



مجلة النور للدراسات القانونية

<https://jnls.alnoor.edu.iq/>



التسجيل العقاري المجدد بين الاستقلالية والتداخل مع الأنظمة المشابهة - دراسة تحليلية مقارنة-

انمار عبد اللطيف يوسف العباسي   نزار حازم محمد الدملوجي  

جامعة الموصل/ كلية الحقوق

معلومات المقال

Article history:

Received: 11 February 2026
Revised: 1 March 2026
Accepted: 4 March 2026

Keywords:

Unregistered Immovable Property
Re-registration
Preliminary Recordation
Land Settlement
Registration Annotation
Legal Effect

تواصل:

انمار عبداللطيف يوسف السبعوي

anmar.23lwp80@student.uomosul.edu.iq

المستخلص

التسجيل العقاري المجدد نظام قانوني يعالج حالة العقارات غير المسجلة في سجلات دائرة التسجيل العقاري بشقيه (الحقيقي والحكمي) بغية القضاء على ظاهرة العقارات الفردية غير المسجلة في المناطق العقارية التي سجلت سابقاً، عن طريق لجنة تسمى لجنة تثبيت العائدة، وان هذا النظام يقترب جداً من مفاهيم وانظمة وارادة في القانون المدني العراقي وفي قانون التسجيل العقاري العراقي لذا يتطلب بيان اوجه التشابه والاختلاف بين التسجيل العقاري المجدد والمفاهيم والانظمة المشار اليها انفاً.
الكلمات المفتاحية: العقارات غير المسجلة، التسجيل المجدد، التحرير التمهيدي، التسوية، التأييد، الاثر القانوني.

DOI: <https://doi.org/10.69513/jnfls.v3.i1.a5>, ©Authors, 2026, College of Law and Political Science, Alnoor University.
This is an open access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

The Modernized Land Registration System Between Independence and Interaction with Analogous Systems: A Comparative Analytical Study.

Anmar A. Yousef   Nazar H. Mohammed  

College of Law\ Mosul University

Abstract:

The renewed real estate registration system is a legal framework that addresses the status of properties not registered in the records of the Real Estate Registration Department, both actual and constructive, with the aim of eliminating the phenomenon of unregistered individual properties in previously registered real estate areas, through a committee called the Property Registration Committee. This system is very close to the concepts and systems contained in the Iraqi Civil Code and the Iraqi Real Estate Registration Law. Therefore, it is necessary to explain the similarities and differences between the renewed real estate registration and the concepts and systems mentioned above.



5- ما سبب لجوء المشرع العراقي الى عدة أنظمة من اجل انهاء حالات العقارات غير المسجلة حقيقة أو حكماً.

رابعاً – منهجية البحث ونطاقه:

سوف نعتمد المنهج التحليلي والمقارن والتطبيقي القضائي عن طريق تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع ، والواردة في القانون المدني العراقي المرقم (40) لسنة 1951 وقانون التسجيل العقاري المرقم (43) لسنة 1971 والتعديلات التي جرت عليه، فضلاً عن القرارات القضائية الصادرة من محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية بخصوص التسجيل المجدد ومقارنة كل ذلك مع القوانين التي اخترناها لتكون محلاً للمقارنة وهي كل من قانون تحديد وتحرير الاملاك العقارية السوري الصادر بالقرار (168) لسنة 1926، وقانون نظام السجل العيني المصري رقم(142) لسنة 1964.

خامساً – خطة البحث:

سوف تقسم هذا البحث على مبحثين ويسبقها المقدمة وتنتهي بالخاتمة، اذ نتناول في المبحث الاول التعريف بالتسجيل العقاري المجدد والاثار القانونية المترتب على التسجيل المجدد اما المبحث الثاني فسوف نخصه لتمييز التسجيل العقاري المجدد مما يشبهه به من الانظمة وعلى النحو الاتي:

المبحث الأول: التعريف بالتسجيل العقاري المجدد

التسجيل العقاري المجدد لا يمثل اجراء اداري عابر بل يعتبر نظام قانوني الهدف منه مطابقة الواقع المادي للعقار وترجمته من ناحية الملكية وبقيّة الحقوق العينية في السجلات العقارية من اجل المحافظة على هوية العقار وسد باب التنازع عليه في المستقبل عن طريق التسجيل العيني له ، وبغية تعريف هذا النظام القانوني الوارد في قانون التسجيل العقاري النافذ وبيان الاثر المترتب على التسجيل المجدد سوف نقوم بتقسيم هذا المبحث على مطلبين نتناول في الاول تعريف التسجيل العقاري المجدد وفي المطلب الثاني سوف نتناول الاثر القانوني المترتب على التسجيل المجدد وكما يأتي :

المطلب الأول: تعريف التسجيل العقاري المجدد

من اجل الإحاطة بتعريف هذا النوع من التسجيل وتبيان خصوصيته التي تميزه من تسجيل التصرفات القانونية في السجلات العقارية، لذا سنعمد إلى تفكيك هذا المصطلح من خلال الوقوف على أصله اللغوي، ومن ثم الانتقال إلى دلالاته في الاصطلاح القانوني، وصولاً إلى وجهات النظر الفقهية التي تناولته، وذلك وفق الفروع الثلاثة الآتية

الفرع الأول: تعريف التسجيل العقاري المجدد لغة

قبل البحث عن اصل المفردة لغة يتوجب توضيح كلمة التسجيل ومن ثم العقاري وبعد ذلك المجدد فيما يأتي : تعريف التسجيل لغة من السجل : (السجل) هو الكتاب الذي يراد فيه تدوين ما يراد حفظه من سجلات (1) وفي التَّنْزِيلِ العَزِيزِ قال الله تعالى: {كُتِبَ السَّجَلُ لِلْكَتَبِ} (2) والسَّجَلُ: بتشديد اللام بالضم هو الصِّكُّ الذي يسجل به الحاكم أما بتشديد وفتح اللام هي الصَّحِيفَةُ التي فيها الكُتَابُ، وأما بِالْكَسْرِ وَالتَّشْدِيدِ، وَهُوَ الكِتَابُ الكَبِيرُ(3)، أما العقار لغة : يأتي بمعاني عديدة منها: أصل الشيء أو أصل الدار ، والمنزل والأرض. والصِّيَاعُ وَالتَّخْلُ (4) ، وقد يأتي بانه ضَبْعَةُ الرَّجُلِ، وَالجَمْعُ العَقَارَاتُ. يُقَالُ لَيْسَ لَهُ دَارٌ وَلَا عَقَارٌ (5) ، والمجدد لغة :

المقدمة:

تعد مشكلة العقارات غير المسجلة إحدى المشكلات المهمة التي سعى المشرع العراقي لإيجاد حلول مناسبة لها، وخاصة العقارات الواقعة ضمن حدود المدن والقصبات، مما دفع المشرع العراقي الى اللجوء الى تنظيم ما أسماه بـ (التسجيل العقاري المجدد) في المواد من (43-57) من قانون التسجيل العقاري المرقم (43) لسنة 1971 المعدل، ليحفظ من خلال هذا النظام لحقوق الناس من الضياع مستندا في ذلك إلى الحيابة بسبب صحيح و حسن النية والتفاد المكسب للملكية، فضلا عن شروط أخرى ، وقد حدد المشرع نطاق التسجيل المجدد بالعقارات التي لم تسجل في سجلات دوائر التسجيل العقاري ، فضلا شموله لفقدان أو اتلاف السجلات او السندات التي تثبت الحقوق العقارية حسب الاحوال الواردة في القانون وتقارب النظام القانوني بعدة أنظمة واردة في القانون المدني وقانون التسجيل العقاري منه كالتحرير التمهيدي وتسوية الاراضي ومراسيم التأييد ، لذا يتطلب بيان مدى تقارب وأختلاف التسجيل العقاري المجدد عن الانظمة القانونية المذكورة انفاً .

اولاً – أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في كونه يساعد صاحب الحق العيني ليكون على دراية بنوع النظام القانوني الذي ينطبق على عقاره، مما يمكنه من الشروع في المطالبة بتثبيت حقه وتجنب تكبد خسائر مادية وزمنية هو في غنى عنها.

كما انه يساعد في التمييز بين "التسجيل العقاري المجدد" والمفاهيم المقاربة له والواردة في قانون التسجيل العقاري النافذ (مثل التحرير التمهيدي، التسوية، والتأييد).

ثانياً – اشكالية البحث:

تكمن اشكالية البحث في تداخل الانظمة القانونية الواردة في التسجيل العقاري التي تعالج تسجيل العقار لأول مرة اي ان مشكلة العقارات غير المسجلة لم تعالج في خطوة واحدة كما في نظام التحرير والتحديد السوري الصادر بالقرار (168) لسنة 1926، وقانون نظام السجل العيني المصري رقم(142) لسنة 1964، بل اعتمد في تسجيل العقارات غير المسجلة بعدة أنظمة منها نظام التسوية الاراضي ونظام التأييد الذي يخص الشق الحكمي من التسجيل المجدد فضلاً عن وجود التحرير التمهيدي الى جانب التسجيل العقاري المجدد الذي يجعل تسجيل العقار غير المسجل لا يكتمل في خطوة واحدة مما يتطلب التصدي له وبيان اوجه التشابه الاختلاف بينهم وتحديد امكانية دمجها في نظام واحد .

ثالثاً- اسئلة البحث:

- 1- ما المقصود بالتسجيل المجدد؟ وما الحالات المشمولة بالتسجيل المجدد.
- 2- تسمية التسجيل المجدد عبارة ثلاثم العقارات التي تسجل حكماً (في حالة فقدان السجلات أو السندات أو كونها غير واضحين) ولكن هل تتماشى هذه التسمية مع العقارات التي تسجل لأول؟
- 3- هل تعد قرارات لجنة تثبيت الملكية كاشفة للحق أو انها منشئة للحق أو انها كاشفة ومنشئة؟
- 4- هل يعد قرار لجنة تثبيت الملكية قرار إداري ام قرار قضائي كونه شبيه بالقرار القضائي وذلك لأن اللجنة يرأسها قاضي محكمة بداءة موقع العقار والطعن فيها يكون لدى محكمة الاستئناف بصفته التمييزية كما الحال في الدعوى الاستملاكية التي فيها كشف للعقار المستملك من قبل لجنة مشكلة برئاسة قاضي باستثناء المرافعة وحضور الجلسات في دعوى الاستملاكية.



الفرع الثالث: مفهوم التسجيل العقاري المجدد فقها

أورد الفقه القانوني عدة تعريفات للتسجيل العقاري المجدد فمنهم من عرفه التسجيل بأنه: ((تثبيت حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى لأول مرة للعقارات غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري، أو التي هي بحكم غير المسجلة استناداً إلى الحيابة بسبب صحيح، وبحسن نية مع توفر مدة للتقدم المكسب للملكية)) ومنهم من عرفه بأنه: ((مجموعة الإجراءات التي تتبعها دائرة التسجيل العقاري لتثبيت العائدية في العقارات غير المسجلة))، وذهب بعضهم بأنه: ((مجموعة من الإجراءات القانونية التي يتوصل من خلالها إلى تثبيت حق الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأصلية الأخرى وتسجيلها بأسماء أصحابها في السجل العقاري)) (18) ونظام التحديد والتحرير العقاري عرف محاضر التحديد والتحرير بـ: ((هي التي تثبت نتائج العمليات المساحية من حيث تثبيت وتحديد مواقع وأوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة اعمال دائرة التسجيل العقاري وكذلك التأشير بالحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية)) إذ يتم اعتباره الخطوة الأولى من عمليات التسجيل من خلال محضر يبين فيه مساحة العقار وتفاصيله المادية والحقوق المتعلقة بها تمهيداً للقيود الأولى (19)، أما القيد الأول منهم من عرفه بـ ((القيد الذي يتم فيه ادراج العقارات وجميع الحقوق المنقولة بهذه العقارات في صحيفة الوحدة العقارية المخصصة لكل وحدة عقارية وذلك لأول مرة في السجل العقاري)) (20)، فالتسجيل الأول يُعد بمثابة أول خطوة لتأسيس نظام التسجيل العيني ويتميز بالعلانية والضمانة القضائية بغية انشاء السجل العقاري الذي يستند اليه التصرفات اللاحقة (21)، وبعد عرض التعريفات القانونية والفقهية للتسجيل المجدد وعرض الذي يقابله في التشريعات العربية المقارنة، نرى ان اختيار مصطلح (التسجيل المجدد) غير دقيق وموهم ويقصد فيه التسجيل الحكمي دون الحقيقي، وكما ان التشريعات العربية كانت صائبة في اختيار التسمية للنظام القانوني الذي يقابل التسجيل المجدد، ولما تقدم من تعريف يمكن تعريف التسجيل العقاري المجدد بأنه: ((مجموعة من الإجراءات المتبعة من قبل لجنة تثبيت الملكية العقارية والمشكلة بموجب القانون بمعاونة دائرة التسجيل العقاري، لتسجيل العقارات التي لم يتم تسجيلها مسبقاً، أو التي سجلت وتعرضت لعراض مما أخفى مالكةا بغية اصدار سند لصاحب الحق والقضاء على العقارات غير المسجلة)).

المطلب الثاني: الاثر القانوني المترتب على التسجيل المجدد

لاشك ان جميع التصرفات العقارية لا تتعد الا بتسجيلها في دوائر التسجيل العقاري ولا قيمة قانونية للعقد المبرم خارج دائرة التسجيل العقاري ان لم يتم تسجيله في السجلات المتبعة في الدائرة (22) لغرض تثبيت حق الملكية والتي تتصف بخصائصها الثلاثة (جامعا ومائعا ودائما) (23)، وبعد التمعن في احكام التسجيل العقاري يظهر بأن تسجيل التصرف العقاري قد يكون كاشفا للحق أو يجمع بين الاثنين اي يكون منشئا وكاشفا (24) وهو ما سيتم تناوله في الفرعين وفق الآتي:

الفرع الأول: اعتبار التسجيل العقاري المجدد كاشفا للحق

ان التسجيل العقاري المجدد يبني على مبدأ ان التصرف بالعقار ورد قبل قرار التسجيل وان قرار لجنة التثبيت يكون كاشفا للوضع المادي الذي يحويه القانون مستندا الى الحيابة السابقة المقترنة بالمدة المقررة قانونا لكشف الحق المراد تثبيته، وان المشرع تأييدا للقول وتعزيزا للنظام القانوني بين ذلك في قانون الاستملاك المرقم (12) لسنة 1981، فقد نصت المادة (11) الفقرة الثالثة، ثانيا:

جذر الكلمة من ((جَدَّ الشَّيْءُ يَجْدُ جِدَّةً) بِكسْر الجيم فيها صَارَ جَدِيدًا) وَهُوَ نَقِيضُ الْخَلْقِ (6)) (7).

الفرع الثاني: مفهوم التسجيل العقاري المجدد في الاصطلاح القانوني

لقد تناول المشرع العراقي موضوع التسجيل العقاري المجدد في المادة (1158) وبالرغم من ذلك فإن المشرع العراقي لم يضع تعريف له (8) وبعد الرجوع الى قانون التسجيل العقاري النافذ نجد ان الاخير قد عرف التسجيل المجدد حسب المادة (1/43) بأنه ((تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري واطار السند به وفق احكام هذا القانون)) وبين الحالات المشمولة بالتسجيل المجدد في المادة (2/43) من نفس القانون (9) ويمكن تسميته بالقيود الاول، لأن حق الملكية والحقوق العينية الأصلية غير مسجلة باسم اصحابها في سجلات التسجيل العقاري (10) هذا بالنسبة للعقارات غير المسجلة حقيقة، أما بخصوص العقارات التي تأخذ حكم المجدد حكما، فان التسمية مطابقة لواقعها الحالي (11) الا أن التعريف التشريعي محل نظر لعدة أسباب منها: تسمية صاحب الحق الذي يروم تثبيته حقه بالصاحب الحقيقي حيث ان نظام التسجيل في العراق يتبع التسجيل العيني بدلا عن التسجيل الشخصي باعتبار السجل يكشف عن الصورة الحقيقية عن وضع العقار فيستبعد وجود صاحب غير حقيقي للحق كمالك ظاهر ومالك حقيقي الذي قد يوجد في النظام التسجيل الشخصي، وان المشرع اورد مصطلح الحقيقي لبيان صاحب الحيابة الحقيقية عن الحيابة العرضية، وايضا بين المشرع اصدار السند بعد اكمال التسجيل المجدد الذي يعتبر تحصيل حاصل لجميع الاجراءات القانونية التي من شأنها نقل أو تثبيت الملكية لاحقا (12) وللإشارة ان تسمية صورة القيد المعمول بها بدلا من السند في دوائر التسجيل العقاري غير دقيقة، لأن قانون التسجيل العقاري اشارة الى تسميته بـ (السند او صورة السجل) في جميع المواضع من القانون، وبعد التحري والاستفسار عن سبب تسمية السند بصورة القيد اذ تبين بانسه عرف درج الناس على استعماله (13)، كما ان المشرع عند تعريفه للتسجيل المجدد اورد (حق الملكية) من دون بيان بان الحق المراد تثبيته هو حق ملكية عقارية (14)، كما نعتقد ان المشرع لم يبين أي خطوة او اجراء يبين تفاصيل التسجيل المجدد عند تعريفه للنظام القانوني، أما القانون المصري فقد سماه بالقيود الاول وعرفه في المذكرة الشارحة لقانون السجل العيني المرقم (142) لسنة (1964) في الفقرة (24) بأن القيد الاول: ((هو ذلك القيد الذي تجريه مصلحة الشهر العقاري لأول مرة في صحف السجل العيني وذلك من تلقاء نفسها تنفيذاً لقانون السجل العيني)) (15)، أما في القانون السوري يقابل التسجيل المجدد تسمية (تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة) ولم يعرفه القرار رقم (186) لسنة 1926 الذي صدر في تلك الحقبة عندما كانت سوريا ولبنان تحت الانتداب الفرنسي (16) لكن بين آلية تطبيقه، اذ جاء في المادة (1) من القرار: ((يجري تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاقضية والمحافظات بواسطة حكام صلح القضاء)) واتبعتها المادة (6) من القرار بقولها: ((تتابع اعمال التحرير والتحديد قرية قرية في كل قضاء او محافظة ومنطقة منطقة في المدن))، ان عبارة (الاموال غير المنقولة) والواردة في المادة (1) من القرار المشار اليه قصدت منها جميع الحقوق العينية للاموال غير المنقولة التي تستلزم تقيدها في السجلات العقارية كما مبين في المادة (11) من القرار اعلاه (17).



بأن التسجيل العقاري المجدد قد جاء كاشفاً للحق بالرغم مخالفته مضمون المادة (2/3) من قانون التسجيل العقاري والتي تنص بـ ((لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)) لكون هذا النظام القانوني جاء معالجا لحالة خاصة معينة قياسا في دعاوى التمليك وفق القرار 1198 لسنة 1977 الذي جاء استثناء عن الاصل في عقود تمليك العقارات عند توفر الشروط الخاصة به .

المبحث الثاني: تمييز التسجيل العقاري المجدد مما يشبهه به
التسجيل العقاري المجدد نظام قانوني أوجده المشرع بغية إنهاء حالات العقارات التي تفقد هويتها كونها غير مسجلة حقيقية او حكمها ويُعد التسجيل العقاري المجدد نظاماً قانونياً استثنائياً أوجده المشرع كآلية لمعالجة الفراغ التوثيقي لبعض العقارات التي تفقر إلى سجلات عقارية ثابتة تمنحها هويتها القانونية الكاملة، والغاية الأسمى من هذا النظام هي إنهاء حالة الضبابية التي تكتنف العقارات غير المسجلة وتحولها من مجرد حيازات واقعية إلى ملكيات قانونية محصنة بسجلات رسمية ومع ذلك فإن هذا النظام لا يعمل بمعزل عن المنظومة القانونية العقارية الكلية، بل يتقاطع في كثير من جوانبه الإجرائية والموضوعية مع مفاهيم قانونية أخرى قد تسبب خلطاً لدى الباحث أو الممارس القانوني ، لذا فإن الضرورة المنهجية تقتضي رسم حدود فاصلة تميز التسجيل العقاري المجدد عما يتشابه معه، و بيان اوجه الشبه والاختلاف بينهم وعند الرجوع الى قانون التسجيل العقاري النافذ نرى عدة مفاهيم تتشابه مع التسجيل العقاري المجدد في بعض خصائصه وشروطه لكنها تختلف في بعض الجزئيات كالتحرير التمهيدي، ونظام تسوية الاراضي ، مراسيم التأيد، وسنبيها في المطالب وفق يأتي :-

المطلب الأول: تمييز التسجيل المجدد من التحرير التمهيدي
من اجل تعريف التحرير التمهيدي وبيان اوجه التشابه والاختلاف بينه وبين التسجيل العقاري المجدد، لابد علينا من بيان تعريفه وبيان اوجه والتشابه والاختلاف بين هذين النظامين في الافرع الثلاثة الاتية:

الفرع الأول: تعريف التحرير التمهيدي
يقصد بالتحرير التمهيدي ((تثبيت وتحديد مواقع و اوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة اعمال دائرة تسجيل عقاري وكذلك تأثير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية)) (32) حيث يعتبر التحرير التمهيدي العملية الاولى من عمليات تسجيل وتقييد العقار والغرض منه تثبيت اوصاف العقار وموقعه دون تثبيت ملكيته نهائياً وان اجراء التحرير التمهيدي يكون في المناطق التي تفتتح فيها دائرة التسجيل العقاري او في حالة الحاق دائرة بدائرة اخرى ضمن حدود البلدية كما مبين في المادة (36) من قانون التسجيل العقاري النافذ التي تنص على انه : ((يجرى التحرير التمهيدي في القرى والقصبات والمدن المقرر فتح دائرة تسجيل عقاري فيها او في حالة الحاقها بدائرة تسجيل عقاري اخرى ضمن حدود البلدية ببيان من الوزير)) وتستثنى من اعمال التحرير التمهيدي المناطق التي تم تسويتها او ان تسويتها من مهام لجان الاصلاح الزراعي كون المناطق التي سويت تكون سجلاتها لها قوة ثبوتية وحجة على الكل مالم يطعن فيها بالتزوير حيث نصت الفقرة الثانية من المادة اعلاه ((تستثنى من التحرير التمهيدي المناطق التي تمت تسويتها او المناطق التي اصبحت تسويتها من مهام الاصلاح الزراعي)) (33) اما بالنسبة لطريقة اجراء التحرير التمهيدي فيتم تحديد

((تدعو المحكمة الطرفين للحضور في الموعد، وإذا كان المستملك منه أكثر أو كان بينهم متوفي.....)) ثالثاً: ((اذا كان العقار غير مسجل او خاضعا لمراسيم التأيد ، يبلغ الحائز الحقيقي ، وفقا لما ورد في البند ثانيا من هذه المادة)) وايضا المادة (17) الفقرة الثانية : ((اذا كان العقار غير مسجل أو خاضعا لمراسيم التأيد فلا يجوز صرف بدل استملاكه الى مدعي الملكية الا بعد ثبوت عانديته له وفق القانون)) مما يشير الى ان عمل لجنة تثبيت الملكية والحقوق العينية الاخرى هو كشف لحالة قانونية سابقة لقرارها ' هذا ما ذهب عليه قرار محكمة التمييز المرقم 2019/مدنية ثالثة /1976 والمتضمن من عدم وجود مانع من اصدار قرار الاستملاك على ان يتم دفع بدل الاستملاك بعد اكمال اجراءات التسجيل المجدد ومعرفة صاحب الحق في العقار موضوع الدعوى الاستملاكية (25) مما يبين بأن المحكمة ذهبت في قرارها المذكور انفا باعتبار التسجيل المجدد كاشفاً للحق ، كما ان الوضع الكاشف للحق بالنسبة لنظام التسجيل المجدد تبناه قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (85) لسنة 1978 ، في المادة (3/اولا) اذ نصت : ((بأن التسجيل المجدد هو اجراء كاشف للحق العيني ويقصد به هنا حق الملكية)) (26) .

الفرع الثاني: اعتبار التسجيل العقاري المجدد منشأ وكاشفاً للحق
كما هو معلوم ان الدول تتبع نوعين من التسجيل في دوائر التسجيل العقاري لأمر تنظيمية : الاول التسجيل العيني للعقار والثاني التسجيل الشخصي للعقار للمحافظة للحقوق العقارية (27) وكما ذكرنا بان قانون التسجيل العقاري النافذ نصت في المادة (2/3) منه بـ ((لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)) بذلك فإن التسجيل قد اوجد حق لم يكن ظاهراً وموجوداً سابقاً الا بعد تقييده في سجلات التسجيل العقاري (28) وان التسجيل العقاري المجدد قد يكون منشأ وكاشفاً للحق والموضوع يتعلق بحالات التسجيل ففي حالة التي يكون التسجيل المجدد حقيقة يتعلق بعقار لم يتم تسجيله سابقاً فانه يكون منشأ للحق كون الحق غير مقيد في سجلات التسجيل العقاري ولا يستطيع صاحبه التصرف بالعقار الا بعد اكمال اجراءات التسجيل، فيعد اكمال لجنة تثبيت الملكية و اصدار قرارها بالتسجيل فإن الصفة القانونية تم تغييرها من حائز للعقار الى مالك للعقار اي ان اللجنة انشئت حق لطالب التسجيل، أما في حالة التسجيل المجدد الحكمي الوارد ضمن حالات التسجيل المجدد للعقارات التي سجلت سابقاً لكن تعرضت سجلاتها وسناداتها للفقان او التلف فإن عند اجراء التسجيل المجدد من قبل اللجنة المختصة بالتثبيت فإن عملها هو تجديد لحالة قانونية موجودة مسبقاً ، لذا تم كشف الحق من قبلها ولم يتم تعديل او انشاء في اصل الحق (29) ، وقد جاء رأي استاذنا الدكتور (حبيب ادريس عيسى المزوري) مماثلاً لهذا الاتجاه (30) ، كما وايضا ان طريقة التسجيل المتبعة هي التي تحدد ان كان كاشفاً أو منشأ، فالمادة (244) من قانون التسجيل العقاري تنص: ((1- يسجل الصلح الوارد على الحقوق العينية العقارية المتنازع فيها استناداً الى حكم قضائي حائز درجة البات 2- يجوز تسجيل عقد الصلح المتعلق بهذه الحقوق رضاً اذا كان النزاع مؤشراً عليه في السجل العقاري أو خارطة وذلك بقرار المتصالحين في دائرة التسجيل العقاري)) فإن الاثر الذي يترتب باعتباره منشأ للحق فإنه لا يظهر الا من تاريخ التسجيل في سجلات دائرة التسجيل العقاري ، ومن زاوية اخرى يكون التسجيل كاشفاً للملكية ولايجوز الاحتجاج به الا بعد اتمام تسجيله حسب ما جاء بالمادة (189) من قانون التسجيل العقاري النافذ ((يكتسب الوارث حق الملكية العقارية وما في حكمها من تاريخ وفاة المؤرث، غير انه لا يمكنه التصرف به الا بعد تسجيله في السجل العقاري)) (31) ونحن بدورنا نعتقد حسب وجه نظرنا المتواضعة



أفضل مما عليه في القانون العراقي الذي يعتمد على أكثر من خطوة في تحدير وتحرير العقارات.

المطلب الثاني: تمييز التسجيل المجدد من التسوية

من أجل الوصول الى تمييز التسجيل المجدد من التسوية لابد علينا من تعريف نظام التسوية وبيان أوجه التشابه والاختلاف بينه وبين التسجيل العقاري المجدد، وهو ما سوف نقوم ببيانه في الأفرع التالية:

الفرع الأول: تعريف نظام التسوية

يعرف نظام التسوية بأنه: ((تثبيت الحقوق في الأراضي الزراعية والبساتين الواقعة داخل وخارج حدود امانة بغداد والبلديات المستتثة من اعمال التسوية من قبل لجنة الأراضي والاستيلاء واصدار قرار بها ، تمهيدا لتسجيلها في دوائر التسجيل العقاري المختصة))⁽⁴²⁾ ، لاشك ان مشكلة الأراضي اربكت الحكومات المتعاقبة للعراق في فترة الحكم الوطني بسبب المشاكل المتركمة من عهد الحكم العثماني و البريطاني التي كانتا تسيطران على مجريات امور العراق في تلك الحقبة ، والاضاع بالنسبة للأراضي كانت في محل نزاع وغير مستقرة لعدة أسباب: منها السجلات المسجلة للحقوق العقارية لم تكن معتبرة قانونا ويتصرف فيها المتصرف، فضلا عن كثرة التجاوزات على الأراضي اما بالزرع او الغراس ، فضلا عن عدم وضوح وتشعب احكام التسجيل العقاري وصعوبة الركون اليها في معالجة اوضاع الأراضي والتصرفات الواردة فيها ، لذا حاول الحكم الوطني الاعتماد على قانون موحد لمعالجة المشاكل المتركمة وكذلك وضع اسس للتصرف في الأراضي بأنواعها المختلفة ومن اجل ذلك تم استدعاء الخبير الانكليزي السر ارنست داوسن في عام 1929 ، لدراسة وضع الأراضي في العراق وتقديم تقريره حول الموضوع ، وعلى ضوء تقريره شرعت الحكومة العراقية قانون التسوية رقم (50) لسنة 1932 وقانون حق اللزما رقم (51) لسنة 1932 ، وبعد الاستمرار العمل بالقانون اعلاه ولوجود نقص في احكامه من خلال تطبيقه في تلك الفترة ومن اجل تدارك النقص وللضرورة حيث تم اصدار قانون التسوية رقم (29) لسنة 1938 ، بدلا عن القانون السابق⁽⁴³⁾ كما ان القانون الاخير قد الغي فيما بعد بموجب قانون الاصلاح الزراعي المرقم (117) لسنة 1970 المعمول به حاليا⁽⁴⁴⁾،

الفرع الثاني: اوجه الاختلاف بين التسجيل المجدد والتسوية

بالرغم ان كلا النظامين (التسجيل المجدد والتسوية) غابتهما بصورة جلية هو تسجيل وتثبيت الحقوق العقارية الا انها تختلفان بالأوجه الآتية :

1. نطاق عمل لجان التسوية في الأراضي الزراعية والبساتين الواقعة خارج حدود المدن والقرى والقصبات وعلى الاغلب اراضي اميرية خالية من البناء وذلك لتوقف التسوية داخل الحدود البلدية او بموجب قرار لم يكمل اعمال التسوية داخل المدن والقصبات والقرى⁽⁴⁵⁾ بينما في الواقع العملي فان التسجيل المجدد يرتكز عمله في داخل حدود البلدية والقصبات والقرى⁽⁴⁶⁾.
2. وزارة المالية كانت هي المختصة بتطبيق احكام قانون تسوية حقوق الأراضي ومن بعد ذلك تم اناطة تطبيقه الى بوزارة العدل (مديرية الطابو العام) بموجب التعديل الاول رقم (44) لسنة 1939 وبعد ذلك وفي التعديل الثالث رقم (23) لسنة 1943 اصبحت دائرة التسوية مديرية مستقلة تابعة مباشرة بوزارة العدل

الوحدات العقارية على اساس محلات او قرى وقصبات عند فتح دائرة في المنطقة المراد اجراء التحرير التمهيدي فيها وتثبيت ذلك في خريطة معدة من اجل ذلك واعطاء رقم تسلسلي لكل وحدة عقارية وبيان عانديتها ومستنداتها بشكل مبدي وغير نهائي وتسجيل المعلومات في سجل يسمى (سجل الاساس) يعتبر سجل احصاء اكثر ما هو مقرا للملكية وليس له قوة ثبوتية كالسجلات العقارية وانما يعتبر قرينة لأثبات الحقوق المثبتة فيه⁽³⁴⁾ .

الفرع الثاني: اوجه التشابه بين التسجيل المجدد والتحرير التمهيدي

يمكن اجمال اوجه التشابه بين نظامي التسجيل المجدد والتحرير التمهيدي في النقاط الآتية:

1. التسجيل المجدد والتحرير التمهيدي يعتبران التسجيل الاول للعقار الذي لم يسجل سابقا او الذي فقد او مزق سجله او سنده.
2. يُعد التسجيل المجدد مكملا لأعمال التحرير التمهيدي فلو تم تغطية العقار بالتحرير التمهيدي لما تم اللجوء الى التسجيل المجدد .⁽³⁵⁾
3. حصر اعمال التحرير التمهيدي بالعقارات الواقعة داخل حدود البلدية التي فتحت بها الدائرة لكي لا يكون تعارض مع لجان التسوية المختصة في اعمالها للأراضي الواقعة خارج حدود البلديات⁽³⁶⁾ الذي يتفق مع اعمال التسجيل العقاري المجدد في نطاق عمله كما تم ذكره سابقا.

الفرع الثالث: اوجه الاختلاف بين التسجيل المجدد والتحرير التمهيدي

بعد ان تناولنا اوجه الشبه بين التسجيل المجدد والتحرير التمهيدي لابد علينا ان نبين اوجه الاختلاف بين النظامين والتي تتمثل بالنقاط الآتية وكما يلي:

1. ان التحرير التمهيدي عبارة عن عمل احصائي بالدرجة الاولى عند فتح دائرة للتسجيل العقاري في منطقة ما أو عند الحاق دائرة بدائرة اخرى بالاستناد الى تحريات محلية بحيث يسجل العقار في سجل خاص يسمى (سجل الاساس)⁽³⁷⁾ سواء ان كانت عقارات مسجلة أم غير مسجلة بغية اعطاء تسلسل لكل عقار وتخصيص اضبارة له⁽³⁸⁾ بينما جاء التسجيل المجدد لمعالجة حالات انفلات تسجيل أحد العقارات اذ يسجل سابقا عند تسجيل العقارات او في حالة تلف او عدم وضوح في السجلات العقارية او السندات التي تكون في حوزة اصحاب الحقوق العينية او قد تكون غير مستوفية للشكل القانوني الذي من خلاله تكون معتبرا ويكن الاعتماد عليه في اثبات الملكية .
2. التحرير التمهيدي من اعمال التي توكل بها الادارة (موظفي دائرة التسجيل العقاري المختصة) ويُعد من ضمن اختصاص القانون الاداري اي ضمن الفرع العام أما التسجيل العقاري المجدد فانه يقع ضمن اختصاص القانون الخاص لارتباطها بالقانون المدني والقوانين الخاصة بالتسجيل العقاري⁽³⁹⁾ . وعند مقارنة التحرير التمهيدي الوارد في القانون العراقي مع التحرير والتحديد السوري والسجل العيني المصري نجد ان النظامين تعتمدان اثبات الملكية والتسجيل في السجلات التسجيل العقاري مباشرة وبمرحلة واحدة بمعنى انه يشملان عمل التحرير التمهيدي والتسجيل المجدد في القانون العراقي⁽⁴⁰⁾ ، علما ان نظام التحرير التمهيدي لا يصلح لإثبات الملكية انما هو عمل تنظيمي عند فتح دائرة تسجيل عقاري في مكان ما او الحاقها لدائرة معينة وان التسجيل المجدد هو المعول في اثبات الملكية بصورة نهائية⁽⁴¹⁾ . ونعتقد ان الاتجاه العمل في تثبيت حدود العقار وبيان اوصافه والحقوق المتعلقة به خطوة واحدة



وجود سجلات للسندات لأسباب عديدة فصدرت تعاميم من قبل (امانة الدفتر الخاقاني) التي كانت بمثابة دائرة التسجيل العقاري في الوقت الحالي باعتمادها شريطة ان يكون السند خالي من الحك والشطب أو التحريف عن طريق اجراء الكشف على العقار ومطابقة معلومات السند بواقع حال العقار من الناحية المادية والقانونية وتسجيله الحقوق العينية فيه باسم المالك في السجلات القانونية (54) ، ومن التطبيقات القضائية ما نص عليه قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية بـ ((... لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه صحيح وموافق لإحكام القانون ذلك لان الثابت من اجابة مديرية التسجيل العقاري الاولى في كربلاء بالعدد (477 في 2023/1/16) ان العقار موضوع الطلب خاضع لمراسيم التأيد القانوني كما ثبت من التحقيقات التي اجرتها اللجنة بأجرائها الكشف الموقعي على العقار موضوع الطلب ووقفها على واقع حاله واستماعها الى شهادة شهود واقوال مختار المنطقة ان العقار بحيازة طالب التأيد وانه مستغل من قبله وان حيازته مستقرة وهادئة دون معارضة من احد مع تأييد من كافة كتب مديرية التسجيل العقاري المختصة واستمارة صورة سجل العقار والكتب الرسمية الموثقة في اضبارة العقار لدى مديرية الوقف الشيعي في كربلاء توافر شروط اجابة طلب التأيد لكونها استند الى السند الذي ابرز في الاضبار والذي ثبت انه جاء مشتملا على جميع الحقوق والوصاف الخاصة بالعقار وتأييد ذلك بكتب مديرية التسجيل العقاري المختصة والدائرة الرسمية الاخرى -مديرية الوقف الشيعي- كما لم يعارضه سند اخر وتأييد صحة الطلب واقتضى اجابته وبذلك جاء القرار المميز الذي جاء تطبيقا سليما لحكم المادتين (58 و59) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل ، لذا قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز (...)(55) .

2- ان التسجيل العقاري المجدد ونظام التأيد يتشابهان من حيث قيام لجنة تثبيت الملكية في كلتا الحالتين بإصدار قرار تثبيت الملكية او رفضها، فضلا عن الطعن بالقرار الصادر فيهما لدى محكمة استئناف المنطقة التي يوجد فيها العقار

الفرع الثاني: اوجه الاختلاف بين التسجيل المجدد ومراسيم التأيد
بالرغم من اوجه الشبه بين التسجيل المجدد ومراسيم التأيد الا انهما يختلفان من حيث:

1. مراسم التأيد يكون فيه تثبيت الحقوق العينية الاصلية وكذلك الحقوق العينية التبعية أما في التسجيل المجدد يكون فيه تثبيت الحقوق العينية الاصلية فقط.
- يشترط في مراسيم التأيد ان يكون العقار مسجلا مسبقا أما في التسجيل المجدد فانه يعالج العقار الغير المسجل حقيقية او حكما (56)
2. عند تقديم طلب التأيد فإنه لا يخضع للإعلان في الصحف أو في أي وسائل اعلان اخرى عكس التسجيل المجدد الذي لابد من نشر طلب التسجيل المجدد في الصحف (57) .
3. عند التمعن في التشريع العقاري العراقي حول النظامين ، اذ نرى ان رئاسة اللجنة وبقية اعضاء لجنة تثبيت الملكية قد حددوا في التسجيل المجدد بنص المادة (2/46)(58) ، بينما لم يحدد قانون التسجيل العقاري تشكيلة لجنة تثبيت الملكية في التأيد بصورة واضحة في المواد القانونية الخاصة بنظام التأيد ، اذ يتطلب الاشارة الى اللجنة الخاصة بالتسجيل المجدد بصورة واضحة في المواد القانونية التي تبين احكام نظام التأيد . وفي هذا الاطار فإن نظام التحرير والتحديد السوري وقانون السجل العيني المصري ، اذ لم نجد نظام مشابه لنظام التأيد المتبع في العراق لكن تتضمن

دون ارتباطها بمديرية الطابو العام ، وبعد انهاء لجان التسوية اعمالها صدر قانون الاصلاح الزراعي رقم (177) لسنة 1970 ، حيث تم الغاء قانون التسوية واصبحت لجنة الاراضي والاستيلاء في دائرة الاصلاح الزراعي محل لجان التسوية بغية تثبيت الحقوق في الاراضي الزراعية وتصحيح الاخطاء والمساحات والحدود (47)، بينما يكون تثبيت الملكية في التسجيل المجدد من اختصاص دائرة التسجيل العقاري عن طريق لجنة مشكلة من عدة دوائر ويرأسها قاضي محكمة بداءة المنطقة التي يتبع فيها العقار (48) ، وفي نظام التحرير والتحديد السوري نلاحظ بعدم وجود تمييز تثبيت ملكية الاراضي ما بين الزراعية او العقارية او كونها خارج أو داخل حدود البلدية حسب المادة (6) منه (49) ، وفي التشريع المصري فإن الامر متعلق بمسح المنطقة لكي يتم تقييده في السجل العيني أي أنه لا يكون بدفعة واحدة في عموم اراضي البلد وانما الامر مناط بوزير العدل لغرض اصدار قراره في تعيين القسم المساحي الذي سيخضع لنظام السجل العيني اذ نصت المادة (2) / 1 من مواد اصدار قانون السجل العيني بـ : ((يصدر قرار وزير العدل تتعين الاقسام المساحية التي يسري عليها نظام الشهر على اساس اثبات المحررات في السجل العيني ويحدد القرار التاريخ الذي بدا فيه هذا السريان ، على ان يكون هذا التاريخ لاحقا لصنود القرار بمدة ستة اشهر على الاقل))(50) . فبذلك نلاحظ بأن قانون السجل العيني لم يميز بين انواع الاراضي أو الاراضي الواقعة في حدود البلدية من عدمها والخاضعة للسجل العيني .

المطلب الثالث: تمييز التسجيل المجدد من مراسيم التأيد

من اجل الوصول الى تمييز التسجيل المجدد من مراسيم التأيد لا بد علينا من بيان اوجه التشابه والاختلاف بينه وبين التسجيل العقاري المجدد، وهو ما سوف نقوم ببيانه في الافرع التالية :

الفرع الاول

اوجه الشبه بين التسجيل المجدد ومراسيم التأيد

تكمين اوجه الشبه بين التسجيل المجدد ومراسيم التأيد في ما يأتي:

- 1- يعد نظام التأيد نوع من انواع التسجيل العيني العقاري (51) الذي يعالج حالات تسجيل الحقوق العينية الاصلية أو التبعية في حالة فقدان السجل العقاري المثبت للحقوق أو تلفه بالكامل او وجود عيب في السجل عن طريق الاعتماد والارتكاز الى السند او صورة السجل المصدقة (52) ، فقد بين قانون التسجيل العقاري النافذ في الفقرة (1) من المادة (10) بأن السجلات الدائمة وسجلات التسوية والسجلات التأمينات العينية وصورها المصدقة(53) اساسا لإثبات الحقوق الاصلية والتبعية باعتبارها حجة على الناس كافة فيما دون بها مالم يطعن فيها بالتزوير، وان حكم السجلات المصدقة ترقى لمرتبة السجلات العقارية نفسها وتكون حجة لإثبات الحقوق المثبتة فيها ، كما ان السند الذي هو الصورة المطابقة للسجل العقاري بعد استيفاء الشكل النهائي ايضا يعتبر عنوان للحقيقية ووضع العقار القانوني والمادي ، لكن في حالة فقدان السجل الذي يؤكد الحق او تلفه كليا فإن رغم اعتبار السند المطابق للسجل او صورة السجل المصدقة حجة قانونية في الاثبات لكن المشرع اشترط للاعتماد اليه بصورة مطلقة اجراء التأيد وفق شروط محددة في القانون والغاية من اجراء التأيد لكي يتم استبعاد تبدل المالك في العقار في فترة فقدان السجل او تغير الحقوق العينية الاخرى في الفترة نفسها حتى لا يكون تضارب بين الحقوق المثبتة في السند والسجل العقاري ، وان فكرة اجراء التأيد بالاستناد الى السند او صورة السجل المصدقة فكرة قديمة اعتمدت في حقبة الدولة العثمانية لوجود سندات مؤقتة في يد البعض مستندة الى سجلات معتبرة من دون



ثانياً: المقترحات

1. توحيد إجراءات التحرير التمهيدي ومراسيم التأيد ضمن نظام التسجيل العقاري المجدد لكي يكتمل بخطوة واحدة دون اللجوء الى عدة خطوات ولتقارب وتداخل الإجراءات في المفاهيم المذكورة انفاً.
2. إلزام دوائر التسجيل العقاري بجرد وحصر العقارات غير المسجلة وإبلاغ أصحابها الحائزين بضرورة مراجعة دائرة التسجيل العقاري لغرض إكمال تسجيلها في أسرع وقت عن طريق لجنة تثبيت الملكية كون العقارات غير المسجلة أصبحت قليلة جداً وذلك لإكمال تسجيل اغلب العقارات غير المسجلة لعدة عقود من الزمن من قبل اللجان المشكلة وفق القوانين السابقة واللاحقة.
3. بما ان العراق قد انسلخ من الدولة العثمانية في القرن العشرين وان معظم اوليات العقارات محفوظة في دولة تركيا، لذا نقترح للحكومة العراقية مفاتحة جمهورية تركيا لتزويدنا بأوليات العقارات وبالأخص العقارات غير المسجلة أو العقارات المسجلة في سجلات العثمانية والمحفوظة في دوائر التسجيل العقاري في العراق لكي يتم تطابقها واعتمادها دون اللجوء الى نظام التسجيل المجدد.
4. استخدام نظام الارشفة الالكترونية الشامل في حفظ وارشفة السجلات العقارية عن طريق مسح ضوئي فائق الدقة لضمان البيانات والاختتام والتوقيع فيها بصورة واضحة واستخدام سيرفرات مركزية محمية مع وجود نسخ احتياطية في مواقع جغرافية مختلفة واعطاء لهذه النسخ قوة اثبات النسخ الاصلية في حالة تلف او فقدان السجلات التي تحفظ الحقوق العينية لكي يتم انتهاء حالات التسجيل العقاري المجدد بشقه (الحكمي).

قائمة المصادر:

اولاً: الكتب اللغوية:

1. احمد بن فارس (ت: 395هـ) معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، سوريا، 1399هـ - 1979م، باب (عقر)، ج 4.
2. ابن منظور الأنصاري (ت: 711هـ)، لسان العرب، دار صادر - بيروت، لبنان، ط 3 - 1414هـ - 1994.
3. ابراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار، المعجم الوسيط: مجمع اللغة العربية بالقاهرة، دار الدعوة، دون سنة الطبع، باب: (السين) ج 1.

ثانياً: الكتب القانونية:

1. ابراهيم رياض حجاز الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة - دراسة مقارنة - مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، الطبعة الاولى، 2019.
2. د. احمد السيد عبد الحميد الصيفي، نظام السجل العقاري بين عمومية النصوص وثغرات في التطبيق - دراسة مقارنة - دار مصر للنشر والتوزيع، الطبعة 1، سنة الطبع 2023.
3. د. أكرم فاضل سعيد قيصر، التسجيل المجدد بين الواقع والطموح، مكتبة القانون المقارن، ط1، 2022.
4. د. حبيب ادريس عيسى المزوري، التسجيل العقاري المجدد وضم الحيازات - دراسة تحليلية، ط1، دار نون، 2025.
5. د. شروق عباس فاضل السعدي د. عدنان خليل كاظم البياتي، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة (دراسة تحليلية مقارنة)، ط1، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية للنشر والتوزيع، مصر، القاهرة، 2023.
6. د. شروق عباس فاضل السعدي و د. فائق يونس حسين السوداني، التقادم المكسب للملكية العقارية في ظل انظمة التسجيل العقاري

في القوانين اعلاه اجراءات مشابهة للتسجيل المجدد في القانون العراقي .

وخلص القول نعتقد ان هنالك تقارب كبير جدا بين نظام التسجيل المجدد ونظام التأيد في تثبيت الملكية (حكما)، لمعالجة النظامين حالة فقدان سجل لعقار مسجل مسبقا في السجلات العقارية، الا ان السند الجلي والواضح وغير المعيب وصورة السجل المصدقة في نظام التأيد هو الفاصل في شموله بهذا الاجراء من عدمه.

الخاتمة:

تتمثل خاتمة البحث بجملة من النتائج والمقترحات والتي يمكن ايجازها بما يأتي:

اولاً: النتائج

1. إن تسمية التسجيل المجدد في التشريع العراقي وبالتحديد في قانون التسجيل العقاري يشمل التسجيل الحقيقي والتسجيل الحكمي وان التسمية تنطبق للتسجيل المجدد الحكمي الذي يركز على السجلات والسندات المفقودة والتالفة دون الحقيقي الذي يكون محله عقارات غير مسجلة في الاصل في السجلات الرسمية في حين لم يعالج التسجيل المجدد الحكمي في القانون السوري في نظام التحرير والتحديد والقيد الاول في القانون المصري هذه الحالة مع العقارات غير المسجلة معا.
2. إن اعمال التسجيل المجدد تنحصر في حدود في حدود امانة العاصمة وحدود البلديات ويكون في منطقة عقارية مسجلة سابقا وتستهدف الحالات الفردية غير المسجلة والذي لم يكمل إجراءات تسجيلها من قبل اللجان السابقة التي قامت بتثبيت عائدة أغلب الأراضي لأسباب عديدة منها عدم وضوح المالك أو وجود خلل في أبعاد أو مساحات العقار وللعلم هذه الأراضي كانت لا تتجاوز سابقا نسبة 5% والان قد لا تشكل 1% من الأراضي وكون المدن كانت مساحتها صغيرة والعقارات المشغولة كانت قليلة.
3. ان الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد يعتبر كاشفا للحق بالاستناد الى الاحكام الواردة في قانون الاستملاك الذي أجاز تبليغ المستهلك منه الحائز لموعد المرافعة في دعوى الاستملاك وصرف بدل الاستملاك للمستحقين بعد إثبات عائدة العقار له عن طريق التسجيل المجدد وهناك من اعتبره كاشفا للحق في حالة التسجيل المجدد الحكمي دون الحقيقي باعتبار الحق كان موجودا سابقا في السجلات العقارية وجاء التسجيل المجدد الحكمي لغرض بيانه.
4. يتميز نظام التأيد عن التسجيل المجدد بأن العقار كان مسجلا سابقا في نظام التأيد هذا بالنسبة للتسجيل المجدد الحقيقي أما بالنسبة لاختلاف التأيد عن التسجيل المجدد الحكمي فإن السند الذي في حوزة الحائز والخاضع للتأيد يكون غير معيب وواضح.
5. يختلف نظام التحرير التمهيدي عن التسجيل المجدد اذ يعتبر التحرير التمهيدي بأنه تنظيمي ويكون التسجيل فيه غير نهائي بحيث لا يكون أساسا لإثبات الحق بعكس التسجيل المجدد الذي يكون اثبات الملكية فيه نهائي وقطعي.
6. أن نظام التسوية يختلف عن التسجيل المجدد اذ ان التسوية تكون أعمالها في الأراضي الزراعية وعلى الأغلب أن الأراضي الزراعية تقع خارج حدود البلدية فان أعمالها في بصورة عامة تكون خارج حدود البلديات بينما التسجيل المجدد تكون اعماله داخل حدود امانة العاصمة بالنسبة الى بغداد وداخل حدود البلديات بالنسبة الى المحافظات.



ب. القوانين الأجنبية

1. نظام التحرير والتحديد السوري الصادر بالقرار 186 لسنة 1926.
2. قانون السجل العقاري السوري الصادر بالقرار 188 لسنة 1926.
3. التفصيلات الإجرائية للقانون السجل العقاري السوري الصادر بالقرار 186 لسنة 1926.
4. قانون السجل العيني المصري رقم 142 لسنة 1964.

سادساً: القرارات القضائية

1. قرار محكمة التمييز العراقي رقم 2019 لسنة 1976.
2. قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية بالعدد 110/ت/متفرقة/تأييد حق عيني/ 2023 في 2023/1/10.

سابعاً: المقابلات الشخصية

1. مقابلة شخصية مع السيد ابراهيم علي حسين، مدير مديرية التسجيل العقاري في الزهور، مقر المديرية، تاريخ الزيارة 2022/12/15.
2. مقابلة شخصية مع السيد حسن محمد يونس المولى، مدير مديرية التسجيل العقاري في تلعفر في مقر مديرية التسجيل العقاري في تلعفر بتاريخ 2025/6/10.
3. مقابلة شخصية مع السيد القاضي معد عبدالوهاب اسماعيل في محكمة بداءة الموصل، رئيس لجنة تثبيت الملكية في الموصل، تاريخ لزيارة، 2025/8/21.
4. مقابلة شخصية مع القاضي المتقاعد السيد محمود عبدالله حسين، رئيس لجنة تثبيت الملكية في الموصل سابقاً، تاريخ المقابلة في 2025/10/21.
5. مقابلة شخصية مع السيد علي حيدر، مسؤول هيئة التدقيق في مديرية التسجيل العقاري في الزهور في مقر المديرية، تاريخ الزيارة 2025/11/20.

الهوامش:

- (1) ينظر: إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار، المعجم الوسيط: مجمع اللغة العربية بالفاخرة، دار الدعوة، دون سنة الطبع، باب: (السين) ج 1، ص 418.
- (2) سورة الانبياء، [الآية : 104] .
- (3) ينظر : ابن منظور الأنصاري (ت: 711هـ) ، لسان العرب ، دار صادر – بيروت ، لبنان ، ط 3 - 1414 هـ - 1994 ، باب : (السين المهملة) ج 11 ، ص 326 .
- (4) ينظر : محمد بن ابي بكر الرازي (ت: 666هـ) ، مختار الصحاح ، تحقيق : يوسف الشيخ محمد ، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت - صيدا ، الطبعة: الخامسة، 1420هـ / 1999م ، باب : (ع ، ق ، ر) ، ص 214 ؛ ابن منظور الأنصاري ، لسان العرب ، باب: (العين المهملة) ج 4، مصدر سابق، ص 596.
- (5) ينظر : أحمد بن فارس (ت: 395هـ) ، معجم مقاييس اللغة ، تحقيق : عبدالسلام محمد هارون، دار الفكر، سوريا، 1399هـ - 1979م ، باب : (عقر) ، ج 4 ، ص 95.
- (6) الخَلْقُ : بمعنى بَالٍ قديم. ينظر: محمد بن ابي بكر الرازي، مصدر سابق، ص 95.
- (7) المصدر نفسه ، ص 54 .
- (8) نصت المادة (1158) من قانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل بـ ((1/ من حاز منقول او عقار غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري باعتباره ملكاً له او حاز حقاً عينياً على منقول او حقاً عينياً غير مسجل على واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك او دعوى الحق العيني من احد ليس بذئ عذر شرعي. 2/ واذا وقعت لحيازة على عقار او حق عيني عقاري ، وكان غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري ، واقتربت الحيازة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته الى سبب صحيح فان المدة تمنع من سماع الدعوى تكون خمس سنوات . ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقي الحق 3/ والسبب الصحيح او حادث يثبت حيازة العقار بإحدى الوسائل التالية : أ/ الاستيلاء على اراضي الموات. ب / انتقال الملك بالإرث والوصية. ج / الهبة. د / البيع والفراغ.
- (9) يشترط ان يكون الحق موضوع التسجيل : أ- غير مسجل سابقاً في سجلات دائرة التسجيل العقاري. ب- مسجلاً سابقاً وقد فقد سجله وسنده ج- مسجلاً سابقاً وسنده مفقود وسجله موجود الا انه ممزق أو معيب بدرجة لا يمكن الاعتداد به. د- مسجلاً

- (دراسة مقارنة)، المركز العربي للدراسات والبحوث للنشر والتوزيع، ط 1، مصر، القاهرة، 2026.
7. عبدالعزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري في القانون العربي الموحد، مطبعة الكتاب، العراق، بغداد.
8. د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2000.
9. د. عبدالمجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، معهد البحوث والدراسات العربية، الجزء الاول، 1973.
10. المستشار عبدالله غزاي سلمان العزاوي، اجراءات التسجيل العقاري، دراسة تطبيقية في احكام قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، مكتبة القانون والقضاء، ط2، 2013، بغداد.
11. القاضي علي مجيد، احكام التسجيل المجدد في قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971، ط1، بغداد، مكتب زاكي، 2023.
12. د. مريم حمزة ترشيحي، التحديد والتحرير والسجل العقاري، مكتبة زين الحقوقية والادبية، الطبعة الاولى، 2019.
13. محمد بن أبي بكر الرازي (ت: 666هـ)، مختار الصحاح، تحقيق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت - صيدا، الطبعة: الخامسة، 1420هـ / 1999م.
14. مصطفى مجيد، شرح قانون لتسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، ج 1، العاتك لصناعة الكتاب، ط 2، 2008، القاهرة.

ثالثاً: الرسائل والاطاريح

1. سارة مهند محمد الفويزي، دور نظام التسجيل العيني في حماية لحقوق العينية العقارية، اطروحة مقدمة لمجلس كلية الحقوق، جامعة النهريين، 2020.
2. رؤوف ابراهيم مهدي الشمري، حيازة العقار في القانون المدني، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، الجامعة الاسلامية في لبنان، 2020-2021.

رابعاً: البحوث:

1. د. حيدر مهدي نزال، المستحدث في التسجيل المجدد مقارنة لإحكام الحيازة المدنية، مجلة جامعة الامام جعفر الصادق (ع) للدراسات القانونية، كلية القانون، جامعة الامام جعفر الصادق، العدد الرابع، كانون الاول، 2022.
2. رحيم جلوب حسن، اوجه التشابه والاختلاف بين اجراءات التسجيل المجدد واجراءات التأييد، مجلة مفاهيم، العدد 24، تاريخ النشر 29/ايار/2013، المنشور على موقع الانترنت <https://www.moj.gov.iq>.

خامساً: القوانين والانظمة

أ. القوانين العراقية

1. قانون تسوية حقوق الاراضي رقم 50 لسنة 1932 الملغي.
2. قانون اللزومة رقم 51 لسنة 1932 الملغي.
3. قانون تسوية الاراضي رقم 29 لسنة 1938 الملغي.
4. القانون المدني العراقي 40 لسنة 1951 المعدل.
5. قانون الاصلاح الزراعي رقم 117 لسنة 1970.
6. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971 المعدل.
7. قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم 85 لسنة 1978.
8. قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981.



(33) د. عبدالمجيد الحكيم، مصدر سابق، ص 85-86 .
(34) مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص 295-296 .
(35) د. شروق عباس فاضل السعدي و د. عدنان خليل كاظم البياتي، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة - دراسة تحليلية مقارنة، مصدر سابق، ص 432-433 .
(36) مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص 305-306 .
(37) نصت المادة (14) من قانون التسجيل العقاري على ثلاثة أنواع من سجلات الأساس ألا /سجل التحرير التمهيدي والذي يسمى (سجل الأساس) وهو السجل الذي ينظم عند اجراء التحرير التمهيدي فيما يخص بمنطقة = أعمال كل دائرة تسجيل عقاري، ويجري تنظيمه على أساس فتح سجل خاص لكل محلة تعطى للمقاررات الكاتبة فيها ارقام متسلسلة (تسلسل المقار) مع تعيين اوصافها ووضعها وقت قيدها في السجل . ثانيا/ سجل التفتيش (يوقلمة تفتيش او يوقلمة اساس) وهو السجل التحرير التمهيدي القديم المنظم في العهد العثماني الذي سجلت فيه المقاررات وعادتها ضمن مناطق معينة لم يسبق تسجيلها تمهيدا لإعطاء سندات خاصة لكل عمار واقع ضمنها . ثالثا /سجل اليوقلمة تحصيل وهو السجل القديم المنظم في العهد العثماني المنقول من سجل التفتيش (يوقلمة تحقيق او يوقلمة اساس) بعد دفع الرسوم القانونية عنها والذي استند اليه في اصدار سندات اليوقلمة تحصيل .
(38) مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص 209-210 .
(39) د. اكرم فاضل سعيد قصير، التسجيل المجدد بين الواقع والطموح، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ط 1، 2022، ص 23-24 .
(40) د. عبدالمجيد الحكيم، مصدر سابق، ص 91-92 .
(41) مقابلة شخصية مع السيد ابراهيم علي حسين، مدير مديرية التسجيل العقاري في الزهور في مقر المديرية، تاريخ الزيارة 2025/12/15، علوه على ما ذكره اعلاه، اذ بين بان المناطق القديمة في مدينة الموصل ينشط فيها التسجيل المجدد اما بقية المناطق المستحدثة في المدينة اذ كانت زراعية سابقا وتم تسجيلها عن طريق لجان التسوية وبعد ذلك وزعت عن طريق البلدية وليس عن طريق التسجيل المجدد الذي ركز على المدن والقرى والقصبات التي كانت الرقعة العقارية فيها منحصرة وغير متسعة كما في الوقت الحالي .
(42) القاضي علي مجيد، مصدر سابق، ص 79 .
(43) المستشار عبدالله غزاي سلمان الغزاوي، مصدر سابق، ص 12-13 .
(44) القاضي علي مجيد، مصدر سابق، ص 80 .
(45) المستشار عبدالله غزاي سلمان الغزاوي، مصدر نفسه، ص 13 .
(46) مقابلة شخصية مع القاضي السيد معد عبدالوهاب اسماعيل، ر. لجنة تثبيت الملكية في مدينة الموصل، تاريخ المقابلة 2025/8/21، في مقر عمله في محكمة بداية الموصل، وكذلك مقابلة شخصية مع القاضي المتقاعد السيد محمود عبدالله حسين النعيمي بتاريخ 2025/10/21 الذي كان يشغل منصب ر. لجنة تثبيت الملكية في مدينة الموصل لفترة طويلة قبل احواله للتقاعد الذي اكد ما ورد اعلاه .
(47) المستشار عبدالله غزاي سلمان الغزاوي، مصدر سابق، ص 14-15 .
(48) نصت المادة (46) ثانيا من قانون التسجيل العقاري النافذ (تولف لجنة تثبيت الملكية، برئاسة قاضي بداية المنطقة التي يقع العقار او الاسم غير المسجلة ضمن منطقة اعمالها وعضوية رئيس دائرة التسجيل العقاري المختصة و احد موظفيها الفنيين، وممثل عن وزارة المالية، وممثل عن امانة العاصمة او البلدية اذا كان العقار واقعا داخل حدودها وكذلك مختار المحلة او القرية .
(49) نصت المادة (6) من القرار (186) لعام 1926: ب ((في كل قضاء او محافظة تجري عمليات التحديد او التحرير، قرية قرية، وفي المدن، منطقة منطقة (عقارية بوضع المهندسون المكلفون باجراء الاعمال المتعلقة بالتحديد والتحرير تحت مراقبة قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري، على انهم يكونون تابعين فقط لدائرة المساحة فيما يخص بالأمور الفنية ومراقبة الاشغال الطبرغرافية . على المهندسين قبل استلامهم ووظائفهم ان يقسموا امام قاضي الصلح او قاضي الفرد العقاري يمينا يتعهدون بها القيام بوظائفهم قياما حسنا بكل امانة وينظم بهذا القسم محضر ضبط يضعه القاضي)).
(50) د. ابراهيم رياض حجاز الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة - دراسة مقارنة -، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، الطبعة الاولى، 2019، ص 259 .
(51) مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص 295 .
(52) نصت المادة (1/58) من قانون التسجيل العقاري النافذ ((تسجل الحقوق العينية الاصلية او التبعية تأييدا اذا كان سجلها المثبت لتلك الحقوق مفقودا او به عيب او تلف كلي، وذلك بالاستناد الى السند او صورة السجل المصدقة وفق القانون)).
(53) عدلت المادة (10) من قانون التسجيل العقاري النافذ بموجب التعديل الثاني للقانون اعلاه، بحيث اطلقت لسجلات الدائمة والتسوية والتأمينات العينية ب (السجلات العقارية) والتي تتألف من، السجل العقاري، وسجل الاجمالي، والسجل الخاص بعمليات تسليف المصارف والجهات التي تنص قوانينها الخاصة باعتبار اشارة الحجز الموضوعه من قبلها بحكم الزهن .
(54) مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص 484-485 .
(55) قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية بالعدد 110 /ت/متفرقة /تأييد حق عيني/ 2023/ في 2023/9/10، قرار منشور منقول في صفحة التواصل الاجتماعي للمحامي فائق الحلي .
(56) رحيم جلوب حسن، اوجه التشابه والاختلاف بين اجراءات التسجيل المجدد واجراءات التأييد، مجلة مفاهيم، العدد 24، تاريخ النشر 29/ايار/2013، المنشور على موقع الانترنت <https://www.moi.gov.iq>، تاريخ الزيارة 2025/4/15 .
(57) عبدالله غزاي سلمان الغزاوي، مصدر سابق، ص 72 .
(58) نصت المادة (2/46) من قانون التسجيل العقاري ب ((تولف لجنة تثبيت الملكية برئاسة قاضي بداية المنطقة التي يقع العقار او الاسم غير المسجلة ضمن منطقة اعمالها وعضوية رئيس دائرة التسجيل العقاري المختصة و احد موظفيها الفنيين وممثل عن وزارة المالية وممثل عن امانة العاصمة او البلدية اذا كان العقار واقعا داخل حدودها وكذلك مختار المحلة او القرية)).

سابقا وسجله مفقود وكل من السند وصورته ممزق أو معيب أو غير مصدق من جهة مختصة - هـ - مسجلا في أحد السجلات التي لا تعتمد اساسا لإثبات الملكية والحقوق العينية .
(10) مصطفى مجيد، شرح قانون لتسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، ج 1، العاتك لصناعة الكتاب، ط 2، 2008، القاهرة، ص 328 .
(11) القاضي علي مجيد، احكام التسجيل المجدد في قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971، ط 1، بغداد، مكتب زاكي، 2023، ص 31 .
(12) المستشار عبدالله غزاي سلمان الغزاوي، اجراءات التسجيل العقاري، دراسة تطبيقية في احكام قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، مكتبة القانون والقضاء، ط 2، 2013، بغداد، ص 28-29 .
(13) مقابلة شخصية مع السيد حسن محمد بونس المولى مدير مديرية التسجيل العقاري في تلعفر بتاريخ 2025/6/10 في مقر مديرية التسجيل العقاري في تلعفر بتاريخ 2025/6/10 والسيد علي حيدر مسؤول هيئة التدقيق في مديرية التسجيل العقاري في الزهور بتاريخ 2025/11/20 .
(14) د. حيدر مهدي نزال، المستحدث في التسجيل المجدد مقارنا لإحكام الحياة المدنية، مجلة جامعة الامام جعفر الصادق (ع) للدراسات القانونية، كلية القانون، جامعة الامام جعفر الصادق، العدد الرابع، كانون الاول، 2022، ص 32 .
(15) المقار عرفه القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل في المادة (1/62) ب ((كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمنجم وغير ذلك من الاشياء العقارية)).
(16) د. احمد السيد عبدالحامد الصيفي، نظام السجل العقاري بين عمومية النصوص وثغرات في التطبيق -دراسة مقارنة - دار مصر للنشر والتوزيع، الطبعة 1، سنة الطبع 2023، ص 284 .
(17) القرار رقم (186) والمؤرخ في 15 اذار 1926 والخاص بنظام التحرير والتحديد، والقرار رقم (188) والمؤرخ في 15 اذار 1926 المتعلق بانشاء قانون السجل العقاري، والقرار (189) الذي ينظم التصاريح الاجرائية لإحكام القرار (188) والمؤرخ في 15 اذار 1926، والصادر من السلطات الفرنسية المحتلة آنذاك والمطبق في سوريا ولبنان من الاصل الفرنسي الذي طبق سابقا في شمال افريقيا، الا النص العربي للقرار ادى حصول اختلاف في النص المطبق بسبب اختلاف ترجمة القرار في البلدين، د. عبدالمجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، معهد البحوث والدراسات العربية، الجزء الاول، 1973، ص 17-92 و د. مريم حمزة ترشيشي، التحديد والتحرير والسجل العقاري، مكتبة زين الحقوقية والادبية، الطبعة الاولى، 2019، ص 18 .
(18) عبدالعزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري في القانون العربي الموحد، مطبعة الكتاب، العراق، بغداد، ص 22-21 .
(19) القاضي علي مجيد، مصدر سابق، ص 28-29 .
(20) د. احمد السيد عبدالحامد الصيفي، مصدر سابق، ص 241 .
(21) المصنوع نفسه، ص 285 .
(22) سارة مهني محمد الفيزي، دور نظام التسجيل العيني في حماية لحقوق العينية العقارية، اطروحة مقدمة لمجلس كلية الحقوق، جامعة النهرين، 2020، ص 151 .
(23) نصت المادة (2/3) من قانون التسجيل العقاري المرقم 43 لسنة 1971 المعدل ب ((لا يتعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)) والمادة (10/1) من القانون نفسه ب ((تعتمد السجلات العقارية وصورها المصدقة وسندياتها اساسا لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الاخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها مالم يطعن فيها بالتزوير، ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها)).
(24) د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2000، ص 528 .
(25) رؤوف ابراهيم مهدي الشمري، حيازة العقار في القانون المدني، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، الجامعة الإسلامية في لبنان، 2020-2021، ص 99 .
(26) المستشار عبدالله غزاي سلمان الغزاوي، اجراءات التسجيل العقاري، مصدر سابق، ص 29 .
(27) د. شروق عباس فاضل السعدي و د. فاتن يونس حسين السوداني، التقدم المكسب للملكية العقارية في ظل انظمة التسجيل العقاري (دراسة مقارنة)، المركز العربي للدراسات والبحوث للنشر والتوزيع، ط 1، مصر، القاهرة، 2026، ص 472 .
(28) التسجيل العيني للعقار يكون العقار اساسا للتسجيل ويعتمد على بطاقة العقار في تدوين اوصاف والتصرفات الواردة للعقار اي بيان الوضع القانوني والمادي للعقار، أما التسجيل الشخصي للعقار فيعتمد اسم المالك اساسا للتسجيل اي تسجيل التصرفات الواردة على الملكية العقارية باسماء اصحابها، ينظر المستشار عبدالله غزاي سلمان الغزاوي، اجراءات التسجيل العقاري، مصدر سابق، ص 11 و د. شروق عباس فاضل و د. عدنان خليل كاظم، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مصدر سابق، ص 9 .
(29) رؤوف ابراهيم مهدي الشمري، مصدر سابق، ص 99 .
(30) القاضي علي مجيد، مصدر سابق، ص 68 .
(31) د. حبيب ادريس عيسى المزوري، التسجيل العقاري المجدد وضم الحيازات - دراسة تحليلية، ط 1، دار نون، 2025، ص 45 .
(32) رؤوف ابراهيم مهدي الشمري، مصدر سابق، ص 100 .
(33) ينظر : المادة (30) من قانون التسجيل العقاري المرقم 43 لسنة 1971 المعدل .

