقارية .

كذلك التشريع المصري قد اعتد بمبدأ حسن النية في التعامل العقاري كاستثناء في قانون ايجار الاماكن رقم 49 لسنة 1977 وقانون المساكن رقم 136 لسنة 1981 حيث قرر بطلان التصرف الثاني في السكنات ، ومعاقبة المتصرف بعقوبة جريمة النصب وذلك حماية للمستفيد من السكن من المضاربة ، حيث افترض توفر حسن النية بمجرد بيع السكن لمشتري ثاني او تأجير لمستأجر ثاني وجعل من هذا الامر جريمة جنائية² .

اما في القانون الفرنسي فقد نص في المادة (1134) من القانون المدني الفرنسي على انه "يجب ان تنفذ الاتفاقات بحسن نية " مما يعني ان القانون الفرنسي اعتد بمبدأ حسن النية في جميع التصرفات ومنها التصرفات العقارية .

على أية حال فان مبدأ حسن النية في نطاق حفظ حقوق الغير في المجال العقاري هو ذلك المبدأ الذي يفرض غياب سوء النية في التصرفات العقارية، والذي ينتقي في حال وجود أي احتيال او تواطؤ بين الغير المسجل حقه في السجل العقاري ومن نقل إليه هذا الحق .

من خلال ما ذكر من تعريفات فقهية للغير حسن النية من الممكن صياغة تعريف مناسب للغير حسن النية في التصرفات العقارية وهو كالاتي " هو ذلك الشخص الذي لايعلم بعيوب السند العقاري وتعامل على أساس ذلك مع المتصرف مالم يثبت العكس وقت تلقي الحق حفاظا على استقرار المعاملات العقارية "

المطلب الثاني

خصوصية حسن النية في استقرار قيود التسجيل العقاري

كما بينا قيود التسجيل العقاري تعد من الآليات التي ينظم من خلالها المشرع تحقيق الاستقرار في التصرفات العقارية وحمايتها وذلك من خلال منحها قوة قانونية ظاهرة في مواجهة الغير حسن النية الا ان استمرار هذا الاستقرار لايقوم فقط على الشكلية الخارجية للتسجيل بل

¹ تقابلها نص المادة (965/ف1) من القانون المدني المصري .

² د.ويس فتحي - أثر حسن النية على حجية الحقوق المشهورة - دراسة مقارنة- بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي- المجلد 12- العدد2- 2020 - ص568 و569 .

يتطلب كذلك وجود عنصر معنوي جوهري وهو حسن النية للمتعاملين في التصرفات المسجلة ومن هذا تتبين خصوصية حسن النية في تعزيز استقرار قيود التسجيل العقاري فضلا عن حجية هذا القيود في مواجهة الغير حسن النية.

لغرض الالمام بما تقدم سنقسم المطلب على فرعين سنتناول في الفرع الاول العلاقة بين حماية الغير حسن النية واستقرار قيود التسجيل العقاري ، وسنخصص الثاني لمقومات حماية الغير حسن النية في التصرفات العقارية .

الفرع الاول

العلاقة بين حماية الغير حسن النية واستقرار قيود التسجيل العقاري

يهدف المشرع من وراء وضع النصوص القانونية إلى تحقيق الاستقرار في المجتمع، لأن الاستقرار لا يتحقق إلا بمعرفة الأفراد لمراكزهم القانونية معرفة أكيدة دون قلق أو خوف من سوء تفسير النصوص على نحو يخالف غاية وضعها¹، لذا فإن استقرار قيود التسجيل العقاري للغير حسن النية يحقق قدراً كبيراً من الوضوح والانضباط للمعاملات والعلاقات القانونية العقارية في المجتمع، طالما أن الدور الاساسي للتسجيل والشهر معرفة الحقوق العينية التي ترد على العقار بحيث يسمح الابتعاد عن التعامل بالعقار متى ما عرف من خلال السجلات الرسمية ان شخصا آخر قد كسب هذا الحق². وهذا بدوره يسهل بالتأكيد على الأفراد معرفة حقوقهم وواجباتهم المتعلقة بالقيود العقارية³.

والعلاقة بين المحافظة على حقوق الغير حسن النية و استقرار القيود العقارية تأتي من أن الملكية العقارية تعد مصدر من المصادر المحددة للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية حيث أهتمت مختلف التشريعات على إيجاد نظام تسجيل عقاري للمحافظة على استقرار الملاك والحائزين للملكية والحقوق العينية العقارية، وذلك بتنظيم التصرفات القانونية لنقل الملكية وكيفية استغلالها وتداولها بما يوفر حماية فعالة لحقوق الملاك والدولة على حد سواء وهذا ينعكس في إرساء الثقة والطمأنينة واستقرار المراكز القانونية

¹ د. سعيد بن علي بن حسن المعمري ورضوان احمد الحاف - مبدأ الأمن القانوني ومقومات الجودة التشريعية- مجلة البحوث القانونية والاقتصادية - العدد 79 - 2023 - ص 42 .

² فيفي السعيد يونس أحمد عبدالمعطي- نظام تسجيل الملكية العقارية وفقا لنظام الشهر الشخصي - بحث منشور في مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة دمياط - العدد 10-2024- ص 479.

³ د. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام - ط3- مطبعة نهضة مصر - القاهرة - 2011 - ص 511.

بعيدا عن المنازعات¹، إذن الاستقرار القانوني من الغايات الاساسية ينشدها كل نظام قانوني، ويعتبر عنصراً من عناصر النظام في المجتمع ، فهو نتاج الحاجه إلى إحلال النظام محل الفوضى . وهذا ما أخذ به القانون المدني العراقي، والمصري، والفرنسي، فجميع هذه القوانين تهدف إلى تحقيق الاستقرار القانوني في المقام الأول، وهناك عدة تطبيقات لفكرة الاستقرار القانوني من اجل الاستقرار الاجتماعي² .

الذي يهمننا بهذا الصدد تميز المعاملات العقارية بالاستقرار والأمن القانوني ،ومن ثم تمتع القيود بالقوة الثبوتية وان يكون أثر تسجيل التصرفات منشأً وليس كاشفاً للحقوق العينية محل التسجيل فضلا عن القيود حجة على المتعاقدين والغير حسن النية وهذا مايعبر عنه بفكرة الثقة العامة التي يهدف نظام السجل العيني العقاري لتحقيقها لذا فالمالك الذي يشعر دائماً بأنه مهدد بنزع عقاره من يديه لن ينفق عليه، ولم يقدم على استغلاله ، كما ان اصحاب الاموال لم يغامروا باقراضه بضمان العقار لقاء تأمينه أو رهن عليه ، اذ لم يكونوا في مأمن من أية ملاحظة تؤدي الى ضياع ضمانهم هذا وينعكس الضرر بالنتيجة عن المجتمع وفائدة الاستثمار العقاري³ .

لذا فإن العلاقة بين حماية الغير حسن النية واستقرار قيود التسجيل العقاري ليست مجرد مسألة نظرية ، بل لها طابع عملي تطبيقي في الحماية لأطراف العلاقة العقارية وضمان تداول الملكية العقارية بكل ثقة وطمأنينة ،لان المشرع لايمكن ان يسمح بسلوك اجراء تسجيل يكون كأداة للتواطؤ أو الاضرار بالغير حسن النية فكلما نال الغير الحسن النية حماية مركزه القانوني الذي تعامل على أساس الجهل بوجود حقوق سابقة او نزاع قائم بين الملاك كلما استقرت قيود التسجيل العقاري .

على غرار ما تقدم وبغية تحقيق هذه العلاقة يقتضي عدم بقاء مراكز الافراد مهددة الى ما نهاية⁴ فيجب التوفيق بين المصالح المتعارضة، لأن التوفيق بين المصالح المتعارضة يعد من

¹ ناظم نجم الدين حسين -آثار إبطال قيد التسجيل ال عقاري بالنسبة للغير مع تطبيقاته القضائية- بحث مقدم إلى مجلس القضاء في إقليم كردستان العراق كجزء من متطلبات الترقية من الصنف الثاني إلى الصنف الاول من اصناف الإدعاء العام ص26

² ومن هذه التطبيقات على سبيل المثال المادة (1163) من القانون المدني العراقي والمادة (976) من القانون المدني المصري والمادة (1198) من القانون المدني الفرنسي المعدل بالقانون سنة 2016 بتاريخ 10 / 2 / 2016 .

³ د.عفيف شمس الدين - المرجع السابق- ص179 .

⁴ د.علاء عبد المعتال - مدى جواز عدم الرجعية وحدودها في القرارات الادارية - مطبعة كلية العلوم - بني سويف - 2004- ص17 - أشار إليه د.ئارام محمد صالح محمد - نظرية الحقوق المكتسبة في القانون المدني - دراسة تحليلية مقارنة - ط1-المؤسسة الحديثة للكتاب - بيروت-2016- ص96

أهم الاعتبارات التي يجب أن يراعيها القاضي ، وعدم مراعاتها يعني تفضيل طبقة في المجتمع على حساب غيرها وهذا بدوره سيؤدي إلى عدم استقرار المعاملات وبالتالي فقدان الأمن الاجتماعي¹.

من تطبيقات حماية الغير حسن النية حفاظا على استقرار التعامل نجده كذلك في نص المادة (933) من القانون المدني العراقي حيث برهنت أن الاصل في الوكالة أن لا يتجاوز الوكيل حدود الوكالة المرسومة له والمتفق عليها الا في الحالات التي اجاز له القانون او الاتفاق ، وبعبارة ذلك يكون تصرف الوكيل لا يضاف إلى الاصل حتى وان كان المتعامل مع الوكيل حسن النية ، الا ان هذه الحالة غير مطلقة فاذا تم التصرف في ظروف يغلب الظن فيها عند الغير حسن النية انه يتعاقد مع الوكيل والوكالة موجودة وسارية في حين ان الوكالة الحقيقية قد انتهت ، ففي هذا الفرض يضاف اثر التصرف الى الوكيل ونكون امام اناية ظاهرة التي اساسا تكون مخالفة للأصل² الا ان مراعاة مركز الغير حسن النية والرغبة في تحقيق العدالة واستقرار المعاملات اضافة لهذه الحالة القانونية بالقدر المعقول التي تراعى فيه الحقوق المكتسبة للغير من هذه التصرفات .

كذلك من مصاديق حماية الغير حسن النية لاستقرار المعاملات مانص عليه القانون المدني العراقي في المادة (948) من القانون المدني العراقي والتي نصت على انه " لا يحتج بانتهاء الوكالة على الغير الحسن النية الذي تعاقد مع الوكيل قبل علمه بانتهاءها"³ ، وبهذا الاتجاه قضت به محكمة التمييز الاتحادية من خلال هيئتها الموسعة 61/ الهيئة الموسعة المدنية بتاريخ 2017/3/28 والذي جاء فيه " لا يحتج بانتهاء الوكالة على الغير الحسن النية الذي تعاقد مع الوكيل قبل علمه بانتهاءها عملاً بأحكام المادة 948 من القانون المدني، إذ أن مشتري العقار كان حسن النية عند تلقيه العقار شراءً وتسجيل العقار باسمه بموجب الوكالة" . وكذلك ما أستقر عليه اتجاه محكمة التمييز في العراق على عدم جواز المطالبة بإبطال قيود العقار، إذا أثبت عدم إدراج اسم أحد الورثة في القسام الشرعي الذي تم على ضوءه نقل ملكية العقار إلى الغير، بما إنّ الأخير حسن النية، تماشياً مع مبدأ استقرار المعاملات⁴ .

تطبيقاً لما تقدم فأن النصوص التشريعية وكذلك اتجاه القضاء يساهم في تحقيق استقرار المعاملات ومنها العقارية تجاه الغير حسن النية فهناك علاقة بين حسن النية واستقرار قيود

¹ د. محمد حسن قاسم، المدخل لدراسة القانون، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2012، ص 11

² د. عبد الرزاق احمد السنهاوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - العقود الواردة على العمل - ج7- ط3- مطبعة نهضة مصر - 2011- ص 660 .

³ تقابلها نص المادة (2008) من القانون المدني الفرنسي .

⁴ رقم القرار 61/ الهيئة العامة/2016- القرار غير منشور.

التسجيل العقاري فهي علاقة عضوية فكلما كانت حماية حسن النية موجودة كان النظام القانوني للتسجيل العقاري أكثر استقراراً والعكس صحيح لذا فهي ليست علاقة تبعية أو تكميلية بل علاقة تأسيس تقوم على مبدأ أن الاستقرار للقيود العقارية لا يمكن أن يقوم على الغش والتواطؤ وإنما على الثقة والأمن العقاري .

الفرع الثاني

مقومات حماية الغير حسن النية في التصرفات العقارية

تتجلى خصوصية حماية الغير حسن النية في مجال التصرفات العقارية كذلك في المقومات القانونية والتي تكسب هذه الحماية المشروعية والفعالية في آن واحد وتنبثق هذه المقومات في الأسس الموضوعية والإجرائية من حيث شروط اكتساب هذه الصفة ،او من حيث تمكنه من الاحتجاج بالتسجيل في مواجهة الاطراف الأخرى ومن هنا، تبرز أهمية البحث في بيان هذه المقومات والتي سنقسمها إلى المقومات الموضوعية في الفقرة الأولى والمقومات الاجرائية في الفقرة الثانية وكالاتي :-

أولاً:المقومات الموضوعية لحماية الغير حسن النية

1-ثبوت حسن نية الغير وقت التصرف العقاري : ويقصد به أن يكون الغير، عند تسجيل الحق أو اكتسابه، غير عالم بوجود عيب في التصرف أو بحق سابق للغيرعلى ذات العقار ، والذي اكتسب الحق بناءاً على بيانات السجل العقاري فمتى ماكان هذا الغير حسن النية بكونه تعامل على ما هو مدون في السجل دون أن يعلم بحق سابق لم يسجل لحد الان في السجل . فاذا اثبت أن الغير كان على علم مسبق بوجود حق عيني لم يقيد في السجل او يعلم ان التصرف ينطوي على عيب او وجود منازعة حول الحق العقاري موضوع التسجيل ، فان هذه الحجة تترزعزع في مواجهة الغير سيء النية ويجوز لصاحب الحق الحقيقي أن يطعن في التصرف والتسجيل ولوكان هذا التسجيل قد تم بصورة قانونية ، لان الغير لا يستحق الحماية الا اذا كان حسن النية ، ام اذا تعمد الاضرار بالغير او استغل ظاهر السجل رغم علمه ببطلانه ، فأن ليس من المستساغ ان تحميه القوانين المدنية وتطبيقاً لما نصت عليه القواعد العامة في التشريع العراقي فوفقاً للمادة (150/ف1) من القانون المدني العراقي على انه " يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية"¹

2-أن يكتسب الغير حقاً يتزاحم فيه على ذات العقار من نفس المتصرف إليه، أي أن يكون الحق الذي تلقاه الغير حقاً عينياً، سواء أكان هذا التزاحم بين العقد والميراث ،او بين الشفعة والعقد ، مع أن كل منها يختلف في الذات ، إلا إنها تشترك في كون كل منها أسباباً اعتبرها

¹ تقابلها نص المادة (147) من القانون المدني المصري والمادة (1104) من القانون المدني الفرنسي.

المشرع للوصول إلى الملكية¹، ولكن يشترط أن يكون هذا الغير قد تلقى حقا عينيا وحصل عليه التزاحم ، وعليه لا يعد الدائن العادي من الغير بالمعنى المقصود في قانون التسجيل العقاري .

ثانيا: المقومات الاجرائية لحماية الغير حسن النية في التصرفات العقارية

1-إجراء التسجيل وفقا للأصول الفنية والقانونية : يشترط أن يتم القيد في السجل العقاري وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القوانين المدنية كتحرير العقد بشكل رسمي، وتقديمه إلى دائرة التسجيل العقاري، ودفع الرسوم المقررة² وهذا يعني يشترط التسجيل كإجراء لحماية الغير فعلي سبيل المثال اذا باع شخص عقاره مرتين فالمفاضلة بين المشتريين تتم على اساس الأسبقية في التسجيل وليس تاريخ العقد³.

مع ذلك فان هذا التصور يثير تساؤلا مفاده هل تبقى الحجية القانونية لسجلات التسجيل العقاري قائمة حتى وان انكشفت سوء نية الغير الذي كسب حقا بموجب هذا السجل العقاري ؟ الحقيقة أن هذا التساؤل يثير الكثير من الاشكالية القائمة بين التصرفات العقارية التي اكتسبت الشكالية القانونية بموجب التسجيل العقاري ، وبين مقتضيات العدالة الواقعية لذا فان منح الحجية المطلقة للسجل العقاري في مواجهة الغير سيء النية من شأنه ان يولد حالات من التواطؤ والغش ، ومن ثم يخرج نظام التسجيل من مضمونه القيمي والاخلاقي والذي يفترض في المتعاملين الصدق والنزاهة والثقة لا الاستغلال في المراكز الظاهرة بمجرد التسجيل ويظهر بعد ذلك سيء النية .

2-الالتزام بالمدد القانونية للطعن : كما نعلم أن مدد الطعن تعد من النظام العام وقد حددها قانون المرافعات المدنية العراقي رقم 83 لسنة 1969 في نص المادة (168) وما بعدها من المواد أن مرور المدد المحددة للطعن أو الاعتراض على القيود المسجلة دون أن يبدي ذوو المصلحة ذلك الطعن ، يكسب الغير مركزا قانونيا مستقرا ويعزز ذلك من حمايته من الطعن ،أو البطلان .

3-استخدام الوسائل القضائية لحماية المركز القانوني الغير حسن النية على سبيل المثال التمسك بعدم رجعية أثر البطلان في مواجهته، او المطالبة بالتعويض فالمركز القانوني للغير لا يحمى تلقائيا، بل من خلال تمسكه بالإجراءات والوسائل القضائية .

¹ علي عبد الخضر عباس ود .غني ريسان جادر الساعدي - حل التزاحم في أسباب كسب الملكية المتحدة اعتباراً - دراسة مقارنة -بحث منشور في مجلة دراسات البصرة - السنة 19- العدد 56- 2024- ص121 .

² وهذا مانصت عليه المادة (105) من قانون التسجيل العقاري .

³ صبري حمد خاطر- الغير عن العقد- دراسة في النظرية العامة للإلتزام ط1-الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع -عمان -2001-ص210.

الخلاصة مما طرح من أسس موضوعية واجرائية لحماية الغير حسن النية في التصرف العقاري يتضح انها ليست مرتبطة بتمام اجراء التسجيل على حد سواء ، بل تتصل اتصالا وثيقا بمبدأ حسن النية للمتعامل ولاسيما في مدى علمه بالحقوق المتنازع عليها او السابقة مما يجعل ان حسن النية ليست شكليا بل عنصرا موضوعيا مؤثرا في بناء الحماية القانونية لقيود التسجيل العقاري وعليه يستلزم لهذا الغير أن يتبع التسجيل بالشكل القانوني دون تواطؤ وان يسلك الطرق القانونية لاستخلاص حقه حتى ينال الحماية لأجل تحقيق الموازنة بين شكلية التصرفات العقارية وحقيقة التصرفات السابقة على العقار لتحقيق العدالة ومنع التحايل من خلال استخدام السجلات العقارية .

المبحث الثاني

مدى حجية التقييدات العقارية على حماية الغير حسن النية

نال الغير حسن النية في التصرف العقاري عناية التشريعات المدنية وكذلك التشريعات الخاصة بالتسجيل العقاري واعطت لتقييداته حجية مطلقة، بمعنى ان قيود السجل العقاري التي أرتكز عليها مثل هذا الغير تعتبر قيودا صحيحة بحيث لا تتأثر بما يمكن ان يطرا عليها من بطلان او طعن ، لكن هذه الحجية في بعض المواضع تكون حجية مقيدة فلا يكون للغير بصورة مطلقة ابتداء بل ينتظر هذا الغير تخلف بعض الشروط او الإجراءات في المراكز ، ومن ثم تكون لتقييداته العقارية ذات الحجية ، وفي مقابل ذلك هناك استثناءات ان تحققت فان تقييدات الغير لا تكون لها الحجية ومن ثم يجوز الطعن بالقيود العقاري وان كان الغير حسن النية . ولأهمية هذه الحجية سنسلط الضوء عليها من خلال تقسيم المبحث على مطلبين سنبحث في المطلب الاول مظاهر حجية القيود العقارية للغير حسن النية ، ونفرد المطلب الثاني للاستثناءات من حجية تقييدات الغير حسن النية العقارية .

المطلب الاول

مظاهر حجية القيود العقارية للغير حسن النية

حجية القيود العقارية في السجلات الرسمية من المسائل الجوهرية في تنظيم المعاملات لما لها من تأثير مباشر في الحقوق واطمئنان المتعاملين بهذه السجلات ولاسيما الغير حسن النية والذي يحمل مركزا قانونيا يشفع في حمايته أزاء مايرد في السجلات من قيود وقد تعد مطلقة للحماية في مواجهته وإذا ثبت سوء نيته أو تخلف بعض الاجراءات والشروط فتكون هذه الحجية مقيدة من جانب الغير في مجال التصرف العقاري ، وعليه سوف سنتناول هذا المطلب في فرعين سنخصص الفرع الاول للحجية المطلقة لتقييدات الغير حسن النية وسنخصص الفرع الثاني للحجية المقيدة لتقييدات الغير حسن النية وكالاتي : -

الفرع الاول

الحجية المطلقة لتقييدات الغير حسن النية

أهتمت غالبية التشريعات بالشكالية القانونية للتصرفات العقارية وأعطتها قوة وحجية تحقيقاً لاستقرار التعاملات العقارية والأمن العقاري، ومن ذلك أعتبر المشرع العراقي أن التصرفات التي ترد على العقار لا يعتد بها مالم تستوفي الشكل الذي فرضه القانون وهذا مانصت المادة الثالثة الفقرة الاولى من قانون التسجيل العقاري العراقي المعدل مانصه " لاينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري " ومانصت عليه المادة (508) من القانون المدني العراقي بانه " بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون. " فالتصرف العقاري لا ينعقد الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري ومن ثم يكون بعد التسجيل حجية للغير حسن النية بعد التصرف اليه يترتب أن التصرفات على العقار وحدها لا تكسب المتصرف إليه الحق العيني محل التصرف الا بالتسجيل في السجل العقاري وبخلاف ذلك التصرف العقاري غير المسجل لا يمنح المتصرف اليه (الغير) سوى التزامات شخصية¹ كإشارات الحجز واقامة الدعوى على المالك الذي ابطلت ملكيته للعقار² ، ويرى بعض الفقه البيع غير المسجل ينتج جميع اثار البيع ماعدا نقل الملكية³ .

من الجدير أن حجية السجل العقاري لم ينص عليها قانون التسجيل العقاري و القانون المدني فقط بل هناك نص آخر في قانون الأثبات العراقي قم 107 لسنة 1979 حيث نصت المادة (22/ اولا) منه مانصه " السندات الرسمية حجة على الناس بما دون فيها من امور قام بها موظف عام او شخص مكلف بخدمة عامة في حدود اختصاصه الو لوقعت من ذوي الشأن في حضوره مالم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً.."

وعليه فتظهر الحجية لتسجيلات الغير حسن النية ومن ثم لا يمكن بعد ذلك الطعن بصورية التصرف وإهدار ملكيته وهذا مايتضح من نص المادة (149) من القانون المدني العراقي بقولها " لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري " وهذا يعني أن فلسفة المشرع من حسن نية الغير تقتضي ان العقار بعد تسجيله في دائرة التسجيل لا يمكن الطعن بهذا التسجيل وان اتضح بعد ذلك صورية عقد البيع.

¹ مصطفى مجيد - المرجع السابق - ج1- ص44 وما بعدها

² مصطفى مجيد - شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 - ج2 - المكتبة القانونية بغداد - العاتك - ص121 .

³ د. عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- ج4- العقود الواردة على الملكية - البيع والمقايضة - ط3- نهضة مصر - 2011- ص 486 .

عليه وحتى ينال الغير الحجية المطلقة لابد من تسجيل سند حق الملكية باعتباره من أهم الحقوق العينية الأصلية ، وكذلك الحقوق المتفرعة عنها ولاسيما الواردة على العقار فالسجل العقاري يكتسب الحجية المطلقة أمام الكافة بتسجيل هذا الحق باسم الغير حسن النية¹ .

من خلال ذلك يمكن ان نطرح التساؤل التالي انه اذا ابطال سند ملكية البائع بعد تصرف المشتري بالملكية للغير هل يؤدي ذلك الى بطلان سند المتصرف اليه وهو الغير حسن النية؟ بالرجوع إلى نص المادة (138/ف2) من القانون المدني العراقي والتي نصت " فإذا بطل العقد يعاد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل " فالقاعدة العامة تقتضي وحسب نص المادة اذا ابطال عقد البيع فالبائع يسترد العين خالية من الحقوق العينية التي رتبها المشتري ويحتج البائع بهذا البطلان تجاه من كسب وهو الغير لكن المشرع في قانون التسجيل العقاري اتجه ان بطلان العقد لا يستتبعه بطلان تسجيل المتصرف إليه (الغير) ، لان بتطبيق هذه الاحكام سوف تضر بمصالح أشخاص اعتقدوا صحة التصرف بحسن نية اعتمادا على التسجيل العقاري بمعنى أن المشرع وازن بين المصالح في احترام القواعد الامرة المتعلقة بشروط العقد وصحته وبين ضرورة حماية الاشخاص حسني النية وتأميننا لاستقرار المعاملات بتثبيت المراكز الظاهرة فقد نصت المادة(141/ف1) من قانون التسجيل العقاري العراقي بانه " عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل مع مراعاة احكام المادة التالية من هذا القانون وذلك اذا لم يتبع هذا التسجيل تسجيل عيني لاحق وفي هذه الحالة يقتضي ابطال التسجيل اللاحق بحكم او قرار مستقل " .

كذلك الحال المشرع المصري فقد نص في المادة (17) من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 المعدل بالقانون رقم 9 لسنة 2022 بقولها " يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة (15) أو التأشير بها أن حق المدعى إذا ما تقرر بحكم مؤثر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما في الفقرة السابقة... " وبناء عليه فان المشرع المصري يقرر ان بطلان عقد البيع الاول على سبيل المثال لا يترتب عليه سحب الملكية من المشتري الثاني الذي كان يجهل سبب البطلان واشترى وسجل عقده قبل تسجيل عريضة دعوى البطلان ، وهذا استثناء من

¹ جدير بالذكر من صور المحافظة على حقوق الغير حسن النية المكتسبة مانص عليه القانون المدني العراقي في المادة (59/ د) " الغاء الاعمال التي قام بها المديرون متجاوزين فيها حدود اختصاصهم او مخالفين فيها احكام القانون او نظام المؤسسة، ويجب في هذه الحالة ان ترفع دعوى الالغاء في خلال سنتين من تاريخ العمل المطعون فيه، ولا يجوز توجيه دعوى الالغاء قبل الغير حسن النية الذي كسب حقوقاً على اساس ذلك العمل "

الأصل الذي يقضي بان بطلان سند المتصرف يتبعه بطلان سند المتصرف إليه "قاعدة التابع تابع " وغاية المشرع من هذا الاستثناء حماية الغير حسن النية وتحقيق استقرار قيود التسجيل العقاري¹

وتطبيقا لما تقدم اذا كان التصرف بحق عيني تبقي ضمانا لحق عيني آخر او التزام آخر كالرهن التأميني (الرسمي) فالحقوق العينية التبعية وضعت ضمانا لتنفيذ التزام تؤمن للدائن خطر عدم الوفاء بالدين وتتيح له استيفاء حقه اذا أحل الاجل المحدد للوفاء به² ، فضلا عن أنها تمنح الدائن المرتهن مزياتي التقدم والتتبع³ وهذه الحقوق لا تنشأ الا بالتسجيل فأوجب القانون تسجيلها في السجل العقاري⁴ تجنبا من قيام صاحبها بالتصرف فيها ، أو ترتيب حق عيني آخر عليها ينقص من قيمتها ويحرم الدائن من استيفاء حقه خلال التنفيذ عليها .

فاذا قام الراهن تصرف بالعقار المرهون وباعه إلى مشتري حسن النية فيحل المشتري محل المرتهن بنفس الدين وامتيازه ومرتبته وهذا مانصت عليه المادة (142) من قانون التسجيل العقاري العراقي بقولها " اذا ابطال التسجيل العقاري وفقا للمواد المتقدمة فيحل المشتري محل الدائن المرتهن وذلك بمقدار ما ادى له ويكون الحل بنفس صفة الدين وامتيازه ومرتبته " يتضح من نص المادة أن المشرع اراد المحافظة على حقوق الغير المكتسب للعقار المرهون بعد تسجيله بإحلاله محل المرتهن بنفس صفة الدين وامتيازه والمرتبة دون أن يبطل سند ملكيته بعد تسجيلها نلاحظ ان تسجيل العقار للغير يكون له الحجية القانونية المطلقة أمام الناس دون ابطال او طعن بسنده العقاري المسجل .

الخلاصة مما تقدم ان تقييدات التصرفات العقارية تنال الحجية المطلقة للغير حسن النية متى استكملت الشكل القانوني للتسجيل بحيث تعد هذه القيود حجة على الناس كافة مما يرتب استقرارا للسجلات العقارية وتبقى القيود منتجة لأثارها ونافذة في مواجهة من كسبها ، فبطلان

¹ د. محمد عبد الله بركات - النقاوم والتسجيل بين القانون المدني وقانون الشهر العقاري - بحث منشور في مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية - المجلد 50- العدد 50- 2024 - ص 499 .

² د. عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني ج10- في التأمينات الشخصية والعينية - ط3- نهضة مصر -2011- ص269.

³ جاك مستر أمانويل بوتمان مارك بيو - ترجمة منصور القاضي - المطول في القانون المدني- قانون التأمينات العينية الخاص - باشراف جاك غستان - ط1- مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع- بيروت -2009- ص922و944.

⁴ نصت المادة (74/ف1) من قانون التسجيل العقاري العراقي على انه " يسجل الرهن التأميني والرهن الحيازي في السجل الخاص بالتأمينات العينية استناداً الى اقرار المتعاقدين او اقرار الراهن وحده مع كتاب صادر من الدائن المرتهن اذا كان جهة رسمية او من الاشخاص المعنوية العامة "

سند المالك او التصرف غير المشروع لايؤثر في مركز الغير المقيد وتبقى حقوقه قائمة تجاه الكافة .

الفرع الثاني

الحجية المقيدة لتقييدات الغير حسن النية

بعد أن بينا الحجية المطلقة لتقييدات العقارية بمجرد استيفاء الشكل القانوني للسند العقاري في مقابل ذلك نجد الحجية المقيدة التي لا تمتد آثار القيد الى الغير الا اذا توافرت شروط من أبرزها توافر حسن النية او تخلف صاحب الحق من القيام بإجراء قانوني مقرر لمصلحته فيأتي الغير ويسجل تصرفه باسمه عند ذلك يعد الغير حسن النية ويعتد بالقيد لمصلحته رغم وجود منازعة سابقة وعليه فإن حجية القيد تظل في هذه الصورة مقيدة لا تنتج آثارها الا عند توافر هذه الشروط او الضوابط مما يجعل الحماية القانونية ترتبط بعدة اعتبارات واقعية وقانونية تتجاوز اكتمال الشكل القانوني للقيد العقاري وتتجلى الحجية المقيدة في مظاهر أوردها القانون المدني العراقي والمقارن في بعض المواضع والتي سوف ندرج البعض منها لما له أهمية في الحياة العملية والتي منها حق الشفعة، وتصرف الورثة في التركة المدينة ، ومن ثم الرهن التأميني والتي سيأتي البحث في توضيحها في ثلاث فقرات متتالية وكالاتي :-

اولاً: حق الشفعة و حماية الغير حسن النية .

الشفعة عرفها القانون المدني العراقي في المادة (1128) منه بقوله " هي حق تملك العقار المبيع ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات المعتادة"¹ وقد المشرع الاجراءات التي ينبغي على الشافع القيام بها للمحافظة على حقه للأخذ بالشفعة والتي هي :

1-الاعلان عن الرغبة : فقد اوجب القانون على من يريد الاخذ بالشفعة ان يعلن عن رغبته خلال 15 يوم من تاريخ انذاره بالبيع انذاراً رسمياً لكل من البائع والمشتري وهذا مانصت عليه المادة (1138) من القانون المدني العراقي² .

2-ايداع نصف الثمن الحقيقي في صندوق المحكمة التي يوجد العقار المشفوع في دائرتها .

¹ وعرفها القانون المدني المصري في المادة (935) من القانون المدني بقوله " الشفعة رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية" اما القانون المدني الفرنسي فقط نظم عقد الشفعة بموجب نص المادة (1123) وفقاً للاحكام الجديدة للقانون المدني الفرنسي الصادر 2016/2/10 والتي نصت على انه " عقد الشفعة عقد يلتزم بموجبه أحد الطرفين بأنه في حال قرر إبرام عقد، سيقدم أول عرض له على المستفيد من عقد الشفعة. في حال إبرام عقد مع طرف ثالث بالمخالفة لعقد الشفعة، يحق للمستفيد من هذا العقد الحصول على تعويض عن الخسارة التي تكبدها....." .

² تقابلها نص المادة (940) من القانون المدني المصري

3-رفع دعوى الشفعة فاذا اعلن الشفيع رغبته في الشفعة يجب على المشتري ان يسلم بحق الشفيع وبخلاف ذلك يسقط حقه في الاخذ بالشفعة ويشترط في الدعوى ان يختصم الشفيع فيها البائع والمشتري معا وهذا مانصت عليه المادة (1139) من القانون المدني العراقي¹ ومن مجموع ماتقدم يتضح هناك اجراءات ينبغي على الشفيع سلوكها ليتمكن من المطالبة بشفعة العقار .

ولكي يحافظ الشفيع على حقه بالاخذ بالشفعة القيام بهذه الاجراءات وان اي تسجيل للعقار المشفوع منه باسم الغير بعد القيام بهذه الاجراءات يعد هذا الغير سيء النية ، ومن ثم ان سجل العقار باسمه فانه لاينال الحجية اللازمة لتسجيله العقاري ، وبخلاف ذلك ولنفرض الشفيع لم يحم هذه الاجراءات ومضت مدة (15) يوم من تاريخ الانذار ولم يصرح الاخذ بالشفعة ، وقام البائع بالتصرف بالعقار إلى الغير وكان حسن النية فان يملك العقار ولايمكن للشفيع المطالبة وهذا مايتضح من مفهوم المخالفة لنص المادة (1144) من القانون المدني العراقي مانصه " لا يسري في حق الشفيع أي تصرف ناقل للملكية صدر من المشتري، او أي حق عيني رتبته على العقار المشفوع، اذا كان ذلك قد تم بعد تبليغ الرغبة في الاخذ بالشفعة، ويبقى مع ذلك للدائنين المسجلين ما كان لهم من حق التقدم فيما آل المشتري من ثمن العقار"².

وهذا يعني اذا لم يتم التبليغ بالإعلان بالرغبة من الشفيع من ارادته بالأخذ بالشفعة فيسري بحقه كل تصرف ناقل للملكية وان تصرف بعد ذلك المشتري إلى شخص من الغير وكان حسن النية ومن ماتقدم فان الغير حسن النية ينال تسجيله للعقار المشفوع الحجية ليس ابتداء وانما حينما لم يحم الشفيع بالإعلان عن الرغبة او مضت المدة عندذلك يكون للغير حسن النية الحجية القانونية لقيده العقاري .

ثانياً:- تصرف الورثة بالتركة المدينة وحماية الغير حسن النية

كذلك نجد في صورة أخرى الغير حسن النية ينال قيده العقاري الحجية القانونية ولكن ليس ابتداء كذلك وإنما بعد توفر الاجراءات اللازمة كما في حال تصرف الورثة في التركة المدينة³

¹ تقابلها نص المادة 943 من القانون المدني المصري .

² تقابلها نص المادة (947) من القانون المدني المصري .

³ لم نجد في التشريع العراقي تعريفاً صريحاً ودقيقاً للتركة، حيث لم يرد في قانون الأحوال الشخصية العراقي رقم 188 لسنة 1959 المعدل تعريفاً صريحاً للتركة، وإنما أشار لها المشرع العراقي بنص المادة (86) من قانون الأحوال الشخصية بمصطلح مرادف أسماء الميراث وتم تعريفه بأنه "مال المتوفى الذي يأخذه الوارث" كذلك المشرع المصري فهو الآخر لم يعرف التركة صراحه، في قانون الموارث المصري رقم 77 لسنة 1943 المعدل ولكنه أشار في القانون المدني المصري

إلى الغير حسن النية، ففي هذا الفرض يقوم الورثة بنقل ملكية بعض أموال التركة أو ترتيب حقوق عينية أخرى عليها ، وقد عالج القانون العراقي ذلك من خلال نص المادة (1107) من القانون المدني العراقي مانصه " 1- لدائني التركة العاديين وللموصي لهم ان يلاحقوا لاستيفاء حقوقهم في التركة التي نقلت الورثة ملكيتها للغير أو رتبت للغير أو رتبت عليها حقوقاً عينية".

يتضح ان المشرع العراقي قد فرض حماية لدائني التركة العاديين وسمح لهم ان يلاحقوا لاستيفاء حقوقهم من التركة وتتبعها والتي نقل الورثة ملكيتها للغير أو رتبوا عليها حقوقاً عينية على الرغم من ان التسجيل العقاري اصبح حجة على الناس كافة واصبح المعتمد في اثبات ملكية الغير كما نوهنا مالم يُطعن فيه بالتزوير وحسب نص المادة (10) من قانون التسجيل العقاري العراقي .

لكن في نص الفقرة الثانية من نفس المادة (1107) مدني بين المشرع العراقي " ويسقط حقهم هذا بعد انقضاء ثلاث سنوات من موت المدين، فإذا انقضت نفذ تصرف الورثة في التركة قبلهم، الا اذا كان التصرف قد صدر تواطؤاً مع الغير للأضرار بهم" ¹

يتضح من نص هذه الفقرة أن المشرع أعطى للدائنين الحق في ملاحقة التركة والتنفيذ عليها لاستيفاء ديونهم منها تحد أي يد كانت، ولكن يسقط حق الدائنين بالمطالبة بعد انقضاء ثلاث سنوات من موت المدين، ويصبح تصرف الورثة بالتركة المدينة نافذاً بحق الدائنين، إلا إذا كان تصرف الورثة بالتركة قد صدر تواطؤاً مع المتصرف له لغرض الإضرار بالدائنين .

هذا يعني وبالرجوع إلى نص المادة (1107) من القانون المدني العراقي نجد أن التصرف العقاري الصادر من الورثة لا يمكن الطعن فيه بالتزوير لمجرد كون التركة مدينة ومن ثم يعد تصرف الورثة في التركة المدينة حجة لا يمكن للدائنين ابطالها من جهة تعلق الديون بالتركة ولكن بناء على نص المادة المذكورة من القانون المدني العراقي أعطت للدائنين حق تتبع العقارات التي رتب عليها الورثة حقا عينيا ولنفرض ان الدائنين قاموا بإجراءات التتبع قبل مضي الثلاث سنوات فانه يمكن قياس التتبع هنا على التتبع الذي قرره المشرع للمرتهن في مواجهة حائز العقار المرهون ²، وعند الرجوع الى احكام تتبع العقار في مواجهة الحائز نجد

النافذ رقم 131 لسنة 1948 في نص المادة (875) إلى انه "تعيين الورثة وتحديد أنصائبهم في الإرث وانتقال أموال التركة اليهم تسري في شأنها أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الصادرة في شأنها".

¹ تقابلها نص المادة (914) من القانون المدني المصري والمادة 2427 من القانون المدني الفرنسي .

² عرفت المادة (1306 / ف2) من القانون المدني العراقي الحائز بانه "2- ويعتبر حائزاً للعقار المرهون، كل من انتقلت اليه بعد الرهن بأي سبب من الاسباب ملكية هذا العقار، او أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون ان يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين الموثوق بالرهن"

ان المشرع يقرر للمرتهن عند حلول اجل الدين ان ينزع ملكية العقار المرهون في يد الحائز بعد انذاره بدفع الدين الا اذا اختار الحائز ان يقوم بوفاء الدين او بتحرير العقار من الرهن¹ وذلك وفق اجراءات تنتهي اما بوفاء بدفع قيمة العقار ويحل الحائز محل الدائن في حقوقه او طلب بيع العقار في الحال بناء على ما تقدم يمكن القول ان للورثة - كما للمرتهن في الرهن التأميني - ان يتتبعوا العقارات المعدودة من التركة في يد حائزها وان كان حسن النية وحينئذ يجب على الحائز اما ان يقضي ديون الغرماء ، او يقوم بتحرير العقار والا فيتحمل اجراءات نزع الملكية على النحو المفصل في باب الرهن التأميني ولكن هذا كله يكون قبل مضي ثلاث سنوات من موت المدين وبعدها لايمكن لهم تتبع العقارات المنقول ملكيتها الى الغير الحسن النية وعلى هذا ينال هذا الغير المنقول اليه العقار وقام بتسجيل عقاره الخاص بالتركة الحية القانونية ولكن بعد انتظار انتهاء اجراء معين الا وهو مضي المدة الثلاث سنوات من موت المدين ومن ثم لايمكن بعد للدائنين منازعته وحسب نص الفقرة الثانية من المادة (1107) مدني عراقي والمشار اليها آنفا.

ثالثاً:- الرهن التأميني وحماية الغير حسن النية

لقد نص المشرع العراقي على التأمينات العينية ضمن الكتاب الرابع من القانون المدني ابتداءً من نص المادة (1285) والتي عرفت الرهن التأميني بانه "عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"² فالرهن التأميني تأمين عيني لايتخلى فيه الراهن عن حياة العقار المرهون ويخول للدائن المرتهن عند حلول اجل الدين توقيع الحجز على العقار المرهون وبيعه وهو في حياة اي شخص كان وان يوفي حقه بالأفضلية من الثمن³، ويعد من الغير كل من يلحقه ضرر من مباشرة حق الافضلية او التتبع فهو كل دائن يكون له تأمين عيني على العقار المرهون كبائع العقار الذي لم يقبض ثمنه وكذلك يعد من الغير كل دائن تلقى حق ملكية على العقار او حق عينيا اخر قابلاً للرهن كمشتري العقار المرهون يعد من الغير بالنسبة لاحكام التصرف العقاري على العقار المرهون .

مايهمنا هو ذلك الغير الذي اكتسب على العقار المرهون مابين انقضاء الرهن وعودته وهذا ماأشار إليه مشرعنا العراقي في نص المادة (1315/ ف1) من القانون المدني العراقي

¹ وهذا مانصت عليه المادة (1306 / ف1) من القانون المدني العراقي بقولها "يجوز للمرتهن عند حلول اجل الدين ان ينزع ملكية العقار المرهون رهنأ تأمينياً في يد الحائز لهذا العقار بعد انذاره بدفع الدين، الا اذا اختار الحائز ان يقوم بوفاء الدين او بتحرير العقار من الرهن"

² تقابلها نص المادة (1030) من القانون المدني المصري والمادة (2393) من القانون المدني الفرنسي .

³ د.توفيق حسن فرج - التأمينات الشخصية والعينية -مؤسسة الثقافة الجامعية - الاسكندرية - دون سنة نشر - ص12.

مانصه " ينقضي حق الرهن التأميني بانقضاء الدين الموثق، ويعود معه اذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون اخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانوناً في الفترة ما بين انقضاء الديون وعودته"¹ وتقابلها نص المادة (1081) من القانون المدني المصري² ولغرض تكريس الحماية للغير حسن النية الذي اكتسب حقاً على العقار المرهون في الفترة الواقعة بين انقضاء الرهن وعودته يشترط تحقق الشروط الاتية:-

اولاً: ان يكون الرهن قد انقضى بصفة تبعية وبهذا الشأن تعد جميع اسباب انقضاء الدين الاصلي الموثق به الرهن اسباباً لانقضاء الرهن بصورة تبعية ويشترط ان يكون الدين قد انقضى بشكل كلي ، بيد اذا كان انقضائه بصورة جزئية فان الدين يبقى كما هو لضمانه تطبيقاً لقاعدة عدم تجزئة الرهن.

ثانياً : ان يكون اكتساب الغير حقه على العقار المرهون في الفترة الواقعة ما بين انقضاء الرهن وعودته من جديد ويتم التثبت من خلال وقت تسجيل الحق على العقار المرهون باسم الغير حسن النية ومن ثم فان حقه يسري في مواجهة الدائن المرتهن وينبغي على الاخير احترام حق الغير ويترتب على ذلك لايحوز له الاحتجاج بحق الرهن في مواجهة الغير حسن النية لعودته من جديد كون حق الغير حسن النية سابق على حق المرتهن للعقار المرهون وهو المضمون الجوهري للحماية فضلاً عن هذه الحماية للغير حسن النية تعطل ميزتي التتبع المقررة للدائن المرتهن والتقدم الناشئة عن أسبقية التسجيل لان الحالة التي بصددنا تتعلق بحق عيني تباعي كسبه الغير حسن النية ما بين فترة انقضاء الرهن وعودته من جديد³ .

المطلب الثاني

الاستثناءات من حجية تقييدات الغير حسن النية العقارية

عرفنا أن تقييد الغير حسن النية في السجل العقاري يكتسب قوة ثبوتية غير قابل للإبطال او الطعن ، وينال الحجية القانونية المطلقة والحجية المقيدة فإن هذا المبدأ ترد عليه إستثناءات بحيث يتم الطعن بموجبها بالسجل العقاري وابطاله بالرغم من تقييد الغير حسن النية وعليه سنبحث الحالات الأكثرها شيوعاً في فرعين سنخصص الفرع الاول اذا التسجيل بناء على وثائق تتطوي على التزوير ،ونفرد الفرع الثاني للتسجيل في مرض الموت .

¹ كما اشار المشرع العراقي لأحكام هذا الفرض ضمن نصوص الرهن الحيازي في نص المادة 1346 من القانون المدني العراقي .

² نصت المادة (1082) من القانون المدني المصري مانصه " ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب انقضى به الدين ، دون اخلال بالحقوق التي يكون الغير الحسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته" والمادة (2334) من القانون المدني الفرنسي .

³ د.سمير عبد السيد تناغو - التامينات الشخصية والعينية - منشأة المعارف - الاسكندرية - 1996-ص201.

الفرع الاول

التسجيل بناء على وثائق تنطوي على التزوير

عرف قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969 المعدل التزوير بأنه " تغيير الحقيقة بقصد الغش في سند او وثيقة او اي محرر آخر بإحدى الطرق العادية والمعنوية التي يبينها القانون، تغييراً من شأنه احداث ضرر بالمصلحة العامة او بشخص من الأشخاص " ¹.

من خلال النص يتضح ان هناك طريقتين للتزوير :الاولى الطريقة المادية والثانية الطريقة المعنوية ومن صور الاولى وضع او تغيير امضاء او بصمه او ختم مزور او صحيح ومن صور الثانية جعل واقعة مزورة في صورة واقعة صحيحة مع العلم بتزويرها ، فإذا كان الشخص الذي قام بالتسجيل الأصلي أو الذي حصل على الحق من خلاله ارتكب تزويراً، فإن أي شخص يتلقى هذا الحق منه، حتى لو كان حسن النية، قد لا يحظى بالحماية.

من الملفت في الوقت الحاضر وقوع حالات تزوير غير عادية مس الكثير من الاموال العقارية تركت من قبل أصحابها لظروف مختلفة أغلبها يكون الطابع القسري هو البارز على غيره فاستغلت بحجة عدم موجود مالكي لهذه العقارات فسلخوا طريقة التزوير المادي بتزوير الوثائق الرسمية للمالك الحقيقي او طريقة التزوير المعنوي من خلال الاستناد الى معلومات كاذبة لاصحة لها او يقوموا بانتحال صفة المالك الحقيقي امام دائرة التسجيل العقاري ومن ثم فاذا اقيمت دعوى تزوير لوثائق رسمية تخص السندات العقارية فتكون المحكمة المختصة هي المحكمة الجزائية بكونها هي المختصة نوعياً بنظر دعاوى التزوير فاذا رفعت واصدر حكم قضائي بتزوير السند فيكون ذلك السند بمثابة العدم ولا يترتب عليه أي قيمة قانونية وبإمكان المتضرر من السند المزور ابطال القيد العقاري بدعوى مدنية تقام امام محكمة البداء مستندة الى الحكم الجزائي بإثبات السند المزور ².

على سبيل المثال إذا قام شخص بتزوير عقد بيع عقار وقام بتسجيله، ثم قام شخص آخر بشراء العقار بحسن نية، فأن يتمكن المالك الأصلي من استعادة ملكيته إذا أثبت التزوير، حتى لو كان المشتري حسن النية فإذا تم تسجيل العقار بناءً على هذا التزوير، فإن التسجيل يكون باطلاً، ولا يحمي الشخص الذي تم تسجيل العقار لصالحه، حتى وان كان حسن النية، ويهدف

¹ وهذا مائنت عليه المادة (286) من قانون العقوبات العراقي .

² ابراهيم محمد علي الرمانة -خصوصية دعوى التزوير في قانون اصول المحاكمات الجزائية الاردني - بحث منشور في مجلة علوم الشريعة والقانون - المجلد 46-العدد 4-2019-ص304 -اشار اليه د.شروق عباس كاظم و عدنان خليل كاظم - المرجع السابق-ص183 .

هذا الاستثناء إلى حماية الحقوق الأصلية للأطراف المتضررة من التزوير وعدم السماح لمن يرتكب هذه الأفعال بتحقيق مكاسب غير مشروعة بحالة ثبوت التزوير أو استعماله¹.

الفرع الثاني

التسجيل في مرض الموت

يقصد بمرض الموت بانه "المرض المخوف الذي يؤدي الى هلاك صاحبه، وعلى المحكمة عند تحديد المرض، ان ترجع الى أهل التخصص الفني من الاطباء لتحديد كونه مرض موت من عدمه"² اما على مستوى التشريع فالمشرع العراقي لم يبين تعريف مرض الموت بموجب نصوص القانون المدني وكذلك المشرع المصري والفرنسي ولكن عرفته مجلة الاحكام العدلية في مادتها (1595) مانصه " يقصد بمرض الموت "هو الذي يغلب فيه خوف الموت ويعجز فيه المريض عن رؤية مصالحه الخارجة عن داره اذا كان من الذكور، ويعجز عن رؤية المصالح الداخلة في داره ان كان من الاناث ويموت به صاحبه فعلا قبل مرور سنة ... " ³.

ويرتبط هذا النوع من البيوع بحسن النية وعليه فقد يثير هذا الأمر تساؤل مفاده مالحكم اذا تصرف أحد الاشخاص ببيع عقارات المريض مرض الموت ويقوم بنقل ملكيتها الى شخص من الغير وكان هذا الاخير حسن النية لايعلم بظرف المالك الحقيقي لهذه العقارات ويقوم بالتسجيل باسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري ؟

للإجابة على ذلك الحقيقة المشرع أعطى لكل ذي مصلحة أن يطعن بهذا التسجيل بعد ثبوت مرض الموت بالتقارير الطبية الصادرة من الجهات الرسمية⁴ ومن ثم اذا اثبت المرض فان هذا

¹ حسين حسن الحموي - حماية المشتري حسن النية من المالك الظاهر في السجل العقاري (تعليق على قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6 للعام 2022- بحث منشور في المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع -المجلد 4- العدد 3-2023 ص1808 .

² د.صدام خزل يحيى وأحمد محمد صديق - تصرفات المريض مرض الموت وآثارها القانونية -الأيدز أنموذجا (دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية) - بحث منشور في مجلة الكتاب - المجلد 3- العدد3- 2020- ص 147.

³ مجلة الاحكام العدلية نص المادة (1595) .

⁴ وهذا مانصت عليه المادة (1109 / ف1) من القانون المدني العراقي بقولها " كل تصرف ناقل للملكية يصدر من شخص في مرض الموت، مقصود به التبرع او المحاباة، يعتبر كله او بقدر ما فيه عن محاباة تصرفاً مضافاً الى ما بعد الموت، وتسري عليه احكام الوصية ايأ كانت التسمية التي تعطى له " تقابلها نص المادة (916/ف1) من القانون المدني المصري .

التصرف يكيف وصية وليس بعقد بيع ، وتجري عليه احكام الوصية عندئذ لا تنفذ بحق الورثة الا بحدود الثلث من التركة بعد التقدير من قبل الخبير المختص¹.

فإذا تبين أن الوصية تزيد على الثلث فيبطل التسجيل بما زاد عليه و ترفع دعوى امام المحكمة المختصة لأبطال مايجاوز عن الثلث وبعد ذلك تبلغ دائرة التسجيل العقاري بالحكم الصادر من المحكمة بهذا الابطال لسند التسجيل العقاري ، وبهذا الصدد قضت محكمة تمييز العراق بقولها " .اذا كانت الدار التي وهبها مورث المدعى عليه اثناء مرض موته تزيد على الثلث من التركة فتتخذ الهبة في الثلث، ويبطل السجل العقاري بالنسبة لثلثي الدار ويوزع على ورثة المتوفى وبضمنهم المدعية حسب القسام الشرعي"²

وكذلك قضت محكمة التمييز الاتحادية العراقية بالقرار " وجد أن مورث الطرفين يعاني من مرض السرطان و هو من الامراض التي يغلب معها الهلاك و حيث أن المتوفى كما هو ثابت من وقائع الدعوى قد إشتد مرضه و تغير حاله و بما أنه العبرة في مرض الموت غلبة إلهلاك و هذا ما تحقق في وضع المتوفى و عليه يكون في مرض الموت يضاف أن البيع فيه محابة لاولاد الذكور و حرمان الإناث و أن المدة من التصرف بالبيع الى الوفاة قصيرة جداً فإن تصرفه يخرج مخرج الوصية و الا تنفذ الا في حدود ثلث التركة يوم الوفاة فإن خرجت الدار من الثلث فلا يبطل تسجيلها و إذا ما زاد على الثلث أبطل الجزء الزائد فقط " ³.

بهذا السياق قضت محكمة النقض المصرية بقرارها مفاده " أن الوارث يعد من الغير في التصرفات الصادرة من مورثه بمرض الموت لإلحاقها الضرر بحقه المستمد من أحكام الإرث لذلك فله الطعن بهذا التصرف و أن يثبت مطاعنه بأدلة الإثبات فيكون ومع تمسك الوارث بهذا التاريخ والذي صدر كافة، و إذا كان التاريخ المدون بالعقد غير ثابت رسمياً فيكون ومع تمسك الوارث التصرف لمصلحته أن يثبت حقيقة التاريخ وبطرق الإثبات كافة"⁴.

¹ وهذا مانصت عليه المادة (1108/ ف2) من القانون المدني العراقي مانصه " وتجوز الوصية للوارث وغير الوارث في ثلث التركة، ولا تنفذ فيما جاوزت الثلث، الا باجازة الورثة"

² قرار محكمة تمييز العراق المرقم 1253/ مدنية /بتاريخ 10-5-1988 ، منشور في مجلة الأحكام العدلية، يصدرها قسم الاعلام القانوني في وزارة العدل - العدد 2 - 1988 - ص 21.

³ القرار المرقم 132/مدنية أول / 1999 في 1999/2/3 -أشار اليه القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري - ابطال التسجيل العقاري قضائياً - ط1- دار الجبل العربي - 2012 - ص 26.

⁴ نقض 23 / 1 / 1941 ، طعن 44 س 10 ق، أشار إليه: أنور طلبه، الصورية وورقة الضد، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2018، ص 603

من الملاحظ القانون المدني المصري وبصدد نصوصه - البيع في مرض الموت - فقد اورد نص المادة (478) والتي جاء فيها "لا تسري أحكام المادة السابقة إضراراً بالغير حسن النية إذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقاً عينياً على العين المبيعة "

بمعنى المشرع المصري عالج من خلال النص أحكام التصرفات في مرض الموت في حال كان الغير حسن النية فوضع الحماية له ان تلقى الحق بعوض فتقتضي العدالة حمايته من الضرر الذي يلحق به جراء تطبيق تلك القواعد الخاصة بالبيع في مرض الموت ، في حين مشرعنا العراقي لم ينص مثل هذا النص في القانون المدني العراقي ومن هنا ندعو المشرع العراقي ان ينحى مذهب اليه المشرع المصري تحقيقاً للعدالة واستقراراً لقيود التسجيل العقاري للغير حسن النية .

وعليه يرجح الباحث مما ذهب إليه القانون المدني المصري حماية للغير حسن النية الذي كسب الحق العيني على المبيع وقام بتسجيله في السند العقاري والذي يحاول الورثة استرداه وان كان في مرض الموت ولكن بعد توفر شرطين :-

أولهما : ان يكون تصرف الغير بعوض .

ثانيهما : ان يكون الغير حسن النية لايعلم وقت تعامله أن حقه سوف يهدر من قبل الورثة¹ .

المبحث الثالث

الحماية القضائية للتقييدات العقارية للغير حسن النية

اعترف القضاء العراقي بقرارات عديدة بمبدأ حسن نية الغير للتقييدات العقارية لاستقرار والأمن القانوني لتلك القيود ذات الموقف كان لمحكمة النقض المصرية والفرنسية وفي مقابل ذلك يتوجب استقرار القرارات الصادرة من هذه المحاكم للمحافظة على هذا المبدأ والحقوق المكتسبة مما يساهم في استقرار الملكية العقارية وتتجسد الحماية القضائية في الدعاوى التي ترتب أثرها للغير حسن النية .

ولغرض تسليط الضوء على ما ذكر سوف نقسم هذا المبحث على مطلبين سنتناول في المطلب الاول دعوى البطلان كوسيلة قضائية لحماية الغير حسن النية وسنتناول في المطلب الثاني التطبيقات القضائية لحماية الغير حسن النية .

المطلب الاول

دعوى البطلان كوسيلة قضائية لحماية الغير حسن النية

¹ أنور سلطان - العقود المسماة عقدي البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1980 - ص 360 .

تعد الدعوى بشكل عام الوسيلة القانونية المقررة للأشخاص حيث يلجأ إليها عندما يدعون المساس بحقوقهم وذلك امام القضاء بصفته المكلف بالنظر في كل الدعوى التي تعرض امامه لسبب الخلافات بين الافراد وقد عرفت المادة (2) من قانون المرافعات المدنية العراقي رقم 83 لسنة 1969 الدعوى بانها " طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء " وان الدعوى محل البحث لا تتقف عند دعوى معينة فهي تشمل الدعوى التي اقراها المشرع كحماية قضائية لحسن نية الغير في مجال التصرفات العقارية لتحقيق التوازن بين حقوق الاطراف والغير وبناء على ذلك سنقتصر الكلام في دعوى البطلان باعتبارها كوسيلة قضائية ذات اهمية وصدى خاصة فيما يتعلق باثارها لتجسد الحماية الفعالة للغير حسن النية في التصرف العقاري ، ومن خلال ذلك سوف نبتهل بالتعريف البطلان في التصرف العقاري ،ومن ثم ننقل إلى أثر دعوى البطلان بالنسبة للغير حسن النية .

الفرع الاول

المقصود بدعوى بطلان التصرف العقاري

يقصد بالبطلان بشكل عام بانه الجزاء القانوني على تخلف ركن من أركان العقد أو عدم توافر شرط من شروط صحته ، ويترتب عليه انعدام أثر العقد سواء بالنسبة إلى المتعاقدين او بالنسبة للغير ¹ ، ويعرفه بعض الفقه بانه " انعدام اثر العقد فيما بين المتعاقدين ، وبالنسبة للغير تبعاً لذلك " ² .

والمشرع أشار إلى بطلان العقد قاصداً من ذلك تحقيق للمصلحة العامة وكذلك الخاصة ان توفر للبطلان سببه ، ومن خلال ماتقدم يمكن ان نعرف البطلان في التصرف العقاري بانه ذلك "الجزاء الذي يترتب على تخلف ركن من أركان العقد، أو تخلف شرط من شروط الصحة كتخلف التسجيل في دائرة التسجيل العقاري " .

اما فيما يتعلق بدعوى بطلان التصرف العقاري كما نعلم إن القضاء مرفق لإقامة العدل بما له من سلطة الفصل في المنازعات بين الافراد الذين منع القانون استيفاء حقوقهم بأنفسهم واتاح لهم سلوك طريق الدعوى ومن هذا فاذا حصل هناك اخطاء قانونية في السجل العقاري او كان هناك تزوير في المستندات التي نقلت الملكية للغير فانه عندئذ لا سبيل المتضرر من ذلك سوى التوجه للقضاء لإقامة دعوى بطلان التصرف العقاري امام المحكمة المختصة وهي محكمة البداية .

¹ د.نبيل ابراهيم سعد -النظرية العامة للالتزام- ج1- مصادر الالتزام- دار الجامعة الجديدة -2004- ص229

² د.عبد المجيد الحكيم-الموجز في شرح القانون المدني مصادر الالتزام -ج1- المكتبة القانونية - بغداد -2009- ص262 .

ودعوى البطلان كأي دعوى تقدم أمام القضاء يستلزم توافر فيها شروط شكلية لا يمكن للمحكمة أن تسير بالإجراءات القضائية بدونها ، و تخلف هذه الشروط يؤدي الى عدم قبول هذه الدعوى او عرقلة سيرها ، أما الشروط الأخرى فهي الشروط الموضوعية التي تستند الى القانون الموضوعي . فالشروط الشكلية تتضمن نوعين من الشروط : الأول - خاص بهذه الدعوى وهو وجود تصرف قانوني عقاري يراد ابطاله بسبب وجود سبب للطعن اجاز المشرع فيه بطلان هذا التصرف أما الشرط الثاني فيكاد أن يكون عاماً في كل دعوى قضائية وهو يتعلق ببيانات عريضة الدعوى وعليه فيجب ان تقام دعوى البطلان للتصرف العقاري بموجب عريضة تتضمن بيانات محددة لان كل دعوى يجب اقامتها بعريضة على أنه يمكن الادعاء بعريضة واحدة بحق عيني على عدة عقارات اذا اتحد السبب والخصوم ، ويجوز أن يتعدد المدعون اذا كان في ادعائهم اشتراك أو ارتباط ، ويجوز أن يتعدد المدعى عليهم اذا اتحد سبب الادعاء ¹ .

المبدأ المتقدم كرسه المادة (44) من قانون المرافعات المدنية العراقي فضلاً عما تتطلبه المادتين (46 ، 47) من هذا القانون من بيانات في عريضة الدعوى وهو اسم المحكمة التي تقام امامها الدعوى واسم كلاً من المدعي والمدعى عليه ومحل اقامته وبيانات عريضة الدعوى ، فاذا كان موضوع الدعوى عقاراً لابد من ذكر موقعه وحدوده ورقمه أو تسلسله ووقائع الدعوى وادلتها وطلبات المدعي وأسانيدها ثم توقيع المدعي أو وكيله اذا كانت مستنداً لوكالة مصدقة من الجهة المختصة ، على أن ترفق نسخاً من عريضة الدعوى بقدر عدد المدعى عليهم فضلاً عن نسخة المحكمة ، وعليه فإذا كان العقار الذي يراد بطلان التصرف بموجبه واقعاً في الرقعة الجغرافية لمركز مدينة الحلة فأن المحكمة المختصة قضائياً هي محكمة بداءة الحلة .

كما أن دعوى بطلان التصرف العقاري يتم دفع الرسم القانوني عنها في ضوء قيمة العقار المقدرة من المدعي واذا لم تقتنع المحكمة بالتقدير يمكن لها الاستعانة بخبير مختص او ان تفتح دائرة التسجيل العقاري بتقدير قيمة العقار والقرار الصادر بالتقدير قابلاً للطعن بالاستئناف أو التمييز .

وينحصر اطراف دعوى بطلان التصرف العقاري بالمدعي والمدعى عليه او من يمثلهم قانوناً ، فالمدعي هو ذلك الشخص المتضرر من السند العقاري فيكون من حقه المطالبة ببطلانه والمدعي قد يكون شخصاً طبيعياً او شخصاً معنوياً ، كما قد يكون واحداً او عدة اشخاص ،

¹ د. نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية ، الناشر دار الجامعة الجديد ، الإسكندرية 2001 ، ص 269.

والمدعي عليه في دعوى البطلان هو الشخص المسؤول عن الضرر وهو من تقام عليه الدعوى¹.

ولكل دعوى ،أيضا، شروط موضوعية كما الحال دعوى بطلان التصرف العقاري ومن هذه الشروط الاهلية والخصومة والمصلحة ، ولذا يتعين على المحكمة ان تبحث في توافر هذه الشروط قبل الخوض في موضوع الدعوى الاصلي واذا لم تتوفر هذه الشروط او احدها في الدعوى ، فإن الاثر المرتب على ذلك رد الدعوى فضلا عن ذلك فان يجب أن تتوفر في دعوى بطلان التصرف شروط خاصة اضافة لما ذكر في أعلاه ومن هذه الشروط الخاصة وجود مخالفات او اخطاء قانونية تؤثر على الحق المكتسب بموجب السجل العقاري والتي تم الكشف عنها بعد ان اكتسب التسجيل الشكل النهائي والتي تعذر اصلاح ذلك من قبل ذوي الشأن .

ويجدر بالذكر انه يجب وضع اشارة عدم التصرف بالعقار لحين حسم الدعوى وصدر الحكم القضائي بها ، وقد تستأخر الدعوى المدنية لحين الفصل في الدعوى المقامة أمام المحكمة الجزائية والتي يكون موضوعها التزوير على سبيل المثال .

بناء على ماتقدم فاذا رفعت دعوى بطلان التصرف العقاري فان الأثر المترتب عليها بطلان العقد وزوال كل أثر له و يرجع كل شيء إلى أصله ويعاد الحال الى ماكان عليه هذا مايتعلق بالمتعاقدين والذي يهمننا من اثار دعوى البطلان بالنسبة للغير حسن النية في التصرف العقاري فان القاعدة العامة بالبطلان يجاوز اثره ويسري في حق الغير أيضا .

فاذا رتب المشتري على العقار الذي اشتراه بقصد باطل حقا عينيا كحق المساطحة او حق انتفاع او الرهن ، ثم تقرر ابطال تسجيل عقد البيع ، فان البائع يسترد العقار خالي من هذه الحقوق العينية التي رتبها المشتري ، ويحتج البائع بالبطلان على كل من كسب هذه الحقوق وهو الغير .

كذلك لو باع المشتري العقار لآخر أو وهبه فأن البائع بعد تقرير حكم البطلان يسترد العقار من المشتري الثاني او من الموهوب له على الرغم من ان البطلان يمس مصالح اشخاص اعتقدوا صحته بحسن نية وعولوا على التسجيل العقاري وعلى ذلك أن الحقوق العينية التي تكسب بعد تسجيل دعوى البطلان تزول عندما يصدر حكم بالبطلان سواء اكان متلقي الحق سيء النية أو حسن النية .

¹ د. أحمد ابو الوفا- اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية - مكتبة الوفاء القانونية - الإسكندرية -2015- ص807.

اما إذا كان الغير قد تلقى الحق العيني قبل تسجيل دعوى البطلان فيمكن القول بانه ينبغي التفريق بين سوء النية وحسن النية فيزول حقه في الحالة الاولى ويبقى في الثانية¹، لكن مع ذلك نلاحظ المشرع وازن بين المصالح في احترام القواعد الامرة المتعلقة بضرورة حماية الاشخاص حسني النية الذين اعتقدوا بصحة صحة العقد الباطل وتأمين الاستقرار في القيود العقارية ، وذلك بتعليق ابطال التسجيل العيني بعدم حصول تسجيل عيني لاحق ففي هذه الحالة يقتضي ابطال التسجيل اللاحق بدعوى مستقلة او يصدر قرار مستقل وعدم الابطال تلقائيا بمجرد ابطال الحق العيني الاصلي المسجل أولا وهذا جاء تأكيدا للحكم الوارد في نص المادة (141/ف1) من قانون التسجيل العقاري مانصه " عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الاصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل مع مراعاة احكام المادة التالية من هذا القانون وذلك اذا لم يتبع هذا التسجيل تسجيل عيني لاحق وفي هذه الحالة يقتضي ابطال التسجيل اللاحق بحكم او قرار مستقل " وهذا هو أيضا ينسجم مع القواعد المقررة في فقه المرافعات و التي تقضي بأن الحكم القضائي لا يتعدى أطراف الخصومة إلى أشخاص آخرين إذا كان ينتقص من حقوقهم .

وعلى أية حال فأن المشرع في قانون التسجيل العقاري أراد من نص المادة المذكورة انفا مجارة الحكم الوارد في نص المادة (138/ف2) من القانون المدني لتقرير استحالة او عدم استحالة اعادة المتعاقدين الى حالتها التي كان عليها العقد المسجل المبطل بحكم قضائي .

عليه فانه يرى الباحث ان الحل العادل والمنطق القانوني وتحقيقا لمبدأ حسن النية للغير المطالبة بالاسترداد بمقابل بين البائع والمشتري تعويضا عن الاسترداد العيني للعقار وبناء على ذلك فإن المشتري لا يعيد العقار موضوع التصرف الباطل إلى البائع لأنه لا يمكن نزعه من الغير حسن النية وأنه يعيد إليه ثمن العقار .

اما بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوق الامتياز والحجوزات فاذا صدر حكم قضائي بالبطلان بالحق العيني الاصلي فأنها تبطل حكما بإبطال الاصل وهذا مانصت عليه المادة (141/ف2) من قانون التسجيل العقاري مانصه " تعتبر جميع الحقوق العينية التبعية واشارات الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعا لإبطال التسجيل العيني " .

لكن المشرع أعطى حماية قضائية للمشتري حسن النية و منع إثراء البائع على حسابه فلو بيع عقار مثقل بحق رهن لقاء مبلغ معين و دفع المشتري ثمن العقار المتفق عليه الى البائع محسوباً منه مبلغ الدين الذي دفعه الى الدائن مباشرة فإنه عند إبطال التسجيل يعاد العقار

¹ د. عبد الحي حجازي - النظرية العامة للالتزام - ج1 - مصادر الالتزام - المصادر الارادية - العقد والارادة المنفردة - المطبعة العالمية - القاهرة - 1960 - ص393 .

باسم البائع و يعاد الرهن نفسه الذي تم فسخه و هو ما يسمى بالحلول القانوني إذ يحل المشتري محل الدائن المرتهن السابق .

وبناء على ماتقدم فاذا صدر حكم قضائي بالأبطال سواء ابطال الحق العيني الاصيلي أو ابطال الحق العيني التبقي بحكم مستقل فان هذا الحكم يكون قابلا للطعن وفقا للقواعد العامة بطرق الطعن القانونية أمام محكمة الاستئناف بصفتها الاصلية (الاستئنافية) وذلك لأهمية هذه الدعوى والحق الذي تحميه لاسيما ان بعض العقارات موضوع هذه الدعوى والذي تكون بقيمة مالية كبيرة فضلا عما يترتب من توحيد جهة الطعن التمييزي المتمثلة بمحكمة التمييز الاتحادية وبالتالي تجنب تعدد اتجاهات محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية كونها متعددة في البلد .

اما عن اجراءات الطعن التمييزي فيجب أن تقدم عريضة الطعن التمييزي من قبل اصحاب الصفة ذاتهم عند اقامة الدعوى امام محكمة البداية كما ورد في عريضة الدعوى. وقد يثار تساؤل مفاده عن امكانية الطعن التلقائي بالحكم القضائي الصادر في دعوى بطلان التصرف العقاري استنادا الى حكم المادة (309) من قانون المرافعات المدنية فيما اذا كان احد اطراف الدعوى قاصرا¹

بالرجوع إلى أحكام القضاء وجدنا بانها تقرر عدم امكانية الطعن التلقائي في الاحكام الصادرة كمثّل دعاوى البطلان لسندات التسجيل العقاري، حيث قضت محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية بانه "... وتجد المحكمة ان النص المذكور انما يسري على الاحكام والحجج التي تعتبر بمثابة احكام والصادرة من محاكم الاحوال الشخصية وذلك للطبيعة الخاصة للدعوى الشرعية².

الفرع الثاني

أثر دعوى بطلان التصرف العقاري

أن دعوى بطلان التصرف العقاري وان كانت تهدف إلى ازالة التصرف الباطل الذي لم يتوافر فيه اركان العقد الا انها قد تصطدم بحقوق الغير الذي لم يكن طرفا في التعاقد وكان

¹ نصت المادة (309) من قانون المرافعات المدنية العراقي على انه : "1- الاحكام الصادرة على بيت المال والاقواف او الصغار او الغائبين او المجانين او المعتوهين او غيرهم من ناقصي الاهلية والاحكام المتضمنة فسخ عقد الزواج وكذلك الحجج المعتمدة بمثابة الاحكام ... اذا لم تميز من قبل ذوي العلاقة فعلى القاضي ارسال اضرابة في اقرب وقت ممكن الى محكمة التمييز لأجراء التدقيقات التمييزية عليها.2- لا تنفذ الاحكام والحجج المذكورة في الفقرة السابقة مالم تصدق من محكمة التمييز " .

² قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية المرقم بالعدد 119/ت / حقوقية بتاريخ 2019/7/9 القرار غير منشور .

يجهل عيوبه وتعامل على أساس مخرجات السجل العقاري ، ومن ثم فإن بطلان هذا التصرف قد يسبب ضرراً لأحد المتعاقدين أو الأغيار فعند ثبوت ذلك الضرر تحقق المسؤولية في استحقاق التعويض ويكون من حق المتضرر (الغير) من بطلان السجل مطالبة العاقد الآخر بالتعويض وذلك للوصول إلى تصحيح التوازن الذي اختل نتيجة لوقوع ذلك الضرر ويتم ذلك بإعادة المضرور إلى الحالة التي كان عليها قبل وقوع الضرر، وغاية التعويض هي محو ما أصاب المتضرر من ضرر فيكون لمن لحقه ضرر غير مشروع حق المطالبة بالتعويض¹ وهناك قاعدة عامة تقول بأنه لا يحرم أحد من ملكه إلا بالطريقة التي ينص عليها القانون ويكون ذلك مقابل تعويض عادل يدفع له².

والتعويض في نطاق البطلان يهدف إلى إعادة التعاقد المتضرر إلى مركزه قبل البطلان ولتحقيق ذلك وفقاً للقواعد العامة ان التعويض يقوم على عنصرين هما ما لحق المتضرر من خسارة وما فاتته من كسب فإذا لم يكن من المستطاع إعادة المضرور إلى ذات مركزه الذي كان عليه قبل العقد فلا يمنع ذلك من تعويضه ليس عما لحقه من خسارة فحسب بل حتى عما فاتته من ربح كان سيؤول إليه لو لم يخطأ المتعاقد الآخر ، والاصل أن القاضي هو الذي يتولى تقدير التعويض فهو الذي يحدد طبيعته ومقداره³ ومن الممكن ان يكون التعويض عينياً والذي يقصد به الحكم بإعادة الحالة إلى ماكانت عليه قبل أن يرتكب المسؤول الخطأ الذي أدى إلى وقوع الضرر⁴ ، ولكن التعويض النقدي هو الغالب دائماً لان الضرر الذي ينجم عن البطلان هو ضرر مادي يصيب الذمة المالية للمتعاقد المتضرر في العقد الباطل وكما ان التعويض العيني هو من اختصاص الجهات الإدارية ذات العلاقة لتخصيص العقارات الى المواطنين مثل مديريات التسجيل العقاري ومديريات البلديات .

بناء على ماتقدم دعوى التعويض المترتبة على دعوى المسؤولية عن البطلان تنهض في حالة وجود أركانها الثلاثة المتمثلة بالخطأ من قبل العاقد المسبب للضرر والضرر الذي يصيب

¹ نصت المادة (204) من القانون المدني العراقي على انه " كل تعد يصيب الغير بأي ضرر آخر غير ما ذكر في المواد السابقة يستوجب التعويض "

² نصت المادة (1050) من القانون المدني العراقي " لا يجوز ان يحرم احد من ملكه، الا في الاحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل يدفع اليه مقدماً "

³ نصت المادة (169/ف1) من القانون المدني العراقي على انه " اذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد او بنص في القانون فالمحكمة هي التي تقدره "

⁴ نصير جبار لفته- التعويض العيني - دراسة مقارنة - رسالة ماجستير - كلية الحقوق - جامعة النهرين - 2001- ص18 .

الغير المتضرر مع جود العلاقة السببية بين ذلك الخطأ والضرر لكي يستطيع المتضرر (الغير حسن النية) المطالبة بجبر ذلك الضرر عن طريق التعويض .

المطلب الثاني

التطبيقات القضائية لتقييدات الغير حسن النية العقارية

يعد البحث في التطبيق القضائي لمسائل التصرفات العقارية وحماية الغير حسن النية من الأهمية لنعرف مدى تطابق واختلال الاتجاهات القضائية في حماية الغير حسن النية لذا وجدنا من المناسب منهجياً تقسيم المطلب على فرعين سنتناول في الفرع الاول موقف القضاء العراقي في حين نخصص الفرع الثاني لموقف القضاء المقارن وكالاتي :-

الفرع الاول

موقف القضاء العراقي

لعقد اعترف القضاء العراقي منذ فترة طويلة بالالتزام بمبدأ حسن النية في مجال استقرار القيود العقارية من البطلان ، ومع ذلك نجد تأرجح موقف القضاء في الاخذ بهذا المبدأ للمحافظة عليه وحماية الغير حسن النية وفي قرارات اخرى قد ابتعد عن هذا المبدأ وقضت ببطلان قيد التسجيل العقاري ومن هذا يتوجب علينا بينا استعراض موقف محكمة التمييز ومن ثم نلجأ الى تقييم ذلك الموقف وذلك في الفقرتين الاتيتين :-

أولاً:- استعراض موقف القضاء العراقي : ذهبت محكمة التمييز العراقية في قرارات عديدة لها في الاخذ بحماية الغير حسن النية لما امتلكه من ملكية عقارية حفاظاً على استقرار التعامل والحقوق المكتسبة .

من ذلك قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي أتجه في أحد قراراته من خلال هيئتها العامة بقرارها المرقم/ 61/ الهيئة العامة/2016 نحو المساهمة في تحقيق مبدأ استقرار المعاملات للمحافظة على قيود التسجيل العقاري من ذلك ماذهب اليه قضاء محكمة التمييز في العراق على عدم جواز المطالبة بإبطال قيود العقار، إذا أثبت عدم إدراج اسم أحد الورثة في القسام الشرعي الذي تم على ضوئه نقل ملكية العقار إلى الغير، بما إنّ الأخير حسن النية، تماشياً مع مبدأ استقرار المعاملات في قضية تتلخص وقائها " إنّ المدعية أقامت الدعوى أمام محكمة البداية للمطالبة بإبطال قيد العقار الذي لمورثها زوجها حصة فيه آلت إليه ارثاً عن والده المتوفي، كون القسام الشرعي الذي أُسند إليه في تسجيل قيد العقار باسم المشتري المدعى عليهم لم يتضمن ذكر اسم زوجها المتوفي وإنها استحصلت على قرار حكم من المحكمة المختصة بإبطال القسام وإصدار قسام جديد يتضمن ذكر اسم مورثها المذكور، وقد قررت محكمة البداية إجابة دعوى المدعية وإبطال قيد العقار المسجل باسم المدعى عليهم، وقد أيدت محكمة الاستئناف الحكم البدائي الصادر بهذا الشأن، وعند الطعن به تمييزاً عرض

الطعن التمييزي أمام الهيئة العامة لاختلاف وجهات النظر بشأن الحكم المميز من قبل اعضاء الهيئة المختصة بنظر الطعن، وبغية اصدار مبدءاً قضائي بشأن الحالة المعروضة نظر الطعن من قبل الهيئة العامة التي قررت نقض الحكم المميز ورد دعوى المدعية معللة قرارها بأن المدعى عليهم كانوا حسن النية عند شراءهم للعقار موضوع الدعوى وإنّ مبدءاً استقرار المعاملات يجد له تطبيقاً في هذا الصدد وإنّ تطبيق المبدء ليس من شأنه الاضرار بادعاء المدعية إذا كان له مقتضى إذ بإمكانها الرجوع على سائر مالكي العقار الذين قاموا ببيعه لقيامهم بإخفاء اسم مورث المدعية في القسام الشرعي سند التسجيل باسم المدعى عليهم¹.

وكذلك قرار محكمة التمييز الاتحادية من خلال هيئتها الموسعة 61/ الهيئة الموسعة المدنية بتاريخ 2017/3/28 والذي جاء فيه " لا يحتج بانتهاء الوكالة على غير الحسن النية الذي تعاقد مع الوكيل قبل علمه بانتهاؤها عملاً بأحكام المادة 948 من القانون المدني، إذ أن مشتري العقار كان حسن النية عند تلقيه العقار شراءً وتسجيل العقار باسمه بموجب الوكالة".

وكذلك نجد وقد توالى محكمة التمييز قراراتها في الاخذ بمبدءاً حسن النية للغير وعدم ابطال قيد التسجيل العقاري تحقيقاً لاستقرار قيود التسجيل ومنها قرارها والتي قضت فيه " إنّ ملكية العقار انتقلت عن طريق البيع إلى مالكين من غير الورثة حسن النية ومضت مدة طويلة على هذا التصرف القانوني فتكون المطالبة فاقدة لسندها القانوني؛ لأن ذلك يؤدي إلى المساس باستقرار المعاملات وقيود التسجيل العقاري وضياح لحقوق مالكي العقار المشتريين بحسن النية التي يجب أن تتمتع بضمان الحماية القانونية²".

¹ أشار الى القرار هدى محمد ناجي، المبادئ القضائية ودورها في الدعوى المدنية، اطروحة مقدمة الى مجلس كلية القانون - جامعة بابل، 2022، ص235.

² قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم 556/الهيئة المدنية/2019، في 2019/1/27، غير منشور. كما جاء في قرار لمحكمة التمييز الاتحادية بالعدد 2596/5295/الهيئة المدنية/ 2017 في 2017/10/19، المتضمن " وعند عطف النظر على الحكم المميز وجد إنه غير صحيح ومخالف لأحكام القانون... وترى هذه الهيئة بأن القسام النظامي الذي جرى تصحيحه بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية لتصديقه تمييزاً وحصول معاملات انتقال وإفراغ للعقار موضوع الدعوى، فإن قيام طالب القسام النظامي بإخفاء أحد أصحاب حق الانتقال بعدم ذكره في القسام النظامي يتحمله أصحاب حق الانتقال أنفسهم في ذات القسام المصحح، وبإمكان المدعية الرجوع على باقي الورثة (أصحاب حق الانتقال) بالتعويض، أما القول بخلاف ذلك سوف يخل بمبدءاً استقرار المعاملات، لذا لا يجوز ابطال قيد العقار لاستناد التسجيل إلى قسام نظامي صادر عن جهة رسمية في حينه، وهذا ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة بقرار الهيئة المرقمة 61/الهيئة العامة/2016 في 2016/12/27، سيما وإنّ تقرير الخبير الحسابي قد تضمن بأن الشركاء من غير الورثة تتأثر سهامهم من تنفيذ القسام المصحح كونهم تلقوا السهام عن طريق الشراء من الورثة، وإنّ الابطال إنما ينحصر على معاملات الانتقال بين الورثة في حالة تصحيح القسام وإدخال ورثة جدد...". القرار غير منشور.

وكذلك نجد محكمة التمييز في قرار آخر لها اخذت مبدأ حسن النية في ملكية العقار بموجب قرارها العدد 335/موسعة مدنية/2019 في 2019/12/23 حيث جاء فيه "لتصرف بالقطعة من قبل البلدية او الجهة المالكة سابقاً بعد سحبها من الشخص الذي خصصت او ملكت له. وبيعها او تخصيصها او تملكها للغير حسن النية وتم توافر شروط التخصيص فهنا يحق لهذا الشخص المطالبة بتعويضه نقداً عن قيمة القطعة التي سحبت منه من الجهة التي خصصت او ملكت القطعة له ولا إلى فيه يصار إلى المطالبة بإبطال القيد العقاري وذلك حماية للغير حسن النية والمحافظة على مبدأ استقرار المعاملات"¹

كما جاء في قرار آخر لمحكمة التمييز الاتحادية / للهيئة الاستئنافية / عقار / 2020 قضت بأنه "إذا كان والد المدعي قد حصل على حكم قضائي بوفاة والده المدعي بسبب فقده واستصدر قسام شرعي له وكان الوارث الوحيد فيه، وقام بتسجيل العقار موضوع دعوى إبطال القيد باسمه، ثم باعه إلى مصرف الخليج التجاري، فأقَام المدعي بإبطال الحكم الخاص بوفاته وإبطال القسام الشرعي الصادر تبعاً له، لا يحق له إقامة دعوى إبطال قيد العقار المسجل باسم مصرف الخليج؛ لأن علمه بالبيع وسكوته طيلة مدة عشر سنوات عن المطالبة يجعل من شأن إجابة الدعوى أن يتنافى ذلك مع مبدأ استقرار المعاملات وكذلك مع مبدأ حسن النية في تلك المعاملات"².

الا ان في قرارات لاحقة نجد ان محكمة التمييز الاتحادية قد رجعت عن توجيهها الاول وقضت بان كل التصرفات التي أجرت على سند ملكية العقار تعد باطلة حتى وان كان البيع الأول قد تم في عام 1996، حيث الملكية انتقلت الى الورثة المالكة بموجب قسام شرعي مستوفي الشروط القانونية ، ومن ثم توالى التصرفات الناقلة للملكية على العقار لأكثر من مرة ، وهذه التصرفات كانت بموجب نصوص قانون التسجيل العقاري ثم يظهر لاحقاً بان هذا القسام يقع تحت طائلة التزوير ،وان البائعة هي احدى الوراثات، ثم في عام 2020 أقام احد الورثة الدعوى لأبطال القيد، أي بعد اكثر من 27 سبعة وعشرين عاماً، وان محكمة البداية ومحكمة الاستئناف قد ردت الدعوى لان المدعي قد تأخر كثيراً في الطعن، وان هذا يتعارض مع مبدأ

¹ اشار إليه القاضي سالم روضان الموسوي - هل اتباع الإجراءات القانونية السليمة تكفي لحماية الحقوق؟ (بيع العقار انموذجاً)- مقال منشور في الموقع الالكتروني للحوار المتمدن بالعدد: 7737 في 2023/9/17 - منشور على شبكة الانترنت بالموقع الإلكتروني التالي <https://www.ahewar.org> تاريخ الزيارة 14-6-2025 الساعة العاشرة و48 دقيقة صباحاً .

² رقم القرار، 797/ الهيئة الاستئنافية عقار/2020، في 19/2/2020، مشار إليه في القاضي حيدر عودة كاظم مجموعة الأحكام القضائية، مجلة قانونية دورية تعنى بنشر أحكام محكمة التمييز ومحاكم الاستئناف، العدد الثامن، 2021، ص83.

استقرار المعاملات، الا ان محكمة التمييز الموقرة قد نقضت الحكم لمرتين، لأنها ترى ان ما بني على الباطل فهو باطل، وبذلك فان لجوء المشتري الأخير وقبله الملاك المتعاقبين السابقين منذ عام 1996 ولغاية الان ، الى اتباع الطرق القانونية لتسجيل الاملاك العقارية بأسمائهم لا يكون كافيا لحمايتهم من الناحية القانونية¹ .

ثانيا : تقييم موقف محكمة التمييز الاتحادية : - لتقييم موقف محكمة التمييز الاتحادية لابد من الاستناد إلى النصوص القانونية النازمة لحجية القيود العقارية المسجلة في دائرة التسجيل العقاري حماية للمشتري الغير حسن النية وتحقيق استقرار التعامل بهذا النوع من التعاملات بحيث تدرك اطراف المعاملة المالية الحقوق والالتزامات المترتبة عليها ، بحيث يكون في مقدور كل شخص أن يدرك مقدماً نتائج أعماله² ، ونحتاج الى حسم مسألة تردد محكمة التمييز الاتحادية من قيود التسجيل العقاري من أبطالها وإعادة الحال إلى ماكان عليه أو التقيد بحجية قيود التسجيل العقاري بعد تسجيلها ويسندنا تطبيق القواعد العامة نص المادة (149) من القانون المدني العراقي ونص المادة (10/1) والمادة (139) من قانون التسجيل العقاري كقواعد خاصة منظمة لقواعد التسجيل العقاري حيث نصت الاولى على انه " لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري" ونصت الثانية على انه " تعتمد السجلات الدائمة وسجلات التسوية وسجلات التأمينات العينية وصورها المصدقة وسنداتها اساسا لاثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون بها ما لم يطعن فيها بالتزوير ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها " واما الثالثة فقد نصت على انه "يتم ابطال التسجيل العقاري استنادا الى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقا لأحكام هذا القانون اما اذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائر درجة البتات " من هذه النصوص يمكن الاخذ الاحكام الاتية :-

اولا:- ان التصرف العقاري تصرف شكلي يستمد قوته من التسجيل في السجل العقاري فمصدر الحق للمالك او للغير حسن النية هو الاتفاق مضافا اليه التسجيل في السجل وعليه يجب ان يكون الاتفاق في السجل العقاري وبغية لاستقرار المعاملات العقارية و نصوص القانون المدني نجد انه قد أعتد بالوضع الظاهر لاعتبارات توجبها العدالة وحماية حركة التعاملات في المجتمع مما يقتضي أن ظهور صاحب الحق بمظهر صاحبه مما يدفع بالغير

¹ اشار الى ذلك القاضي سالم روضان الموسوي في مقاله المشار إليه سابقا - الحوار المتمدن - ص1

² علي حميد كاظم الشكري- استقرار المعاملات المالية- دراسة مقارنة- اطروحة مقدمة الى مجلس كلية الحقوق - جامعة كربلاء- 2014- ص88 .

حسن النية الى التعاقد معه للأدلة المحاطة بمركز صاحب الحق والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد لدى الغير بمطابقة هذا المظهر للحقيقة،ومن ثم نفاذ تصرف بين صاحب الحق الظاهر والغير حسن النية .فالتسجيل ينقل الحق العيني من المتصرف الى المتصرف إليه ويضمن لهذا الأخير حقه ضد أي انكار من المتصرف او الطعن بصورية التصرف العقاري بعد تسجيله في دائرة التسجيل العقاري حسب صريح نص المادة (149) من القانون المدني العراقي .

ثانياً:- ان ماجاء في نص المادة (10) والمادة (139) من قانون التسجيل العقاري من اعطاء حجية المطلقة للسجلات العقارية مالم يطعن بها بشائبة التزوير والتي تتمثل بانتحال صفة البائع او تزوير وثائق رسمية كالبطاقة الوطنية او القسم الشرعي او القانوني ففي هذه الحالة اذا اكتشف الخطأ بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي فالمشتري الحسن النية إقامة دعوى ابطال سندات التسجيل العقاري لدى محكمة بداءة موقع العقار يطلب فيها بطلان القيد اما اذا لم يكتسب القيد شكله النهائي فيكون قرار الابطال وفقاً لقرار يصدر من وزير العدل¹ وفقاً لذلك لايمكن ان تقوم دوائر التسجيل العقاري بإبطال السند العقاري لان هذه الدوائر هي من قيدت قيود التسجيل العقاري لذا لايمكن ان تقوم بالإبطال من قبلها ولايمكن ان تكون خصماً في دعوى الابطال .

الفرع الثاني

موقف القضاء المقارن

سيقسم الكلام في موقف القضاء المقارن على فقرتين سنتناول في الفقرة الاولى موقف محكمة النقض المصرية وفي الثانية موقف محكمة النقض الفرنسية :-

أولاً:-موقف محكمة النقض المصرية

لقد اعترف القضاء المصري ومنذ فترة طويلة بحماية الغير حسن النية في مجال القيود العقارية وقد أخذ المشرع المصري ببيادر نظرية الاوضاع الظاهرة وقد طبق هذه النظرية في عهد القضاء المختلط قبل عام 1949 حيث أشار الاستئناف المختلط في سياق عام 1933 في مصر تحقيقاً لحماية الغير حسن النية وفيه قررت المحكمة مبدأ مقتضاه " ان صورية الوكالة أمر يقتصر أثره على علاقة الموكل بالوكيل وان الغير المتعامل مع الوكيل لا يحتج عليه بهذه

¹ د.حبيب ادريس عيسى المزوري وفتحي علي فتحي العبدلي - إبطال قيود التسجيل العقاري-دراسة تحليلية- بحث منشور في مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية- المجلد 16- العدد 58- 2024- ص81و82 .

الصورية وقد أشارت المحكمة الى ان الظروف التي يخلقها الموكل والتي يسوغ للغير ان يركن إليها وفي ذلك اشارة ولو غير مباشر لفكرة الظاهر " ¹ .

بعد ذلك في العقود الاخرى أصدرت محكمة النقض المصرية قرارات متوالية للاعتراف بحقوق وحماية الغير حسن النية على الرغم من ترددها في بعض المبادئ من عدم الاخذ بهذه الحماية والاعتراف بحقوق وحماية صاحب الحق الاصلي او حماية حقوق ذوي الشأن تفضيلاً على حقوق الغير حسن النية ولكن مع ذلك نلاحظ ان قرارات محكمة النقض المصرية لم تتفي بصورة مطلقة حماية الغير الحسن النية في مجال التصرف العقاري حيث نجد أن محكمة النقض المصرية بقرارها المرقم 1/21 و 1971/11/30 قد اخذت بحماية الغير حسن النية في التصرف العقاري حيث قضت في قرار لها "التصرفات الصادرة من صاحب المركز الظاهر المخالف للحقيقة إلى الغير حسن النية، يترتب عليها ما يترتب على التصرفات الصادرة من صاحب المركز الحقيقي، متى كانت الشواهد المحيطة بالمركز الظاهر من شأنها أن تولد الاعتقاد العام بمطابقة هذا المركز للحقيقة، ويحتج بهذه التصرفات على صاحب المركز الحقيقي " .

وكذلك حكمها الصادر في 1986/2/16 والتي حددت فيه شروط من أجل تصحيح تصرفات الظاهر، ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة " نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية " ² .

وقضت محكمة النقض المصرية في قرار لها: "مفاد المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 أن الملكية -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لا تنتقل من البائع إلى المشتري إلا بالتسجيل، فإذا لم يسجل المشتري عقد شرائه وتصرف البائع إلى شخص آخر سجل عقده خلصت له الملكية بمجرد التسجيل ولو نسب إليه التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سنده عيب يبطله - المواد (89 و 125 و 932) من القانون المدني والمادة (9) من القانون 114 لسنة 1946" ³.

كذلك ماقضت عليه محكمة النقض المصرية بالقول " القيد بالسجل العيني ، حجية مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيّد باسم صاحبه ولو كان هذا

¹ مجلة المحاماة المصرية /س22/ع1/ ص65 اشار اليه عدنان ابراهيم سرحان - الاوضاع الظاهرة ومدى حمايتها في القانون العراقي والمقارن - رسالة ماجستير - كلية القانون - جامعة بغداد - 1986 - ص26 هامش رقم (1)

² د.محسن عبدالحميد إبراهيم بيه- نظرية الوارث الظاهر- دراسة تحليلية تأصيلية في القوانين المصري والكويتي والفرنسي، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، 1993، ص10 .

³ الطعن رقم 1851 لسنة 57 القانون الجنائي لسنة 1993/11/25، منشور على شبكة الانترنت وعلى الموقع الالكتروني التالي. www.f-law.net تاريخ الزيارة 20-6-2025 الساعة 11 و17 دقيقة صباحا .

القيد تم على خلاف الحقيقة م.37 من القرار بقانون 142 لسنة 1964 علة ذلك اعتبار تلك الحجة هو جوهر نظام السجل العيني " ¹ .

ثانياً :- موقف محكمة النقض الفرنسية

يحتل القضاء الفرنسي ولاسيما محكمة النقض موقعا بارزا في ترسيخ المبادئ القانونية ومنها مبدأ حسن النية فالقضاء الفرنسي اعتد بهذا المبدأ ليصبح مفهوما جوهريا في المعاملات المالية ليست فقط في مرحلة تنفيذ العقد فقد مد نطاقه ليشمل مرحلة إبرام العقد ،أيضا ،وهذا ما قضت به محكمة النقض الفرنسية بقرارها المرقم 1985/3/20² والابعد من ذلك ،كان يعتد بهذا المبدأ بالنسبة لمسؤولية الشخص عن الضرر الذي يسببه للغير فقد قضت محكمة النقض أيضا بمسؤولية متملك العقار الذي يملك العقار وهو عالم أنه موضوع وعد بالبيع، إضرارا بالموعود له " ³

اما فيما يتعلق بحماية الغير حسن النية في التصرف العقاري فقد مر القضاء الفرنسي بمراحل عديدة فقبل صدور المرسوم 4 / يناير / 1955 كان لايعتد بسوء النية الشخص لحرمانه من حقه لكن نجد القضاء أعتبر من أشهر حقه لايرتكب خطأ لأنه يستفيد من نص قانوني يجيز له ذلك ، لكن بعد صدور المرسوم سنة 1955 تحول القضاء الفرنسي من موقفه واصبح يجرّد الحقوق من حجيتها في مواجهة الغير اذا اثبت ان متلقي الحق كان سيء النية لما اشهر حقه ، وهذا يعني انه اصبح يعتد بحماية الغير حسن النية بالتصرفات العقارية استقرار للمعاملات . لكن موقف القضاء الفرنسي تعرض للانتقاد وبعد ذلك عاد سنة 2011 ليغير من موقفه باستبعاده مبدأ حسن النية من التصرف العقاري وتجسد ذلك بقرار محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 2011/1/12 والتي قضت بتفضيل المشتري الثاني الذي اشهر عقده على المشتري الاول الذي لم يشهر عقده بالرغم من علم المشتري الثاني والبائع بالبيع السابق ⁴ .

¹ الطعن رقم 4380 لسنة 74 قضائية - الدوائر المدنية - الصادر بجلسة 6-4-2014 وكذلك الطعن رقم 9388 لسنة 84 قضائية - الدوائر المدنية - الصادر 22-6-2020 . -أشار الى ذلك محمد مختار السيد السيد - آثار تطبيق نظام السجل العيني على انتقال الملكية العقارية - بحث منشور مجلة تطوير الاداء الجامعي - المجلد 20- العدد1- 2022- ص81 .

² Ch.Civ.1er.20mars 1985, Bull, 1985, n°109 اشار الى ذلك زيتوني فاطمة الزهراء - مبدأ حسن النية في العقود -دراسة مقارنة - رسالة دكتوراه - كلية الحقوق - جامعة أبي بكر بالقائد - تلماس -2018-ص13 هامش 5 .

³ V. Civ. 1re 7 janvier 1960. Bull. civ. I, no 15, p. 13. اشار اليه د. طارق كاظم عجيل - مسؤولية الغير عن الإخلال بالعقد دراسة تأصيلية مقارنة - مجلة القانون للدراسات و البحوث القانونية - المجلد 2014، العدد 8 - 2014-ص106 هامش (70)

⁴ Cass. civ. 3° chambre, 12 janvier 2011, D. 2011. 851, obs. L. AYNES أشار اليه د.ويس فتحي - المرجع السابق- ص 578

بسبب هذا التناقض بين أحكام القضاء الفرنسي فجاء التعديل للقانون المدني الفرنسي سنة 2016 فقد اعاد لمبدأ حسن النية هيئته من خلال استحداث المادة (1198) من القانون المدني الفرنسي المعدل بالقانون سنة 2016 والتي نصت على انه " وإذا تعاقب شخصان على اكتساب عقار واحد، وحصل على أحدهما منه، يفضل من سبق في نشر سند استحوازه في صك موثق في السجل العقاري ولو كان حقه لاحقاً، بشرط حسن النية " وهذا يعني ان القضاء المقارن وكذلك العراقي قضوا بحماية الغير حسن النية استقراراً لقيود التسجيل العقاري تحقيقاً للثقة والأمن القانوني للعقارات المسجلة في دائرة التسجيل العقاري .

الخاتمة

في نهاية كتابة بحثنا الموسوم بـ " اثر حماية الغير حسن النية على استقرار قيود التسجيل العقاري - دراسة تطبيقية مقارنة " توصلنا إلى بعض النتائج والمقترحات ندرجها تباعاً :-
أولاً:- النتائج

1- تبين لنا من خلال الدراسة حرص مشرعنا العراقي والمقارن على اضعاف الحماية القانونية على التصرفات بغية المحافظة على حقوق الافراد العقارية واصحاب تلك الحقوق ،والزم توثيق تلك التصرفات وتسجيلها في دائرة التسجيل العقاري بموجب شكلية معينة بحيث يترتب على عدم الالتزام بها بطلان تلك التصرفات وأنعدم أثرها بالنسبة للمتعاقدین والغير .

2- لم يرد في التشريع العراقي وكذلك التشريعات المقارنة معنى دقيقاً وواضحاً للغير حسن النية في التصرف العقاري واقترحنا تعريفاً مناسباً لهذا الغير بانه " هو ذلك الشخص الذي لايعلم بعيوب السند العقاري وتعامل على اساس ذلك مع المتصرف مالم يثبت العكس وقت تلقي الحق حفاظاً على استقرار المعاملات العقارية "

3- أن التسجيل في السجل العقاري للغير حسن النية ينال الحجية القانونية المطلقة في مواجهة الناس كافة بمجرد التسجيل في دائرة التسجيل العقاري ، فهذا التسجيل منشأً للحق العقاري مباشرة ، كما أن للغير الحسن النية الحجية المقيدة بحيث اذا تخلفت بعض الاجراءات من بعض التصرفات تكون للغير الحجية من هذه التقييدات على الرغم انها منذ البداية لم تعطي لهذا الغير تلك الحجية .

4- ان لمبدأ حسن النية في التصرف العقاري يتميز بخصوصية كونه يحافظ على حماية المالك والحائز والغير وكل من له علاقة بالعقار والحق العيني العقاري وقد اهتمت غالبية التشريعات بمبدأ حسن النية والغاية من ذلك استقرار المعاملات العقارية والثقة للأفراد بهذه المعاملات .

5- تبين ان لحماية الغير حسن النية خصوصية ولاسيما في التصرفات العقارية وحتى يتمتع بهذه الحماية لأبد من استتاده على مقومات ومنها موضوعية كتوفر حسن النية وقت التصرف

العقاري ومقومات اجرائية ومنها ان يكون التسجيل للغير حسن النية وفقا للأصول الفنية والقانونية .

6- وجدنا من خلال الأحكام القضائية التي أغنت البحث أن القضاء في أغلب قراراته اخذ بمبدأ حسن الغير وعول عليه لحمايته من البطلان او الفسخ لعقده لغرض استقرار قيود التسجيل العقاري .

7- تبين لنا من حق الغير حسن النية عند أبطال قيده العقاري يلتجأ للدعوى القضائية ومنها دعوى التعويض للحصول عما تضرر منه بسبب ابطال القيد العقاري ويكون تعويضا نقديا وهو الاصل ، أو تعويضا عينيا .

ثانيا:- المقترحات

1- نقترح على المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري وكذلك في القانون المدني حلا للمنازعات التي قد تحدث بين الملاك للعقارات والغير حسن النية ولغرض خلق الاستقرار القانوني ، "وضع قرينة قانونية لصالح الغير حسن النية " بحيث يفترض فيها كل من سجل ملكية العقار في التسجيل العقاري دون أن يعلم بعيوب التصرف يعد حسن النية مالم يثبت العكس من قبل ذوي الشأن.

2- نقترح على المشرع العراقي اضافة مادة قانونية صريحة ضمن نصوص القانون المدني للحماية القانونية الصريحة للغير حسن النية لإثبات ملكيته وعدم أبطالها إلا بعد توفر الحالات التي يجوز بها الطعن او حينما يثبت سوء نيته طالما حمايته لم تكن بمادة قانونية يرتكن عليها ، بل جاءت مبعثرة هنا وهناك ، ولم يكن بطريقة لافقة وفعالة تحقيقا لاستقرار المعاملات العقارية .

ونقترح النص بالشكل الاتي " يعد التصرف العقاري صحيحا ومنتجا لأثاره القانونية لمصلحة الغير حسن النية وان صدر من غير مالك ، ولايجوز الطعن فيه الا اذا اثبت ان التسجيل تم بناء على غش أو تواطؤ ويفترض حسن النية مالم يقدّم الدليل على خلاف ذلك "

3- نقترح على المشرع العراقي تحديد وقت الاعتداد بحسن النية للغير في التصرف العقاري وليكن وقت تسجيل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري بكونه تاريخ منضبط حلا للمنازعات التي قد تحدث مستقبلا .

ونقترح النص بالشكل الاتي: " أن يكون الغير حسن النية عند التسجيل للتصرف العقاري ، ولايعتد بسوء نيته الطارئ بعد التسجيل "

4- نقترح على المشرع العراقي في القانون المدني وضع حماية قانونية فعالة في حالة اخلال المتعاقد تجاه الغير حسن النية في التصرف العقاري وابطال سنده العقاري مقتضاه يحق للغير المطالبة بالتنفيذ العيني الجبري وتمليكه للعقار المسجل ، أو المطالبة بالتعويض .

5-نقترح على المشرع العراقي في القانون المدني اضافة مادة قانونية تتعلق بحماية الغير الحسن النية في التصرف العقاري بعوض ضمن نصوص عقد البيع حماية له من الورثة من استردادهم للمبيع تطبيقا لاحكام البيع في مرض الموت ولاسيما اذا كان التصرف بعوض وكان الغير حسن النية وقت التصرف وقام بالتسجيل غير عالم بالمرض وليس عليه من السهل ان يعلم ، والغاية من ذلك استقرارا للمعاملات العقارية وعدم ابطالها.

6-نقترح على المشرع العراقي ادخال التقنيات الحديثة في اجراءات التسجيل العقاري وربط جميع محركات البحث الخاصة بالتسجيل بالدوائر ذات العلاقة بإصدار السندات والتي يتم على اساسها اجراء التصرفات العقارية للحيلولة دون استغلال الغير حسن النية والقيام بمعاملات عقارية منطوية على التحايل والتزوير ،كما هذه التقنية لها فائدة تبرز في أرشفة وحفظ المستندات العقارية بطريقة تقنية بحتة .

7- نقترح ادخال مادة قانون التسجيل العقاري كمنهج دراسي يدرس ضمن مناهج الحصول على شهادة البكالوريوس في القانون ، لما لهذه المادة من اهمية كبيرة وحيوية للتعرف والدراسة بالتصرفات العقارية ومفهوم تسجيلها والاثار القانونية المرتبة عليها .

المصادر

أولاً: الكتب القانونية

- 1- إبراهيم أبو النجا - السجل العيني والتوثيق في التشريع المصري - ط1 - الإسكندرية - 1988
- 2- أبو عمرو، مصطفى أحمد - الموجز في شرح نظام السجل العقاري - بيروت - 2010 .
- 3- أحمد أبو الوفا - إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية - مكتبة الوفاء القانونية - الإسكندرية - 2015 .
- 4- أنور سلطان - العقود المسماة عقدي البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني - دار النهضة العربية للطباعة والنشر - بيروت - 1980 .
- 5- أنور طلبه - الصورية وورقة الضد - المكتب الجامعي الحديث - مصر، 2018.
- 6- جاك مستر أمانويل بوتمان مارك بيو - ترجمة منصور القاضي - المطول في القانون المدني قانون التأمينات العينية الخاص - بإشراف جاك غستان - ط1 - مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع - بيروت - 2009 .
- 7- د. سليمان مرقس - الوافي في شرح القانون المدني، المجلد الثاني، في الحقوق العينية التبعية - ط3 - 1995.
- 8- د. سمير عبد السيد تناعو - التأمينات الشخصية والعينية - منشأة المعارف - الإسكندرية - 1996 .
- 9- صبري حمد خاطر - الغير عن العقد - دراسة في النظرية العامة للالتزام - ط1 - الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - 2001 .
- 10- د. عبد الحي حجازي - النظرية العامة للالتزام - ج1 - مصادر الالتزام - العقد والإرادة المنفردة - المطبعة العالمية - القاهرة - 1960 .
- 11- د. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام ج1 - ط3 - مطبعة نهضة مصر - 2011 .
- 12- د. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - ج4 - العقود الواردة على الملكية (البيع والمقايضة) - ط3 - نهضة مصر - 2011 .
- 13- د. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - العقود الواردة على العمل - ج7 - ط3 - مطبعة نهضة مصر - 2011 .
- 14- د. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - ج10 - في التأمينات الشخصية والعينية - ط3 - نهضة مصر - 2011 .
- 15- د. عبد المجيد الحكيم - دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة بقوانين البلاد العربية - ج1

- قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية - 1973 .
- 16-د.عبد المجيد الحكيم - الموجز في شرح القانون المدني - مصادر الالتزام - ج 1 - المكتبة القانونية - بغداد - 2009 .
- 17-د.عفيف شمس الدين - الوسيط في القانون العقاري - ط1- منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت - 1999 .
- 18-علاء عبد المعتال - مدى جواز عدم الرجعية وحدودها في القرارات الإدارية - مطبعة كلية العلوم - بني سويف - 2004 .
- 19-علي محسن الدفاعي - التصرفات العقارية وإجراءاتها - ط1 - المكتبة القانونية بغداد - شركة العاتك - 2019 .
- 20-د.محمد حسن قاسم- المدخل لدراسة القانون - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت - 2012 .
- 21-د.محمد حسني عباس - العقد والإرادة المنفردة - مكتبة النهضة العربية - القاهرة - 1959 .
- 22-محمود شوقي - الشهر العقاري علماً وعملاً - مصر - 1951 .
- 23-مصطفى أحمد أبو عمرو - الموجز في شرح نظام السجل العقاري - ط1 - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت - 2010 .
- 24-مصطفى مجدي هرجة - العقد المدني: أركانه، آثاره، بطلانه - دار محمود للنشر والتوزيع - 2002 .
- 25-مصطفى مجيد - شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 - ج 1 وج 2- المكتبة القانونية بغداد - العاتك .
- 26-د.معوض عبد التواب - الشهر العقاري والتوثيق - منشأة المعارف - ط1 - الإسكندرية - 1986 .
- 27-د.محسن عبد الحميد إبراهيم بيه - نظرية الوارث الظاهر - مكتبة الجلاء الجديدة - المنصورة - 1993
- 28-القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري - ابطال التسجيل العقاري قضائياً - ط1- دار الجيل العربي - 2012.
- 29-د.نبيل إبراهيم سعد - النظرية العامة للالتزام - ج 1 - مصادر الالتزام - دار الجامعة الجديدة - 2004
- 30-د.نبيل إسماعيل عمر - الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية - دار الجامعة الجديدة - الإسكندرية - 2001 - ص 269.

ثانياً: الأطاريح والرسائل الجامعية

- 1-دانية مشهور زياد - حماية الغير حسن النية في حالة بطلان التصرف القانوني - أطروحة دكتوراه - كلية الحقوق - جامعة المنصورة - 2018 .
- 2-زيتوني فاطمة الزهراء - مبدأ حسن النية في العقود -دراسة مقارنة - رسالة دكتوراه - كلية الحقوق - جامعة أبي بكر بالكايد - تلماس -2018.
- 3-عدنان ابراهيم سرحان - الاوضاع الظاهرة ومدى حمايتها في القانون العراقي والمقارن - رسالة ماجستير - كلية القانون - جامعة بغداد - 1986.
- 4-علي حميد كاظم الشكري - استقرار المعاملات المالية - دراسة مقارنة - أطروحة دكتوراه - جامعة كربلاء - 2014 .
- 5-نصير جبار لفته- التعويض العيني - دراسة مقارنة - رسالة ماجستير - كلية الحقوق - جامعة النهرين - 2001 .
- 6-هدى محمد ناجي، المبادئ القضائية ودورها في الدعوى المدنية- اطروحة مقدمة الى مجلس كلية القانون -جامعة بابل- 2022.

ثالثاً : البحوث

- 1-بيداء بهجت نعمان- إجراءات إبطال قيد السجل في التسجيل العقاري - مجلة رسالة الحقوق - جامعة كربلاء - السنة 12 - العدد 3 - 2020 .
- 2-د.جليل حسن الساعدي ومحمد عبد الوهاب - المفهوم الحديث للطرف في العقد - بحث منشور في مجلة العلوم القانونية - جامعة بغداد - المجلد 32 - العدد 5-2017 .
- 3-د.حبيب إدريس عيسى المزوري وفتحي علي فتحي العبدلي - إبطال قيود التسجيل العقاري - دراسة تحليلية - مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية - المجلد 16 - العدد 58 - 2024 .
- 4-حسين حسن الحموي - حماية المشتري حسن النية من المالك الظاهر في السجل العقاري - تعليق على قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6 لسنة 2022 - المجلة الدولية للفقه والقضاء والتشريع - المجلد 4 - العدد 3 - 2023 .
- 5-سعدية بن موسى - حدود الحماية القانونية والقضائية للغير المقيّد عن حسن نية - الندوة الوطنية حول موضوع الأمن العقاري - دفاتر محكمة النقض - العدد 26 .
- 6-سعيد بن علي بن حسن المعمري ورضوان أحمد الحاف - مبدأ الأمن القانوني ومقومات الجودة التشريعية - مجلة البحوث القانونية والاقتصادية - العدد 79 - 2023 .
- 7-شروق عباس كاظم وعدنان خليل كاظم - الإبطال القضائي لقيود الملكية العقارية الخاصة - مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية - المجلد 4 - العدد 2 - 2020 .

- 8-د.صدام خزعلي يحيى واحمد محمد صديق - تصرفات المريض مرض الموت وآثارها القانونية -الأيدز أنموذجا (دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية) - بحث منشور في مجلة الكتاب - المجلد 3- العدد3- 2020.
 - 9-طارق كاظم عجيل - مسؤولية الغير عن الإخلال بالعقد - مجلة القانون للدراسات والبحوث القانونية - المجلد 2014 - العدد 8 .
 - 10-عبد الله بركات، محمد - التقادم والتسجيل بين القانون المدني وقانون الشهر العقاري - مجلة حقوق حلوان - المجلد 50 - العدد 50 - 2024 .
 - 11-فيفي السعيد يونس أحمد عبدالمعطي- نظام تسجيل الملكية العقارية وفقا لنظام الشهر الشخصي -بحث منشور في مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة دمياط - العدد 10-2024.
 - 12-علي عبد الخضر عباس وغني ريسان الساعدي - حل التزام في أسباب كسب الملكية - مجلة دراسات البصرة - السنة 19 - العدد 56 - 2024 .
 - 13-د.محمد عبد الله بركات - التقادم والتسجيل بين القانون المدني وقانون الشهر العقاري - بحث منشور في مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية - المجلد50- العدد 50- 2024.
 - 14-محمد مختار السيد السيد - آثار تطبيق نظام السجل العيني على انتقال الملكية العقارية - مجلة تطوير الأداء الجامعي - المجلد 20 - العدد 33 - 2022 .
 - 15-ناظم نجم الدين حسين -آثار إبطال قيد التسجيل ال عقاري بالنسبة للغير مع تطبيقاته القضائية- بحث مقدم إلى مجلس القضاء في إقليم كردستان العراق كجزء من متطلبات الترقية من الصنف الثاني إلى الصنف الاول من اصناف الإدعاء العام .
 - 16-د. ويس فتحي- أثر حسن النية على حجية الحقوق المشهورة - دراسة مقارنة - مجلة الاجتهاد القضائي - المجلد 12 - العدد 2 - 2020 .
 - 17-د.وسن قاسم غني وعبد المحسن رعد عبد- الوفاة وأثرها على تسجيل التصرفات الناقلة للملكية - مجلة كلية القانون والعلوم السياسية - الجامعة العراقية - العدد 24 - 2024.
- رابعاً : القرارات القضائية**
- أ- القرارات القضائية المنشورة**
- 1- مجلة الأحكام العدلية، يصدرها قسم الاعلام القانوني في وزارة العدل - العدد2 - 1988.
 - 2- مجموعة الأحكام القضائية، مجلة قانونية دورية تعنى بنشر أحكام محكمة التمييز ومحاكم الاستئناف، العدد الثامن،، اعداد القاضي حيدر عودة كاظم 2021.
- ب- القرارات القضائية غير المنشورة**
- 1-قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقي قرارها المرقم/ 61/ الهيئة العامة/2016.

2-قرار لمحكمة التمييز الاتحادية بالعدد 2596/5295/الهيئة المدنية/ 2017 في 10/19/2017،

3-قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم 556/الهيئة المدنية/2019، في 2019/1/27

4-قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية - العدد 119/ت/حقوقية في 2019/7/9.

خامسا : المواقع الالكترونية

1-القاضي سالم روضان الموسوي - هل اتباع الإجراءات القانونية السليمة تكفي لحماية الحقوق؟ (بيع العقار انموذجاً)- مقال منشور في الموقع الالكتروني للحوار المتمدن بالعدد: 7737 في 2023/9/17 - منشور على شبكة الانترنت بالموقع الإلكتروني التالي [/https://www.ahewar.org](https://www.ahewar.org)

2-د.فاتحة الطحاوي- أية حماية قانونية للمقيد حسن النية في ظل القانون العقاري (07-14 و 08 - 39)؟ - مقال منشور على شبكة الانترنت على الموقع الالكتروني التالي <https://cieersjo.com> .
3-الطعن رقم 1851 لسنة 57 القانون الجنائي لسنة 1993/11/25، منشور على شبكة الانترنت وعلى الموقع الالكتروني التالي www.f-law.net.

سادسا : القوانين

- 1-القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل .
- 2-قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971 المعدل .
- 3-قانون الأثبات العقاري رقم 107 لسنة 1979 المعدل .
- 4-قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969 المعدل .
- 5-القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 وتعديلاته .
- 6-قانون الأحوال الشخصية العراقي رقم 188 لسنة 1959 المعدل
- 7-قانون المرافعات المدنية العراقي رقم 83 لسنة 1969 المعدل
- 8-قانون المواريث المصري رقم 77 لسنة 1943 المعدل.
- 9- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل.
- 10-قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم 114 لسنة 1946 المعدل .

References

First: Legal Books

- 1- Ibrahim Abu al-Naja - Real Estate Registry and Documentation in Egyptian Legislation - 1st ed. - Alexandria - 1988
- 2- Abu Amr, Mustafa Ahmed - A Brief Explanation of the Real Estate Registry System - Beirut - 2010
- 3- Ahmed Abu al-Wafa - Enforcement Procedures in Civil and Commercial Matters - Al-Wafa Legal Library - Alexandria - 2015
- 4- Anwar Sultan - Named Contracts: Contracts of Sale and Barter, A Comparative Study in Egyptian and Lebanese Law - Dar al-Nahda al-Arabiya for Printing and Publishing - Beirut - 1980
- 5- Anwar Talba - The Formal and Counterfeit Document - Modern University Office - Egypt, 2018
- 6- Jacques Mr. Emmanuel Putman Marc Biot - Translated by Mansour al-Qadi - The Extended Text in Civil Law: The Private Real Insurance Law - Supervised by Jacques Gastan - 1st ed. - Majd University Foundation for Studies, Publishing, and Distribution - Beirut - 2009
- 7- Dr. Suleiman Marcus - Al-Wafi in Explaining Civil Law, Volume Two, on Accessory Real Rights - 3rd ed. - 1995.
- 8- Dr. Samir Abdel Sayed Tanago - Personal and Real Insurance - Maaref Establishment - Alexandria - 1996.
- 9- Sabry Hamad Khater - The Third Party to the Contract - A Study in the General Theory of Obligation - 1st ed. - International Scientific House and Culture House for Publishing and Distribution - Amman - 2001.
- 10- Dr. Abdel Hay Hijazi - The General Theory of Obligation - Part 1 - Sources of Obligation - Contract and Unilateral Will - Al-Alamiah Press - Cairo - 1960.

- 11- Dr. Abdel Razzaq Al-Sanhouri - Al-Wasit in Explaining Civil Law - The Theory of Obligation in General Part 1 - 3rd ed. - Nahdet Misr Press - 2011.
- 12- Dr. Abdel Razzaq Al-Sanhouri - Al-Wasit in Explaining the New Civil Law - Vol. 4 - Contracts Regarding Ownership (Sale and Barter) - 3rd ed. - Nahdet Misr - 2011.
- 13- Dr. Abdel Razzaq Al-Sanhouri - Al-Wasit in Explaining the New Civil Law - Contracts Regarding Work - Vol. 7 - 3rd ed. - Nahdet Misr Press - 2011.
- 14- Dr. Abdel Razzaq Al-Sanhouri - Al-Wasit in Explaining the Civil Law - Vol. 10 - On Personal and Real Insurance - 3rd ed. - Nahdet Misr - 2011.
- 15- Dr. Abdel Majeed Al-Hakim - A Study of Real Estate Registration Law with a Comparison to the Laws of Arab Countries - Vol. 1 - Department of Legal and Sharia Research and Studies - 1973.
- 16- Dr. Abdel Majeed Al-Hakim - A Brief Explanation of the Civil Law - Sources of Obligations - Vol. 1 - Legal Library - Baghdad - 2009.
- 17- Dr. Afif Shams El-Din - The Mediator in Real Estate Law - 1st ed. - Al-Halabi Legal Publications - Beirut - 1999.
- 18- Alaa Abdel-Moatal - The Extent and Limits of Non-Retroactivity in Administrative Decisions - Faculty of Science Press - Beni Suef - 2004.
- 19- Ali Mohsen Al-Dafaei - Real Estate Transactions and Their Procedures - 1st ed. - Baghdad Legal Library - Al-Atik Company - 2019.
- 20- Dr. Muhammad Hassan Qasim - Introduction to the Study of Law - Al-Halabi Legal Publications - Beirut - 2012.
- 21- Dr. Muhammad Hosni Abbas - Contract and Unilateral Will - Al-Nahda Al-Arabiya Library - Cairo - 1959.

- 22- Mahmoud Shawqi - Real Estate Registration in Knowledge and Practice - Egypt - 1951.
- 23- Mustafa Ahmed Abu Amr - A Brief Explanation of the Real Estate Registry System - 1st ed. - Al-Halabi Legal Publications - Beirut - 2010.
- 24- Mustafa Magdy Harjah - The Civil Contract: Its Elements, Effects, and Invalidity - Dar Mahmoud for Publishing and Distribution - 2002.
- 25- Mustafa Majeed - Explanation of Real Estate Registration Law No. 43 of 1971 - Part 1 and Part 2 - Baghdad Legal Library - Al-Atik.
- 26- Dr. Moawad Abdel Tawab - Real Estate Registration and Documentation - Maaref Establishment - 1st ed. - Alexandria - 1986.
- 27- Dr. Mohsen Abdel Hamid Ibrahim Bey - The Apparent Heir Theory - New Galaa Library - Mansoura - 1993
- 28- Judge Nasser Yassin Hamoud Al-Jubouri - Judicial Invalidation of Real Estate Registration - 1st ed. - Dar Al-Jeel Al-Arabi - 2012
- 29- Dr. Nabil Ibrahim Saad - The General Theory of Obligation - Part 1 - Sources of Obligation - New University House - 2004
- 30- Dr. Nabil Ismail Omar - The Mediator in Civil and Commercial Procedure Law - New University House - Alexandria - 2001 - p. 269.

Second: University Theses and Dissertations

- 1- Dania Mashhour Zabad - Protecting Third Parties in Good Faith in the Event of Invalidity of a Legal Transaction - PhD Thesis - Faculty of Law - Mansoura University - 2018.
- 2- Zaytouni Fatima Al-Zahra - The Principle of Good Faith in Contracts - A Comparative Study - PhD Thesis - Faculty of Law - Abu Bakr Al-Qaid University - Talmas - 2018.
- 3- Adnan Ibrahim Sarhan, "Apparent Conditions and the Extent of Their Protection in Iraqi and Comparative Law," Master's Thesis, College of Law, University of Baghdad, 1986.

- 4- Ali Hamid Kazim Al-Shukri, "Stability of Financial Transactions," Comparative Study, PhD Thesis, University of Karbala, 2014.
 - 5- Nasir Jabbar Lafta, "Compensation in Kind," Comparative Study, Master's Thesis, College of Law, University of Nahrain, 2001.
 - 6- Huda Muhammad Naji, "Judicial Principles and Their Role in Civil Litigation," Thesis Submitted to the Council of the College of Law, University of Babylon, 2022.
1. Baidaa Bahjat Noman - Procedures for Invalidating Real Estate Registration - Risalat al-Huquq Journal - University of Karbala - Year 12 - Issue 3 - 2020.
 2. Dr. Jalil Hassan al-Saadi and Muhammad Abdul Wahab - The Modern Concept of Contracting Parties - Research published in the Journal of Legal Sciences - University of Baghdad - Volume 32 - Issue 5 - 2017.
 3. Dr. Habib Idris Issa al-Mazuri and Fathi Ali Fathi al-Abdali - Invalidating Real Estate Registration Restrictions - An Analytical Study - Kufa Journal of Legal and Political Sciences - Volume 16 - Issue 58 - 2024.
 4. Hussein Hassan al-Hamawi - Protecting the Good Faith Buyer from the Apparent Owner in the Real Estate Registry - Commentary on Decision No. 6 of 2022 of the General Authority of the Syrian Court of Cassation - International Journal of Jurisprudence, Judiciary, and Legislation - Volume 4 - Issue 3 - 2023.
 - 5- Saadia Bin Musa - The Limits of Legal and Judicial Protection for Non-Registered Persons in Good Faith - National Symposium on Real Estate Security - Court of Cassation Records - Issue 26.
 - 6- Saeed bin Ali bin Hassan Al-Maamari and Radwan Ahmed Al-Haf - The Principle of Legal Security and the Elements of Legislative Quality - Journal of Legal and Economic Research - Issue 79 - 2023.

- 7- Shurooq Abbas Kazim and Adnan Khalil Kazim - Judicial Invalidation of Private Real Estate Ownership Restrictions - Maalem Journal for Legal and Political Studies - Volume 4, Issue 2 - 2020.
- 8- Dr. Saddam Khazal Yahya and Ahmed Mohamed Siddiq - The Actions of a Terminally Ill Patient and Their Legal Implications - AIDS as a Model (A Comparative Study Enhanced by Judicial Applications) - A study published in Al-Kitab Magazine - Volume 3, Issue 3 - 2020.
- 9- Tariq Kazim Ajil - Third Party Liability for Breach of Contract - Law Journal for Legal Studies and Research - Volume 2014, Issue 8.
- 10- Abdullah Barakat, Mohamed - Statute of Limitations and Registration between Civil Law and Real Estate Registration Law - Helwan Law Journal - Volume 50, Issue 50 - 2024.
- 11- Fifi Al-Saeed Younis Ahmed Abdel-Moati - The Real Estate Registration System According to the Personal Registration System - A study published in Damietta Law Journal for Legal and Economic Studies, Faculty of Law, Damietta University - Issue 10 - 2024.
- 12- Ali Abdel-Khader Abbas and Ghani Risan Al-Saadi - Resolving Conflict in the Reasons for Acquiring Ownership - Basra Studies Journal - Year 19, Issue 56 - 2024.
- 13-Dr. Muhammad Abdullah Barakat - Statute of Limitations and Registration between Civil Law and Real Estate Registration Law - a study published in the Helwan Journal of Legal and Economic Studies - Volume 50, Issue 50 - 2024.
- 14-Muhammad Mukhtar Al-Sayyid Al-Sayyid - The Effects of Implementing the Real Estate Registry System on the Transfer of Real Estate Ownership - Journal of University Performance Development - Volume 20, Issue 33 - 2022.
- 15-Nazim Najmuddin Hussein - The Effects of Invalidating Real Estate Registration for Third Parties with Its Judicial Applications - a study

submitted to the Judicial Council in the Kurdistan Region of Iraq as part of the requirements for promotion from the second to the first category of public prosecution.

16-Dr. Wes Fathi - The Effect of Good Faith on the Validity of Registered Rights - A Comparative Study - Journal of Judicial Reasoning - Volume 12, Issue 2 - 2020.

17-Dr. Wassan Qasim Ghani and Abdul Mohsen Raad Abdul - Death and Its Impact on the Registration of Transactions Transferring Ownership - College Journal Law and Political Science - University of Iraq - Issue 24 - 2024.

Fourth: Judicial Decisions

A- Published Judicial Decisions

1- The Journal of Judicial Rulings, issued by the Legal Information Department at the Ministry of Justice - Issue 2 - 1988.

2- Collection of Judicial Rulings, a periodical legal journal concerned with publishing the rulings of the Court of Cassation and the Courts of Appeal, Issue 8, prepared by Judge Haider Awda Kazim, 2021.

B- Unpublished Judicial Decisions

1- Decision of the Iraqi Federal Court of Cassation, Decision No. 61/General Panel/2016.

2- Decision of the Federal Court of Cassation, No. 5295/2596/Civil Panel/2017, dated October 19, 2017.

3- Decision of the Federal Court of Cassation, No. 556/Civil Panel/2019, dated January 27, 2019.

4- Decision of the Babylon Federal Court of Appeal, in its capacity as Court of Cassation - Issue 119/T/Human Rights in July 9, 2019.

Fifth: Websites

1- Judge Salem Rawdan Al-Moussawi - Is following proper legal procedures sufficient to protect rights? (Real estate sale as a model) -

Article published on the Al-Hewar Al-Mutamadin website, issue: 7737, dated September 17, 2023 - Published on the Internet at the following website: <https://www.ahewar.org/>

2- Dr. Fatiha Al-Talhawi - What legal protection is there for the registered person in good faith under the Real Estate Law (07-14 and 08-39)? - Article published on the Internet at the following website: <https://cieersjo.com>.

3- Appeal No. 1851 of 57 of the Criminal Code of November 25, 1993, published on the Internet and at the following website: www.f-law.net.

Sixth: Laws

- 1- Iraqi Civil Code No. 40 of 1951, as amended.
- 2- Iraqi Real Estate Registration Law No. 43 of 1993 1971 (amended).
- 3- Iraqi Evidence Law No. 107 of 1979 (amended).
- 4- Iraqi Penal Code No. 111 of 1969 (amended).
- 5- French Civil Code of 1804 and its amendments.
- 6- Iraqi Personal Status Law No. 188 of 1959 (amended).
- 7- Iraqi Civil Procedure Code No. 83 of 1969 (amended).
- 8- Egyptian Inheritance Law No. 77 of 1943 (amended).
- 9- Egyptian Civil Code No. 131 of 1948 (amended).
- 10- Egyptian Real Estate Registration Law No. 114 of 1946 (amended).