

النظام القانوني للسجل العقاري والحقوق الواردة فيه في القانون الانكليزي دراسة تحليلية مقارنة بالقانونين اللبناني والعراقي

د.يونس صلاح الدين علي

أستاذ القانون الخاص المساعد

كلية القانون والعلاقات الدولية والدبلوماسية

جامعة جيهان الخاصة

المخلص

يتناول هذا البحث بالدراسة النظام القانوني للسجل العقاري في القانون الإنكليزي، والذي يعد سجلاً ضخماً تحتفظ به هيئة التسجيل العقاري، ويتولى إدارته المسجل العقاري العام وتسجل فيه جميع العقارات. وتهدف هذه الدراسة الى إفادة القانونين اللبناني والعراقي من بعض المبادئ التي إستند عليها السجل العقاري في القانون الانكليزي لتنظيم التسجيل في هذا السجل. أما السجل العقاري في القانونين اللبناني والعراقي فقد خضع لنظام التسجيل العيني كأصل عام. وتكمن أهم مشكلة من مشكلات البحث في عدم تبني تشريعات التسجيل العقاري اللبنانية والعراقية لتصنيف ثلاثي للسجلات العقارية الى سجل المالكين وأصحاب الحقوق العينية وسجل الحقوق الواردة على العقار، وسجل التكاليف المفروضة عليه والأعباء التي تثقله أسوة بالقانون الإنكليزي. وتهدف الدراسة الى إفادة القانونين اللبناني والعراقي من بعض المبادئ التي إستند عليها السجل العقاري في القانون الانكليزي لتنظيم عملية القيد أو التسجيل في هذا السجل، ولأجل تحقيق هذا الهدف فقد إنتهجت الدراسة منهج البحث القانوني التحليلي المقارن. ومن النتائج التي توصلت اليها الدراسة هي تنوع الحقوق الخاضعة للتسجيل في السجل العقاري الإنكليزي وهي: الحقوق قابلة للتسجيل، والحقوق الناشئة عن تصرفات قابلة للتسجيل، والحقوق الثانوية. إلا أن هناك إستثناء بارز يرد على ضرورة تسجيل الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري يتمثل بحقوق الرجحان أو الأرجحية. فضلاً عن خضوع السجل الى ثلاثة مبادئ أساسية. وخلصت الدراسة الى عدة توصيات من أبرزها الإقتراح على المشرعين اللبناني والعراقي أن يحذوا حذو القانون الإنكليزي في تبني التصنيف الثلاثي للسجلات العقارية.

الكلمات الدالة: السجل العقاري, المسجل العقاري, الحقوق قابلة للتسجيل, حقوق الرجحان.

Abstract

This article of research is concerned with studying the legal system of the land register in the English law. Which is considered as a vast or huge volume kept in the land registry, administered by the chief land registrar, and containing all the lands and real estates. It is worth-bearing in mind that this study is aimed at benefitting both the Lebanese and Iraqi laws from some principles upon which the English land register is based to regulate the registration in this register. Whereas the real estate register in the Lebanese and Iraqi laws is subject, as a general rule, to the real registration system. It is to be noted that the most significant problem of the study is that both the Lebanese and Iraqi laws do not adopt the classification of the register into three types, as it is the case with the English law. This study is aimed at the benefit of these two comparative laws from some principles upon which the English register is based, to regulate the entries in the register. To achieve this aim the study adopts the comparative analytical methodology. One of the findings or results the study reached is the variety of the rights and interests subject to the registration in the land register: The registrable interests, the interests created by registrable dispositions, and the minor interests. With a considerable exception to the necessity of the registration are the overriding interests. The register is also subject to three fundamental principles. Finally the study reached many recommendations the most important of which is the recommendation that both the Lebanese and Iraqi legislators follow suit the English law in adopting the three-fold classification.

Keywords: Land Register, Land Registrar, Registrable Interests, overriding interests.

المقدمة

أولاً: مدخل تعريفي بموضوع البحث: لا يعد السجل العقاري في القانون الإنكليزي مجرد سجل ضخم فحسب، ولكنه مستوعب يتضمن أيضاً مجموعة من الأقرص الصلبة التي تحتفظ بها هيئة التسجيل العقاري، ويتولى إدارته المسجل العقاري العام أو كبير المسجلين العقاريين. فهو توثيق الزامي يستهدف ويستوعب تسجيل جميع العقارات في سجلات عقارية خاصة بها وتكون على ثلاثة أنواع يتخصص الأول بالملكية أو الحق العيني العقاري، والثاني بالمالك أو صاحب الحق العيني، والثالث بالتكاليف العقارية المفروضة على العقار أو الأعباء التي تنقله. ويتضمن السجل العقاري في القانون الإنكليزي ثلاثة أنواع من الحقوق هي: حقوق قابلة للتسجيل، وحقوق ناشئة عن تصرفات قابلة للتسجيل، وحقوق ثانوية. أما الحقوق الأرجحية فتعد إستثناءً بارزاً يرد على ضرورة تسجيل الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري. كما نظم القانونان اللبناني والعراقي السجل العقاري بمقتضى تشريعات التسجيل العقاري، ومن أبرزها القرار اللبناني رقم (١٨٨) الصادر في ١٥/٣/١٩٢٦، وقانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.

ثانياً: أسباب إختيار موضوع البحث: إن السبب الرئيس في اختيار موضوع البحث هو محاولة إفادة القانونين اللبناني والعراقي من بعض المبادئ التي إستند عليها السجل العقاري في القانون الإنكليزي لتنظيم عملية القيد أو التسجيل في هذا السجل.

ثالثاً: أهمية البحث: يكتسب البحث أهميته من بعض المبادئ التي جاءت بها تشريعات التسجيل العقاري الإنكليزية لتنظيم السجل العقاري، كمبدأ التصنيف الثلاثي للسجل، ومبدأ التسجيل الأول للحق العيني الوارد على العقار.

رابعاً: مشكلة البحث: تكمن مشكلة البحث في عدم تبني تشريعات التسجيل العقاري اللبنانية والعراقية لتصنيف ثلاثي للسجلات العقارية الى سجل المالكين وأصحاب الحقوق العينية وسجل الحقوق الواردة على العقار، وسجل التكاليف المفروضة عليه والأعباء التي تنقله أسوة بالقانون الإنكليزي. فضلاً عن عدم تبني مبدأ التسجيل الأول للحق العيني ولا سيما حق الملكية، الذي أخذ به القانون الإنكليزي، للحيلولة دون وقوع أي ضرر يمكن أن يلحق بكل ذي مصلحة متعلقة بهذا الحق. ينيطا برئيس الدائرة أو المكتب العقاري مهمة التحقق من الوضع القانوني لحق الملكية العقارية عند التسجيل، وإناطة رئيس الدائرة أو المكتب العقاري بمهمة التحقق من الوضع القانوني لحق الملكية العقارية عند التسجيل.

خامساً: نطاق البحث: يتسع نطاق هذه الدراسة ليشمل البحث في مفهوم السجل العقاري في القانون الإنكليزي والحقوق العينية والتصرفات القانونية الواردة فيه، والحقوق المستتناة من القيد في السجل العقاري. ومقارنة موقف القانون الإنكليزي بموقف القانونيين اللبناني والعراقي من كل ذلك.

سادساً: منهجية البحث: وللوصول إلى الغايات المرجوة من البحث، فقد إنتهجت الدراسة منهج البحث القانوني التحليلي المقارن، بإجراء تحليل قانوني لموضوع النظام القانوني للسجل العقاري في القانون الإنكليزي، ومقارنته بموقف القانونيين اللبناني والعراقي.

سابعاً: خطة البحث: في ضوء ما تقدم فقد توزعت هذه الدراسة على مبحثين وكما يأتي:

المبحث الأول: مفهوم السجل العقاري في القوانين الإنكليزي واللبناني والعراقي.

المبحث الثاني: الحقوق والتصرفات القابلة للتسجيل والمسجلة في السجل العقاري في القوانين الإنكليزي واللبناني والعراقي والإستثناءات الواردة عليها

المبحث الأول

مفهوم السجل العقاري في القوانين الإنكليزي واللبناني والعراقي

يرتكز نظام التسجيل العقاري (Land Registration System) في القانون الإنكليزي، الذي يتألف بالأصل من مجموعة القواعد والأحكام التي أقرتها المحاكم الإنكليزية (الخطيب، ٢٠١٢، ص ٢٠)، وقواعد العدالة والإنصاف (Cartwright, 2013, P.4) ، على ضرورة تسجيل كل عقار أو قطعة أرض (plot of land) في سجل خاص بها يعرف بالسجل العقاري (Land register). كما نظم القانونون اللبناني والعراقي بدورهما أيضاً السجل العقاري وبيننا بإسهاب الحقوق العينية الواردة فيه، لذا فإن دراسة مفهوم السجل العقاري في القانون الإنكليزي تستلزم منا تعريفه وبيان أهم خصائصه ومقارنته بنظيره في القانونيين اللبناني والعراقي وكما يأتي:

المطلب الأول

تعريف السجل العقاري في القوانين الإنكليزي والمقارن

عرف جانب من الفقه الإنكليزي (Gray K and Gray F, 2011, P.102) السجل العقاري (Land register) بأنه ليس مجرد مجلد أو سجل ضخم (Vast Book) فحسب، ولكنه مستوعب يتضمن أيضاً مجموعة من الأقراص الصلبة (Hard Disks) التي تحتفظ بها هيئة التسجيل العقاري (Land Registry)، ويتولى إدارته المسجل العقاري العام أو كبير المسجلين العقاريين (Chief

(Land Registrar). وعرفه فقيه آخر (Smith, 2014, P.235) بأنه توثيق الزامي يستهدف ويستوعب تسجيل جميع العقارات في سجلات عقارية خاصة بها وتكون على ثلاثة أنواع يتخصص الأول بالملكية أو الحق العيني العقاري، والثاني بالمالك أو صاحب الحق العيني، والثالث بالتكاليف العينية العقارية أو الأعباء المفروضة على العقار. وقد عرفت الفقرتان الأولى والثانية من المادة (٩٩) من تشريع التسجيل العقاري الانكليزي لعام ٢٠٠٢ (Land Registration Act 2002) هيئة التسجيل العقاري (Land Registry) بأنها ذلك المكتب أو الدائرة التي تعرف بهيئة التسجيل العقاري التابعة لجلالة الملكة، والتي تضطلع بمهام التسجيل العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون. وتتكون من كبير المسجلين العقاريين بوصفه رئيساً للهيئة، فضلاً عن كادر أو مجموعة موظفين يقوم بتعيينهم. أما في القانون اللبناني فقد عرفت المادة الأولى من القرار رقم (١٨٨) الصادر في ١٥/٣/١٩٢٦ السجل العقاري بأنه (مجل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار وتعين بها حالته الشرعية وتذكر فيها حقوقه وأعباؤه وتورد فيها الإنتقالات والتعديلات الطارئة عليه، ويتألف هذا السجل من: دفتر الملكية، ومن الوثائق المتممة له، وهي السجل اليومي ومحاضر التحديد والتحرير، وخرائط المساحة والرسوم المصورة الجوية وتصاميم المسح والأوراق الثبوتية). ويتبين من التعريف الوارد في هذه المادة بأن السجل العقاري لا يتكون من سجل واحد فحسب، بل يشمل مجموع الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وحالته والحقوق التي يتمتع بها والأعباء التي تنقله والإنتقالات والتعديلات الواردة عليه (شمس الدين، ٢٠١١، ص ٢١٥). وتبرز أهمية القيد في السجل العقاري وتسجيل العقار في الصحيفة العينية في ضرورة إتباع الشكليات أحياناً لإعلام الأشخاص الثالثين بوجود العقد (العوجي، ٢٠٢٢، ص ١٤٩). وعرفت المادة الأولى من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ السجل العقاري بأنه (السجل التي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون ويستند اليه في إصدار السند). وما يميز نظام السجل العقاري في القانون العراقي أنه يقوم على أساس نظام التسجيل العيني الذي يعتمد العقار أساساً للتسجيل، بما يحتويه من بيانات تحدد موقع العقار ومساحته وأوصافه (مجيد، ج ١، ٢٠٠٨، ص ٢٦). خلافاً لنظام التسجيل الشخصي الذي يقوم على أساس الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات القانونية، وليس على أساس موقع العقار وأوصافه.

المطلب الثاني

الخصائص المميزة للسجل العقاري في القانونين الانكليزي والمقارن

يتسم السجل العقاري في القانونين الإنكليزي والمقارن بالخصائص الآتية:

أولاً: يتسم السجل العقاري الإنكليزي بأنه من أضخم مستوعبات التسجيل العقاري في العالم، فهو يتضمن إجمالاً ما يقدر بإثنين وعشرين مليون من الحقوق العينية العقارية المسجلة (Registered Titles)، كما يجري استعماله سنوياً لتوثيق ما يقارب خمسة ملايين معاملة عقارية. ويرى جانب من الفقه الإنكليزي (Gray K and Gray F, 2011, P.102) بأنه أضخم قاعدة بيانات في العالم لمعالجة المعاملات والبيانات العقارية عن طريق الشبكة المعلوماتية العالمية الانترنت (Online Transaction-processing Database).

ثانياً: كما يتسم السجل العقاري في القانون الإنكليزي بسمة العلانية وسهولة وصول الكافة إليه وإطلاعهم على مفرداته (open to public access)، مقابل دفع رسوم زهيدة (Gray K and Gray F, 2011, P.103). كما يمكن لأي شخص تفحص محتويات ذلك السجل والحصول على نسخة رسمية من أية وثيقة أشارت إليها الفقرة الأولى من المادة (٦٦) من تشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢ وهي: حقوق الملكية العقارية المسجلة، وأية وثيقة يحتفظ بها المسجل والمشار إليها عند تسجيل الملكية، وأية وثيقة أخرى يحتفظ بها المسجل لغرض إستعمالها في التطبيقات والمعاملات العقارية، وأية وثيقة تتعلق بالإنذارات الموجهة الى التسجيل الأول لحق الملكية. إذ نصت على أنه (يحق لأي شخص تفحص والحصول على نسخ مما يأتي أو أي جزء منها: أ- سجل الملكية ب- أية وثيقة يحتفظ بها المسجل ويشار إليها في سجل الملكية ج- أية وثيقة أخرى يحتفظ بها المسجل وتعلق بالمعاملات أو التطبيقات المفروضة عليه. د- سجل الإنذارات الموجهة الى التسجيل الأول لحق الملكية). وقد تبنى القانون اللبناني مبدأ علانية القيد في السجل العقاري أيضاً، فنصت المادة (١٠) من القرار رقم (١٨٨) الصادر في ١٥/٣/١٩٢٦ على أن (كل إتفاق بين فريقين سواء أكان مجاناً أم ببدل، وكل حكم مكتسب قوة القضية المحكمة وبصورة عمومية كل حدث يرمي الى إنشاء حق عيني أو نقل ذلك الحق أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه يجب أن يعلن عنه بقيد في دفتر الملكية). ويجسد هذا النص مبدأ العلنية بإعتماد الصحيفة العينية كوثيقة تسمح للغير بالإطلاع على القيود الواردة فيها متى ما شاء ذلك (شمس الدين، ٢٠١١، ص ٢٢٥)، ولغرض التأكد من وجود العقد العقاري وترتيبه لمفاعيله أو آثاره (العوجي، ٢٠٢٢، ص ١٤٩). كما قد تبنى القضاء اللبناني أيضاً هذا المبدأ وجاء في حكم لمحكمة بداية جبل لبنان المدنية برقم ٨٤ في ٢٣/١/١٩٧٠، دعوى الحداد. (الرئيس هرموش والقاضيان عدده ومسابكي). بأنه (إذا قيد الدائن الإنذار ومحضر الحجز على صحيفة عقار مديونه في السجل العقاري، فلا يمكن طلب إبطال هذا الحجز بحجة بيع العقار المحجوز بموجب عقد مدون بتاريخ أسبق في السجل اليومي، لأن المبدأ الذي يسود نظام السجل

العقاري هو العلنية. وهذا المبدأ يوجب كشرط لوجود حق الملكية تسجيله في السجل العام) (حنا, ج ٢, ٢٠١١, ص ١٨٢).

ثالثاً: ويتسم السجل العقاري في القانون الإنكليزي بسمه تنوع وتعدد المكونات: فهو يتفرع الى ثلاثة أنواع من السجلات (Chappelle, 2008, P.119): الأول هو سجل الملكية أو الحق العيني (property register) الذي يتضمن وصفاً كاملاً للعقار بتحديدده, وبيان المنافع والحقوق التي تعمل لمصلحته كحقوق الارتفاق (Easements), ويفيد منها العقار المسجل (Registered Land), وتنتقل معه (Bevans, 2016. P.160). إذ أن من أهم فوائد الملكية المسجلة (Registered Title) أنها تقدم المعلومات الكاملة عن العقار والحقوق المترتبة عليه. والثاني هو السجل الخاص بمالك العقار (Proprietorship register) المتمتع بالملكية القانونية (Legal Estate), والذي تتحدد فيه هوية مالك العقار المسجلة ملكيته (Registered Proprietor), عن طريق بيان إسمه وعنوانه وأية قيود مفروضة على سلطته في التصرف بالعقار (McFarlane, Hopkins, and Nield, 2012. P.235). والثالث هو سجل التكاليف المفروضة على العقار أو الأعباء التي تنقله (Land charges register) (Green, 1997, P.138), والذي يبين التكاليف المفروضة على العقار والأعباء التي تنقله ولا تصب في مصلحته (Smith, 2014, P.235). وفي واقع الأمر فإن الغاية من هذه السجلات الثلاثة هي خدمة ما يعرف بالملكية المسجلة (registered title). وهي ليست مجرد وثائق وملفات مستقلة عن بعضها البعض (Cooke, 2003, P.43), ولكنها تتضمن أيضاً مجموعة من الخرائط التي تحدد العقار وموقعه ومواصفاته بدقة. أما في القانون اللبناني فقد بينت المادة الأولى من القرار رقم (١٨٨) السالف الذكر الوثائق التي يتكون منها السجل العقاري, ومن أبرزها دفتر الملكية وهو الوثيقة الأكثر أهمية من وثائق السجل العقاري, ويضم مجمل الصحائف العينية لعقارات منطقة معينة (شمس الدين, ٢٠١١, ص ٢١٧). وقد نظمت المادة الأولى من القرار رقم (١٨٩) في ١٥/٣/١٩٢٦ مكونات دفتر الملكية فنصت على أنه (يتألف دفتر الملكية في كل منطقة عقارية مجمل الصحائف العينية لعقارات المنطقة, ويكون دفتر الملكية بشكل سجل تربط فيه الصحائف العينية ربطاً ثابتاً أو بطريقة التجليد المتحرك, ويتألف دفتر الملكية في كل منطقة عقارية من سجل واحد أو من عدة سجلات). ولا يتم إكتساب الحق العيني العقاري إلا من تاريخ قيده في هذا الدفتر. وجاء في حكم لمحكمة إستئناف جبل لبنان المدنية رقم ١٢٧ في ٦/٤/١٩٧١. دعوى حداد/ بنك الإنماء. (الرئيس حداد والمستشاران روفيل وعويدات). بأنه (تبين من نص المواد ٩ و ١٠ و ١١ من القرار ١٨٨ أن كافة العقود الرضائية والأحكام القضائية الرامية إلى إنشاء حق عيني يجب أن يعلن عنها بقيدها في دفتر

الملكية. ولا يكتسب هذا الحق إلا من تاريخ قيده في دفتر الملكية) (حنا، ج ٢، ٢٠١١، ص ١٨٤). أما الوثيقة الثانية فهي السجل اليومي المخصص لإثبات تاريخ إيداع طلبات التسجيل في السجل العقاري، بمقتضى المادة التاسعة من القرار رقم (١٨٩)، والتي نصت على أن (السجل اليومي مخصص لإثبات تاريخ إيداع طلبات التسجيل في السجل العقاري وأنموذجه معين من قبل الإدارة). ثم محاضر التحديد والتحرير التي تحتوي جميع المعلومات التي وثقها مأمور المساحة عند قيامه بأعمال المسح، وخرائط المساحة والرسوم المصورة الجوية والتصاميم التي تبين مساحة العقار وموقعه وحدوده بالنسبة الى العقارات الأخرى في نفس المنطقة العقارية. وعلى الرغم من تنوع وتعدد هذه الوثائق، إلا أن المشرع اللبناني أولى دفتر الملكية أهمية خاصة (شمس الدين، ٢٠١١، ص ٢٢١). أما في القانون العراقي فإن السجل العقاري يتألف من عدة أنواع من السجلات حددتها المادة (٩) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، والتي نصت على أنه (تنقسم السجلات الخاصة بالحقوق العقارية الى الأقسام الآتية: ١- السجلات العقارية وتشمل السجلات الدائمة وسجلات التسوية وسجلات التأمينات العينية. ٢- سجلات الأساس ٣- السجلات الشخصية). فالسجل العقاري هو الأساس الذي بني عليه نظام التسجيل العقاري في العراق. فالسجلات الخاصة بالحقوق العقارية متعددة، منها ما يستند عليها لإثبات الملكية والحقوق العينية الأخرى، ومنها ما لا يستند عليها لإثبات تلك الحقوق وإنما تعد قرينة على ذلك (مجيد، ج ١، ٢٠٠٨، ص ١٥٣). وهناك سجلات خاصة بالحقوق العينية التبعية وهي: الرهن التأميني والرهن الحيازي وحق الإمتياز. كما تعد خارطة العقار، التي هي مرتسم هندسي يعين فيه شكل العقار ومساحته وحدوده وموقعه، جزءاً متمماً للعقاري. فهي مرجع ثقة لتحديد موقع العقار وشكله الهندسي ومساحته (عجيل، ٢٠١٩، ص ٩٩).

رابعاً: كما يتسم السجل العقاري في القانون الإنكليزي بإمكانية التصحيح (Rectification) لتلافي الغلط (Mistake) الذي قد يشوب إدراج القيود (Entries) فيه، والذي يمكن أن يشكل جوراً أو ظلماً يلحق بملكية مالك العقار (Title of a Registered Proprietor) أو الحقوق العينية الأخرى المترتبة عليه (Dixon, 2010, P.86). إلا أن ما يلاحظ على تصحيح القيود أنه لا يتم إلا لغرض تلافي الغلط الذي يشوب المركز القانوني (Legal Position) مباشرة قبل أي قد تغيير يطرأ على العقار (Chappelle, 2008, P.121). وقد أجاز القانون اللبناني تصحيح الأخطاء المادية الناتجة عن تدوين القيد في السجل العقاري، إذ سمحت المادة (١٥) من القرار رقم (١٨٨) لأمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يقوم بتصحيح هذا النوع من الأخطاء (شمس الدين، ٢٠١١، ص ٤٣٩). وفي حالة إعتراض ذوي الشأن يطلب أمين السجل من القاضي القيام بالتصحيح. فنصت على أنه (يمكن لكل شخص تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقيين جرى بدون سبب

شرعي أن يحصل على إبطاله أو على تحويره، ولا يمكن إبطال أو تحوير أي قيد كان من قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي إلا إذا رضي بذلك كتابة ذوو العلاقة. بيد أن الأغلاط الكتابية يصحها حكماً أمين السجل رئيس المكتب العقاري ضمن الشروط المنصوص عليها بالمواد ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من القرار رقم ١٨٩. وإذا إعترض على ذلك ذوو العلاقة يطلب أمين السجل العقاري (التصحيح من القاضي). وجاء في حكم لمحكمة إستئناف جبل لبنان المدنية الأولى رقم ٢٤٥ في ٩/ ١١/ ١٩٧٣. دعوى غصن. (الرئيس حداد والمستشاران روفایل وحجار). بأن (المادة ٢٩ من القرار ١٨٩ تجيز لرئيس المكتب العقاري أن يصح القيود المخالفة الملحوظة في الصحيفة ولم تأخذ المادة ٣٠ من القرار المذكور إلا بالأغلاط الكتابية البسيطة الناتجة عن عدم المطابقة بين قيود الصحيفة ومضمون السندات والوثائق المبرزة تأييداً للتسجيل. فيتحصل مما تقدم أن المشرع لم يجز لأمين السجل العقاري سوى تصحيح القيود المخالفة لأصول الشكلية البحتة والأغلاط الكتابية البسيطة والقيود الساقطة سهواً) (حنا، ج ٢، ٢٠١١، ص ١٨٦). كما جاء في حكم لمحكمة التمييز المدنية اللبنانية الغرفة الثالثة رقم ٤٠ في ١٣ / ٥ / ١٩٩٨. (الرئيس زيادة والمستشاران عبد الله وكرم). بأن (عدم المطابقة بين قيود الصحيفة وخريطة المساحة هي خطأ كتابي بسيط يجوز لأمين السجل العقاري تصحيحه) (حنا، ج ٤، ٢٠٠٩، ص ٢١). كما سار قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ في نفس الإتجاه، وأجاز تصحيح الأخطاء المادية التي تشوب السجل العقاري، وسمح لرئيس دائرة التسجيل العقاري أن يقوم بتصحيح تلك الأخطاء بقرار صادر عنه وفقاً للمادة (٦٨) منه، والتي نصت على أنه (يصح بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري الخطأ المادي الذي سببته الجهات الرسمية في التسجيل إذا كان مخالفاً للوثائق والمستندات أو السجلات التي إستند إليها في التسجيل بشرط عدم تبدل المالك أو صاحب الحق العيني). وجاء في حكم لمحكمة تمييز العراق رقم ٢٥٧٣ / الهيئة المدنية / ٢٠٢٠ في ١٨ / ٨ / ٢٠٢٠ بأن (تصحيح الأخطاء المادية في السجل العقاري إذا كان التسجيل مخالفاً للوثائق بشرط عدم تبدل المالك أو صاحب الحق العيني يكون من إختصاص رئيس دائرة التسجيل العقاري عملاً بأحكام المادة (٦٨) من قانون التسجيل العقاري) (كاظم، ج ٥، ٢٠٢١، ص ٥٠١). وكذلك الأخطاء المادية التي ترد في خرائط العقار التي تعد جزءاً متمماً للسجل العقاري (مجيد، ج ١، ٢٠٠٨، ص ٢٨٣). وذلك بمقتضى المادة (٣٢) منه التي نصت على أن (يجوز تصحيح الأخطاء المادية في الخرائط بطلب من المالك أو صاحب الحق العيني إذا توفرت فيه الشروط التالية على أن يقترن هذا التصحيح بتصحيح السجل : - ١ - أن يتحقق بالكشف الاصولي أن الخطأ المراد تصحيحه ناتج عن تحديد شكل العقار أو مساحته بصورة تخالف أوصافه الحقيقية في الموقع أو المثبتة في السجل العقاري. ٢

- عدم وجود تجاوز من العقار أو عليه وانتفاء التواطؤ بين صاحب العقار واصحاب العقارات المجاورة).

خامساً: ويتمثل النظام القانوني للسجل العقاري الانكليزي بنظام ثلاثي المبادئ: أي أنه يقوم على ثلاثة مبادئ تشكل الأساس الذي يستند عليه نظام التسجيل العقاري الانكليزي (Land registration System) : الأول هو مبدأ المرآة (Mirror Principle) والثاني مبدأ الستارة (Curtain Principle) والثالث مبدأ التأمين (Insurance Principle). ويقصد بالمبدأ الأول إحتواء السجل العقاري على جميع الحقائق الجوهرية المتعلقة بالعقار وكأنه مرآة عاكسة (Duddington, 2011, P.26), أما المبدأ الثاني فيعني إكتفاء مشتري العقار بما يرد في السجل العقاري من معلومات, من دون الحاجة الى البحث عن معلومات أخرى خارج السجل (McFarlane, et al, 2012. P.228) . أما المبدأ الثالث فمؤداه أنه في حالة وجود أي خطأ في السجل أو معلومة مضللة, فإنه لا يعكس الوضع السليم للملكية العقارية, مما يتيح للطرف المتضرر الحصول على التعويض (Smith, 2014, P.236). أما في القانون اللبناني فيقوم السجل العقاري على مبدئين مهمين هما: مبدأ القوة الثبوتية للقيود المدونة في السجل العقاري, ومبدأ علنية تلك القيود. وقد ورد المبدأ الأول في المادة (٩) من القرار رقم (١٨٨) التي نصت على أن (الحقوق العينية العقارية المرخص إحداثها بموجب القانون والقصورات العقارية والحجوز, وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل, يجب حتماً أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في دفتر الملكية, ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وإبتداءً من تاريخ هذا القيد). وقد تبنى القضاء اللبناني هذا المبدأ وجاء في حكم لمحكمة بداية جبل لبنان المدنية رقم ٨٤ في ٢٣/١/١٩٧٠. دعوى الحداد. (الرئيس هرموش والقاضيان عدده ومسابكي) بأن (المادة ٩ من القرار ١٨٨ أوجبت تسجيل الحقوق العينية على الصحيفة المخصصة لكل عقار في دفتر الملكية كي تعتبر سارية المفعول تجاه الغير, ولا تعتبر بالتالي موجودة إلا من تاريخ تسجيلها في السجل العقاري) (حنا, ج٢, ٢٠١١, ص ١٨٢). كما جاء في حكم آخر لمحكمة إستئناف بيروت الثانية رقم ١٦٣٤ في ٦/١٢/١٩٧٣. دعوى باشا. (الرئيس عفيش والمستشاران لحود والحاج حاتم) بأن (من المسلم به أن قيود السجل العقاري تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة بالنسبة للحقوق العينية المدونة في الوثائق التي يتألف منها السجل العقاري, وهذه القيود الى أن تبطل بحكم قضائي تبقى المرجع الوحيد لإثبات الملكية وسواها من الحقوق العينية) (حنا, ج٢, ٢٠١١, ص ١٨٥). أما المبدأ الثاني فقد ورد في المادة (١٠) السالفة الذكر من القرار رقم (١٨٨). أما في القانون العراقي فيقوم التسجيل في السجل العقاري على مبدأ مهم هو مبدأ عدم إنعقاد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري بإعتبار التسجيل ركناً من أركان العقد

(الفضلي, ٢٠٠٧, ص ٨٤). وذلك وفقاً للفقرة الثانية من المادة الثالثة من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ التي نصت على أنه (لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري). والمادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي التي نصت على أن (بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون).

سادساً: ويتسم النظام القانوني للسجل العقاري الإنكليزي بالسمة اللامركزية (decentralized System) : إذ يقوم على أساس السجلات الإقليمية (district registries), وليس المركزية منها فحسب (Smith, 2014, P.235). وهو نفس موقف القانون اللبناني تقريباً, إذ فرضت المادة (١٨) من المرسوم الإشتراعي رقم (١٢) لسنة ١٩٣٠ على كل منطقة عقارية أن يكون لها سجل طابو خاص بها. فنصت على أن (يكون لكل منطقة عقارية سجل طابو أو تسجيل وكل قرية أو مدينة أو حي يشكل حدوده منطقة عقارية). وتبنى قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ مبدأ اللامركزية في تطبيق أحكامه لغرض لتسهيل وتسريع إنجاز المعاملات, وذلك بمقتضى الفقرة الأولى من المادة (٧١) منه التي نصت على أن (يفتح لكل منطقة عقارية محلة أو مقاطعة سجل عقاري واحد أو اكثر).

سابعاً: كما يتسم النظام القانوني للسجل العقاري الإنكليزي بأنه نظام تسجيل مختلط يجمع بين النظامين العيني والشخصي للتسجيل العقاري, لأنه يقوم على ثلاثة أنواع من السجلات هي سجل الملكية أو الحق العيني المتضمن وصفاً كاملاً للعقار, وسجل الخاص بمالك العقار أو صاحب الحق العيني, وسجل التكاليف المفروضة على العقار أو الأعباء التي تثقله (Smith, 2014, P.235). في الوقت الذي تبني في القانونان اللبناني والعراقي نظام التسجيل العيني للقيد في السجل العقاري. ويتسم هذا النظام العقاري بأنه محكم من ناحيتين (السنهوري, ج ٤, ٢٠٠٤, ص ٣٧٥): الأولى هي ترتيب السجل الذي يكون القيد فيه على أساس العقار وليس وفقاً لأسماء الأشخاص. والثانية حجية السجل الذي يتمتع بحجية كاملة نتيجة الفحص الدقيق للعقار وموقعه ومساحته, والتحري عن صحة التصرفات الواردة عليه قبل التسجيل. فيكتسب حجية قاطعة بسبب عدم تسجيل التصرفات العقارية إلا بعد التحري عن صحتها. على الرغم من أن قانون التسجيل العقاري العراقي تبني السجل الشخصي الذي تنظم فيه أسماء أصحاب الحقوق العينية الأصلية والتبعية هجائياً أو أبجدياً بمقتضى المادة الأولى منه. إلا أنه لا يكون مستقلاً بل تابعاً للسجل العقاري الأساسي المنقول منه بمقتضى المادة (١٥) منه التي تنص على أن (السجلات الشخصية لا تتفرد بحكم مستقل بل تكون تابعة للسجل العقاري المنقول منه في الحكم والآثار). وجدير بالذكر فقد ظهر نظام التسجيل العيني لأول مرة في جنوب إستراليا عام ١٥٨٥ على يد مبتكره السير (Robert Torrens) وعرف بنظام تورنز

للتسجيل العقاري (Torrens System of Land Registration). وأهم ما تميز به هذا النظام هو محاولته تلافي الأخطاء التي شابت نظام التسجيل الشخصي، ومن أبرزها أن إنتقال الملكية يعتمد على ما يعرف بملكية سلسلة الأسلاف (Title of a Chain of Predecessors) (Hepburn, 2001, P.229). نظراً لصعوبة إثبات صحة هذه السلسلة المتعاقبة من المالكين وما يكتنفها من عدم اليقين. وتكمن أهم المعالجات التي وضعها هذا النظام العقاري في فكرة تلقي كل مالك جديد لملكية جديدة (Fresh Title) لا علاقة لها بالملكية السابقة عليها، وإنما تستند على التصرفات القانونية التي يجري قيدها في السجل، ولم يعد التدقيق في سلسلة المالكين السابقين والتحري عنها أمراً ضرورياً. وخلاصة هذا النظام أنه يمنح كل مالك جديد حقاً جديداً مستقلاً عن حق المالك السابق (New and Independent Title) (Hepburn, 2001, P.229).

المبحث الثاني

الحقوق والتصرفات القابلة للتسجيل والمسجلة في السجل العقاري في القوانين الإنكليزي واللبناني والعراقي والإستثناءات الواردة عليها

يتناول هذا المبحث دراسة أنواع الحقوق والتصرفات القابلة للتسجيل (Registrable interests and dispositions) في السجل العقاري في القانون الإنكليزي والإستثناء الوارد عليها، ثم مقارنتها بالحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري في القوانين اللبناي والعراقي والإستثناءات الواردة على القيد في السجل وكما يأتي:

المطلب الأول

الحقوق والتصرفات القابلة للتسجيل في السجل العقاري والإستثناءات الواردة عليها في القانون الإنكليزي

يُصنّف السجل العقاري الإنكليزي الحقوق الواردة فيه الى حقوق قابلة للتسجيل وحقوق ثانوية (Minor Interests) فضلاً عن التصرفات القابلة للتسجيل. وسوف نبحت في الحقوق والتصرفات القابلة للتسجيل ثم الحقوق الثانوية، فضلاً عن الإستثناء الوارد على قاعدة قيد الحقوق في السجل العقاري الإنكليزي وكما يأتي:

الفرع الأول

الحقوق القابلة للتسجيل

من أهم الحقوق القابلة للتسجيل في السجل العقاري الإنكليزي هو حق الملكية المطلق وحق الإجارة الطويلة وسوف نبحث في هذين النوعين من الحقوق وكما يأتي:

أولاً: حق الملكية المطلق: يعد تسجيل حق الملكية المطلق (Legal Fee Simple Absolute) من أهم أولويات نظام التسجيل العقاري الإنكليزي (Smith, 2014, P.238). وبإمكان صاحب هذا الحق أو من يؤول إليه أن يطلب تسجيله، لأنه من أفضل وأرقى الحقوق العينية العقارية مرتبةً وهو حق دائم (Chappelle, 2008, P.169). ويتم التسجيل الإلزامي أو الإجباري (compulsory registration) بمقتضى الفقرة الرابعة من المادة السادسة من تشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢ (Land Registration Act 2002) التي حددت مدة شهرين من تاريخ التصرف لتسجيل حق الملكية المطلق، فنصت على أن (مدة التسجيل هي شهرين من تاريخ وقوع الواقعة ذات الصلة، أو لمدة أطول حسب تقدير المسجل وفقاً للفقرة الخامسة من هذه المادة). وهناك ثلاثة صور لحق الملكية العقارية (Freehold Title) في القانون الإنكليزي هي "حق الملكية المطلقة" (Absolute Freehold) و "حق الملكية الحيازية" (Possessory Freehold) و "حق الملكية الملكية الموصوفة أو المشروطة" (qualified Freehold) (Chappelle, 2008, P.243). وإذا ما جرى تسجيل حق الملكية المطلق (Fee Simple Absolute) فإن ذلك يعد دليلاً على عدم وجود أي خطأ يكتنف عملية التسجيل. ويمكن تلافي بعض الأخطاء عن طريق التسجيل تحت عنوان "الملكية الموصوفة أو المشروطة" (qualified title). وعلى الرغم من ذلك فإنه لا يقدم أية ضمانات بخصوص عدم وقوع الأخطاء، شأنه شأن الملكية المطلقة (Absolute title). لذا فإن ما يوجد من حقوق ملكية موصوفة أو مشروطة قليل جداً إذا ما قورن بالملكية المطلقة، وحتى هذا العدد الضئيل نسبياً فإنه يمكن تحويله إلى ملكية مطلقة إذا ما إقتنع المسجل بذلك. أما الصورة الثالثة لحق الملكية العقارية فهي حق الملكية الحيازية (Possessory titles)، والتي تتلاءم مع الحالات التي لا يمكن فيها إثبات الملكية الموثقة بسند (Documentary title). ويعتمد إكتساب الملكية على الحيازة العدائية المكسبة للملكية (adverse possession) (Green, 1997, P.155). وعلى الرغم من أن هذا النوع لا يوفر أيضاً أية ضمانات لإكتساب الملكية وقت التسجيل، إلا أن هذه الضمانة قد تطل مسألة أخرى وهي تلافي تزوير توقيع المالك الذي سجل ملكيته حديثاً حين إنتقالها (forgery of the newly registered proprietor's signature on a transfer). ويمكن

تحويل هذا النوع أيضاً الى ملكية مطلقة. ويحق للحائز أن يجري عملية التحويل بعد مضي مدة إثنتي عشرة سنة من بدء الحياة.

ثانياً: حق الإجارة الطويلة: يمكن تسجيل حق الإجارة الطويلة (Leasehold or Long Leases) التي تتجاوز مدته سبع سنوات في السجل العقاري وبنفس طريقة تسجيل حق الملكية العقارية المطلقة (Fee Simple) (Chappelle, 2008, P.125). وما يلفت الإنتباه اليه أحياناً وجود أكثر من حق على قطعة أرض واحدة (Plot of land), وربما أكثر من إثنين في حالة وجود إيجار من الباطن (Sublease). ويكون الحق الأصلي فيها هو حق الملكية. وتخضع حقوق الإجارة الطويلة أيضاً لمبدأ التسجيل الإلزامي أو الإجباري, والذي ينبغي بمقتضاه تسجيل كل إيجار تتجاوز مدته سبع سنوات. وتبلغ المدة المقررة للتسجيل شهرين كما هو الحال بالنسبة الى حقوق الملكية العقارية المطلقة (Freeholds). ويكون الجزاء المترتب على التخلف عن تسجيل هذا النوع من الحقوق أيضاً هو فقدان الحق (Smith, 2014, P.241). وهناك نوع آخر من أنواع الإيجار يخضع أيضاً للتسجيل الإلزامي, وهو الإجارة المستقبلية (Future Lease) (Sparkes, 2003, P.527), والتي تعني حياة المأجور مستقبلاً. وقبل سريان تشريع عام ٢٠٠٢ كان حق الإجارة القصيرة المستقبلية يعد نوعاً من أنواع حقوق الأرجحية أو الرجحان (Overriding Interest). إلا أنه لم يعد يتمتع بهذا الوصف القانوني بعد صدور تشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢, بل صار تسجيله أمراً الزامياً وبصرف النظر عن مدته.

الفرع الثاني

التصرفات القابلة للتسجيل

يتمتع مالك العقار المسجلة ملكيته (registered proprietor of fee simple) عادةً بسلطات واسعة (Wide powers) في إجراء التصرفات القابلة للتسجيل (registrable dispositions), وذلك بمقتضى الفقرة الأولى من المادة (٢٣) من تشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢ التي أجازت للمالك إجراء مختلف التصرفات كالبيع (Sale) والإيجار (Lease) والرهن (Mortgage). وقد نصت على أنه (تتكون سلطات المالك في الملكية العقارية المسجلة من- أ-سلطة إجراء أي تصرف من أي نوع يسمح به القانون العمومي, وعلى أي حق يدخل ضمن ذلك الوصف غير الرهن عن طريق الإيجار أو الإيجار من الباطن. ب-سلطة ترتيب تكليف أو عبء معين على حق الملكية العقارية وفقاً للقانون لقاء دفع مبلغ نقدي). كما أوردت المادة (٢٧) تفصيلاً التصرفات القابلة

للتسجيل، وينبغي تلبية جميع متطلبات التسجيل (Registration requirements) قبل أن تكتسب تلك التصرفات مشروعيتها. ويمكن تصنيف التصرفات التي تدخل ضمن نطاق هذه المادة الى أربعة أنواع هي التصرفات التي يترتب عليها نقل الملكية (Transfers) وحقوق الإيجار (Leases) (Duddington, 2011, P.27)، والتكاليف المسجلة (Registered charges) وحقوق الارتفاق (Easements) وكما يأتي:

أولاً: التصرفات التي يترتب عليها نقل الملكية: يعد هذا النوع من التصرفات من أكثر الأنواع شيوعاً، وهذا يعني أن الملكية القانونية (Legal title) لا تنتقل إلا اذا قام المشتري بتسجيل حقه كمالك (Proprietor). ولا يُعمل في هذه الحالة بمدة الشهرين المسموح بها في حالة التسجيل الأول (First registration)، لأن أي تأخير سوف يلحق ضرراً بالمشتري، في حالة ما إذا جرى إسباغ الحماية على الحقوق الأخرى أو صيرورتها حقوقاً للرجحان أو الأرجحية قبل التسجيل. وقبل أن يتم تسجيل إنتقال الملكية فإن ما يتمتع به المشتري هو مجرد حق إنصافي (Equitable interest) بفضل تقديمه لمقابل الإلتزام (Consideration) (Duddington, 2011, P.27) ، بشرط أن تتم كتابة ذلك الحق تلبية لمتطلبات الشكلية (Formality Requirements) (العنبري، ٢٠٠١، ص ٣٩) .

ثانياً: حقوق الإجارة التي لا تتجاوز مدتها سبع سنوات: تُسجل حقوق الإجارة التي لا تتجاوز مدتها سبع سنوات كتصرفات قابلة للتسجيل (Registrable Dispositions) (Duddington, 2011, P.28) ، ولا يُعمل بمدة الشهرين بالنسبة الى حقوق الإجارة الطويلة التي يمنحها مالك العقار غير المسجلة ملكيته (Unregistered landlord). فالتصرف القابل للتسجيل في هذه الحالة، وكما هو الحال بالنسبة الى إنتقال الملكية، لا يترتب أثراً قانونياً إلا بعد تسجيله (Green, 1997, P.163). وقد جرى تخفيض مدة الإجارة الطويلة من واحد وعشرين سنة، والتي كان يعمل بها قد صدور تشريع عام ٢٠٠٢، الى سبع سنوات. وتعد الإجارة غير المتواصلة (Discontinuous Lease) في الوقت الحاضر نوعاً من أنواع التصرفات القابلة للتسجيل (interests created by registrable dispositions) وليست حقاً من حقوق الأرجحية أو الرجحان كما كان وصفها سابقاً (Sparkes, 2003, P.527) . وتكون مدة الإيجار في هذا النوع متقطعة وغير متواصلة. فعلى سبيل المثال إيجار العقار في الأسبوع الأول من شهر آذار لأربع سنين، أو في شهر آب لمدة خمس سنين وهكذا. ويُفضل تسجيل حقوق الإجارة المتقطعة القصيرة الأمد (Short discontinuous leases) (Smith, 2014, P.242) . إلا أنها لا تخضع للتسجيل الإجباري عندما يتم التصرف بالعقارات غير المسجلة (Unregistered land). ولكنها تلزم المالك بمجرد تسجيل حق الملكية المطلقة (Fee Simple). أما حقوق الإجارة الأقصر مدةً

فتعد حقوقاً للرجحان أو الأرحجية (Overriding Interest) ولا تتطلب القيد في السجل (Entry on the register).

ثالثاً: التكاليف المفروضة على العقار والأعباء التي تنتقله: خلافاً لحق الملكية العقارية (Fee Simple Estate) وحق الإجارة الطويلة (Long Lease) فإن التكاليف العقارية (charges) كالرهون العقارية (Mortgages) (Burke and Snoe , 2016. P.391) ليس لها سندات خاصة بها ولكنها تدرج ضمن سند الملكية المسجل (Registered title). ويترتب على ذلك عدم إمكانية تسجيل الرهن على عقار غير مسجل (Unregistered Land). وبمقتضى تشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢ فإن الصورة الوحيدة للرهن العقاري هي الرهن القانوني (Legal Mortgage) الذي يمكن تسجيله كتكليف قانوني (legal charge).

رابعاً: حقوق الارتفاق الصريحة: كما هو الحال بالنسبة الى التكاليف العقارية (Charges) فإن حقوق الارتفاق (Easements)، التي تعد تكليفاً على العقار الخادم لمنفعة العقار المخدوم (ملكا، ١٩٥٤، ص٥١٣)، أو عبئاً (encumbrance) ينتقله (Hinkel, 2008, P.102)، ليس لها أيضاً سندات (Titles) خاصة بها. ولكنها تُسجل ويشار إليها في سندات ملكية العقار (Titles of the Land) المستفيد منها إذا ما كانت مشروعة. ويتم إدراج ذلك في سند ملكية العقار الخادم (Title of the servient land). ولا يتم التسجيل الإجمالي (Compulsory registration) إلا في حالة واحدة هي حالة الارتفاقات الصريحة (Smith, 2014, P.245)، أما الارتفاقات الضمنية (implied easements) التي تنتقل بعبارات عامة تستنتج أو تستشف ضمناً من انتقال ملكية العقار (Davies, 2015, P.143)، وكذلك الارتفاقات التي تنشأ بالتقادم (prescription) فإنها لا تسجل وتعد نوعاً من أنواع حقوق الأرحجية (Overriding Interest) (Chappelle, 2008, P.133). كما يمكن أيضاً للمسجل أن يُدرج بياناً أو إشعاراً مكتوب في السجل (notice on the register) لإخطار أولئك الذين يرومون نقل حق الملكية أو حق الإجارة الطويلة بضرورة تقديم معلومات وافية للمسجل. وفي حالة عدم الامتثال لمتطلبات التسجيل الإجمالي فإن حق الارتفاق يتحول الى مجرد حق إنصافي. وعلى هذا الأساس فإنه ينبغي على مشتري العقار أن يلتزم بقيد انتقال حق الارتفاق في السجل العقاري (Entry on the register).

الفرع الثالث

الحقوق الثانوية

تشكل الحقوق الثانوية (Minor interests) فئة خاصة من الحقوق تشمل جميع الحقوق المترتبة على العقار، والتي تضم طيفاً واسعاً من الحقوق بدأً من التعهدات العقارية التقييدية أو السلبية (Restrictive Covenants) وإنهاءً بحق الملكية العقارية (Fee Simple)، التي تفنقر الى الوضع القانوني السليم (Legal Status) بسبب عدم تسجيلها. وبعبارة أخرى فهي تلك المجموعة من الحقوق التي لا تكون قابلة للتسجيل ولا ترجح على غيرها أي لا تتمتع بسمة الرجحان (Chappelle, 2008, P.135). ومن الأمثلة الواضحة على هذه الحقوق الإرتفاقات الإنصافية (Equitable Easements) وحق الشفعة (Right of Pre-emption) (Chappelle, 2008, P.141). إن أهم خاصية أو سمة يتسم بها هذا النوع من الحقوق هي أنها لا تكون ملزمة في مواجهة التصرفات المسجلة (registered disposition) مالم يجري قيدها في السجل العقاري. لذا فإنها أكثر شبيهاً بالتصرفات القابلة للتسجيل (registrable disposition). إلا أن الحقوق الثانوية المحمية (Protected minor interests) لا تتقدم أو تتمتع بالأولوية (Priority) على الحقوق غير المحمية السابقة عليها من حيث التاريخ (Smith, (Earlier unprotected interests) (2014, P.248). ومعظم هذه الحقوق (أي الحقوق الثانوية) وليس جميعها تعد حقوقاً إنصافية. ويمكننا توضيح كيفية تقدم الحقوق غير المحمية السابقة في التاريخ على الحقوق الثانوية المحمية، ومقارنتها بالتصرفات المسجلة التي تحظى بالحماية القانونية (protection of registered dispositions) بالمثال الآتي: قام (A) بمنح (B) خيار شراء قطعة أرض عن طريق العقد (option to purchase a plot of land by contract) , إن مثل هذا الحق لا يتمتع بالحماية في السجل العقاري. ثم قام (A) ببيع العقار الى (C) وجرى تسجيل إنتقال الملكية. إن هذا التصرف المسجل (registered disposition) يتمتع بالأولوية على حق الخيار غير المسجل (unprotected option). ولكن لو إفترضنا أن (A) تعاقد على بيع العقار الى (D) الذي قام بدوره بحماية حقه في السجل العقاري. فإن ما يتمتع به (D) من حق يعد حقاً ثانوياً فحسب, يمكن أن يفقده بسهولة في مواجهة حق الخيار الذي يتمتع به (B). على الرغم من أن حق الأخير لا يتمتع بالحماية في مواجهة الحق الذي يتمتع به (D) والذي يحظى بالحماية القانونية.

الفرع الرابع

الإستثناء الوارد على قاعدة قيد الحقوق في السجل العقاري الإنكليزي

إن حقوق الأرححية أو الرجحان (Overriding Interest) هي الحقوق غير القابلة للتقيد في السجل العقاري (Chappelle, 2008, P.125), والتي ينبغي أن ترجح على غيرها من الحقوق

حيثما تطلب الأمر حماية صاحب الحق في مواجهة مشتري العقار (Clarke and Kohler, 2005, P.543) , وهي إما حقوق غير مسجلة ترجح أو تتفوق على التسجيل الأول للعقار (Unregistered interests overriding first registration), أو حقوق غير مسجلة ترجح أو تتفوق على التصرفات القانونية المسجلة (Unregistered interests overriding registered dispositions) . وتعد هذه الحقوق إستثناءً بارزاً يرد على مبادئ التسجيل العقاري في القانون الانكليزي (Registration Principles), فهي على الرغم من كثرة عددها فلا تدرج في السجل العقاري (Chappelle, 2008, P.125) , ولكنها تلزم مشتري العقار. لذا فقد وصفها جانب من الفقه الانكليزي (Smith, 2014, P.258) بأنها حجر عثرة (Stumbling block) أو عقبة تواجه نظام التسجيل العقاري.

وقد وردت هذه الحقوق في الملحقين الأول والثالث (Schedule 1 and 3) بتشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢ . وتضمن الملحق الأول حقوقاً غير مسجلة ترجح أو تتفوق على التسجيل الأول للعقار (Unregistered interests overriding first registration) (Dixon, 2002, P.36) , أما الملحق الثالث فقد تضمن حقوقاً غير مسجلة ترجح أو تتفوق على التصرفات القانونية المسجلة (Unregistered interests overriding registered dispositions). ويضم الملحق الأول نفس حقوق الأرححية الواردة في الملحق الثالث. إلا أن الإختلاف هو أن المجموعة الأولى يُحتج بها في مواجهة التسجيل الأول للملكية العقارية, والثانية في مواجهة التصرفات المسجلة (registered dispositions) (Smith, 2014, P.258). إذ تضمن الملحقان حقوق الاجارة الطويلة الواردة على العقار لمدة لا تزيد عن سبع سنوات (Leasehold estates in land) (Duddington, 2011, P.31), والحقوق المترتبة للشخص عن حيازته الفعلية للعقار (interests of persons in actual occupation), وحقوق الارتفاق القانوني (Legal easements), والتكاليف العقارية المحلية (Legal land charges) , والحقوق العامة (Public rights) (Chappelle, 2008, P.126), والحقوق العرفية (Customary rights), والحقوق المترتبة على المناجم والمعادن (Interests in mines and minerals).

وسوف نتناول بالدراسة وبإيجاز ثلاثة أنواع من هذه الحقوق التي ترجح على غيرها أو تتفوق عليها وتكون لها الأولوية أو قصب السبق, وهي حقوق الاجارة الطويلة القانونية الواردة على العقار لمدة لا تزيد عن سبع سنوات (Legal leasehold estates in land), والحقوق المترتبة للشخص عن حيازته الفعلية للعقار, وحقوق الارتفاق القانوني وكما يأتي:

أولاً: حقوق الإجارة الطويلة التي لا تتجاوز مدتها سبع سنوات: بالنسبة الى حقوق الإجارة الطويلة التي لا تتجاوز مدتها سبع سنوات فإنها لا تتطلب التسجيل وتعامل كنوع من الإيجارات القصيرة الأمد (short leases) التي يعد قيدها في السجل العقاري (entry on the register) أمراً غير منطقي من ناحية التطبيق العملي (Chappelle, 2008, P.127). وجدير بالذكر فإن تشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢ لم يعد ينظر الى كل من الإجارة المستقبلية (Future Lease) والإجارة غير المتواصلة (Discontinuous Lease) كحقوق للأرجحية أو الرجحان وأزال عنهما هذه الصفة (Smith, 2014, P.259). وصار تسجيلهما أمراً الزامياً يرمي الى تجنب بعض المخاطر التي قد لا يكون بإمكان مشتري العقار إكتشافها والتعرف عليها (Undiscoverable risks).

ثانياً: الحقوق المترتبة للشخص عن حيازته الفعلية للعقار: أما الحقوق المترتبة للشخص عن حيازته الفعلية للعقار فهي من أكثر الحقوق المثيرة للجدل ضمن نطاق التسجيل العقاري (land registration). فقد نصت الفقرة الثانية من الملحق الثالث بتشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢ على أن (من الحقوق غير المسجلة التي ترجح أو يكون لها الرجحان على التصرفات المسجلة حق الشخص المتمتع بالحيازة الفعلية للعقار وقت التصرف، ما دام أنه مرتبط بالعقار الذي يحوزه ذلك الشخص حيازة فعلية). وقد ورد هذا الحق أيضاً في تشريع التسجيل العقاري (الملغي) لعام ١٩٢٥. فحق الشخص المتمتع بالحيازة الفعلية للعقار وقت التصرف تكون له الأولوية على التصرفات المسجلة، وإن لم يكن مسجلاً (Chappelle, 2008, P.127). وهو ما قضت به المحكمة الانكليزية في حكمها الصادر في قضية (Malory Enterprises Ltd v Cheshire Homes (UK) Ltd 2002 EWCA Civ 151) التي تتلخص وقائعها بإرتكاب إحدى الشركات سلوكاً يتنافى مع الأمانة والإستقامة بالحصول على سندات عقارية (Land certificates) من لدن هيئة التسجيل العقاري (Land Registry) بخصوص عقار معين. وقامت ببيعه الى المدعى عليهم شركة (Cheshire) التي تمكنت من تسجيل العقار بإسمها كمالك جديد. وكان العقار يحتوي على مجموعة من الشقق السكنية المهجورة (derelict block of flats) التي إعتاد مالك العقار الأصلي (Mallory Enterprises) وهو مؤسسة أو مشروع تجاري على إستعمالها كمخازن، وقد أقامت هذه المؤسسة سباجاً حول تلك الشقق المهجورة للحيلولة دون أي تعدٍ أو تجاوز لحدود العقار. إلا أن المدعى عليهم شركة (Cheshire) التي إشتريت العقار قامت بهدم تلك المباني. فأقامت المؤسسة التجارية المدعية (Mallory Enterprises) الدعوى وطالبت بالتعويض عن ذلك التعدي، فضلاً عن المطالبة بتصحيح ما ورد في السجل العقاري (rectification of the register). فقضى

قاضي الموضوع لمصلحتها، فإستأنف المدعى عليهم وطعنوا بالحكم الابتدائي، وجاء في طعنهم الإستئنافي بأن حق الشخص الحائز للعقار يرجح على أية تصرفات قانونية مسجلة على العقار. وأن المؤسسة المدعية المستأنف ضدها لا تتمتع بأي حق من حقوق الأرجحية على العقار، كما أن الحق في المطالبة بتصحيح ما ورد في السجل العقاري ليست حقاً مشروعاً أو إنصافياً، ولكنها من المسائل التقديرية فحسب، وإن المؤسسة المدعية ليس لها أي حق على العقار سوى الأمل بإسترداد ما فقدته من مبالغ. فقضت محكمة الإستئناف في حكمها برد الطعن الإستئنافي، وجاء في حكمها بأن الطبيعة التقديرية للحق في تصحيح ما ورد في السجل العقاري لا تحول دون تمتع المؤسسة المدعية بحقوق الأرجحية بسبب حيازتها الفعلية للعقار، والتي يترتب عليها حق أرجحية يلزم المدعى عليهم

([https://www.lawteacher.net/cases/malory-enterprises-v-cheshire-](https://www.lawteacher.net/cases/malory-enterprises-v-cheshire-homes.php)

homes.php). ويرى جانب من الفقه الانكليزي (Smith, 2014, P.261) بأن الحق في تصحيح ما ورد في السجل (Right to rectify the register) والذي بات يعرف في الوقت الحاضر بالحق في التغيير (Right to Alter) يعد حقاً من الحقوق التشريعية من حيث الأصل، وليس معالجة إنصافية تتعلق بالتصحيح (equitable remedy of rectification). كما يتبين من حكم محكمة الإستئناف الانكليزية بأن عدت الحق التشريعي في التصحيح (Statutory right to rectify) حقاً من حقوق الأرجحية. فضلاً عن ذلك فإن المؤسسة المدعية تتمتع بحق إنتفاع على العقار (beneficial interest) وهو بحد ذاته يعد حقاً من حقوق الأرجحية (Chappelle, 2008, P.244). وما ينبغي ذكره أيضاً هو أن حق الحائز (Right of occupier) هو الذي يلزم مشتري العقار وليس الحيازة نفسها. فالمدعي ينبغي عليه دائماً أن يثبت أمرين: الأول هو الحيازة الفعلية للعقار، والثاني الحق على العقار (Interest in land).

ثالثاً: حقوق الإرتفاق الضمنية والتقادية: أما بالنسبة الى حقوق الإرتفاق (Easements) فقد جرى إستبعاد حقوق الإرتفاق الإنصافية (equitable easements) من نطاق الفقرة الثالثة من الملحق الثالث بتشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢، وتبدو أهمية ذلك في الإرتفاقات غير المسجلة كتصرفات قابلة للتسجيل. وعلى الرغم من كونها تمثل حقوقاً إنصافية (equitable interests) إلا أن أثرها القانوني كان يتمثل في إلزام مشتري العقار كحقوق أرجحية وذلك قبل صدور تشريع التسجيل العقاري لعام ٢٠٠٢. ولأن الفقرة الثالثة تشترط بوضوح وجود حق قانوني (Legal interest) فإن الإرتفاقات الإنصافية غير المسجلة (unregistered equitable easement) لم تعد تصنف كحقوق أرجحية ولكن كحقوق ثانوية (Minor interests) (Chappelle, 2008, P.127). وينسجم هذا التغيير إنسجاماً واضحاً مع رغبة وسعي اللجنة القانونية (Law

Commission) في تحديد عدد الحقوق غير المحمية (Unprotected rights) التي تلزم مشتري العقار بأدنى حد. فهي ترى بأن حقوق الإرتفاق تكون أكثر فائدة للعقار المخدم (Dominant land) وأقل ضرراً للعقار الخادم (Servient land). ومن هذا المنطلق فإنه يمكن إلزام مشتري العقار بها مع إمكانية تعويضه في حالة تعرضه الى الضرر (McFarlane, et al, 2012, P.927). إن تزايد أعداد حقوق الأرجحية قد يزعزع الثقة بالسجل العقاري ويفقده المصداقية، ويحث مشتري على القيام بتحريات باهظة الثمن (Expensive inquiries). ويخرج من نطاق الفقرة الثالثة الإرتفاقات الصريحة أو الظاهرة (express easements) التي لا تصنف ضمن التصرفات القابلة للتسجيل (Registrable Dispositions)، وهكذا يتبين من مفهوم المخالفة بأن الإرتفاقات الضمنية والتقدمية (implied and prescriptive easements) تدخل ضمن نطاق الفقرة الثالثة. ويعود السبب في ذلك، وفقاً لرأي اللجنة القانونية، الى أن الإرتفاقات الأخيرة ليست واضحة المعالم أو ظاهرة بوضوح لمشتري العقار، ولا سيما أنها قد تبقى سنين طويلة لا بل قروناً من دون إستعمال (Smith, 2014, P.273). وعلى هذا الأساس فإن الفقرة الثالثة من الملحق الثالث تحدد الوضع القانوني لحقوق الأرجحية بالحقوق التي لم تستعمل لسنة واحدة قبل التصرف القانوني.

المطلب الثاني

الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري في القانونين اللبناني والعراقي والإستثناءات الواردة عليها

لقد أوجب القانونان اللبناني والعراقي تسجيل الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري كأصل عام، لكي ينعقد التصرف العقاري ويرتب آثاره القانونية مع وجود بعض الإستثناءات على قاعدة التسجيل في السجل العقاري. وسوف نتناول في هذا المطلب الحقوق العينية الواجب تسجيلها في السجل العقاري اللبناني والعراقي كأصل عام ثم الإستثناءات الواردة على وجوب التسجيل وكما يأتي:

الفرع الأول

الحقوق العينية العقارية الواجب تسجيلها في السجل العقاري في القانونين اللبناني والعراقي

أوجبت المادة (٩) السالفة الذكر من القرار رقم (١٨٨) اللبناني الصادر في ١٥/٣/١٩٢٦ تسجيل الحقوق العينية العقارية في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في دفتر الملكية على وجه الحتم والإلزام. كما أوجبت المادة (١٠) من نفس القرار الإعلان عن كل حدث يرمي الى إنشاء حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه بقيده في دفتر الملكية. ثم حددت (١٠) من قانون الملكية العقارية اللبناني رقم (٣٣٣٩) لعام ١٩٣٠ الحقوق العينية التي يمكن أن

تجري على العقارات وهي: (حق الملكية-حق التصرف-حق السطحية-حق الإنتفاع-حق الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة-الإرتفاقات العقارية-حقوق الرهونات: الرهن والبيع بالوفاء-الوقف-الإجارتين-الإجارة الطويلة-الخيار الناتج عن وعد بالبيع). وهذه الحقوق, وكأصل عام, لا يكون لها مفعول تجاه المتعاقدين أنفسهم أو تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وإعتباراً من تاريخ هذا القيد (شمس الدين, ٢٠١١, ص٢٢٦). وهو ما نصت عليه المادة (٣٩٣) من قانون الموجبات والعقود اللبناني لعام ١٩٣٢ بقولها (إن بيع العقار أو الحقوق العينية المترتبة على عقار لا يكون له مفعول حتى بين المتعاقدين, إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري). فالقاعدة العامة أن الملكية والحقوق العينية الأخرى لا تنتقل, سواء بين المتعاقدين أم في مواجهة الغير إلا عن طريق القيد في السجل العقاري (قاسم, ١٩٩٩, ص٢٠٧). وقد تبني القضاء اللبناني هذا الإتجاه أيضاً وجاء في حكم لمحكمة إستئناف جبل لبنان الغرفة الثالثة رقم ٣٧ في ٢٧/٣/٢٠٠١. (الرئيس سعد جبور والمستشاران عواد ومزهر). بأنه (خلاقاً لأقوال المدعي المستأنف عليه السيد.....فإن عقد البيع المنظم لمصلحته لدى الكاتب العدل بتاريخ....لا ينقل الملكية ولا يكون له مفعول حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري وعلى الصحيفة العينية تحديداً وإعتباراً من تاريخ القيد عملاً بأحكام المواد ٣٩٣ موجبات و ١٠ و ١١ من القرار ١٨٨ و ٣٠٤ ملكية, لأن العبرة تبقى للتسجيل في الصحيفة العينية لنقل الملكية) (حنا, ج٢, ٢٠١١, ص٩١). كما أنه لا يتم إكتساب الحقوق العينية وإنتقالها إلا بقيدها في السجل العقاري, وفقاً للمادة (٢٠٤) من قانون الملكية العقارية التي نصت على أن (يتم إكتساب الحقوق العينية وإنتقالها بقيدها في السجل العقاري, وعدا ذلك فإن حقوق الملكية وحقوق التصرف تكتسب أيضاً بالإلحاق وفقاً لأحكام الفصل الثاني من هذا الباب. وكل من يكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل, ولكن لا يكون للإكتساب مفعول إلا بعد التسجيل). وعرفت المادة (١١) من هذا القانون الملكية العقارية بأنها (حق إستعمال عقار ما, والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة, وهذا العقار لا يجري إلا على العقارات الملك). وجدير بالذكر فإن المادة (٢٠٤) السالفة الذكر ميزت بين الأسباب التي تكتسب فيها الملكية العقارية من دون القيد في السجل العقاري, والأسباب التي تستلزم القيد في السجل العقاري. فهناك بعض الأسباب التي تكتسب فيها الملكية العقارية من دون القيد في السجل العقاري, إستثناءً من نظام التسجيل العيني المعتمد في لبنان والمتمثل بوجود القيد في السجل العقاري لإكتساب الملكية العقارية, وهي الإلحاق الذي يمثل إتحاد شيئين مختلفين متميزين ومملوكين لمالكين مختلفين دون سابق إتفاق بينهما, وقد يكون طبيعياً أو إصطناعياً (شدرابي, ٢٠١٧, ص١٤٣). وكذلك إكتساب ملكية العقار بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم, فالمكتسب يكون مالكاً بمقتضاها قبل التسجيل, ولكن لا يكون للإكتساب مفعول إلا بعد التسجيل. أما الأسباب التي

تستلزم القيد في السجل العقاري فهي مرور الزمن والشفعة. وعرفت المادة (٣٢) من هذا القانون الإنتفاع بأنه (حق عيني بإستعمال شيء يخص الغير والتمتع به ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع). ولا تسري مفاعيل حق الإنتفاع, ولا يعد موجوداً تجاه الغير إلا بتسجيله في السجل العقاري (شمس الدين, ٢٠١١, ص ٤٨٣). كما عرفت المادة (١٠١) من هذا القانون الرهن العقاري بأنه (عقد يضع بموجبه المديون عقاراً في يد دائئه, أو في يد عدل ويخول الدائن حق حبس العقار إلى أن يدفع له دينه تماماً. وإذا لم يدفع الدين فله الحق بملاحقة نزع ملكية مديونه بالطرق القانونية). ولا يرتب الرهن أي مفعول حتى بين المتعاقدين إلا إعتباراً من تاريخ قيده في السجل العقاري, وفقاً للمبادئ التي تحكم السجل العقاري في القانون اللبناني (شمس الدين, ٢٠١١, ص ٥٠٢). أما بالنسبة الى الوقف فقد قضت المادة (١٧٦) من قانون الملكية العقارية بعدم ترتيبه لأية آثار قانونية أو مفاعيل إلا بعد قيده في السجل العقاري, إذ نصت على أنه (لا يكون للوقف مفعول قانوني إلا من يوم قيده في السجل العقاري). أما بالنسبة الى القانون العراقي فقد أوجبت الفقرة الثانية من المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ تسجيل التصرف العقاري في السجل العقاري, ويعد كأن لم يكن إذا لم يسجل (الفضل, ٢٠٠٦, ص ٥٢). ونصت على أنه (لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري), بعد أن أوضحت الفقرة الأولى من هذه المادة بأن التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة. وإستناداً على هذه الفقرة فإن حق الملكية هو من أهم الحقوق العينية الواجب تسجيلها في السجل العقاري, لأن التسجيل في السجل العقاري هو ركن من أركان إنعقاد التصرف العقاري, ويكسب الحق العيني العقاري للمتصرف إليه ومن تاريخ التسجيل (مجيد, ج ١, ٢٠٠٨, ص ٤٤), لأن الغاية من الشكلية عموماً هي تنبيه المتعاقدين الى خطورة التصرف الذي أقدم عليه (الحكيم, ١٩٦٣, ص ٤٠). وبالنسبة الى حق المنفعة, فإذا ما ورد على عقار فإنه يجب تسجيله في السجل العقاري وإلا كان العقد باطلاً (حماد, ٢٠١٨, ص ٣٧٦). ويتم تسجيله في هذا السجل وفقاً للفقرة الأولى من المادة الثالثة السالفة الذكر قانون التسجيل العقاري العراقي. وينطبق الأمر نفسه على حق الإستعمال وحق السكنى, فيجب أن يسجلا في السجل العقاري وفقاً للفقرة الأولى من المادة الثالثة السالفة الذكر, لأن التسجيل يعد ركناً لإنعقادهما. ولا سيما إذا ورد حق الإستعمال على عقار, أما حق السكنى فلا يتصور أن يرد إلا على عقار وبالتحديد دار السكنى (البشير وطه, ج ١, ١٩٨٢, ص ٣١٣). وينبغي لنشوء حق المساطحة تسجيل عقد المساطحة في السجل العقاري الذي تمسكه دائرة التسجيل العقاري, لأنه عقد منشئ لحق عيني فيكون التسجيل ركن من أركانه (البشير وطه, ج ١, ١٩٨٢, ص ٣١٧), وذلك وفقاً للفقرة الأولى من المادة (٢٢٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي التي

نصت على أنه (ينشأ حق المساطحة على الأرض المملوكة أو الموقوفة وفقاً صحيحاً بتسجيل إتفاق صاحب الأرض والمساطح في السجل العقاري). كما ألزمت الفقرة الثانية من هذه المادة تسجيل عقد الإجارة الطويلة في السجل العقاري أيضاً مع إخضاع التسجيل والمدة والتصرف والإرث لأحكام المساطحة (مجيد، ج ٣، ٢٠٠٨، ص ٩٧). أما بالنسبة الى حقوق الإرتفاق فقد أوجبت المادة (٢٣٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي تسجيل هذه الحقوق في السجل العقاري لكونها حقوقاً عينية مقررة على عقار (حماد، ٢٠١٨، ص ٤١١). ونصت على أن (تسجل حقوق الإرتفاق بين العقارات المسجلة كحق المرور وحق المجرى وحق المسيل الناشئة بالعقد او الوصية أو بتخصيص المالك الاصلي، كما تسجل بموجب حكم قضائي حائز درجة البتات أو قرار قانوني له قوة الحكم). كما ينبغي تسجيل الرهن التأميني في السجل العقاري لإنعقاده صحيحاً نافذاً، وفقاً للفقرة الثالثة من المادة (٣٠٥) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على أنه (لا ينعقد الرهن إلا بالتسجيل في السجل العقاري). فالتسجيل ركن من أركان الإنعقاد (بكر، ٢٠١٩، ص ١٥٠)، فإذا تخلف هذا الركن وقع عقد الرهن التأميني باطلاً ولم تترتب عليه أية آثار (البشير وطه، ج ٢، ١٩٨٢، ص ٤٠٥). ويصح الشيء نفسه بالنسبة الى الرهن الحيازي إذا ورد على عقار، إذ لا ينعقد إلا إذا تم تسجيله في السجل العقاري، وفقاً للفقرة الثانية من المادة (٣٢٥) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على أنه (لا ينعقد الرهن الحيازي الوارد على العقار إلا بالتسجيل في السجل العقاري). كما تسري على ذلك أيضاً الفقرة الثانية من المادة الثالثة السالفة الذكر من هذا القانون، لكونه حكم عام وشامل يسري على جميع التصرفات العقارية، بما في ذلك الرهن الحيازي الذي يعد تصرفاً وارداً على الحقوق العينية التبعية فيدخل ضمن نطاق حكم هذه الفقرة (مجيد، ج ٣، ٢٠٠٨، ص ٤٣٩).

الفرع الثاني

الإستثناءات الواردة على قاعدة وجوب تسجيل الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري في

القانونين اللبناني والعراقي

إستثنى القانون اللبناني حقوق الإرتفاق والإمتياز من مبدأ وجوب قيد الحقوق العينية في السجل العقاري، وقد عرفت المادة (٥٦) من قانون الملكية العقارية اللبناني رقم (٣٣٣٩) لعام ١٩٣٠ الإرتفاق بأنه (تكليف مفروض على عقار معين جار في ملكية شخص غير مالك العقار الأول ويقوم هذا التكليف إما بتحويل شخص آخر حق مباشرة أعمال تصريفية في العقار المفروض عليه التكليف، وإما بحرمان صاحب ذلك العقار من إستعمال بعض حقوقه). إلا أن المادة (٥٨) من قانون الملكية العقارية اللبناني رقم (٣٣٣٩) لعام ١٩٣٠ أعفت حقوق الإرتفاق الطبيعية والقانونية من النشر والإعلان في السجل العقاري، إستثناءً من مبدأ قيد الحقوق العينية في السجل العقاري

(شمس الدين, ٢٠١١, ص٢٢٧), ونصت على أنه (شذوذاً عن المبدأ المقرر في المادة ١٠ من القرار المختص بالسجل العقاري, تعفى من النشر والإعلان حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للأماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون. بيد أن الارتفاق المختص بحق المرور بسبب تدخل أرض في أرض أخرى يمكن تحديده تحديداً دقيقاً, بناءً على طلب صاحب العقار المرتفق). أما الإمتياز في المسائل العقارية فقد عرفته المادة (١١٧) من قانون الملكية العقارية بأنه (حق عيني يعطي للدائن من صفة الدين الخاصة بأن يكون مفضلاً على سائر الدائنين حتى على أصحاب التأمينات أنفسهم). ثم إستنتت المادة (١١٩) هذا الحق من وجوب التسجيل في السجل العقاري ونصت على أنه (شذوذاً عن المبدأ العام المقرر في المادة (١٠) من القرار المختص بإنشاء السجل العقاري تعفى هذه الإمتيازات من التسجيل). وتعد كلا الحالتين إستثناءً من نظام التسجيل العيني القائم على وجوب القيد في السجل العقاري لإكتساب الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى (ش دراوي, ٢٠١٧, ص١٤٣). أما بالنسبة الى القانون العراقي فلم يتضمن نصاً صريحاً يستثني بمقتضاه أي حق من الحقوق العينية من وجوب التسجيل في السجل العقاري.

الخاتمة

بعد الانتهاء من دراسة موضوع البحث في متن هذه الدراسة فقد خصصنا الخاتمة لبيان أهم النتائج التي توصلنا إليها فضلاً عن التوصيات التي نراها ضرورية وكما يأتي:
أولاً: النتائج: وقد توصلت الدراسة إلى النتائج الآتية:

١- يعد السجل العقاري في القانون الإنكليزي سجلاً ضخماً، فضلاً عن كونه مستوعب يتضمن مجموعة من الأقراس الصلبة التي تحتفظ بها هيئة التسجيل العقاري، ويتولى إدارته المسجل العقاري العام أو كبير المسجلين العقاريين.

٢- ينقسم السجل العقاري في القانون الإنكليزي إلى ثلاثة أنواع من السجلات: الأول هو سجل الملكية أو الحق العيني الذي يتضمن وصفاً كاملاً للعقار بتحديد، وبيان المنافع والحقوق التي تعمل لمصلحته كحقوق الارتفاق، ويفيد منها العقار المسجل. والثاني هو السجل الخاص بمالك العقار المتمتع بالملكية القانونية، والذي تتحدد فيه هوية مالك العقار المسجلة ملكيته. عن طريق بيان اسمه وعنوانه. والثالث هو سجل التكاليف المفروضة على العقار والأعباء التي تنقله ولا تصب في مصلحته.

٣- يقوم النظام القانوني للسجل العقاري الإنكليزي على ثلاثة مبادئ تشكل الأساس الذي يستند عليه نظام التسجيل العقاري الإنكليزي هي: مبدأ المرأة ومبدأ الستارة ومبدأ التأمين.

٤- تصنف الحقوق الخاضعة للتسجيل العقاري إلى ثلاثة أنواع هي: حقوق قابلة للتسجيل، وحقوق ناشئة عن تصرفات قابلة للتسجيل، وحقوق ثانوية. إلا أن هناك إستثناء بارز يرد على ضرورة تسجيل الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وهو حقوق الأرحية.

٥- من أهم الحقوق القابلة للتسجيل في القانون الإنكليزي هو حق الملكية المطلق وحق الإجارة الطويلة. أما التصرفات القابلة للتسجيل فتصنف إلى أربعة أنواع هي التصرفات التي يترتب عليها نقل الملكية وحقوق الإيجار، والتكاليف المسجلة وحقوق الارتفاق. أما الحقوق الثانوية فتشكل فئة خاصة من الحقوق تشمل جميع الحقوق المترتبة على العقار، والتي تضم طيفاً واسعاً من الحقوق بدءاً من التعهدات العقارية التقييدية أو السلبية وإنهاءً بحق الملكية العقارية التي تقتصر على الوضع القانوني السليم بسبب عدم تسجيلها. وبعبارة أخرى فهي تلك المجموعة من الحقوق التي لا تكون قابلة للتسجيل ولا ترجح على غيرها أي لا تتمتع بسمه الرجحان. ومن أهم حقوق الرجحان أو الأرحية التي ترجح على غيرها أو تتفوق عليها وتكون لها الأولوية أو قصب السبق، هي حقوق الاجارة الطويلة القانونية الواردة على العقار لمدة لا تزيد عن سبع سنوات، والحقوق المترتبة للشخص عن حيازته الفعلية للعقار، وحقوق الارتفاق القانوني.

٦- إن أهم ما يميز النظام القانوني للسجل العقاري في القانونين اللبناني والعراقي هو تبنيه لنظام التسجيل العيني للقيود في السجل العقاري كأصل عام. وهو يتسم بسمتين: الأولى هي أن ترتيب القيد يكون فيه على أساس العقار وليس وفقاً لأسماء الأشخاص. والثانية تمتعه بحجية كاملة. وينبغي بمقتضى التشريعات العقارية النافذة في هذين القانونين تسجيل معظم الحقوق العينية العقارية في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول، إلا أن القانون اللبناني إستثنى حقوق الإرتفاق والإمتياز من مبدأ وجوب قيد الحقوق العينية في السجل العقاري.

ثانياً: التوصيات: بعد الانتهاء من عرض النتائج التي توصلت إليها الدراسة، فأنا نقترح التوصيات الآتية:

١- نقترح على المشرعين اللبناني والعراقي أن يحذوا حذو القانون الإنكليزي في تبني التصنيف الثلاثي للسجلات العقارية الى سجل المالكين وأصحاب الحقوق العينية وسجل الحقوق الواردة على العقار، وسجل التكاليف المفروضة عليه والأعباء التي تنقله. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (تنقسم السجلات العقارية عموماً الى ثلاثة أقسام هي: سجل الحقوق الواردة على العقار الذي يتضمن وصفاً كاملاً للعقار بتحديدته، وبيان المنافع والحقوق التي تعمل لمصلحته. وسجل مالكي العقار وأصحاب الحقوق العينية الواردة عليه الذي يحدد هوية كل واحد منهم أبجدياً، وسجل التكاليف المفروضة عليه والأعباء التي تنقله).

٢- نظراً لأهمية مبدأ التسجيل الأول للحق العيني ولا سيما حق الملكية، الذي أخذ به القانون الإنكليزي، للحيلولة دون وقوع أي ضرر يمكن أن يلحق بكل ذي مصلحة متعلقة بهذا الحق، فإننا نوصي المشرعين اللبناني والعراقي بتخصيص سجل خاص بالتسجيل الأول للملكية والحقوق العينية الأخرى المتفرعة عنه، والتكاليف المفروضة عليه والأعباء التي تنقله عند التسجيل الأول. وعليه فإننا نقرح النص الآتي: (تمسك دائرة أو مديرية التسجيل العقاري بسجل عقاري مخصص للتسجيل الأول لحق الملكية، يتضمن كل ما يحدد وضع العقار عند أول تسجيل له من حيث ملكيته والحقوق العينية الأخرى المتفرعة عنه والتكاليف المفروضة عليه والأعباء التي تنقله، ويعد حجة على الناس كافة بما جرى قيده فيه مالم يطعن فيه بالتزوير، وذلك لحماية المالك وكل ذي مصلحة متعلقة بهذا الحق).

٣- نوصي المشرعين اللبناني والعراقي أن ينيطا برئيس الدائرة أو المكتب العقاري مهمة التحقق من الوضع القانوني لحق الملكية العقارية عند التسجيل الأول، للتأكد من أنه حق خالص من أية قيود أو محددات تقيدته أو تكاليف تفرض عليه أو أعباء تنقله، ليتسنى قيده في السجل العقاري

كملكية خالصة. وعليه فإننا نقرح النص الآتي: (يتمتع رئيس الدائرة أو المكتب العقاري بسلطة تقديرية للتحقق من التحقق من الوضع القانوني لحق الملكية العقارية عند التسجيل الأول, للتأكد من أنه حق خالص من أية قيود أو محددات تقيده كملكية خالصة).

المصادر

أولاً: المصادر باللغة العربية.

أ. الكتب القانونية.

١. البشير محمد طه و طه غني حسون، (١٩٨٢)، *الحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية*، الجزء الأول، بغداد وزارة التعليم العالي.
٢. البشير محمد طه و طه غني حسون، (١٩٨٢)، *الحقوق العينية، الحقوق العينية التبعية*، الجزء الثاني، بغداد وزارة التعليم العالي.
٣. بكر عصمت عبد المجيد، (٢٠١٩)، *الوجيز في العقود المدنية المسماة الرهن*، بيروت منشورات زين الحقوقية.
٤. الحكيم عبد المجيد، (١٩٦٣)، *الموجز في شرح القانون المدني. الجزء الأول في مصادر الالتزام. مع المقارنة بالفقه الإسلامي*، بغداد شركة الطبع والنشر الأهلية.
٥. حماد درع، (٢٠١٨)، *الحقوق العينية الأصلية. حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها*. بيروت، دار السنهوري.
٦. الخطيب حسان، (٢٠١٢)، *القانون العام*، بيروت، منشورات زين الحقوقية.
٧. السنهوري عبد الرزاق أحمد، (٢٠٠٤)، *الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء الرابع. العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة*، منشأة المعارف بالإسكندرية.
٨. شدراوي جورج، (٢٠١٧)، *حق الملكية العقارية مع ملحق عن: حق التصرف-حق الإنتفاع*، الطبعة الثانية، لبنان، شركة المؤسسة الحديثة للكتاب.
٩. شمس الدين عفيف، (٢٠١١)، *الوسيط في القانون العقاري دراسة مقارنة*، الجزء الأول، الطبعة الثانية. بيروت منشورات زين الحقوقية.
١٠. عبد السلام الترماني، (١٩٨٢)، *القانون المقارن المناهج القانونية الكبرى المعاصرة*، الطبعة الثانية، مطبوعات جامعة الكويت.
١١. عجيل طارق، (٢٠١٩)، *الحقوق العينية الأصلية حق الملكية*، الجزء الأول، بيروت دار السنهوري.
١٢. العنكي مجيد حميد، (٢٠٠١)، *مبادئ العقد في القانون الإنكليزي*، بغداد جامعة النهدين.
١٣. العوجي مصطفى، (٢٠٢٢)، *القانون المدني العقد مع مقدمة في الموجبات المدنية*، الجزء الأول، بيروت منشورات الحلبي الحقوقية.

١٤. الفضل منذر, (٢٠٠٦), الوسيط في شرح القانون المدني, دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية والأجنبية معززة بآراء الفقه وأحكام القضاء, أبريل, منشورات آراس.
١٥. الفضلي جعفر, (٢٠٠٧), الوجيز في العقود المدنية. البيع-الإيجار-المقاوله دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية. بغداد. المكتبة القانونية.
١٦. قاسم محمد حسن, (١٩٩٩), عقد البيع دراسة مقارنة في القانون اللبناني والمصري, بيروت الدار الجامعية للطباعة والنشر.
١٧. مجيد مصطفى, (٢٠٠٨), شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١, الجزء الأول. الطبعة الثانية. القاهرة العاتك لصناعة الكتاب.
١٨. مجيد مصطفى, (٢٠٠٨), شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١, الجزء الثالث, الطبعة الثانية, القاهرة العاتك لصناعة الكتاب.
١٩. ملكا آدموند س, (١٩٥٤), شرح القانون الإنجليزي في ثمانية أجزاء, الطبعة الأولى. مطبعة مصر شركة مساهمة مصرية.
- ب- مجموعات أحكام القضاء.

١. حنا بدوي, (٢٠١١), موسوعة القضايا العقارية. الملكية العقارية, الجزء الثاني, الطبعة الثانية, بيروت منشورات زين الحقوقية.
٢. حنا بدوي, (٢٠٠٩), موسوعة القضايا العقارية. السجل العقاري, الجزء الرابع, الطبعة الأولى, بيروت منشورات زين الحقوقية.
٣. كاظم حيدر عودة, (٢٠٢١), المختار من قضاء محكمة التمييز الإتحادية القسم المدني, الجزء الخامس, الطبعة الأولى, بدون مكان طبع.
- ج- القوانين.

- ١- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
- ٢- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.
- ٣- قانون الملكية العقارية اللبناني رقم (٣٣٣٩) لعام ١٩٣٠.
- ٤- قانون الموجبات والعقود اللبناني لعام ١٩٣٢.
- ٥- القرار رقم (١٨٨) الصادر في ١٥/٣/١٩٢٦.
- ٦- القرار رقم (١٨٩) في ١٥/٣/١٩٢٦.
- ٧- المرسوم الإشتراعي رقم (١٢) لسنة ١٩٣٠.
- ثانياً: المصادر باللغة الإنكليزية.

First: Books.

1. McFarlane B, Hopkins N, and Nield S, (2012), *Land Law Text cases and Materials*, Oxford University Press. Second Edition.
2. Bevens N.R, (2016), *Real Estate And Property Law For Paralegals*, Fourth Edition, New York Wolters Kluwer.
3. Burke B and Snoe J, (2016), *Property, Examples and Explanations*, Fifth Edition, New York Wolters Kluwer.
4. Cartwright J, (2013), *Contract Law: An Introduction to the English Law of Contract for the Civil Lawyer*, Second Edition, Portland Oregon Hart Publishing Ltd.
5. Chappelle D, (2008), *Land Law*, Eighth Edition. Edinburgh Pearson Education Limited, Longman.
6. Clarke A and Kohler P, (2005), *Property Law Commentary and Materials*, First Edition. Cambridge University Press.
7. Cooke E, (2003), *The New Law of Land Registration*, Portland Oregon Hart Publishing.
8. Davies C, (2015), *Property Law Guidebook*, Second Edition, Oxford University Press.
9. Emanuel S.L, (2017), *Emanuel law outlines. Property*, Ninth Edition, New York, Wolters Kluwer.
10. Gray K and Gray S.F, (2009), *Elements of Land Law*, Fifth Edition, Oxford University Press.
11. Hepburn S, (2001), *Principles Of Property Law*, Second Edition, London, Cavendish Publishing.
12. Hinkel D.F, (2008), *Practical Real Estate Law*. Fifth Edition, New York West Legal Studies.
13. John Duddington J, (2011), *Land Law*, Third Edition, London Longman, Pearson Education Limited.
14. Kate Green K, (1997), *Land Law*, Third Edition. MACMILLAN LAW MASTERS.

15. Martin Dixon M, (2009), *Modern Studies in Property Law*. Volume Five, Oxford Hart Publishing.
16. Martin Dixon M, (2002), *Principles of Land Law*, Fourth Edition, London Cavendish Publishing Limited.
17. Smith R.J, (2014), *Property Law*, Eighth Edition. London PEARSON Education Limited.
18. Sparkes P, (2003) *A New Land Law*, Second Edition. Portland Oregon Hart Publishing.

Second: Laws

1. *The Land Registration Act 2002.*
2. *The Land Registration Act 1988.*

Third: Internet websites

- <https://www.lawteacher.net/cases/malory-enterprises-v-cheshire-homes.php>