

محاضرات
في قانون التسجيل العقارى
المرقم 43 لسنة 1971 المعدل

اعداد : الحقوقى يحيى جلال عبدالله

المقدمة

إن فكرة إعداد هذه الكراسة جاءت عندما طلبت منى منظمة (D.H.R.D) بإلقاء عدة محاضرات في الدورة التي تقيمها المنظمة اعلاه لمتسبي نقابة المحامين فرع سليمانبة ،رانية، جمجمال دربندخان ،حلبجة في شتى فروع القانون ومنها قانون التسجيل العقاري الذي أنيط بى فلببت الطلب مشكورة ولو ان الفترة الزمنية التي كانت أمامى لا تتجاوز اسبوعين وان هذه الفترة الزمنية القصيرة لا تعطنى مجالا كافيا للتعلم أكثر فى مجال قانون التسجيل العقاري بل تكون هذه المحاضرات عبارة عن نبذة تاريخية وإجرائية وشرحية قصيرة ولايعتبر تأليفا لكتاب فى قانون التسجيل العقاري بحيث يتناول جميع جوانبه المتعددة وحيث أن القانون التسجيل العقاري من أهم القوانين الخاصة فى العراق ثباتا وعمقا ولم تجرى عليه سوى تعديلات بسيطة .

وإنى كتبت هذه المحاضرات باللغة العربية لعدة أسباب منها أن المصطلحات القانونية لايمكن ترجمتها إلى اللغة الكردية والتي هى لغة الأم التي نعتز ونفتخر بها إلا عن طريق لجنة علمية خاصة . ولا يحق لنا تناولها بسهولة بالإضافة الى ان أهم المصادر فى القانون بشكل عام وقانون التسجيل العقاري بشكل خاص هى باللغة العربية شأنها شأن مصادر الطيبة التي تكون باللغة الانجليزية وكذلك ان عمل المحامى لاينحصر فى منطقة واحدة ويجب عليه الاثام باللغات التي يحتاجها ومنها اللغة العربية ومن جدير بالذكر ان مصادر القانون التسجيل العقاري لدينا زهيدة لاتتجاوز مصدرين أو أكثر وان أهم المصادر المعتبرة والتي يمكن الاشارة إليها هو شرح قانون التسجيل العقاري للأستاذ الفاضل والجليل مصطفى مجيد . والذي لا يكون مرجعا لدوائر التسجيل العقاري فحسب بل هو المصدر الذي يشار إليه فى جميع الجامعات العراقية وخاصة فى مادتي العقود المسماة وحقوق العينية فى المسائل ذات العلاقة بالتصرفات العقارية وأنه تناول فى شرحه ليس فقط فيما يتعلق بقانون التسجيل العقاري بل فى القانون المدنى وجميع فروع القوانين الاخرى ذات العلاقة، منها القانون الدولى الخاص وقانون رعاية القاصرين وقانون الاستملاك وغيرها وأتمنى لأستاذنا الجليل دوام الصحة والعافية والعمر المديد وأرجو أنى قد تمكنت من تقديم معلومات زهيدة عن بعض معاملات التسجيل العقاري ذات الاهمية وليس كلها من خلال هذه المحاضرات وأعتذر عن الخطأ والتقصير ولا كمال الاالله...

أعداد : يحيى جلال عبدالله

نبذة تاريخية عن دائرة التسجيل العقاري

تشكل أول دائرة التسجيل العقاري (طائو) سنة 1262هـ - 1846 م في زمن الدولة العثمانية في أستانة (أستنبول) وكانت مربوطة بوزارة المالية عند تشكيلها وبعد مرور 30 سنة انفك دائرة طائو من وزارة المالية ونظمت لها وزارة خاصة ومستقلة تسمى (نظارة دفتر الخاقاني) ولم يكن مربوطا بمجلس الوزراء لكي لايتغير وزير دفتر الخاقاني بتغير مجلس الوزراء لأنهم أدركو أن من يعمل في هذا المجال يجب أن يكون من ذوى كفاءات وذات خبرة فيها علما ان كلمة طائو هي كلمة تركية على الارجح وتعنى الطاعة والانقياد وتشكل أول دائرة طابوفي العراق في زمن الوالي مدحت باشا سنة 1287هـ 1871 م 0 وبعد تأسيس الدولة العراقية تشكل دائرة التسجيل العقاري في العراق وكانت تسمى بدائرة (طائو) وكانت مربوطة بوزارة العدل حالها حال اكثر الدول العربية باستثناء سوريا التي تكون مربوطة بوزارة الاصلاح الزراعية وفي لبنان بوزارة المالية .

هذا بالنسبة الى تشكيل دوائر التسجيل العقاري أما بالنسبة الى تسجيل العقارات ذاتها فانها تعود الى صدر الدولة الاسلامية وبالأحرى في عهد خليفة الثاني عمر بن خطاب (ض) بعد فتح العراق كتب إلى قائده (سعد بن ابى وقاص) بعدم توزيع أرض العراق على جيشه بل تركها لأصحابها وتأخذ الدولة (خراج) عنها فهي نسبة مئوية تؤخذ من حاصلات الزراعة وكانت هذه النسبة إيرادا سنويا لبيت المال ومن جدير بالذكر أن عبارة مملوكة للدولة للأراضي الزراعية في العراق جاءت باعتبار جميع أراضي العراق رقبته تعود للدولة العراقية منذ زمن عمر بن خطاب ولحد الآن فقد حق التصرف تعود لأصحابها .

بعض المصطلحات المتعلقة بقانون التسجيل العقاري

المال : هو كل حق ذى قيمة مادية ويشمل المنقول والعقار .

العقار: كل شئ له مستقر ثابت بحيث لايمكن نقله او تحويله دون تلف ويشمل الارض والبناء والغراس والجسور

وسدود والمناجم وغيرها .

العرصة: وجمعها العرصات وهي أراضى خالية وصغيرة المساحة المعدة للبناء تقع داخل تصميم المدن القصبات .

البستان: الاراضى المغروسة فيها الأشجار المثمرة شريطة أن لايقبل من 40 شجرة ذات أعمار محددة فى دونم واحد.

الاراضى المتروكة : هي الاراضى التى تركت للنفع العام كالطرق والجبال المباحة والأنهار العامة أو المخصصة للأهالى

قرية معينة كالمراعى .

الاراضى المملوكة للدولة :هي الاراضى التى رقبته للدولة وحق التصرف فيها إلى اشخاص محددين .

إستبدال: يعنى إبدال شئ بشئ آخر فقد جوز القانون مبادلة عقار بعقار او بالنقد وتعريف البيع فى القانون المدنى

هو مبادلة مال بمال .

إستيلاء : يعنى نزع الملكية وحقوق التصرف فى الاراضى الزراعية التى تجاوز حدود المقررة قانونا دون تعويض .

الإيجاب والقبول :كل لفظين مستعملين عرفا للإ إنشاء العقد وأى لفظ صدر أولا فهو ايجاب والثانى قبول .

البالغ : هو من بلغ 18 سنة من العمر ولم يعتره أى عارض من عوارض الاهلية أو من اكمل الخامسة العشرة من العمر وتزوج بإذن من المحكمة .

البذل : بمعنى العوض هو الذى يكون بدلا للمبيع .

التجاوز : بمعنى تعدى حدود عقار الغير بصورة غير مشروعة .

تخارج : اتفاق جميع او قسم من الورثة أو أصحاب حق الانتقال على إخراج بعضهم من الميراث أو الإنتقال بعوض معلوم من التركة أو غيرها .

تدقيق : بمعنى تفحص معاملات التسجيل العقارى من قبل هيئات خاصة بها للتأكد من سلامتها من العيوب والنواقص القانونية .

التمليك : هو بمعنى نقل حق الملكية من الدولة إلى شخص طبيعى او معنوى اوبيع الرقبة له بموجب القانون .

الصنف : هو عبارة على نوع العقار هل هو مملوك للدولة أم ملك صرف أم وقف .

جنس العقار : وصف العقار من حيث الاستغلال والاستعمال كدار او الارض الزراعية او فندق او دكاكين أو غيرها .

حجز : قيد قانون صادر من السلطة القضائية أو رسمية بمنع التصرفات بالنسبة للعقار نفسه او بأصحاب حقوقه .

الحصة : نصيب الشريك من حق التصرف فى الاراضى المملوكة للدولة .

السهم : نصيب الشريك فى العقار المملوك ملكا صرفا .

حق الارث : نقل حقوق الملكية من المتوفى الى ورثة الشرعيين .

حق الانتقال : نقل حق التصرف فى الاراضى المملوكة للدولة وما يحكمها العائدة الى المتصرف الى من يستحقه من أصحاب حق الانتقال .

شرح الاقرار : صيغة التصرف القانونى التى تثبت على استمارة التسجيل والسجل يؤيدها المتعاقدان امام موظف المختص فى دائرة التسجيل العقارى .

صورة السجل : صورة طبق الاصل للسجل العقارى الذى إكتسب شكله النهائي بالتصديق عليه من هيئات التدقيق .

البيع : هو مبادلة مال بمال وهو أما أن يكون بيع العين بالنقد وهو بيع المطلق أو بيع النقد بالنقد وهو الصرف أو بيع العين بالعين وهى المقايضة (المبادلة) .

إفراغ : يعنى نقل حق التصرف المسجل من الاراضى المملوكة للدولة إلى الغير ببذل أو بدونه .

العراقى : هو الشخص الذى يتمتع بالجنسية العراقية .

الاجنبى : هو الشخص الذى لا يحمل الجنسية العراقية .

رقم التسلسل : أرقام متتابعة من عدد واحد إلى آخر عدد بالنسبة الى العقارات الواقعة فى محلة واحدة مستثنى من التسوية .

رقم القطعة : هو الرقم المخصص لكل قطعة فى المقاطعة الواقعة فيها والموضوعة من قبل لجان التسوية .

رقم المقاطعة : هو الرقم الموضوع من قبل لجان التسوية لعدد من القطع ضمن حدود منطقة معينة كالقرية .

هيئة التدقيق : هى الهيئة التى يؤلفها مدير عام التسجيل العقارى لتدقيق معاملات دوائر التسجيل العقارى لمطابقتها للقانون والمستندات والوثائق القانونية وأنها غير خاضعة إداريا الى مديريات التسجيل العقارى وأن منتسبها جزء من موظفي مديرية العامة وأنهم مرتبطون بها وظيف على مديريات التسجيل العقارى من ناحية المالية فقط وأن رئيس هيئة التدقيق هو المسؤول المباشر عن أعمال هيئته وهو مسؤول أمام مدير التدقيق والذى بدوره مسؤول عن أقسام هيئات

التدقيق في جميع المديرية أمام مدير العام وأى معاملة لاتصدق عليها هيئات التدقيق لاتكتسب هذه المعاملة درجة قطعية ولايمكن إجراء معاملات التصرفية عليها.

الوكالة : الوكالة هي عقد يقيم به شخص غيره عن نفسه في تصرف جائز شرعا .

لذا يجب علينا أن نقف قليلا ونتناول الوكالة بشئ من التفصيل لأنها ذات أهمية كبيرة بالنسبة الى التصرفات العقارية ، حيث ان الوكالة جزء من النيابة و يجب على المحامي الأمام الكامل بشروط الوكالة النافذة وما يجب أن يحتويها . ولو أننا نجد مصطلحات وكالة عامة او وكالة خاصة ولاكن لو رجعنا الى قانون المرافعات المدنية المادة 52 وكذلك المادة 197 من قانون التسجيل العقاري نجد أنه يجب ان ينص في صلب الوكالة نوع التصرف الذى يقوم به الوكيل حتى لو كانت وكالته وكالة عامة فإذا كان الوكيل يستعملها لغرض الشراء او البيع يجب أن تحتوى الوكالة على عبارة حولته حق البيع أو حق الشراء وهلم جرا .

فعندما يخول الاصيل الوكيل بالبيع دون تقيده بعقار معين فله حق البيع كافة أملاكه دون قيد أو شرط ولا حاجة لدرج أرقام تلك العقارات في صلب الوكالة استنادا الى مبدء عام(المطلق يجرى على إطلاقه مالم يقيد نص) أما إذا خول الاصيل الوكيل وكالة مقيدة يدرج فيها رقم القطعة حينئذ نكون أمام وكالة خاصة مقيدة لايمكن تجاوزها بمعنى حتى لو كانت الوكالة تحمل في صدرها عبارة وكالة عامة فأنها لاتغني عن عدم ذكر نوع التصرف المراد إجرائه ويجب هنا أن نشير أن مجلس الشورى الدولة العراقية قد أفتى بقراره المرقم (94 سنة 1980) وقد أيدته رئاسة تدوين القانونى فى كردستان بكتابه المرقم 540 فى 2008/8/27 ماذهب اليه مجلس الشورى اعلاه من أن الوكالة عامة حتى اذا لم يدرج فيها حق إجراء معاملات تصحيح الجنس والتوحيد والافراز يمكن إجرائها دون حاجة الى ذكرها في الوكالة والسبب فى ذلك أن هذه التصرفات تنصب لصالح الاصيل ولا يتصور الحاق الضرر به إذا يجب أن يعرف المحامي عندما يقدم وكالته الى دائرة التسجيل العقارى بأنها تحتوى على نوع التصرف الذى يريد أن يجرى نيابة عن الاصيل دون الاحتجاج بأنها وكالة عامة علما ان حق الافراز وتسجيل الاملاك لايجزى عن حق الشراء لان لكلا المصطلحين معانى خاصة به لامجال لشرحه هنا أما الوكالة التى مرت عليها مدة 15 سنة لايجوز لدائرة التسجيل العقارى قبولها الأبعد تأييدها ما الاصيل بخلاف قانون المدنى حيث أنه لاتوجد مدة التقادم للوكالة 0 و أنها تنتهي بموت الموكل او الوكيل أو بخروج أحدهما عن الاهلية حتى لو تعلق بها حق الغير او بتمام التصرف القانونى الموكل فيه أو بإنتهى الاجل اذا كانت الوكالة محددة فيها الاجل ويجب أن يقر الوكيل اثناء إجراء المعاملات التصرفية فى دائرة التسجيل العقارى بأن موكله مازال على قيد الحياة وباقي على توكيله وكامل الاهلية وتجدر الإشارة هنا أن معاملات الافراز والقسمة التى تستعمل فيها الوكالة لايجوز للأصحاب الحقوق أن يوكلا شخصا واحدا عنهم جميعا وذلك استنادا الى المبدء العام فى نظرية الالتزام أنه لايجوز لشخص واحد ان يتولى طرفي العقد بمعنى انه لايجوز للوكيل أن يكون وكيلا عن البائع والمشتري فى أن واحد لعقد واحد وبما أن الافراز والقسمة هى كالبيع وأنها ذات أثر مزوج من أنه كاشف وناقل و زجج أثر الكاشف على أثر الناقل وذلك بموجب 1075 مدنى وبما أن مصلحة الشركاء فى القسمة متعارضة لذا لايمكن للوكيل أن يراعى مصلحة جميع الاطراف فإذا كان ذلك فهو لا يكون وكيلا بل هو وسيط فاذا لم يكن وسيطا لايمكنه جمع المصالح المتعارضة ومن شروط الوكالة أن يعمل وكيل لمصلحة الاصيل .إذا فى حالة الافراز والقسمة يجب أن يكون لكل واحد من الشركاء وكيلا خاصا به وهذا بالنسبة الى القسمة دون افراز المجرى من القسمة .

التصرف العقارى

التصرف العقارى كل تصرف من شأنه إنشاء حق من حقوق العقارية الأصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو زواله ومن أمثلة ذلك تصحيح الجنس، التوحيد، الإفراز، القسمة، البيع، الإفراغ، الهبة وغيرها 0 علما أن حقوق العينية الأصلية هى حق الملكية وحق التصرف وحق العقر وحق الشفعة وحق الاستعمال والمساحة وحق الارتفاق وحق الوقف وحق الاجارة الطويلة وأن حق الملكية هى أهم هذه الحقوق .

والتصرف إما أن يكون ماديا كالأعمال التى تؤدى الى استهلاك الشئ وتلفه مثل هدم البناء وإنشائه وقلع البستان وغيرها أو يكون تصرفا قانونيا هو التصرف الذى من شأنه إنهاء حق كليا كالبيع والهبة أو جزئيا كحق المساحة وحق الأنتفاع و الرهن وغيرها .

وطالما أننا بحثنا حق تصرف الذى يتعلق بحق الملكية الذى عرفه قانون المدنى فى مادة 1048 (الملك التام من شأنه ان يتصرف به المالك تصرفا مطلقا فيما يملكه عينا ومنفعة وإستغلالا فينتفع بالعين المملوكة ويغلتها وثمارها ونتاجها والتصرف فى عينها بجميع التصرفات الجائزة .

وحيث أن لحق الملكية ثلاثة خصائص هي 1- حق دائم 2- حق مانع 3- حق جامع .

وأن سلطات التى تمنحه حق الملكية للمالك هى حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف وكثيرا ما يختلط على المرء حق الاستعمال وحق الاستغلال فحق الاستعمال هو استخدام الشئ فيما يتفق وطبيعته للحصول على منافعه ما عدا الثمار شريطة عدم استهلاك الشئ نفسه أما حق الاستغلال هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على غلة الشئ وثماره فاستغلال الدار يكون بتأجيرها واستغلال البستان يحصل على ثمرها وإستغلال السيارة بأستخدامها لنقل الركاب مقابل أجرة أما أستخدمها للمالك نفسه فهو استعمال .

انواع سجلات التسجيل العقارى

1. سجل الاساس : ينظم هذا السجل عند إجرا تحرير التمهدى لمناطق غير مسجلة فى دوائر التسجيل العقارى

بغية تحديد العقارات الموجودة فيها و درج اوصافها وجنسها وحائزها .

كان فى زمن العثمانيين هناك عدة سجلات منها سجلات دائمية والتي مازالت تكون حجة بالنسبة الى حقوق المسجلة فيها اما السجل التفتيش (يوقلمة تحقيق)وسجل(يوقلمة تحصيل) هما يشبهان السجل الاساس لايعتبران حجة بالنسبة الى حقوق المسجلة فيهما بل تكونان قرينة لأثبات الحقوق العقارية والفرق بين هذين السجلين هو أن الاول ينظم عند اجراء تحرير التمهدى والثانى يدفع عنها رسوم القانونية دون إتخاذ اجراءات القانونية لإثبات حقوق المسجلة فيه .

2. السجلات الشخصية : هى سجلات التى تسجل فيها أسماء المالكين لعقارات المسجلة بشكل حروف الهجائية وتأشير

التغيرات التى تطرأ على هذه الحقوق عند إجراء التصرفات الناقلة للملكية أو الإفراز والقسمة علما ان هذه السجلات لا تعتبر أساسا لإثبات حقوق العينية بل هى قرينة لها .

3. السجلات الدائمة : هى السجلات التى أدرج فيها حقوق العقارية واكتسب التسجيل الدرجة القطعية بالمصادقة

عليه من هيئات التدقيق وتكون حجة على الناس كافة بما دون فيها مالم يطعن بالتزوير ولايقبل الطعن فيها بالصورية .

4. سجلات التأمينات : هي السجلات التي تسجل فيها حقوق العينة التبعية وزوالها والتي تسمى بفك الرهن أو فسخه .

5. هناك عدد من السجلات الأخرى التي تؤثر فيها الحجوزات والقيودات القانونية على العقارات و الأشخاص ومنها سجل التفليسة ، و الحجز الوارد على العقار من قبل مصارف الحكومية منها مصرف العقارى ، المصرف الزراعى والمصرف الصناعي ، وكذلك حجز الموضوع من قبل كاتب العدل وغيرها من الدوائر الأخرى التي يمنحها القانون ذلك .

الاضابة

الاضابة :- هي عبارة عن جميع الوثائق المتعلقة بالعقار داخل ملف خاص حيث إن للإضابة أهمية خاصة في دوائر التسجيل العقاري لأنها تحتوى على جميع المعاملات التي اجريت على العقار التي تحمل تواريخ المتعاقدين وجميع الوثائق والمخبرات وموافقات دوائر ذات العلاقة وبموجب المادة (23ف/2) تكون الإضابة متممة للسجل العقاري وجزء منه في الحكم والآثار إلا أن هذه المادة عدلت وجعلت كلمة(بطاقة) بدلا من (الإضابة) وعدلت معه الفقرة السابقة وجعلت كالتالي :

تدون في البطاقة الأوصاف الثابتة للعقار ماعدا المعاملات المسجلة عليه وموانع التسجيل علما أن إلغاء نظام (الإضابة) وجعلها (بطاقة) جاءت كخطوة تجريبية طبق في دهوك ولم تعمم في دوائر التسجيل العقاري الأخرى واننا نرى طالما أن نظام الإضابة باقية في اقليم كردستان بأن (ف/ 2من م:23) قبل التعديل حكمها تبقى ثابتة بالنسبة الى كون الإضابة متممة لسجل العقاري وجزء منه في حكم والآثار وأن الإضابة لاتستقل بحكم قاطع دون وجود سجل العقاري لأن السجل العقاري وحده وصوره المصدقة حجة على الناس كافة بما دون فيها مالم يطعن بالتزوير استنادا الى (م.10ق.ت.ع) و(م.454مدنى ملغاة) وحل محله (م.13) ق.الأثبات رقم 107 لـ79.

وبما أن الإضابة تابع و كمبدء عام (التابع تابع والتابع لاينفرد بحكم) بمعنى أنه اذا كان الإضابة موجودة والسجل غير موجود أو ممزق بشكل لايعتمد عليه لايمكن اتخاذ الإضابة اساسا لإثبات حقوق العقارية المثبت فيها بل كما قلنا تكون الإضابة قرينة على اثبات حق الملكية وتسجل حقوق الموجودة فيها عن طريق معاملة المجدد أو التأييد اذا كان صورها مصدقة موجودة.

وبما أن الإضابة تحتوى على كافةالمخبرات وجميع القيودات الثانوية والمعاملات التصرفية وتسجل على غلاف الإضابة تلك القيودات والموانع القانونية لذلك أنها اكتسبت أهمية كبيرة لايمكن الإستهان بها لأنها مرجع مهم للرجوع اليها، بالإضافة أنها المرجع الوحيد أمام الموظف المختص للتأكد في أن سجل العقاري الخاص بالعقار ذاته قد اكتسبت درجة القطعية بالمصادقة عليه من هيئات التدقيق بواسطة معاملة التصرفية الموجودة فيها.

وكذلك النواقص وملاحظات هيئات التدقيق المدرجة عليها أو عدم المصادقة من قبل تلك الهيئات لوجود مخالفات قانونية لايمكن تجاوزها لذا اهتم بها دوائر التسجيل العقاري وفي حالة فقدان الإضابة يجب التحرى التام عنها والتأكد من دوائر ذات العلاقة عدم وجود مانع قانونى متعلق بالعقارذاته أو بمالكه .

ولكن كل ذلك لا يؤدينا أنه اذا فقدت الإضابة فإن الحق يضيع معها بل تفتح اضبارة اخرى بموافقة مدير عام التسجيل العقاري والتحقيق حول كيفية فقدانها وبعد هذه الإجراءات والتأكد من عدم وجود موانع القانونية وتقديم

تعهد خطى من المالك مصدق لدى كاتب العدل تفتح الأضبارة جديدة وتعتمد على السجل العقارى لإستخراج صورة منه واجراء كافة المعاملات التصرفية اللاحقة .

علما أن معاملات التصرفية التى تجرى على العقار فأن المعاملة اللاحقة تلغى حكم معاملة السابقة استنادا الى (م.24ف/2) ق.ت.ع المعدل .

ويجب أن نذكر هنا شئ أنه لايجوز للمحامى الاطلاع على اضبارة العقار لوحده بل أجاز القانون للمحامى الاطلاع عليها بإشراف الموظف المختص فى شعبة الإضبارة ويجب على المحامى الألتزام بهذا التقيد القانونى لأنه يجب أن يكون أول من يلتزم بالقانون .

الخارطة

خارطة :عبارة عن الشكل الهندسى الذى يسجّم لنا شكل العقار على اسس هندسية معمولة بها . فأن لكل عقار

خارطة خاصة بها

موجب (م.26ف.1) تعتبر الخارطة جزءاً متمماً للسجل العقارى و هناك عدة أنواع من الخرائط :-

1. خرائط كادسترو/ الخاصة بالأراضى الزراعية التى تم مسحها من قبل لجان التسوية فى حينه .
2. خارطة المنطقة / وهى الخارطة التى تحتوى على جميع القطع المفزرة من القطعة الأصلية والتى تم اعطاء الرقم لها اثناء اجراء عملية التسوية مثلا خارطة القطعة (105) م .دباشان فأن هذه الخارطة تحتوى على جميع مفرزات القطعة من 105/1 الى اخر قطعة فى المنطقة .
3. خارطة العقار / هى الخارطة الخاصة بالعقار وحده مبينا فيها أبعاده و مساحته وحدوده وهناك نوعان من الخارطة الخاصة بالعقار أولا الخارطة التى تم تنظيمها من قبل الموظف الفنى اثناء تسجيل معاملة المجدد للعقار للمناطق المستثناه من التسوية ثانيا خارطة العقار الخاصة هى التى تم استنساخها من خارطة المنطقة.

التسوية

نقصد بالتسوية اللجنة التى شكلت بموجب قانون رقم 50 و51 لسنة 1932 وقانون رقم 29 لسنة 1938 وأن مهام اللجنة هى مسح جميع الاراضى الزراعية خارج المدن والقصبات وتحديد مالكيها ونوع وصنف تلك الاراضى وأن رئيس التسوية كان يتمتع بجميع صلاحيات المنوحة لقاضى محكمة بداءة من حيث توجيه اليمين والزام الاشخاص بالحضور وابرار الوثائق وله تنفيذ قراراته فيما يتعلق بأعمال التسوية المنصوص عليها فى القانون .

ويكون الطعن فى قرارات الصادرة من تلك اللجان لدى محكمة إستئناف المنطقة خلال 40 يوما تبدأ من يوم التالى من نشر القرار أما الاراضى الواقعة داخل المدن والقصبات فإنها خارج عن أعمال التسوية حيث لم يكن لتلك اللجان نظر فى المنازعات التى تظهر بين مالكي العقارات بل الاختصاص فيها يعود الى محاكم المدنية المختصة بعكس الاراضى المشمولة بالتسوية فان المحاكم ممنوعة من النظر الى المنازعات التى تظهر فيها ولايجوز لها إصدار قرارات تخالف قرارات التسوية وهذا يسرى أيضا على دوائر التسجيل العقارى إذ لايجوز قبول معاملات تسجيل المجدد وكل مايتعلق بالأخطاء الواقعة على مساحتها وأسماء مالكيها وغيرها من الامور بل يرجع فى ذلك الى مجلس الزاعى الاعلى التى شكلت بموجب قانون 117

لسنة 1970 0 إن اللجان التسوية كانت في البداية مرتبطة بوزارة المالية . ومن ثم تم ربطتها بمديرية التسجيل العقاري العامة .

ولما كان هناك تأثيرات على تلك اللجان من قبل مدير العام والذي كان مسئول الاول عنهم تم انفكاك تلك اللجان من مديرية العامة وشكلت لها مديرية عامة مستقلة تربط بوزارة العدل مباشرة .
بعد إنتهاء مهام اللجان التسوية و صدور قانون 117 لسنة 1970 إلغى قانون التسوية وانيط عمل لجان التسوية بدوائر الاصلاح الزراعية وأعطيت جميع سجلاتها الى مديرية التسجيل العقاري العامة .
ان دوائر التسجيل العقاري امام نوعين من مستمسكات القانونية الصادرة من تلك اللجان .
أولهما عبارة عن سندات التسوية التي أكتسبت شكلها النهائي وذلك بإعلان قراراتها في الجرائد الرسمية ولم يعترض عليها أحد وتم تسجيلها في سجلات التسوية بإعتبارها مكتسبة درجة القطعية .
وثانيهما قرارات التسوية
هي القرارات التي صدرت عن اللجان التسوية ولم تكتسب شكلها النهائي وذلك بإلغاء قانون التسوية ولجانها بقانون 117 لسنة 1970.

فإن هذه القرارات خاضعة لإجراء الكشف من قبل دوائر التسجيل العقاري لتقدير قيمة العقار بموجب قانون رقم 85 لسنة 1978 وإستفاء الرسوم القانونية معتمدا في استنفائه على نوع هذه قرارات من حيث كونها مجددا او انتقالا او تأييدا وتنظم لها استمارة خاصة من قبل الموظف المختص في دائرة التسجيل العقاري لغرض تسجيلها في سجلات التسجيل العقاري .

اما سندات التسوية طالما اکتسبت شكلها النهائي لاتحتاج الى اجراء الكشف وإستفاء الرسوم عنها بل تنظم استمارة خاصة لها بعد تأيد من مديرية الزراعة بعدم الغاء قرار التسوية وعدم صدور قرار الاستلاء لها سواء كان التسجيل يستند الى سند التسوية أو قرار التسوية .

معاملات التسجيل العقاري

تجرى في دوائر التسجيل العقاري أنواع من معاملات شتى نذكر منها ما يهمننا دون تطرق الى انواع أخرى من هذه معاملات المجدد، التأييد، تصحيح الجنس، البيع والمقايسة، والمساحة، الافراز، والقسمة، التوحيد وكذلك الرهن وكيفية تسجيل العقار باسم الاشخاص المعنوية العامة والخاصة وغيرها من الامور التي ما قد يسمح لنا بها وقت المحاضرة ببحثها و لضيق الوقت لايمكننا دخول في تفاصيل تلك المعاملات لأنها تحتاج الى تأليف كتاب خاص بها كذلك تحتاج الى شهور عديدة حيث إننا نقصد من هذه المحاضرات تبصرة أعينكم ورفع غطاء عن تلك الاجراءات التي تحتاجها تلك المعاملات .

المجدد

- أن المجدد والذي يسمى التسجيل الاول أو قيد الاول 0 الذى نقصد به تسجيل العقار بإسم حائزه فى سجلات التسجيل العقارى وأن قانون التسجيل العقارى قد تناوله فى مواد 43 الى 57
- أن معاملة المجدد تنظم فى إحدى الحالات التالية :
1. اذا كان العقار غير مسجل فى دوائر التسجيل العقارى.
 2. اذا كان العقار مسجل ولاكن سنده مفقود وسجله ممزق بشكل لايمكن الاعتماد عليه .
 3. اذا كان العقار مسجلا ولاكن سجله مفقود وسنده ممزق .
 4. اذا كان العقار مسجلا فى احد سجلات التسجيل العقارى الذي لايمكن الاعتماد عليه كأساس للإثبات الملكية كالتسجيل فى سجل التحرير التمهيدى او سجل الرهن او سجل الشخصي او سجل يوقلمة تحقيق اويوقلمة تحصيل .

الاجراءات الاولى لمعاملة المجدد

1. تقديم طلب تسجيل العقار مجدداً عن طريق استمارة نموذج رقم 10 تسجيل العقارى موقعة من قبل طالب التسجيل بشرط ان يكون عراقيا .
 2. التأكد من قبل دائرة تسجيل العقارى من عدم وجود مانع من موانع التسجيل وذلك بحسب إضبارة العقار التى فتحت له عند اجراء عملية التحرير التمهيدى .
 3. وجود أحد الحالات السابقة من 1 الى 4 التى ذكرناها.
 4. اعلان عن طلب التسجيل من قبل شعبة المزايدة فى دائرة التسجيل العقارى او عن طريق موظف مختص عن طريق صحيفتين محليتين من قبل الحائز لمدة 30 يوماً تبدأ من يوم التالى لتأريخ آخر صحيفة التى نشر فيها الطلب وبعد مرور المدة القانونية وفى يوم التالى تقوم اللجنة الخاصة المشكلة لذلك بموجب القانون بإجراء الكشف على عقار وأن اللجنة تتكون من القاضى محكمة البداءة رئيسا وعضوية كل من رئيس دائرة التسجيل العقارى وموظف فني وممثل عن وزارة المالية والبلدية وبحضور مختار المحلة ومن يقوم مقامه .
- تقوم اللجنة بالتحري والتحقق من أن طالب تسجيل قد حاز العقار حيازة هادئة ماديا او حكماً لمدة 15 سنة ويجوز إضافة حيازة السلف الى الخلف العام أو الخلف الخاص بشرط وجود سند قانونى.
- وبما أن الحيازة هى واقعة مادية وأن الوقائع المادية يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات ومنها الشهادة .
- لذا من الغالب ان يقوم الحائز بتقديم الشهود اللازمة وأنها اسهل دليل له .
- أما الخلف الخاص يمكنه تقديم الوثائق القانونية المعتبرة بإضافة حيازة سلفه الى حيازته ونقصد بذلك عقدالبيع او الهبة او الوصية او غيرها ان كان مصدقا من جهة رسمية ذات اختصاص .
- وعند قيام اللجنة بكشف موقع العقار تسمع الى الاعتراضات المقدمة من الغير إن وجد وتفصل فى تلك الاعتراضات وتبت اللجنة إما بقبول طلب الحائز أو رده وبعد إنتهاء اللجنة من مهمها و ثبتت عائدية العقار الى طالبه يصدر قرارا

يسمى قرار تثبيت عائدة العقار ويعلن هذا قرار في صحيفتين محلتين لمدة 30 يوماً ومن لديه اعتراض عليه أن يقدمه إلى محكمة استئناف المنطقة .

وبعد مرور المدة القانونية وعدم ورود أى اعتراض إلى دائرة تسجيل العقارى تقوم الدائرة بإجراء الكشف على العقار لغرض تقدير قيمته وفق قانون 85 لسنة 1978 واستفاء الرسوم القانونية وموافقة مديرية ضريبة العقار و دائرة المجارى وسابقا البلدية وإرسال المعاملة إلى المدقق الفنى لتدقيق خارطة العقار المنظمة من قبل موظف الفنى الذى كان عضواً فى لجنة تثبيت العائدية 0 وإجراء الموانع القانونية للتأكد من عدم وجوده وبعدها تسجل المعاملة فى السجل العقارى وفق الاصول .

- معاملة التأيد -

ونقصد بذلك أن المالك يجوز صورة السجل العقارى أو سنده ولكن سجله مفقوداً أو ممزق بشكل لا يمكن الاعتماد عليه . حيث أن سجل العقارى الذى اكتسب شكله النهائى تكون حجة على الناس كافة بما دوين فيها مالم يطعن بالتزوير وذلك بموجب مادة 10 من قانون التسجيل العقاري المرقم 43 لسنة 1971 ومادة 454 مدنى ملغاة وحل محلها مادة 13 من قانون الإثبات 107 لسنة 79 وكذلك نفس الحكم بالنسبة إلى صور سجلات التسجيل العقارى ونسخها المصدقة . شريطه بقاء سجلها دون تمزيق أو تشوية أو عيب . لذا تسمى هذه المعاملة بمعاملة التأيد بمعنى تأيد عائدية العقار إلى طالبه .

وتتخذ جميع الاجراءات السابقة بشأن تسجيل المجدد ماعدا اعلان إجراء الكشف على العقار فى صحف الرسمية فأنها لا تحتاج إلى نشره فى الصحف أما قرار تأييد عائدية العقار فأنا حاله كحال قرار تثبيت عائدية عقار المجدد ينشر فى صحفتين يوميتين وطرق الطعن هى نفس طرق فى تسجيل المجدد .

معاملة تصحيح الجنس

قبل التطرق إلى هذه المعاملة أن هناك أنواعاً أخرى من المعاملات قد يلتبس على المرء عند النظر إليها لأول وهلة إلا أن هناك إختلافاً جوهرياً من حيث الإجراء والمعنى مثل تصحيح الصنف، تصحيح السجل، تبديل السجل، إصدار السند، سنأتى على ذكر كل من هذه المعاملات بشئ وجيز.

أن تصحيح الجنس هو من التصرفات المادية التى يقوم بها المالك ويقصد بها إحداث أبنية أو غراس أو هدم على العقار نفسه كتبديل جنسه من العرصة إلى دار أو عمارة أو مصنع أو بستان أو دكاكين أو مخزن وبالعكس سواء كانت هذه التغيرات حصلت بفعل المالك نفسه أو بفعل الطبيعة بشرط أن يكون البناء أو الغراس يعود للمالك فإذا لم يكن كذلك لا يصحح جنس العقار 0 وفى حالة تصحيح جنس ارض زراعية إلى بستان يجب أن تكون فى كل دونم 40 شجرة مثمرة عمرها لا تقل عن ثلاث سنوات وتجدر الإشارة أن مصطلح تصحيح الجنس يجعل الاسم غير مطابق للمسمى وأن المصطلح الصحيح هو تغير الجنس وليس تصحيحه لأن التصحيح يأتى بعد إحداث خطأ مادي أو قانونى إلا أننا فى هذه المعاملة لسنا أمام تصحيح الأخطاء بل أمام أعمال مادية من قبل المالك أدى إلى تغير جنس عقار ،

إجراءات هذه المعاملة:

1. تقديم طلب من قبل المالك عن طريق نموذج رقم 10 تسجيل العقاري .
2. تصديق الطلب من ضريبة العقار وسابقا من قبل البلدية او المجارى .
3. اجراء الكشف لتقدير قيمة العقار ودرج التغيرات الحاصلة عليه وكتابة أنها صالح للسكن اذا كان تصحيح الجنس من عرصه الى دار سكن دون غيرها .
4. تأييد من قبل الشعب المختصة فى دائرة التسجيل العقارى وهى الشعب المحددة فى استمارة نموذج 10 بعدم وجود موانع القانونيةعليه.
5. إحالة الطلب من قبل رئيس الدائرة مؤيدا بان المعاملة قد إستوفت شكلها القانونى
6. إستقاء الرسوم القانونية عنها .
7. تسجيل المعاملة بعد توقيع المالك أو من يقوم مقامه فى السجل العقارى ومن جدير بالذكر فى حالة تصحيح جنس أرض زراعية الى بستان يجب أن يشترك ممثل دائرة الزراعة فى الكشف ويوقع على محضر الكشف .

- تصحيح الصنف -

يقصد به تغير صنف العقار من مملوكة للدولة الى ملك صرف إما بافراز حصة وزارة المالية من الاراضى الزراعية أو بدفع قيمة حصة المالية نقدا من قبل المالك علما بعد صدور قانون 53 لسنة 1976 لم يبقى هذا نوع من المعاملات .

تصحيح السجل

يصحح السجل العقارى إستنادا الى حكم قضائى حائز درجة البتات أواى قرار قانونى له قوة الحكم او بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقارى، يصحح الخطأ المادى الذى سببته دوائر الرسمية أو دائرة التسجيل العقارى نفسها عندما يكون التسجيل فى سجلات العقارية مخالفا للوثائق والمستندات المقدمة او فى حالة تغير الأحوال المدنية للمالك فيما يتعلق بأهليته او بإسمه أو لقبه أو حذف صفة القصر عنه عند بلوغه استنادا الى هوية الاحوال المدنية 0 او تصحيح خارطة العقار بموجب مادتي 31، 32 تسجيل العقارى 0 ويتم ذلك بتنظيم استمارة خاصة من قبل الموظف المختص يبين فيها كيفية حصول الخطأ ومعالجته إما بطلب من مالك أو بتقرير من موظف المختص عند علمه بحصول الاخطاء التى تستوجب تصحيحها ويصدر رئيس الدائرة قراراً من قبله وفق صلاحياته المخولة له بموجب مادة 68 قانون تسجيل العقار واذا كان التصحيح صادراً بموجب مادتي 31، 32 ترسل الاستمارة الى مدقق الفنى لتدقيقها من ناحية الفنية قبل التسجيل 0 وبعدها تسجل الاستمارة فى سجل التسجيل العقاري الذى إكتسب شكله النهائى إما اذا كان سجل لم يكتسب شكله النهائى فيصحح السجل والنسخة الثانية منه والمعاملة بعد توقيع موظف المختص ورئيس الدائرة على الاخطاء وختمها دون حاجة الى اتخاذ الاجراءات السابقة .

تبديل السجل

- يقصد به نقل الحقوق العينية المسجلة من سجل الى سجل جديد تدرج فيه الاوصاف والحالة التي اتسوجبت بتعديل السجل و من هذه الحالات :
1. تعديل سجل المثبت للحقوق العقارية المثبتة قبل سنة 1925 ولم يبقى هذا نوع من تعديل السجل في وقت حاضر إلا نادرا ولا حاجة لتفاصيل عنه .
 2. اذا تغيرت قيمة عقار تغيراً جوهرياً وذلك بطلب من مالك الى رئيس دائرة التسجيل العقاري وموافقته على الطلب وإجراء كشف الاصولي بشأنه .
 3. في حالة اذا كان العقار لم يسبق له تنظيم الخارطة أو نظمت له الخارطة ولم يدرج فيها المساحة.
 4. في حالة تعديل سجل التسوية بالسجل العقاري وكما قلنا سابقاً أن قرارات التسوية التي اكتسبت الدرجة القطعية كانت تسجل في سجلات التسوية وتصدر بها سندات التسوية فان حكم هذه السندات تسجل من جديد في سجلات التسجيل العقاري دون حاجة الى مراسيم الاخرى .

ويتم إجراءات تعديل السجل بتنظيم استمارة من قبل الموظف المختص واتخاذ المراسيم السابقة ومن ثم تسجيلها في السجل العقاري .

ومن جدير بالذكر أن هناك حالة أخرى تسمى إصدار سند وهذه المعاملة تخص قرارات التسوية التي لم يكتسب درجة القطعية وذلك للإلغاء قانون التسوية ويتم ذلك بتنظيم استمارة من قبل موظف المختص وإجراء كشف لتقدير قيمة العقار واستفاء الرسوم القانونية عنها بعد تأيد مديرية الزراعة بأن قراره اكتسب درجة القطعية ولم يصدر لها قرار الإستلاء بموجب قانون 117 لسنة 1970 أو قانون رقم 90 لسنة 75 9 وبعدها تسجل المعاملة وفق الاصول .

معاملة بيع والمقايضة

إن البيع كما عرفه قانون المدنى (مبادلة مال بمال) مادة 506 مدنى والبيع باعتبار المبيع اما ان يكون بيع عين بالنقد وهو بيع مطلق أو بيع نقد بالنقد وهو صرف وبيع العين بالعين وهو المقايضة (المبادلة) . إن نقل حقل الملكية في العقارات المملوكة ملكاً تاماً يسمى بالبيع اما نقل حق التصرف فى الاراضى الزراعية يسمى افراغا

ان جميع التصرفات العقارية لاينعقد الأبتسجيلها فى دائرة التسجيل العقاري ومنها البيع كما جاء فى مادة 508 مدنى كذلك فقرة الثانية من مادة 3 قانون التسجيل العقاري لإن بيع خارج دائرة التسجيل العقاري لايسمى عقدا للبيع ، بل هو تعهد بنقل ملكية العقار ويجوز للمتضرر من التعهد مطالبة التعويض عما لحقه من ضرر نتيجة عدم التزام المتعهد بما ابرمه . رب سائل يسئل يقول إن قرار 1198 لسنة 1977 المعدل بقرار 1426 لسنة 1982 قد أعطى الخيار للمشتري بأن يملك العقار بثمن المصرح به فى التعهد اذا أباح له البائع السكن أو إنشاء الأبنية أو غراس او له أن يطالب بتعويض . نقول له أن هذا القرار لايتعارض مع مادة 508 مدنى ومادة 3 ق ت ع لأن العقد خارج دائرة التسجيل العقاري لايرتب أثراً من آثار العقد بل يرتب عليه التعويض للطرف الذى ألحق به ضرر مادة 1127 مدنى وخير تعويض للمشتري هو تملكه العقار الذى تصرف فيه بدون معارضة من البائع .

يجب أن نذكر بأن أركان البيع هي:-

1. التراضي
2. محل العقد
3. السبب
4. الشكلية

أن التراضي ينقسم الى :

أولاً: وجود التراضي ثانياً: صحة التراضي

ان وجود التراضي شيء كامن في نفس لابد من إظهاره لكي نتحسس به وخير تعبير عن التراضي هو الايجاب والقبول بحيث يكون القبول مطابقاً للإيجاب وأى قول صدر أولاً وهو ايجاب والثاني قبول بغض النظر عن من صدر سواء كان بائعاً او مشترياً وأن يكون في جلسة عقد واحدة دون أن يتخللها أى فاصل خارج عنهما ، وإن مكان ايجاب والقبول في التصرفات العقارية هو الحضور أمام موظف المختص في دائرة التسجيل العقاري لذا أى ايجاب او قبول صدر في غير محله فهو باطل مثلاً العقد المبرم أمام كاتب عدل أو بحضور الشهود أو ظابط الشرطة فإنه لايعتد به و يكون باطلاً وكذلك الحال اذا صدر الايجاب من البائع أمام موظف المختص في دائرة التسجيل العقاري دون حضور المشتري ومن ثم حضر المشتري وصدر القبول منه وهذه الحالة ترتب مسؤولية المدنية والادارية للموظف المختص لمخالفته نص مادة 109 فقرة اولى من ق ت ع .

أما محل العقد هو العقار المباع قد يكون داراً أو عرصه أو فندقاً أو أرضاً زراعية او بستاناً فإنه يجب ان يكون معلوماً علماً نافياً للجهالة الفاحشة من حيث الرقم والمقاطعة والمساحة والجنس والوصف والصنف والموقع عند تلاوة شرح الاقرار على طرفى العقد .

بحيث يعرف كلاً من البائع والمشتري المبيع معرفة تامة فلا يجوز للبائع أن يقول بعتك إحدى الدارين أو أحد الدور العائدة لى وغيرها من العبارات التى تؤدى الى الجهل بالمبيع .

أما السبب فهو بالنسبة الى الإتجاه الكلاسيكى هو الغرض المباشر أما بالنسبة الى الاتجاه الحديث هو الباعث الدافع ولا يهمننا ذلك بل لابد الإشارة أنه لايمكن الطعن بالصورية فى تصرفات العقارية المسجلة استناداً الى مادة 149 مدنى ومادة 10 ق ت ع .

أما الشكلية التى هى ركن من أركان العقود العقارية يقصد بها اجراء العقد أمام موظف التسجيل العقاري المختص وذلك بجلسة عقد واحدة والتوقيع على الاستمارة أمامه ويقصد بالموظف المختص بدائرة التسجيل العقاري مدير التسجيل العقاري او من يخوله بموجب صلاحياته المخولة له قانوناً أما فى ملاحظات التسجيل العقاري هو الملاحظ ويجب أن لا يكون أحد أطرف العقد له قرابة مع الموظف المختص الى درجة الرابعة وقد أجاز القانون أخذ الإقرار خارج دائرة التسجيل العقاري الذي يسمى بإقرار الخارجى عند وجود عذر مبرر مثل المرض والشيخوخة بحيث يتعذر عليهم الحضور أمام موظف المختص ، ويكون ذلك بناءً على طلب تحريري من ذوى علاقة وموافقة رئيس الدائرة وإستفاء الرسوم القانونية وتهيئة وسائل النقل للموظفين القائمين بأخذ الأقرار .

ومن جدير بالذكر هنا أن معاملة المبادلة التى يقصد بها مبادلة عقار بعقار فقد يكون بين اشخاص الطبيعية والمعنوية الخاصة ولايجوز إجراء معاملة مبادلة عقار بعقار بين الاشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة وبين الدولة والتى

يقصد بها الاشخاص المعنوية العامة فأن هناك فرق بين كلا الشخصين فالشخصين المعنوي الخاص لايفرق عن الشخص الطبيعي الا من حيث انه يجب ان ينوب عنه نائب كذلك ان اهلية الوجوب والاداء له يختلف باختلاف الغرض الذى أنشأ الشخص المعنوي الخاص من اجله وكما قلنا بأن مبادلة المال بالمال بمعنى العقار بالعقار لايجوز بين الدولة وغيرها ودليلنا هي عندما تحتاج دوائر الدولة الى العقارات المملوكة للأشخاص أو دوائر أخرى فإنها تقوم بإستملاك تلك العقارات استناداً الى قانون الإستملاك المرقم 12 لسنة 1981 بموجب مادة الرابعة منه ويجوز استملاك العقارات المملوكة للأشخاص، رضاء" نقدا او عيناً وكذلك الاستملاك القضائي بموجب المادة التاسعة منه .

والاستملاك الادارى بين دوائر الدولة بموجب مادة 22 منه او الاستلاء الموقت بموجب مادة 36 منه .

هذا بالنسبة الى إستملاك العقارات للنفع العام التى تقوم بها دوائر الدولة وتحتاج الى تلك العقارات أما بيع وإيجار اموال الدولة المنقولة وغير منقولة يسرى عليها قانون بيع وإيجار الدولة المرقم 32 لسنة 1986 والمادة اولى منه تقول(تسرى احكام هذا قانون على اموال الدولة منقولة كانت أو غير منقولة عند بيعها او ايجارها إلا إذا وجد نص تشريعي يقضي بخلاف ذلك) وسبق أن قلنا ان البيع بموجب قانون المدنى مادة506 مبادلة مال بمال وإن مبادلة عين بالعين وهو المقايضة اذا مبادلة عقار الدولة بعقار أخر يعود ملكيته للشخص الطبيعي او المعنوى خاص ،إذا هذا بيع يسرى عليه قانون 32 لسنة 1986 اذا تقوم الدولة بالحصول على عقار الغير عن طريق استملاك رضائياً او قضائياً او ادارياً للنفع العام ولاتقوم الدولة بالشراء وعندما تقوم الدولة ببيع عقارها يكون بموجب قانون 32 عن طريق اللجنة المتشكلة لذلك وليس هناك مجال للمبادلة إلا عن طريق الاستملاك والتى يسمى بالاستبدال استنادا الى قانون 12 لسنة 1981 .

اجراءات البيع والمقايضة

أن كثيراً من هذه الاجراءات تسرى على جميع معاملات التصرفية الأخرى مثل الانتقال ، الارث ، والإفراز وغيرها إلا فيما يخص بعض الوثائق والاجراءات التى تخصه دون غيرها .

1. استخراج صورة السجل العقارى .
2. تقديم استمارة نموذج رقم 10 وأملأها حسب الاصول .
3. ربط المستمسكات القانونية التى تتعلق بالمعاملة .
4. إجراء الكشف لغرض تقدير العقار ودرج التغيرات الحاصلة إن وجد .
5. تأييد الشعب المختصة بعدم وجود مانع من موانع التسجيل وذلك بتوقيع موظفى الإضبارة والحجوزات عليها.
6. مصادقة مديرية ضريبة العقار والدخل إن كان خاضعا لضريبة الدخل بموجب القانون النافذ .
7. إحالة المعاملة للرسوم والتسجيل من قبل رئيس الدائرة مؤيدا استفتاء المعاملة شروطها القانونية.
8. دفع الرسوم القانونية حيث إن دفع ما يترتب من ضريبة الدخل والعقار واجور التبليط على البائع ودفع رسوم التسجيل على المشتري اذا لم يكن هناك اتفاق بين الطرفين يقضى بغير ذلك .
9. إيداع المعاملة فى الشعبة المختصة لتحديد موعيد الإقرار .
- 10- حضور أطرف العقد أمام موظف المختص فى دائرة تسجيل العقارى والتوقيع على الاستمارة والسجل بعد تلاوة شرح الاقرار من قبل الموظف المختص عليهم .

- 11- اثبات كون المشتري عراقى الجنسية سواء بأبراز شهادة الجنسية العراقية او جواز سفر مدرج فيها رقم شهادة الجنسية أوكتاب تأيد من دائرته ان كان موظفا .
- 12- تسجيل المعاملة فى السجل العقارى .

وهناك حالة واحدة يجب أن نشير اليه وهى وجود القاصر فى المعاملة اذا كان بائعاً يجب استحصال موافقة مديرية رعاية القاصرين استنادا الى مادة (55) قانون رعاية القاصرين المرقم 78 لسنة 1980 . وكذلك بالنسبة الى الإفراز والقسمة وغيرها

حيث ان مديرية رعاية القاصرين هى الجهة المختصة بالموافقة نيابة عن القاصر وهى تقوم بإجراء الكشف على العقار المباع العائد للقاصر او فيه سهام له وتقدير قيمته بعد الإسترشاد بخبرة خبراء .

ويجب أخذ هذه القيمة المقدرة بنظر الإعتبار لأنها هى الجهة المختصة بتقديرقيمة العقار وفق القانون أعلاه وعلى دوائر السجل العقارى أخذ هذه القيمة بنظر الإعتبار وقد أكد اتجاهنا هذا رئاسة محكمة استئناف كركوك بكتابهم المرقم (4958 فى 18\9\2006) ولكن قد يحدث اختلاف بين تقدير القيمة للعقار الذي قدرته مديرية التسجيل العقارى قبل اصدار حجة الإذن من مديرية رعاية القاصرين بموجب قانون تقدير العقار ومنافعه المرقم (85 لسنة 1978) نتيجة عدم علم مديرية التسجيل العقارى بوجود حجة الأذن أو اجراء الكشف قبلها ففى هذه الحالة فإن الرسوم القانونية تستوفى من أية قيمتين أكبر بمعنى قيمة المقدرة من قبل دائرة التسجيل العقارى أو القيمة المقدرة من قبل مديرية رعاية القاصرين وجعل قيمة العقار الواردة فى حجة الإذن بدلا للمبيع فى الصفحة الثانية من الاستمارة لأنها ملزمة لدوائر التسجيل العقارى ومطابقة البديل مع القيمة المصرحة بها فى حجة الأذن 0 وهكذا جرى العرف عليها فى دوائر التسجيل العقارى . إلا أننا نرى طالما تم تقدير العقار بموجب قانون رعاية القاصرين 78 لسنة 1980 لا حاجة الى تقدير العقار من قبل دوائر التسجيل العقارى حاله كحال العقار الذي تم تقديره من قبل المحاكم أثناء إصدار قرار التمليك ، أو إزالة الشيوخ ، أو بيع بالمزايدة من قبل دوائر الدولة إلا اذا كان هناك ما قد حدث من تغيرات على العقار يستوجب اجراء الكشف لأن السجل يجب أن يحتوى جميع أوصاف العقار الحالية اثناء التسجيل مع مراعاة قيمة المقدرة من قبل رعاية القاصرين . ودليلنا هو أن قانون رعاية القاصرين رقم (78) قد صدر فى سنة (1980) بينما قانون تقدير العقار ومنافعه صدر فى (سنة 1978) وان مادة 106 من ق.رعاية القاصرين ينص (بأنه لايعمل بأى نص يتعارض مع أحكام هذا القانون) والمعروف لدينا أن لجان التقدير فى دوائر السجل العقارى تحاول أن تقدر العقار كما هو مقدر فى حجة الإذن وان هيئات التدقيق قد سار على هذا المنوال . وهذا الإتجاه تحتاج عرضه على رئاسة التدوين القانونى للإقليم كردستان للبت فيه .

ويجب أن نشير بأنه يجب أن يكون القاصر حاصلًا على شهادة جنسية العراقية أو أن والده قد حصل عليها لأنه بموجب ق.الجنسية المرقمة (43 لسنة 1963) ان الصغير يتمتع بجنسية والده حيث نص المادة (4 ف1) (يعتبر عراقيا كل من ولد فى العراق أو خارجه لأب يتمتع بالجنسية العراقية).

وكثيرا ما يختلط على المتعاقدين أو وكلاءهم أنهم يبرزون جنسية الوصية للقاصر قد تكون والدته أو غيرها إلا أن جنسية أم القاصر لا تكون بمثابة جنسية القاصر لإن قانون جنسية العراقية المشار اليها اعلاه فى (المادة 13) ف1 . تقول (أن الصغير يتبع جنسية والده وليس والدته) إلا أن قانون الجنسية المرقم (26 لسنة 2006) المادة الثانية منه قد اعتبر كل من ولد من اب او ام عراقيين عراقيا) ولكن لحد الآن لم تصدر تعليمات بشأنه الى الوزارة المختصة والتي هى وزارة

الداخلية وبالتحديد مديرية الجنسية ولايحق لنا تطبيق المادة الثانية المشار اليه إلا بعد اصدار تعليمات بهذا الخصوص لإن قانون المذكور قد نص على وجوب اصدار تعليمات من قبل وزير الداخلية وكما نعلم ان التعليمات لها قوة القانونية ملزمة شأنها شأن القانون الصادر من المشرع نفسه لأنها جزء منه .

ملاحظ:

اذا كان العقار قد تغير جنسه ولم يسجل هذا التغير في السجل العقاري يجب تسجيل معاملة تصحيح الجنس قبل تسجيل معاملة البيع وكذلك معاملتي الافراز والتوحيد وذلك استنادا الى نص (مادة 282 ق.ت.ع) الا ان في دوائر التسجيل العقاري جرى العرف بتسجيل معاملتي الافراز والتوحيد والانتقال مع تصحيح الجنس ممزوجا 0 ولكن بالنسبة الى معاملة الإرث والانتقال لنا وقفة نرى بأنه يجوز ذلك لأن تصحيح الجنس يجرى بناء على طلب المالك .وان المالك متوفي اذا كيف يقدم طلب تصحيح الجنس بمعنى أن مزج معاملتي تصحيح الجنس والإرث أو الانتقال تجرى بناء على مقتضيات قانونية أما معاملة الإفراز والتوحيد والبيع وغيرها يجب تسجيل معاملة تصحيح الجنس أولاً ثم اجراء المعاملة اللاحقة استنادا الى نص المادة أعلاه.

معاملة الإرث والانتقال

سبق وأن عرفنا الأثر والانتقال .

- وهاتان معاملتان مختلفتان بعضهما عن بعض وكثيرا ما يطلق معاملة الانتقال على الإرث.

- والفرق هو ان معاملة الإرث تخص العقارات المملوكة ملكا تاما والذي يطلق عليه ملك صرف وأن قسام المستند عليه لإجراء هذه المعاملة هي القسام الشرعي المستند الى الشريعة الإسلامية لبيان ما يصب الورثة من مورثهم والذي تكون الآية الكريمة في سورة النساء (176) (وللذكر مثل حظ الأنثيين) اساسا لتوزيع التركة على الورثة وتجدر الإشارة أن اختلاف جنسية غير مانع من تسجيل العقار الموروث بإسم الأجنبي شريطة معاملة بالمثل مع الدولة التي ينتمي إليها الأجنبي 0 علما أن اجراء معاملتي الإرث والانتقال هي للكشف وليس للإنشاء وأن الورثة يكتسبون التركة من وفاة المورث وليس من تأريخ التسجيل خلافا للبيع حيث أن المشتري يكتسب المبيع من تأريخ الإقرار ومصادقة هيئات التدقيق عليه .

-أما معاملة الانتقال فهي انتقال التركة المورث الى الورثة من الأراضي الزراعية المملوكة للدولة والتي تكون حق التصرف فيها للمورث وان قسام المستند عليه لتحديد حصص الورثة هو القسام القانوني الذي تكون فيه الحصص متساوية والسبب في ذلك أن أراضي الزراعية ملكيتها تعود للدولة بمعنى أن رقبتها هي للدولة فإن الدولة وحدها مخولة بتحديد الحصص التي تخصص للورثة .

لأن المورث له حق التصرف دون الرقبة .

ويجب أن يكون اصحاب حق الانتقال من العراقيين فقط ولا يجوز تسجيل أراضي الزراعية بإسم الأجنبي بأى شكل كان حتى اذا كان من الورثة فإذا كان قسم من الورثة في معاملة الانتقال من غير العراقيين فيتم تسجيل حصصهم بإسم وزارة المالية للجمهورية العراقية بموجب مادة 191 ق.ت.ع.

وان اجراءات معاملتي الإرث والإنتقال في دوائر السجل العقارى هي نفس اجراءات معاملات البيع الا فيما لا يتفق و طبيعتهما . وفي الوقت الحاضر لاحاجة لإرسال معاملة الإرث والإنتقال الى ضريبة الدخل بل تصدق من ضريبة العقار او المالية بالنسبة الى دوائر خارج المحافظة ونعنى بها الأقضية والنواحي .

ومن جدير بالذكر أن هناك حالة جديدة ظهرت في الآونة الأخيرة هي مسألة تعويض أصحاب حق التصرف في الأراضى الزراعية المطفاء حقوقهم التصرفية فيها بموجب قرارات الإطفاء منها قرار (207) وقانون رقم(5) لسنة 2007 وغيرها من القرارات والقوانين المماثلة لها، بقطع من الاراضي السكنية صنفها ملك صرف وجنسا عرصه يستند على القسام القانوني بدلا من القسام الشرعي في معاملة الإرث لأن التعويض بعرصه ملك صرف حل محل الأراضى الزراعية التي كانت صنفها مملوكة للدولة و حق التصرف تعود الى المعوض لهم والتي يستعمل فيها القسام القانونى في حالة اجراء معاملة الإنتقال لأول مرة ، أما المعاملات اللاحقة للإرث يكون انتقال السهام الى الورثة من مورثهم بقسام شرعى لذلك يجب على الكل ملاحظة ذلك عند اجراء هذه المعاملات

المساحة

ان حق المساحة احد الحقوق العينية الأصلية يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشأة اخرى غير الغراس على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض ومن حيث شروط التسجيل ان القانون المدنى لايعتبر التسجيل ركنا من أركان العقد المساحة كما هي الحال فى العقود الناقلة للملكية وذلك بموجب م . 1266 مدنى وان قرار محكمة التمييز المرقم (1852 لسنة 1963) اعتبر الشكلية فى المساحة لغرض الإحتجاج بالعقد على الغير وقرار اخر لمحكمة التمييز (201 لسنة 1968) بأن تسجيل العقد المنشأ لحق المساحة أو الناقل له ليس ركنا فى الانعقاد بل هو للتوثيق . وان تسجيل حق المساحة لايجرى الا للعقارات المملوكة ملكا صرفا بموجب م.229 ق.ت.ع لأن المساحة تمنح صاحبها حق البناء والمنشاءات، أما أراضى المملوكة للدولة لايجوز اجراء حق المساحة عليها لأنها تتنافى مع اغراض الذى خصص لها أراضى الزراعية لأنها يجب أن تستغل للزراعة وليس لبناء الدور والمنشاءات الأخرى .

وبما أن المساحة من الحقوق العينية الأصلية لذا يعتبر انه عقد من العقود العينية اذ يسري عليه جميع الشروط التى تسرى على عقد الناقل للملكية من مطابقة القبول للأيجاب وجلسة عقد واحدة أمام الموظف المختص فى دائرة السجل العقارى علما أنه لايجوز أن تزيد مدة المساحة على (خمسين سنة) فإذا زادت فهي تسجل فقط على مدة (50) سنة .

ويجب أن يكون شروط المساحة مصدقة من كاتب العدل وتكون ضمن أحد المستمسكات المطلوبة وتسجل اسم المساطح فى حقل المالك أو المتصرف مثلا يدرج فى حقل المالك أحمد عزيز فرج وحق المساحة تعود الى رزكار محمد على لمدة 25 سنة تبدأ من 1\8\2008 الى 2032/8/1.....

وعليه إنشاء كذا و كذا وتدرج جمع الشروط الواردة فى العقد فى السجل والمعاملة الا اذا كان السجل لايتوسعب ذلك حينئذ يسجل فى استمارة نموذج رقم (10).

ولا يجوز اجراء المساحة على جزء من العقار بل يجب افراز ذلك الجزء . ويملك المساطح ملكا تاما الأبنية والمنشآت القائمة من قبله وله اجراء جميع التصرفات القانونية عليها دون موافقة المالك الا اذا كان هناك اتفاق يقضى بغير ذلك، إن المساطح يملك المنشآت والأبنية ملكا صرفا لذلك يكون لكل منهما(أي صاحب الارض والمساطح) ملكية مستقلة طالما حق المساحة باقية .

وفي حالة وفاة المسطح فأن الحق ينتقل الى ورثته . وكذلك يجوز لصاحب الأرض اجراء جميع التصرفات القانونية ماعدا ما يؤثر فى حق المسطح 0 وتنتهى المساطحة بإنهاء مدة المساطحة أو بإتفاق الطرفين أو بصودر قرار قضائى وبعد انتهاء مدة المساطحة تسجل الابنية والمنشآت المقامة من قبل المسطح بإسم صاحب الأرض بتعويض المسطح أو بعدمه عن قيمة المنشآت والانبية وهي مستحقة القلع بإتفاق الطرفين.

أما بالنسبة الى إجراءات اذا كان صاحب الأرض شخصا معنويا او طبيعيا ينظم استمارة نموذج رقم (10) وتصديق من ضريبة العقار وتأييد من دائرة التسجيل العقارى بعدم وجود مانع من موانع التسجيل في الاستمارة واجراء الكشف لغرض تقدير قيمة العقار واستفاء الرسوم القانونية عنها بالإضافة الى تقديم شروط حق المساطحة مصدقة من كاتب العدل وموافقة دائرة المجارى والبلدية ولا حاجة لإرسال معاملة المساطحة الى ضريبة الدخل الا في حالة تنازل المسطح الى غيره .
-أما المساطحة الجارية من قبل دوائر الدولة فأنها لاتحتاج الى موافقة ضريبة العقار بل تنظيم استمارة من قبل الموظف المختص وأخذ اقرار الطرفين عليها.

التسجيل بأسم الشخص المعنوى

-الشخص المعنوى / هو مجموعة من الناس يهدفون الى تحقيق هدف معين او عبارة عن مجموعة من الأموال ترصد لتحقيق غرض معين تكون لها شخصية مستقلة عن الشخصيات الذين يكونونها .

-هنالك نوعان من الأشخاص المعنوية /

1- الأشخاص المعنوية العامة التي تتمثل بالدولة ودوائرها وتخضع فى تصرفاتها الى القانون عام ومن ضمنها الطوائف الدينية والنقابات وغيرها .

2- الأشخاص المعنوية الخاصة / تتمثل بالشركات والجمعيات والمؤسسات الخيرية وغيرها .

بما أن الشخص المعنوى له أهلية الوجوب والأداء الكاملة وتختلف هذه الأهلية باختلاف نوع و هدف الشخص المعنوى الذى من أجله تم انشائه حيث أن أداء جمعية تعاونية اسكانية فى التصرفات العقارية تختلف عن أهلية مصرف أهلى الذى يهدف الى اقراض الناس .

وان الشخص المعنوى لايمكنه مباشرة أعماله بنفسه لأنه ليس من الآدميين بل لابد فى نائب يقوم مقامه وان فكرة النيابة للشخص المعنوى تكون نيابة قانونية وليس اتفافية وتتمثل بمدير المفوض ومجلس الإدارة يؤخذ إقرار الشخص المعنوى فى التصرفات الرضائية فى حدود هذه النيابة القانونية ومن جدير بالذكر أن أوجه الإختلاف بين المؤسسة والشركة والجمعية هي أن المؤسسة / عبارة عن مجموعة من المال ترصد لغرض هدف ذات نفع عام دون قصد تحقيق ربح مادی .

أما الشركة / عقد يلتزم به شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع اقتصادى بتقديم حصة من المال أو العمل .

أما الجمعية / فهي جماعة من الناس يهدفون الى هدف ذات نفع عام أو خاص دون تحقيق ربح مادی وان اكثر المعاملات التي تجرى فى دوائر التسجيل العقارى هو للشركات العراقية .

علما أن قانون العراقى قد أخذ بمعيار محل التأسيس لتحديد جنسية الشركة وذلك بموجب (م.23.ق.ش) النافذ (21لسنة 1997) مع العلم ان قانون أوجب أن يكون المركز الرئيسى للشركة فى العراق ويجب أن نفرق هنا بين فرع

الشركة والشركة المتفرعة فالأول يتبع الى الشركة الأم دون الأخر من حيث جنسيتها وأن ممثل القانونى للشركة هو إما أن يكون مدير المفوض أو مجلس الإدارة وان هذا التفويض قد جاء بنص القانون (146 ف/1 من ق.ت.ع) أما اذا كان مدير المفوض لايقوم بإجراء التصرفات العقارية بنفسه يجب عليه أن يوكل غيره وكالة مصدقة من كاتب العدل لأن القانون عندما فوض مدير المفوض بإجراء جميع التصرفات عن الشخص المعنوى لم يجز له تفويض هذه الصلاحيات الى الغير إلا عن طريق وكالة مصدقة من جهة رسمية فمثلا لايجوز للشركة بموجب كتاب صادر منها تخويل غير مدير المفوض ببيع أو شراء العقار بل يتم ذلك بتوكيل مدير المفوض بوكالة عامة أو خاصة مصدقة من كاتب عدل مبنيا فيها التصرفات التي يخولها له بصفته مدير المفوض للشركة الفلانية .. لأن المدير المفوض له صفتان صفة الشخصية لأمواله وأملاكه والتصرف بهما وصفة المدير المفوض منحه القانون للإناية عن شخص المعنوى .

إذا يجب أن يبين فى الوكالة بأن صفته هى صفة شخصية أوصفة نيابية عن الشخص المعنوى الا اذا كانت العبارة المدرجة فى الوكالة تكون كالتالى :- (لقد وكلت فلان اصالة عن نفسى ونيابة عن الشركة الفلانية بصفتي مدير المفوض لها)

وعند مراجعة النائب لدائرة التسجيل العقارى يجب أن يرفق مع الطلب النظام الداخلى للشخص المعنوى لتتسنى لدائرة التسجيل العقارى معرفة مدى صلاحياتها للتصرف بالعقارات و من عدمه .

أما التسجيل بأسم الشركات الأجنبية بالإضافة الى تقديم استمارة نموذج (10) هناك استمارة أخرى خاصة بالشركات الأجنبية نموذج رقم (27) التى تتكون من عدة حقول خاصة بالمعلومات عن الشركة ،اسمها وعنوانها وجنسيتها و أوصاف العقار المراد تسجيله وكذلك تحتوى الإستمارة فى صفحة 2 منها على إسم الجهات والدوائر التى تكون مخولاً بالمصادقة على طلب التسجيل منها دائرة التسجيل العقارى ومسجل الشركات ووزارة الداخلية ووزارة المختصة بتأييد بأن العقار تقع داخل حدود المدن والقصبات ويبعد عن الحدود بمسافة 30 كم.2.

أما تسجيل العقار بإسم الدول وممثلها وإتخاذها مقراً لها وأدوراً لسكن رؤساء الممثلات ، تخضع الى مبدء المقابلة بالمثل. أما تسجيل العقارات بإسم هيئات الدولية مثل الأمم المتحدة وفروعها تخضع الى نص قانونى يجز ذلك .

إذا الإجراءات الأولية لتسجيل العقارات بإسم الشركات هى :

1. استمارة نموذج (10) مرفق معها النظام الداخلى للشركة .
2. استمارة نموذج رقم (27) اذا كانت الشركة أجنبية .
3. عدم وجود مانع من الموانع التسجيل .
4. كتاب من الشركة تخول الممثل القانوني أو الوكيل عن المدير المفوض بإجراء التصرف .
5. تأييد مسجل الشركات بالنسبة الى الشركة الأجنبية .

- أما تسجيل العقار بإسم شخص أجنبى تحتاج الى :-

1. موافقة وزارة الداخلية .
2. موافقة الجهة المختصة بكون العقار تقع داخل حدود المدن والقصبات ويبعد 30 كم عن الحدود .
3. سبق اقامة اجنبى فى العراق لمدة (7) سنوات .

4. عدم جواز تسجيل اكثر من دار سكن واحد او دوكان واحد بالنسبة الى اصحاب المهن .
5. ان يكون العقار مملوكا ملكا صرفا حيث لايجوز التسجيل باسم الأجنبي الأملاك المملوكة للدولة ونقصد بها أراضي زراعية بأى شكل من اشكال واذا آلت الى الأجنبي عن طريق الانتقال أرضاً زراعية من مورثه فإنها تسجل باسم وزارة المالية .
- وأما اذا آلت اليه عن طريق الإرث اكثر من الحد المقرر به يبلغ بوجوب تصيفته خلال (4) سنوات من تاريخ أيلوله هذا الملك له وبعبكسه تقوم الدولة ببيعها وفقا القانون .
- ومن الجدير بالذكر أن الأجنبي هو كل من لا يحمل جنسية العراقية م 154 ق.ت.ع ونستنتج من مفهوم المخالفة لهذا النص أن العراقي هو كل من يحمل الجنسية العراقية .
- وهناك نموذج اخر رقم 26 التسجيل العقارى الخاص بإتباع الاجراءات التى يستوجب القانون إتباعها لتسجيل الاملاك باسم الاجنبى .

الإفراز

عبارة عن تجزئة عقار معين الى عدة اجزاء دون ان يرافقه تغير فى حقوق الملكية ويشترط أن يتصف كل جزء بأوصاف عقار مستقل بموجب القوانين المرعية من ناحية الاستعمال والأستغلال اثناء اجراء الإفراز لأن تحديد مساحة العقارات عند الإفراز تختلف باختلاف القوانين النافذة حيث صدر قرار 850 لسنة 1979 وبعدها قرار 940 لسنة 1987 وكذلك قرار 220 لسنة 97 من حكومة اقليم كردستان الذى تم بموجبه تعديل قرار 940 لسنة 1987 ويشترط فى الإفراز ان يكون واقعا وموقعا فعلا .

- إجراءات اللازمة :-

1. تقديم طلب من مالك اذا كان الإفراز رضائيا أما اذا كان الإفراز قضائيا أو اقراراً لواقع الحال أو بموجب قرارات الإستلاء فإنها لا يحتاج الى طلب من المالك .
2. مخطط مصدق من مجلس البلدي العائد له العقار .
3. تصديق الإستمارة من ضريبة العقار والبلدية .
4. اجراء الكشف لتقدير قيمة العقار بموجب قانون رقم 85 لسنة 1987 .
5. تنظم خارطة من قبل الموظف الفنى المختص فى دائرة التسجيل العقارى يبين فيه ابعاد القطع المفزة مع مساحتها وحدودها بعد الافراز .
6. ارسال المعاملة الى المدقق الفنى لتدقيقها من الناحية الفنية .
7. تأييد من قبل دائرة التسجيل العقاري بعدم وجود مانع من موانع التسجيل .
8. استفاء الرسوم القانونية عنها .
9. التسجيل بحضور المالك أو من يقوم مقامه قانونا أمام الموظف المختص بجلسة عقد واحدة .

أما في حالة وجود اشارة عدم التصرف أو كان العقار مثقلاً برهن أو عليه اشارة عدم التصرف صادرة من جهات رسمية أخرى لايمكن اجراء الإفراز الا بموافقة تلك الجهات أو الأشخاص هذا بالنسبة الى إفراز العقارات داخل حدود المدن والقصبات

- أما بالنسبة الى افراز الأراضى الزراعية فأن المالك يقدم مخططاً تؤده دائرة التسجيل العقارى وتوفّر الشروط القانونية فى الإفراز من حيث المساحة ونوعية الإستغلال علما انه صدر اخيرا قانون. رقم 21 لسنة 2008 من برلمان كردستان الذى عدل بموجبه قرار 286 بشأن تحديد الحد الأدنى لمساحة الأراضى الزراعية اثناء الإفراز وكآلاتى :

25 دونم للأراضى الزراعية الدائمة 1,5 دونم للأراضى الزراعية التى جنسها بستان و 2,5 دونم للأراضى الزراعية السيجية .

(5) دونم للأراضى الزراعية السيجية بالواسطة .

وهناك حالة جديدة لدينا فى السليمانية وهى افراز الشقق نظرا لبناءها من قبل الشركات الحكومية والأهلية فى الأونة الأخيرة ومن جدير بالذكر ان قانون المدني قد اغفل تطرق الى إفراز الشقق ولاكن المشرع قد ادرك هذا النقص فى قانون التسجيل العقاري قد خصص عدة مواد لإفراز الشقق وإن طبيعة الملكية فى الشقة تختلف عن طبيعة ملكية فى العقارات .

لأن ملكية الشقة تتكون من ملكيتين ،ملكية شائعة وهى المرافق المشتركة للطوابق والشقق وهذا هو الشيوع الإجبارى وملكية مستقلة تشمل مشتملات الشقة(جدرانها الداخلية ومكوناتها وإن افراز الشقة لايجتاج الى مخطط من البلدية إلا اذا كان الطابق الأرضى تفرز الى وحدات مستقلة أودكاكين والمخطط يقدم من قبل المالك وتؤده دائرة التسجيل العقارى وتسجل ملكية المرافق المشتركة التى تكون من ضمنها أرض البناء والمجارى وأنابيب الماء وتأسيسات الكهربائية والسلالم والسقف الأخير وغيرها من المرافق ذات إستعمال مشترك بإسم مالك الطابق الفلانى ودون ذكر الإسم لإن ملكية المرافق المشتركة تتعلق بملكية الشقق والطوابق وليس بالمالك، مهما تغير اسم المالك فأنها تبقى تابعة للملكيات المستقلة لذا عند افراز الشقة تسجل ملكية المرافق المشتركة باعتبار قيمة الشقق جميعاً كآلاتى مثلا:

(باعتبار 50 سهما منها 10 اسهم لمالك طابق الأول أو الشقة المرقمة كذا و 7 اسهم لمالك الطابق الثانى أو الشقة المرقمة كذا وهكذا)

دون ذكر اسم مالك الشقة أو طابق فى حقل المالك أو المتصرف فى السجل العقارى .بالأضافة الى درج عبارة يملك كذا سهماً من اصل كذا اسهم من المرافق المشتركة المرقمة كذا تحت اسم المالك فى الملكيات المستقلة .

وان الحدود فى حالة الإفراز والشقق تكون سداسيا بدلا من الرباعية كما هى الحال فى افراز العقارات الاخرى .ويشترط فى افراز الشقق ان يتكون من ثلاث الطوابق مع الطابق الأرضى أى طابقين بدون طابق الأرضى بإستثناء المشاريع السكنية العمودية للدولة فأنها حتى اذا كانت تتكون من طابقين الطابق الأرضى والطابق الأول فهى قابلة للإفراز .

التوحيد

- هي احدى التصرفات المادية التي يقوم بها المالك في الغالب وهو عبارة عن دمج عقارين أو أكثر لتكون وحدة عقارية واحدة ولكن قد يكون التوحيد جارياً بقرار قضائي أو امراً لواقع الحال .
- يشترط في التوحيد :-
- 1- ان يكون التوحيد حاصلًا فعلاً وذلك برفع الحواجز الموجودة بين العقارات.
 - 2- ان تكون الاملاك الموحدة تعود لمالك واحد أو لهم سهام فيها اذا كان مملوكا على الشيوخ.
 - 3- ان تكون صنف الوحدات الموحدة واحدة حيث لا يجوز توحيد العقار صنفه ملك صرف مع عقار اخر صنفه مملوكة للدولة أما اذا اختلف الوصف يسجل العقار بالوصف الغالب .
 - 4- تقديم الطلب من قبل المالك عن طريق استمارة نموذج رقم (10) اذا كان رضائياً أما إذا كان التوحيد قضائياً أو امراً لواقع حال فينظم الموظف المختص استمارة خاصة له.
 - 5- تصديق المعاملة من ضريبة العقار ان كان رضائياً .
 - 6- اجراء الكشف وتقديره .
 - 7- استفاء الرسوم القانونية .
 - 8- تنظيم خارطة التوحيد من قبل الموظف الفني مبنيًا فيها الوضعية قبل وبعد التوحيد .
 - 9- ارسال المعادلة الى المدقق الفني لتدقيقها من ناحية الفنية قبل التسجيل .
 - 10- الحضور أمام الموظف المختص لأخذ اقرار المالك أو المالكين اقراراً بالتوحيد .
- اذا كان العقار مثقلاً بحق الرهن أو عليه اشارة عدم التصرف أو الحجز يجب أخذ موافقتهم على التوحيد .
- أما توحيد الشقق فيتبع بشأنه الإجراءات السابقة التي ذكرناها ويكون ذلك في حالة أيلولة الشقق والطوابق الى مالك واحد ويشترط إعطاء رقم قبل الإفراز والتوحيد الى القطعة بعد التوحيد مثلا اذا كان الشقق مفرزة من (105\1 الى 105\10) فبعد التوحيد تعطى الرقم 105 للشقق والطوابق الموحدة .

(الصلح)

- هو عقد يرفع النزاع ويقطع الخصومة بالتراضي (م698 مدنى) من هذه المادة نستنتج بأن الصلح له ركنان :
- 1- ركن الأول / هو وجود نزاع قائم بين الطرفين .
 - 2- ركن الثانى / وجود الرضا ونية رفع هذا النزاع .

وهناك نوعان من الصلح / صلح يصدر به قرار قضائي من محاكم مختصة وينتهى به النزاع بين الطرفين ، ويصح سجل التسجيل العقاري وفقا لذلك اذا كان النزاع مؤشرا فيه وذلك بتنظيم استمارة خاصة من قبل الموظف المختص .

وصلح رضائي خارج نطاق المحاكم وهو الصلح الذي يُعقد بإتفاق الطرفين ويكون أمام موظف التسجيل العقاري شريطة أن يكون النزاع مؤشرا في السجل كما جاء في (م.244 ف.2 ق.ت.ع) ويجب في تسجيل الصلح مراعاة حقوق الغير المترتبة على العقار المصالح عنه والمصالح عليها من الرهن وحق الإمتياز وأن يكون بموافقة صاحب الحق التبعي فيحتاج معاملة الصلح الى الإجراءات التالية :-

1. تقديم استمارة نموذج (10) اذا كان الصلح رضائيا أو استمارة من قبل الموظف المختص اذا كان قضائيا.
2. اجراء الكشف من قبل دائرة التسجيل العقارى لبيان رفع النزاع فعليا وتأشير الرفع على خارطة العقار من قبل الموظف الفنى .
3. تأيد بعدم وجود مانع من موانع القانونية على العقار .
4. تصديق المعاملة من ضريبة الدخل وضريبة العقار .
5. استفتاء الرسوم القانونية .
6. اخذ اقرار الطرفين اذا كان الصلح رضائيا أما الصلح القضائى فلا يحتاج الى الإقرار .

(التخراج)

هو كما عرفه (م.246 ق.ت.ع) اتفاق جميع أو قسم من الورثة أو اصحاب حق الانتقال على اخراج بعضهم بعض من الميراث او الإنتقال بعوض معلوم من التركة وغيرها ويسجل بالإستناد الى حجة صادرة من محكمة مختصة .

إذا التخرج يكون بموجب حجة شرعية ويصحح بها القسام الشرعى أو القانونى للورثة بمعنى أن بعض الورثة قد تأخذ عوضا ماديا نقدا كان أوغيره بدلا من السهام أو الحصص لهم فى الأموال الغير المنقولة اذا يجب تصحيح القسام الشرعى أو القانونى للورثة بموجب حجة التخرج واخراج سهام وحصص المتخارجين منه .

يجب تقديم معاملة التخرج مع معاملة الإرث أو الانتقال لإن الغرض من التخرج هو عدم التسجيل سهام أو حصص الورثة المتخارجين فإذا تم تسجيل المعاملة بموجب قسام المختص فلا يمكن تسجيل معاملة التخرج .

علما أن حجة التخرج الذى مضى عليه (15) سنة لايمكن لدائرة التسجيل العقارى قبوله بموجب(المادة 348 ق.ت.ع).

إجراءات معاملة التخرج :

1. استمارة نموذج رقم (10) موقع من الوارث .
2. عدم وجود مانع من الموانع التصرفية فى الإضبارة .
3. اجراء الكشف لتقدير قيمة العقار .
4. حجة التخرج مع القسام الشرعى أو القانونى حسب نوع المعاملة .
5. موافقة دوائر ضريبة العقار و ضريبة الدخل.
6. استفتاء الرسوم القانونية عنها.
7. تسجيل المعاملة فى سجل العقارى .

(الوصية)

هى تصرف مضاف الى مابعد الموت مقتضاه تملك بلا عوض م.64 ق. أحوال الشخصية رقم 88 لسنة 1959 المعدل . إن قانون المدنى قد عد الوصية سبباً من أسباب الملكية التى من ضمنها العقد والإستيلاء والإلتصاق والإرث والوصية وغيرها .ولو ان قانون الاحوال الشخصية قد اجاز تنظيم الوصية اذا كان قيمتها تقل عن (500) دينار بدليل كتابى موقع أو مبصوم من الموصى أما اذا زادت عن ذلك المبلغ فيجب تصديقها من كاتب العدل ولكن قانون التسجيل العقارى اشترط فى تسجيل الوصية ان تكون صادرة بموجب قرار قضائى أو حجة شرعية (م.249 ق.ت.ع) بمعنى أن الوصية لاتسجل فى دوائر التسجيل العقارى إلا اذا كان مستوفى الشروط السابقة (0) اذا الوصية الصادرة من الموصى عرفاً أو مصدق من قبل كاتب عدل لايمكن تسجيله فى السجل العقارى إلا بعد اصدار حكم قضائى أو حجة الشرعية بها . ولايجوز تسجيل الوصية اذا زاد عن الثلث إلا بموافقة جميع الورثة ومن الجدير بالذكر أن التسجيل ليس ركناً من اركان انشاء الوصية كما هى الحال فى معاملات التصرفية الأخرى كالبيع والإفراز والقسمة وغيرها ، لإن التسجيل يأتى بعد وفاة الموصى لاتوجد مدة التقادم للوصية بعكس حجة التخارج لإن الوصية تسجل بعد وفاة الموصى ولايمكن تحديد الوفاة بمدة زمنية محددة وان اجراءات تسجيل الوصية هى:-

1. تقدم استمارة نموذج رقم (10) .
2. عدم وجود مانع من موانع التسجيل .
3. اجراء الكشف وتقدير قيمة العقارى .
4. تقديم حجة الوصية أو قرار قضائى .
5. موافقة دوائر ضريبة العقار والدخل .
6. استفاء الرسوم القانونية .
7. تسجيل المعاملة فى سجل العقارى .

((الإستلاء والتوزيع))

يقصد بالاستلاء نزع ملكية أراضى الزراعية عنوة فيما زاد عن حد المسموح به بموجب قانون الاصلاح الزراعى رقم 117 لسنة 1970 وقانون رقم 90 لسنة 1975 . أما التوزيع يقصد به توزيع أراضى الاصلاح الزراعى على فلاحين جماعياً أو فردياً ويجوز توزيع هذه الأراضى عن كل شخص لايمتهن مهنة اخرى غير الزراعة ومنهم خرجى اللكليات والمدارس الزراعية والمستثمرين بموجب مادتى (18 و 19) ق. الاصلاح الزراعى رقم 117 لسنة 1970 ولكن يجب أن يمر (5) سنوات على تسليم الأرض وقيام الموزع عليه بالزراعة ومن ثم تسجيل الأرض بإسمه فى دوائر التسجيل العقارى . وهناك ملاحظة يجب أن نشير اليها أن أراضى الموزعة بموجب المواد السابقة لايجوز نقل ملكيته الى الغير ولا يجوز ترتيب الحق من الحقوق العينية عليها، وحصر الإنتقال الى ورثة المورث ممن يمتنون الزراعة فقط دون غيرهم وفى حالة وجود من لايمتهن الزراعة من الورثة تسجل حصته بإسم وزارة المالية .

ان قرارات التي تصدر من لجان الأراضى والإستلاء بموجب قانون الاصلاح الزراعى المرقم 117 لسنة 1970 تصدق من مجلس الزراعى الاعلى وأنها خاضعة للطعن من المجلس وهيئة التمييزية التابعة له وتسجل الأراضى المستولى عليها فى دوائر التسجيل العقارى بعد تصديق القرار لأن هذه القرارات واجبة التنفيذ شأنها شأن القرارات القضائية أو القانونية دون الحاجة لأخذ موافقة المالك أو المتصرف . ان اجراءات هذه المعاملة فى دائرة التسجيل العقارى بعد تأكد من تصديق القرارات الواردة اليها، تنظيم استمارة خاصة من قبل موظف المختص وتسجيلها فى السجل ولاتخضع هذه المراسم لموافقة أية دوائر أو جهات رسمية أو استفتاء أية رسوم عنها لأنها معاملات تجرى لصالح الدولة وعنوة.

((الرهن))

ان الحقوق العينية اما هى حقوق عينية اصلية أو حقوق عينية تبعية والحقوق العينة التبعية هى ثلاثة ،حق الرهن التأميني و الحيازى وحق الامتياز وأهمية حق الرهن قد خصص المشرع فى ق.ت.ع المواد من (305 الى 329) وان الكتابة عن شرح هذه المواد تحتاج الى تأليف كراسة خاصة لأنها ذات شعوبات كثيرة وأن قانون المدنى قد ذكرهذه حقوق بالتفصيل ولا يوجد اختلاف كبير بين القانونين الأمن حيث بيان الإجراءات و بعض المواد منها مابين مادة 1395 مدنى الذى لم يشترط حصول موافقة الدائن المرتهن عند قيام الراهن بإجراء تصرفات نافذة للملكية على العقار لأن الدائن له حق التتبع على العقار المثقل بالرهن بخلاف م.317ق.ت.ع التى اشترط حصول الموافقة الدائن المرتهن على ذلك وان التطرق الى هذه الحقوق التبعية الثلاث يستغرق وقتا طويلا ولايسمح لناالوقت بدخول فى التفاصيل 0ولكن نذكر هنا نوعين من معاملات جانبية يتعلق بحق الرهن وهى معاملة تزيد الدين وتنقيصه (تنزيل الدين) أو تزيد المدة هذه المعاملات الثلاث تنظم بعد تقديم الطلب الى دائرة التسجيل العقارى من احد الطرفين الدائن او المدين وبموافقة الآخر وذلك استناداً الى (مادتي 221 و 222 ق.ت.ع).

فى حالة تزيد الدين وتزيد المدة يجب أن لايؤثر على حقوق الدائنين الآخرين فى هذه الحالة يجب أخذ موافقتهم ، وكذلك الحال عند التنازل عن مرتبة الدين0 بعد تقديم الطلب وتنظيم الاستمارة يأخذ الموظف المختص اقرار الطرفين على هذا التعديل على حق الرهن ويجب أن نشير هنا الى انه ليس هناك فرقا كبيرا بين الرهن التأميني والرهن الحيازى من الناحية الإجرائية بموجب ق.ت.ع ولكن فى الاستمارة نموذج رقم (11) المخصصة للرهن هناك حقل خاص فيه هل أن الرهن تأميني أو حيازى0 و ان جميع التصرفات العقارية يجب تسجيلها لدى دائرة التسجيل العقارى ومنها حق الرهن سواء كان تأمينا أو حيازيا .

أما اجراءات معاملة الرهن هى :-

- تقديم طلب عن طريق ملء استمارة نموذج رقم (11) الخاصة بالمعاملات التأمينية وانقضاءها وتتكون هذه الاستمارة من أربع صفحات :

الصفحة الأولى / مخصصة لتسجيل أوصاف العقار وكذلك الوثائق القانونية واسماء وتواقيع مقدمى الطلب أو من ينوب عنهم وهوياتهم كاملة مع الإشارة الى أوصاف السجل العقارى وسجل الواردة وسجل التأمينات العينية .
أما الصفحة الثانية / فهى مقسم الى (22) حقلا كل حقل خاص بإجراء معين :

- الحقل الأول / يدرج فيه اسم الدائن المرتهن أو صاحب حق الإمتياز مع عنوانه كاملاً .
- الحقل الثاني/ يدرج فيه اسم المدين او الكفيل العيني مع عنوانه كاملة ومحل اقامة المختار.
- الحقل الثالث /نوع الرهن هل هو تأميني أم حيازي .
- الحقل الرابع /حق الإمتياز وسببه وان هذه المعاملات نادراً ما اجريت في دوائر التسجيل العقاري.
- الحقل الخامس / مخصص لدرج مقدار السهام أو الحصص المرهونة متلاتام أو نصف العقار أو ربعه أو كذا سهم .
- الحقل السادس /مخصص لبيان هل ان الدين مقبوض أو دين احتمالي كما في حالة فتح حساب الجارى لدى مصرف معين .
- الحقل السابع / مخصص لمقدار الدين ويجب أن يكون بالعملة العراقية .
- الحقل الثامن / مخصص لدرجة الرهن هل هو درجة أولى /ثانية وهكذا .
- الحقل التاسع / مخصص لمدة الرهن .
- الحقل العاشر/ مخصص لبيان كيفية اشتراك الدائنين بالدين هل هم متساوين أم بنسب مختلفة .
- الحقل الحادى عشر/ مخصص لكيفية اشتراك المدينين في الرهن .
- الحقل الثانى عشر/ مخصص للفائدة وتأريخ بدئها وانتهائها ان وجد .
- ولم يشترط القانون ان تكونتسجيل حق الرهن بفائدة إذ يجوز اجراءها بدون فائدة .
- الحقل الثالث عشر/ هل ان الراهنون متكافؤون بالدين بمعنى هل هم متساون بالدين .
- الحقل الرابع عشر/ هل ان الدائنون متضامنون بالحق بمعنى هل يجوز لواحد منهم المطالبة بالدين لبقية الدائنين .
- الحقل الخامس عشر/ مخصص لبيان هل ان العقار مؤجر أو غير مؤجر وتحديد شروط الأيجار .
- الحقل السادس عشر/ مخصص لبيان اذا كان الدين مقسطاً.
- الحقل السابع عشر/ مخصص هل يحق للدائن نقل حقه الى اخر دون موافقة الراهن .
- الحقل الثامن عشر/ مخصص لبيان الديون السابقة للدائن ودرجتها .
- الحقل التاسع عشر/مخصص لشروط اخرى التى تستوجب ذكرها.
- الحقل العشرين/ مخصص لبيان موانع التسجيل فى الإضبارة من قبل موظفي الإضبارة ان وجد0
- الحقل الواحدوالعشرين/ مخصص لبيان موانع التسجيل فى السجل العقارى وسجل موانع التسجيل من قبل الموظف المختص في شعبة الحجوزات ان وجد.
- الحقل الثانى والعشرين/ مخصص لبيان موافقة رئيس الدائرة وتأييده بأن المعاملة استوفت شروطها القانونية.

أما الصفحة الثالثة فهي مخصصة لبيان مقدار الرسوم وتأييد رئيس الدائرة بدفع الرسوم وقرار المتعاقدين أثناء تسجيل الرهن وفسخه .أما الصفحة الرابعة فهي مخصصة لأغراض تصديق الدوائر و نتائج تدقيق هيئات التدقيق وأجوبة الدوائر المختصة .ويجب تسجيل جميع التغيرات التى تطرأ على حق الرهن من تزيده وتنقيصه و زيادة المدة فى سجل التأمينات العينية معززاً بتوقيع الدائن والمدين والموظف المختص .

أما في حالة فسخ الرهن أو التزيد أو التنقيص فقط يحتاج الى موافقة دائرة ضريبة الدخل ونشير هنا أنه في حالة فسخ الرهن (فك الرهن) اذا حضر الدائن المرتهن فلا يحتاج الى حضور المدين ان تعذر حضوره. وهناك حالة اخرى أنه اذا حلّ موعد الدين وان المدين مستعد لدفع الدين وفوائده الى الدائن ولكنه يرفض ذلك أو أنه مجهول الإقامة أو في مكان بعيد يتعذر حضوره يجوز للمدين تقديم طلب الى رئيس دائرة التسجيل العقاري وايداع الدين مع فوائده القانونية لديها وتسجيله باسم الدائن واخباره بذلك وبعدها يفسخ الرهن بتأثيره على سجل التأمينات العينية في نفس الصفحة التي سجلت فيها الدين استناد الى (م.123 ق.ت.ع)

ملاحظة / ان هناك معاملات اخرى تجرى في دوائر التسجيل العقاري ولم نشير اليه أما لضيق الوقت أو لقلّة تعامل الناس بها منها الوقف و ابطال التسجيل في السجل العقاري قبل التصديق عليها من قبل هيئات التدقيق والتسجيل بطريق الإستنابة والبيع بالمزايدة عند عدم دفع المدين ديون الدائن وكذلك الهبة وحق تسقيف الفضاء الرصيف وحق العقر وحق المغارسة وحق الإرتفاق والإستملاك والتملك والتفويض وحق الأمتياز.

المصادر

1. قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل
2. قانون المدني العراقي 40 لسنة 1951
3. شرح قانون التسجيل العقاري للأستاذ الفاضل مصطفى مجيد
4. حقوق العينية تأليف الأستاذين محمد طة بشير وغنى حسون طه
5. قانون رعاية القاصرين المرقم 78 لسنة 1980
6. قانون تقدير العقار ومنافعه المرقم 85 لسنة 1978
7. قانون الأثبات المرقم 107 لسنة 1979
8. قانون الشركات المرقم 21 لسنة 1997
9. قانون توحيد أصناف أراضي الدولة المرقم 53 لسنة 1976
10. قانون بيع وإيجار أموال الدولة المرقم 32 لسنة 1986
11. قانون الاستملاك المرقم 12 لسنة 1981
12. قانون الجنسية العراقية المرقم 43 لسنة 1963
13. قانون الجنسية العراقية المرقم 26 لسنة 2006
14. دراسات في قانون التسجيل العقاري تأليف عبدالله غزايي الفرامي
15. اجراءات التسجيل العقاري تأليف عبدالله غزايي
16. قانون الاصلاح الزراعي رقم 117 لسنة 1970

نرجو من لديه شك في أحد المواضيع ان يرجع الى أحد المصادر كل حسب مايتعلق به من هذه المواضيع ونعتذر عن

الخطأ والنسيان والتقصير