



المقدمة

المقدمة

إن الغرض الذي وجدت من أجله هذه المقدمة هو تزويد القارئ بكل ما يحيط بهذا الموضوع، ومن جميع جوانبه كلها ، كان لا بد لنا من التركيز على الفقرات الآتية :

أولاً / التعريف بموضوع الدراسة.

تشكل الثروة العقارية أساس الثروة الوطنية في البلدان النامية ، التي لم تعرف بعد الثورة الصناعية على غرار البلدان المتقدمة ؛ لذا تسعى تلك الدول لحماية ثروتها العقارية بوصفها جزءاً هاماً من الثروة القومية ، ولأهميتها الكبيرة من النواحي الاقتصادية والاجتماعية بالنسبة للدولة والافراد ، لذلك تعني التشريعات جميعاً التي تأخذ بنظام السجل العيني ، بإحاطة قيد العقارات لأول مرة في السجل العقاري بسياج من الضمانات التي تكفل لهذا القيد تفادياً أي احتمال للغش أو الخطأ ؛ لذلك فإن هذه التشريعات تضع إجراءات تسبق هذا القيد الأول وتمهد له حفاظاً على حقوق الغير ، واستقرار للحقوق العينية التي تقيد فيما بعد استناداً إلى هذا القيد ، فقبل قيد العقار في السجل العيني يجب التحقق من حدوده الصحيحة، ومن شرعية (صنفة) ، وصحة ماله وما عليه من حقوقٍ عينية ، تفادياً لإغفال أي حقوق مشروعة ، قد تكون للغير على العقار من ناحية ، ومن أي تعدٍ غير مشروع من الغير على الحقوق العينية المتعلقة بالعقار من ناحية أخرى.

إنّ التسجيل المجدد للعقار في السجل العقاري ، هو الذي يُمهد لقبول التسجيلات التالية على العقار ، ومن ثمّ دخول رأس المال العقاري هذا إلى التداول المالي ، ومن دون القيد الأول يتعذر تسجيل أي تصرف يجري على العقار.

إنّ العراق يُعد من أوائل الدول في المنطقة التي نظمت آلية تسجيل العقارات غير المسجلة ، التي تقع داخل المدن تحت مسمى التسجيل المجدد ، وأخضع الأراضي الزراعية الكائنة خارج المدن للتسجيل بطريق التسوية ، والتسجيل المجدد هي طريقة من طرق التسجيل العقاري التي أثبتت في العهد العثماني ولا تزال متبعة حتى الآن^(١) ، وعملية تسجيل العقار لأول مرة اختلفت تسميتها باختلاف الدول ، فمنهم من أطلق عليها التحديد والتحرير كما هو الحال في القانون السوري واللبناني ، ومنهم من أطلق عليها تحقيق الملكية كما في القانون الليبي ، ومنهم من اسماها بالقيد الأول كما هو الحال في مصر .

(١) مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ ، ج ١ ، ط ٢ ، العاتك لصناعة الكتاب ، ٢٠٠٨ ، ص ٣٢٦.

وقد نظم القانون العراقي عملية التسجيل المجدد في القوانين المتعاقبة ، بداية من حقبة الحكم العثماني عند إصدار قانون تحديد وتحرير الأموال غير المنقولة في (١/شباط/١٣٢٨ رومية)^(١) ، الذي نظم آلية تسجيل العقارات غير المسجلة ، مروراً بحقبة الاحتلال البريطاني عند إصدار بيان تحديد وتسجيل الأراضي رقم (٥٤) لسنة ١٩٢٠ ، الذي كان شبيهاً بالقانون العثماني أعلاه ، ولم ينفذ إلا في بعض الأماكن^(٢) ؛ بسبب قيام الثورة العراقية ، وفي العهد الوطني تم اتباع طريقة التسجيل المجدد في القوانين المختلفة ، بدأ من قانون أصول تسجيل الأموال غير المنقولة في الطابو رقم (٥٩) لسنة ١٩٣٥^(٣) ، وأيضاً تم النصّ عليه في قانون نظام الطابو رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٣^(٤) ، وفي نظام الطابو رقم (٦٤) لسنة ١٩٥٩^(٥) ، وأخيراً في قانون التسجيل العقاري النافذ رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل^(٦).

وتظهر أهمية التسجيل المجدد في كونه الأساس الذي تبنى عليه التسجيلات اللاحقة ، وتستمد منه قوتها القانونية ، وذلك لأن القانون قد منع قبول أي تصرف عقاري على العقار غير المسجل ؛ لكون العقارات التي لا يدعي بها أحد ، أو تلك التي لم تثبت عائديتها إلى شخص معين تبقى مقيدة عن أي تصرف ، وبالتالي فإن هذا العقار يكون بمثابة مال مُجمد وخارج عن نطاق الثروة العقارية الوطنية ، وإنّ أي تصرف يجري على العقار غير المسجل خارج التسجيل العقاري يعدّ تصرفاً باطلاً^(٧).

لذلك يُعدّ التسجيل المجدد من المسائل الهامة في وقتنا الحاضر ؛ كونه يختص بمعالجة مشكلة واقعية حالية تتعلق بالعقارات غير المسجلة حتى الآن ، والعقارات التي فقدت سجلاتها وسناداتها نتيجة الظروف الأمنية التي مر بها البلد في فترات متفاوتة .

ثانياً / مشكلة الدراسة:-

تتناول هذه الدراسة موضوع التنظيم القانوني للتسجيل المجدد ، وتتمحور إشكالية هذه الدراسة في نقطة رئيسة جوهرية، وهي البحث عن كيفية معالجة الأراضي غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري ، التي تمثل مشكلة قانونية واقتصادية حريّ بنا دراستها بعمق ، والوقوف على أهم مشاكلها وحلولها ، فضلاً عن ذلك مشكلة العقارات المسجلة التي فقدت سجلاتها وسناداتها أو كانت مفقودة أو ممزقة أو تعرضت

(١) إنّ هذا التاريخ يشير إلى التقويم الشمسي العثماني أو ما يسمى السنة الرومية العثمانية ويقابل هذه السنة (١٣٢٨ رومية) بالتقويم الميلادي سنة (١٩١٢ ميلادي) و بالتقويم الهجري سنة (١٣٣٠ هجري).
(٢) حيث طبق هذا القانون في محافظة ديالى وقضاء الهندية في محافظة كربلاء فقط.
(٣) أنظر المادة (١) من القانون المذكور.
(٤) أنظر المادة (١٦٠) من القانون المذكور
(٥) أنظر المادة (٦٧) من القانون المذكور
(٦) مصطفى مجيد ، ج١، مصدر سابق ، ص٣٢٦-٣٢٧.
(٧) أنظر المادة (٣/الفقرة ٢) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل.

للتحريف والتزوير، وهناك كثير من المشاكل الثانوية التي سنمر عليها في طيات البحث ، ونجد لها الحلول الناجعة إذا وفقنا لذلك.

ثالثاً / دوافع اختيار موضوع الدراسة:.

قد يكون من دواعي اختيار التسجيل المجدد موضوعاً لهذا البحث ، أنه شأنه شأن غيره من المواضيع العقارية الأخرى التي لم تحظ بالقدر الذي تستحقه من دراسة وبحث وتحليل القانونيين عموماً ، بما ينسجم مع أهمية الموضوع ، والأمر الآخر الذي دفعني لاختيار هذا الموضوع هو بقاء كثير من العقارات غير المسجلة حتى الآن ، على الرغم من مرور قرن من الزمان على إجراء التسجيل التمهيدي في القرى والقصبات ، ولأنني أعمل في المجال العقاري ، فأردت من دراستي هذه إيجاد الحلول للقضاء على هذه الحالة السلبية ، التي لها تأثير على الاقتصاد القومي بصورة أو أخرى ، وذلك بالاستفادة من القوانين المقارنة التي ستكون محلاً للدراسة.

رابعاً / أسئلة الدراسة:.

إنَّ السؤال الأهم هنا هو هل إنَّ التسجيل المجدد هو أفضل طرق التسجيل المعمول بها في القوانين النافذة في المنطقة العربية ؟ ، وهل عالج المشاكل جميعاً الخاصة بالعقارات غير المسجلة أو العقارات المسجلة سابقاً ، وفقدت سجلاتها وسندات نتيجة للظروف الأمنية أو تعرضت للتلف والتزوير ؟ وفي ما يلي سنتطرق للأسئلة الثانوية التي تناولنا الإجابة عليها في هذه الدراسة ، فضلاً عن كثير من الأسئلة التي نتناولها أثناء الدراسة.

١. ماهي الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد؟ ، وما هو نطاقه الذي يطبق فيه؟.
٢. بما يتميز التسجيل المجدد عن التسجيلات التي تشابهه؟.
٣. ماهي شروط الحيابة التي يتطلبها التسجيل المجدد ؟
٤. هل يجوز تسجيل العقار لوامع اليد إن لم يستكمل تلك المدة؟.
٥. هل إن السبب الصحيح يعد من شروط التسجيل المجدد أم لا؟.
٦. هل يحق للأجنبي أن يمتلك في القانون العراقي بالحيابة أو وضع اليد ؟.
٧. ما هو اتجاه المشرع العراقي من ناحية اختيار الطريق الإلزامي (الاجباري) أم الاختياري؟ ، وأيهما أفضل؟.
٨. ممن تتكون لجنة تثبيت الملكية في القانون العراقي؟.
٩. ما هي آثار التسجيل المجدد؟.

خامساً/ صعوبات الدراسة:.

بعد التوكل على الله و اختيار موضوع الدراسة (التنظيم القانوني للتسجيل المجدد - دراسة مقارنة) رغبةً مني في كتابة موضوع البحث ، وذلك لندرة الدراسات في المجال العقاري بصورة عامة ، و موضوع التسجيل المجدد بصورة خاصة ، فقد واجهت الباحث مشكلة ندرة المصادر والمراجع الخاصة بموضوع الدراسة ولاسيما العراقية منها ، إذ أنّ المكتبة العراقية تفتقر للمصادر العقارية بصورة عامة ، فالكثيرون العراقيين المحتوية لموضوع البحث لا تتجاوز عدد أصابع اليد الواحدة ، وكذلك واجهتنا الصعوبة نفسها بالحصول على المصادر الخاصة بالدراسة المقارنة (السورية والمصرية) ، مما حملنا بالسفر إلى الجمهورية العربية السورية ، والبحث عن المصادر في مكتباتها العريقة مثل مكتبة الأسد المركزية ، وكذلك الاستفادة من المقابلات المباشرة مع السادة أصحاب الاختصاص مثل السيد مدير عام المصلحة العقارية في دمشق ، والسيد رئيس دائرة التشريع العقاري ، وذلك للحصول على المعلومات الكافية عن موضوع هذه الدراسة ، وقمنا بإجراء مقابلة شخصية أيضاً مع الأستاذ المستشار عبدالله غزالي للاستفادة من خبراته في هذا المجال ، لأنّه كان مدير عام التسجيل العقاري لسنوات وله العديد من المؤلفات ، وأجرينا المقابلة مع المختصين بالشأن العقاري في الجمهورية المصرية الشقيقة عن طريق وسائل التواصل الاجتماعي ، وذلك مع رئيس السجل العيني في محافظة كفر وغيره من المختصين ، وكذلك أجرينا كثيراً من اللقاءات مع السادة القضاة ؛ وذلك للوقوف على المشاكل العملية التي تواجههم في عملية التسجيل المجدد.

سادساً/ منهجية الدراسة:.

اعتمدنا في البحث منهجاً تحليلياً مقارناً وذلك بتحليل المواد القانونية المتعلقة بموضوع البحث ومناقشتها ، أمّا كونه مقارناً فذلك بالمقارنة بين قانون التسجيل العقاري المعدل والقانون السوري ، لأنّ القانون السوري يعتمد نظام التسجيل العيني في تسجيل العقارات ، وهو النظام نفسه المطبق في العراق ، فضلاً عن ذلك إن الدولة السورية مرت بظروف مشابهة لما مر به العراق من حروب و أزمات أدت على فقدان وتلف الكثير من السجلات العقارية ، فضلاً عن المقارنة مع القانون المصري أيضاً ، الذي يجمع بين النظامين في الوقت الحالي ، نظام التسجيل الشخصي ونظام السجل العيني ، محاولين التركيز على الأخير في المقارنة في ما يخص موضوع الدراسة ، ونسعى بذلك للوصول إلى أوجه التشابه والاختلاف بين القوانين الثلاث ، ومعالجة المشاكل العملية الواقعية التي تواجهنا في وقتنا الحاضر.

سابعاً / هيكلية الدراسة:.

من أجل الإلمام بموضوع الدراسة من جوانبه كلها ، تم تقسيم الدراسة على فصلين وخاتمة ، تناولنا في الفصل الأول ماهية التسجيل المجدد وذلك بتقسيمه على مبحثين ، في المبحث الأول تطرقنا إلى مفهوم التسجيل المجدد وذلك في مطلبين ، حيث تطرقنا في المطلب الأول إلى تعريف التسجيل المجدد ، ومعرفة طبيعته القانونية ، وتحديد نطاقه ، وفي المطلب الثاني تم تمييز التسجيل المجدد عن ما يشابهه من التسجيلات كالتسجيل التمهيدي ، والتسوية ، والتأييد، وتبديل السجل.

وفي المبحث الثاني تناولنا شروط التسجيل المجدد ، وذلك في مطلبين ، إذ تطرقنا في المطلب الأول للشروط الواجب توفرها في العقار ، وهي أن لا يكون العقار مسجلاً سابقاً في سجلات التسجيل العقاري ، أو أن يكون مسجلاً سابقاً وقد فقد سجلة وسنده ، أو أن يكون مسجلاً سابقاً ، وقد فقد سندَه وسجله موجود إلا أنه ممزق أو معيب بدرجة لا يمكن الاعتماد به ، أو أن يكون مسجلاً سابقاً ، وقد فقد سجله وكل من السند وصورته ممزق أو معيب أو غير مصدق من جهة مختصة ، وفي المطلب الثاني تناولنا الشروط الواجب توفرها في طالب التسجيل ، وهي أن يكون طالب التسجيل حائزاً للحق وبصفته مالكاً ، وأن تضي على حيازته مدة التقادم ، وأن يكون الحائز طالب التسجيل حسن النية ، ويجب أن يكون عراقياً ، و أخيراً يجب أن يكون الحائز مستنداً إلى سبب صحيح.

وفي الفصل الثاني تناولنا أحكام التسجيل المجدد ، وذلك بتقسيمه على مبحثين أيضاً ، في المبحث الأول تطرقنا إلى إجراءات التسجيل المجدد ، وذلك في خمسة مطالب وهي تقديم طلب التسجيل المجدد ويرافقه أعمال الفحص والتدقيق ، ومن ثم إعلان طلب التسجيل ، وبعدها أعمال لجنة تثبيت الملكية وتنظيم محضر بذلك ، ومن ثم صدور قرار تثبيت الملكية وإعلانه مجدداً وأخيراً تتم إجراءات التسجيل.

وفي المبحث الثاني تناولنا آثار التسجيل المجدد ، وذلك في ثلاثة مطالب ، وأول أثر هو إنشاء السجل العقاري ، ومن ثم تكلمنا عن أثر القوة والحجية المطلقة لقيد التسجيل ، وأخيراً أثر عدم سرمان التقادم للحقوق المسجلة، لنهي هذه الدراسة بالخاتمة والمتضمنة أهم الاستنتاجات والتوصيات التي توصلنا إليها في دراستنا.