جمهورية العراق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

معهد العلمين للدراسات العليا

الأخطاء المادية في السجلات العقارية

(دراسة مقارنة)

رسالة ماجستير قدّمها الطالب (رائد هادي عبد علي) إلى

مجلس معهد العلمين للدراسات العليا

لاستكمال متطلبات شهادة الماجستير في القانون الخاص

إشراف

الأستاذ الدكتور حسن فضالة موسى

/ 2022 م / 1444 هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ وَمَا يَسْتَوِي الْبَحْرَانِ هَذَا عَذْبٌ فُرَاتٌ سَائِغٌ شَرَابُهُ وَهَذَا مِلْحٌ اجَاجٌ وَمِن كُلٍّ تَأْكُلُونَ لَحْمًا طَرِيًّا وَتَسْتَخْرِجُونَ حِلْيَةً تَلْبَسُونَهَا وَتَرَى الْفُلْكَ فِيهِ مَوَاخِرَ لِتَبْتَغُوا مِن فَضْلِهِ وَلَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ ﴾

صدق الله العلي العظيم

(سورة فاطر، الآية: 12)

الاهداء

اهدي ثمرة جهدي هذا إلى من قرن الله سبحانه وتعالى عبادته وطاعته بالإحسان اليهما، إلى من ربياني على الحب والفضيلة. وإلى روح والدي تغمده الله بواسع رحمته، وإلى أساتّيذي الأفاضل وإلى كل من وقف بجانبي وإلى أفراد أسرتي الأعزاء زوجتي الغالية التي لا أنسي وقفتها وإلى جميع الباحثين وطلبة العلم.

الباحث

شكر وعرفان

الحمد لله الواحد الاحد الصمد، الذي لم يلد ولم يولد ولم يكن له كفوا أحد، والصلاة والسلام على محمد عبده المجتبى ورسوله المصطفى الذي ارسله إلى كافة الورى، وعلى ال بيته ائمة الهدى، الذين اذهب الله عنهم الرجس وطهرهم تطهيرا.

بدايةً الامر لا يسعني - الا ان أعرب عن شكري وامتناني لكل من أسهم في ظهور رسالتي على هذا الشكل الذي هي عليه الان.

واعترافا بالفضل والعرفان، ولا يسعني الا أن أتقدم بخالص شكري ومنتهى ثنائي إلى. الأستاذ الدكتور حسن فضالة موسى لما احاطني به من رعاية وارشادات اغنت هذه الرسالة، الذي لم يبخل عليَّ بجهدٍ الا ابداه ولا نصيحة الا أسداها ولا علمٍ الا انتفعت به فكان لملاحظاته وتوجيهاته التي تفضل بها الاثر الكبير في إنجاز هذه الرسالة.

وأتقدم بالشكر لأساتيذي الأفاضل في معهد العلمين الذين منوا عليّه بعلم ومساعدة، في مدة مسيرتي العلمية.

الباحث

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
الآية	أ
الاهداء	**ب**
شكر وعرفان	**ج**
المحتويات	**د-ز**
الملخص	**ح – ط**
المقدمة	**1 – 6**
الفصل الأول مفهوم الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**7 – 41**
المبحث الأول: ماهية الخطأ المادي في السجلات العقارية	**9 – 28**
المطلب الأول: التعريف الأخطاء المادية في السجلات العقارية ومبرراتها	**10 – 17**
الفرع الأول :- تعريف الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**10 – 15**
الفرع الثاني: - أهداف تصحيح للأخطاء المادية في السجلات العقارية	**15 – 17**
المطلب الثاني: مصادر الأخطاء المادية في السجلات العقارية وصورها	**18 – 28**

الفرع الأول: - مصادر الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**19 – 18**
الفرع الثاني: - صور الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**28 – 20**
المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للأخطاء المادية في السجلات العقارية وتميزها عمّا يشتبه بها.	**41 – 29**
المطلب الأول: الطبيعة القانونية الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**37 – 29**
الفرع الأول :- اعتبار الأخطاء المادية في السجلات العقارية اخطاء مرفقية	**34 – 30**
الفرع الثاني :- اعتبار الأخطاء المادية في السجلات العقارية اخطاء شخصية	**37 – 34**
المطلب الثاني: التميز يبن الأخطاء المادية في السجلات العقارية عمّا يشتبه بها	**41 – 38**
الفرع الأول: - التمييز بين الخطأ المادي عن التغير الوصف القانوني.	**39 – 38**
الفرع الثاني :- **تمييز الخطأ المادي عن اعادة الاجراء الباطل والسهو**	**41 – 40**
الفصل الثاني:- اجراءات تصحيح الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**69 – 42**
المبحث الأول :- الاجراءات القضائية لتصحيح الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**57– 44**

المطلب الأول :- تصحيح السجل بموجب حكم قضائي	**54 - 46**
المطلب الثاني :- اجراءات المحكمة لتصحيح الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**54 - 47**
المبحث الثاني :- الاجراءات التنفيذية لتصحيح الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**69 - 58**
المطلب الأول :- اجراءات دائرة التسجيل العقاري لتصحيح الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**64 – 59**
المطلب الثاني :- صلاحيات دائرة التسجيل العقاري في تصحيح الأخطاء المادية	**69 - 64**
الفصل الثالث المسؤولية المدنية الناشئة عن الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**115 - 70**
المبحث الأول: التوصيف القانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن الأخطاء المادية في السجلات العقارية.	**84 – 71**
المطلب الأول: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية لناشئة عن الأخطاء المادية في السجلات العقارية.	**79 - 72**
الفرع الأول : الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية الناجمة عن الأخطاء المادية لطرفي العلاقة التعاقدية	**75 – 72**
الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية الناجمة عن الأخطاء المادية للمسجل العقاري	**79 – 76**
المطلب الثاني: الأساس القانوني المسؤولية المدنية للأخطاء المادية للمسجلات العقارية	**84 - 79**

المبحث الثاني: القواعد الخاصة للتعويض عن المسؤولية المدنية الناشئة عن الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**115 – 84**
المطلب الأول : اركان المسؤولية المدنية الناشئة عن الأخطاء المادية في السجلات العقارية .	**96 - 86**
الفرع الأول: - الخطأ والضرر	**93 – 87**
الفرع الثاني: - العلاقة السببية	**96 – 94**
المطلب الثاني : التعويض الناشئ عن الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**115 – 96**
الفرع الأول :- مفهوم التعويض الناشئ عن الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**100 – 97**
الفرع الثاني :- طرق وتقدير التعويض عن الأخطاء المادية في السجلات العقارية	**115 - 100**
الخاتمة	**121 – 116**
المراجع والمصادر	**136 - 122**
Abstract	**A – B**

الخلاصة

أن من مهمات الموظف المتخصص لدى دائرة التسجيل العقاري ودورهُ الأساسي والجوهري ان يبذل العناية الازمة وان لا يقع على تلك الأخطاء المادية في السجلات، إذ يقوم بهذا الدور في اثناء عملية التسجيل في السجلات العقارية وحتى لا يلجأ الى تصحيح تلك الأخطاء، وكذلك لابد من التفرقة فيما لو حصلت تلك الأخطاء في مرحلة ما قبل اكتساب الشكل النهائي عمّا لو حصلت تلك الأخطاء بعد التسجيل النهائي لسند، وكي تأخذ الشكل النهائي تصحيح السند. والمسجل العقاري الذي يمارس هذا الدور باعتباره خبيرا بهذه المسائل، وهذا الدور المهم للمسجل مع أهمية الاضرار وحجم التي يمكن ان تنجم عن تلك الأخطاء.

لذلك انعكس دور القضاء في تنظيم هذه المسؤولية، ووضع الاساس القانوني للمتضرر عن تلك الأخطاء المادية ولا سيما أهمية التعامل مثل هذه التصرفات التي ترد على الثروة الوطنية والاقتصاد القومي بشكل أو بأخر، لذلك تصدت هذه الدراسة لوضع معالجات تنسجم وطبيعتها من جهة وأهميتها على الصعيد القانوني والعملي من جهة اخرى ، ساعين إلى رفد المكتبة القانونية بمصدر يستعان به على قضايا التسجيل العقاري.

فالموضوع بحاجة إلى إعادة هيكلية القانونية للمسؤولية في تصحيح الأخطاء المادية في السجلات العقارية في العراق من خلال الاستفادة من التجربة القانونية للدول المتقدمة في هذا المجال، عند تثبيت البيانات الخاصة بأحد أطراف المالكين قد يرتكب المسجل العقاري خطا في تثبيت المعلومة الأمر الذي يؤدي إلى الحاق الضرر بصاحب العقار أو الشركاء له. ويعدَّ دور المسجل في هذه الاعمّال دورا جوهريا واساسيا، فهو يقوم بهذه العملية بوصفه العنصر الاساس فيها، فهو من يقوم اثناء عملية التسجيل بوضع الاساس لسند العقار.

لذلك تحتل دراسة الأخطاء المادية في السجلات العقارية مرتبة مهمة من بين موضوعات القانون المدني، لكثرة وقوعها في الجانب العملي وتنوع تطبيقاتها، الا أنها لم تحظ بدراسات قانونية من الشراح ، بل وندرة الدراسات الاكاديمية في كل من العراق ومصر في هذا الصدد، وتأتي دراستها من هذا المنطلق، لما تثيره من مسائل هي بحاجة إلى البحث والدراسة، لما لهذه الاعمّال من أهمية كبيرة نظرا إلى علاقتها الاساسية بأمن ورفاهية الانسان من خلال دورها المباشر في

حسم النزاعات العقارية، وتعزيز الثقة بالملكية العقارية وتشجيع الائتمان العقاري، وتتجلى أهمية هذا الموضوع ايضا، مستفيدين من التنظيم التشريعي في القانوني المصري.

لذلك ستعرض هذه الرسالة اطارها القانوني الجديد بعد بيان نقاط الضعف في الإطار السابق مستنتجين منه نقاط الضعف التي تعدَّ دروسا ينبغي تجنبها، ودروسا اخرى ينبغي تعزيزها وتفعيلها.