

قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971

عنوان التشريع: قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971
التصنيف: قانون عراقي

المحتوى

رقم التشريع: 43

سنة التشريع: 1971

تاريخ التشريع: 00:00:00 09-03-1971

الباب الاول

الاحكام التمهيديّة

الفصل الاول

التعاريف

مادة 1

يراد بالتعبير الآتية لأغراض هذا القانون المعاني المبينة ازاءها- :

الوزير - وزير العدل

المدير العام - مدير التسجيل العقاري العام

رئيس دائرة التسجيل العقاري - المدير في مديريات التسجيل العقاري والملاحظ في ملاحظات التسجيل

العقاري

دائرة التسجيل العقاري - الدائرة المختصة باجراء التسجيل العقاري وفق احكام هذا القانون

السجل العقاري - السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون ويستند اليه في اصدار السند

السجل الشخصي - السجل الذي ينظم بأسماء اصحاب الحقوق العينية الاصلية والتبعية منقولاً من السجل

العقاري

السند - الصورة المطابقة للسجل العقاري بعد استيفاء التسجيل شكله النهائي

الاضبارة - مجموعة الوثائق والمعاملات المختصة بعقار معين التي تحتوي على جميع الحقوق المتعلقة بالعقار

الخارطة - مرسم هندسي يعين فيه شكل العقار ومساحته وحدوده وموقعه

الفصل الثاني

الاختصاص

مادة 2

تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والاحكام القضائية الحائزة درجة البتات وما في

حكمها الواردة على الحقوق العقارية الاصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق الى الخلف العام.

مادة 3

1- التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية او نقله او

تغييره او زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة.

2- لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري.

مادة 4

لا يجوز اجراء التصرفات العقارية على الحقوق التي صدر بها حكم قضائي حائز على درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم القضائي الا بعد تسجيل تلك الحقوق في السجل العقاري.

الفصل الثالث انواع العقارات

مادة 5

العقارات المملوكة هي التي تعود رقبته وحقوقها الى مالكا وفق احكام القوانين.

مادة 6

العقارات الموقوفة : - تقسم الى قسمين- :
أ - الاوقاف الصحيحة هي التي كانت مملوكة ثم اوقفت الى جهة من الجهات بمسوغات شرعية.
ب - الاوقاف غير الصحيحة هي ما كانت رقبته اميرية وحقوق التصرف فيها او رسومها او اعشارها او جميعها موقوفة تخصيصاً لجهة من الجهات.

مادة 7

الاراضي الاميرية هي التي تعود رقبته للدولة وتكون على ثلاثة انواع- :
أ - الاراضي الاميرية الصرفة هي التي تعود رقبته وجميع حقوقها الى الدولة.
ب- الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو هي الاراضي التي فوض حق التصرف فيها الى الاشخاص وفق احكام القوانين.
وتعتبر الاراضي الموقوفة وفقاً غير صحيح التي يقتصر وقفها على الرسوم او الاعشار او كليهما بحكم الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو.
ج - الاراضي الاميرية الممنوحة باللزمة هي الاراضي التي منح حق التصرف فيها الى الاشخاص حسب احكام قانوني التسوية واللزمة.

مادة 8

الاراضي المتروكة : - هي العقارات العائدة للدولة والمخصصة لأغراض المنفعة العامة او لمنفعة اهالي قرية او قسبة معينة.

الباب الثاني السجل العقاري الفصل الاول السجلات والاضابير والخرائط القسم الاول

مادة 9

تنقسم السجلات الخاصة بالحقوق العقارية الى الاقسام التالية- :
- 1 السجلات العقارية وتشمل السجلات الدائمة وسجلات التسوية وسجلات التأمينات العينية.
- 2 سجلات الاساس.
- 3 السجلات الشخصية.

مادة 10

- 1- تعتمد السجلات الدائمية وسجلات التسوية وسجلات التأمينات العينية وصورها المصدقة وسنداتها اساساً لاثبات حق الملكية والحقوق العينية الاخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون بها ما لم يطعن فيها بالتزوير ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها.
- 2- تعتبر السجلات الصادرة بمقتضاها السندات من دوائر الاوقاف قبل 9 ربيع الاول 1293 هـ اذا كانت منظمة تنظيمياً صحيحاً ولم تنقل الى قيود اخرى بحكم السجلات الدائمية بعد اخضاعها لمراسيم التأييد المنصوص عليها قانوناً.
- 3- لا يستند على سجلات الاساس لاثبات الحقوق المدرجة فيها وانما تعتبر قرينة على ذلك.

المحتوى 1

مادة 11

تختص السجلات الدائمية بتسجيل المعاملات الواردة على حق الملكية والحقوق العينية الاصلية المتفرعة عنه ويكون للنسخة الثانية المنقولة منها صورة مطابقة للاصل شكلاً وموضوعاً حكم هذه السجلات ويعول على الاصل عند وجود اختلاف بينهما.

مادة 12

- تنقسم سجلات التأمينات العينية الى- :
- 1- سجلات الرهن التي نظمت في العهد العثماني لتسجيل عقود الرهن والبيع او الافراغ بالوفاء او بوكالة دورية والتي هي بحكم الرهن.
 - 2- سجلات الرهن المنظمة بعد انتهاء الحكم العثماني لتسجيل عقود الرهن التأميني والرهن الحيازي وحق الامتياز وتعتبر النسخة الثانية من هذه السجلات بحكم الاصل ويعول على الاصل عند وجود اختلاف بينهما.
 - 3- سجلات فك الرهن التي تسجل فيها معاملات فك الرهن والبيع او الافراغ بالوفاء او بالوكالة الدورية.
 - 4- السجلات الخاصة بمعاملات تسليف المصارف والجهات التي ينص قانونها الخاص على اعتبار اشارة الحجز الموضوعه من قبلها بحكم الرهن.

مادة 13

في السجلات المختلطة المنظمة في العهد العثماني التي حررت فيها معاملات مختلفة سواء ما تختص بالسجلات الدائمية او ما تختص بسجلات التأمينات العينية، تأخذ كل معاملة منها حكم التسجيل الذي تدخل فيه.

مادة 14

- سجلات الاساس هي التي نظمت او تنظم استناداً الى تحقيقات محلية بصره مبدئية بشأن عائدة الحقوق العينية الاصلية للعقارات التي لم يسبق تسجيلها وتكون من السجلات الآتية- :
- 1- سجل التحرير التمهيدي (سجل الاساس) هو السجل الذي ينظم عند اجراء التحرير التمهيدي فيما يختص بمنطقة اعمال كل دائرة تسجيل عقاري ويجرى تنظيمه على اساس فتح سجل خاص لكل محلة تعطى للعقارات الكائنة فيها ارقام متسلسلة (تسلسل العقار) مع تعيين اوصافها ووضعها وقت قيدها في السجل.
 - 2- سجل التفتيش (يوقلمة تحقق او يوقلمة اساس) - هو سجل التحرير التمهيدي القديم المنظم في العهد العثماني الذي سجلت فيه العقارات وعائديتها ضمن مناطق معينة لم يسبق تسجيلها تمهيداً لاعطاء سندات خاصة لكل عقار واقع ضمنها.
 - 3- سجل اليوقلمة تحصيل - هو السجل القديم المنظم في العهد العثماني المنقول من سجل التفتيش (يوقلمة تحقق او يوقلمة اساس) بعد دفع الرسوم القانونية عنها والذي استند اليه في اصدار سندات اليوقلمة تحصيل.

مادة 15

السجلات الشخصية لا تنفرد بحكم مستقل بل تكون تابعة للسجل العقاري المنقولة منه في الحكم والآثار.

مادة 16

إذا حصل شك في تحديد قوة أحد السجلات العقارية الصادرة في العهد العثماني فعلى المدير العام تشكيل لجنة خاصة لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة لتعيين ما إذا كان هذا السجل من السجلات المعتمدة أساساً لإثبات الملكية من عدمه وينشر قرار اللجنة في إحدى الصحف اليومية لمرة واحدة وعند عدم الاعتراض باقائمة الدعوى لدى المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ النشر يعتبر القرار ملزماً لدائرة التسجيل العقاري.

مادة 17

لا يجوز إخراج السجل العقاري من دائرة التسجيل العقاري المختصة لأي سبب كان ويجوز الإطلاع عليه في الدائرة المختصة بإشراف الموظف المسؤول إذا طلبت ذلك الجهات القضائية أو الرسمية لأغراض معينة.

المادة (18)

- 1- تزود دائرة التسجيل العقاري المختصة المالك أو صاحب الحقوق العينية الأخرى أو الجهات القضائية أو الدوائر الرسمية بناء على طلب يقدم إليها بصور السجلات المكتسبة الشكل النهائي.
- 2- تزود الجهات القضائية أو الرسمية بصورة السجل الذي لم يكتسب شكله النهائي أو صورة السجل المنقول إلى سجل آخر بعد بيان الوضع القانوني للسجل في الصورة، ولا يجوز تزويد الأشخاص والجهات الأخرى بتلك الصور إلا بموافقة المدير العام أو بطلب من المحكمة.

المادة (19)

إذا طلبت إحدى الجهات صورة أحد السجلات الصادرة في العهد العثماني التي تخضع لمراسيم معينة بموجب أحكام هذا القانون أو كان السجل يحتوي على أوصاف قديمة لا يمكن التثبت من انطباقها على العقار موقِعياً فينبغي تدوين ذلك في الصورة على أن يكون هذا الشرح محل اعتبار لدى المحاكم والجهات الرسمية الأخرى ولا يجوز إجراء أية معاملة عليه إلا بعد اكتمال المراسيم المقررة.

المادة (20)

- 1- يزود أصحاب الحقوق المسجلة أو الجهات القضائية أو الرسمية باستشهاد عن المعلومات المستندة إلى السجلات العقارية ولو لم تكن مكتسبة شكلها النهائي.
- 2- ويجوز تزويد كل ذي مصلحة باستشهاد عن عائدية العقار بعد بيان الأسباب المبررة لطلبه.

المادة (21)

تعتمد دوائر التسجيل العقاري ترجمة صور السجلات إلى اللغة العربية إذا كانت الترجمة مصدقة من جهة رسمية مختصة.

المادة (22)

تقوم مديرية التسجيل العقاري العامة بتصوير السجلات العقارية القديمة بنسخ كافية وبحجم مناسب خلال مدة مناسبة من تاريخ نفاذ هذا القانون بشرط تأمين مطابقتها للأصل وذلك بتعليمات يصدرها المدير العام ويكون لهذا الصور المصدقة حكم السجلات في حالة فقدان الأصل.

القسم الثاني

الاضطراب

المادة (23)

- 1- تفتح اضطراب خاصة لكل عقار أعطى له رقم خاص (تسلسل) في سجل الأساس (التحرير التمهيدي)
- 2- تكون الاضطراب متممة للسجل العقاري وجزءاً منه في الحكم والآثار.

المادة (24)

1- لا يجوز إرسال الاضطراب أو جزء منها إلا للجهات القضائية ويجوز إرسالها إلى الجهات الرسمية بموافقة

رئيس الدائرة على ان ترفق معها قائمة تفصيلية بمحتوياتها.
- 2 يجوز للمحامين الاطلاع على محتويات اضبارة العقار باشراف الموظف المسؤول.

المحتوى 2

القسم الثالث

الخرائط

المادة (25)

يستند في تسجيل العقار الى الخرائط الآتية- :

- 1 خارطة العامة المنظمة لأغراض التحرير التمهيدي او المسح العمومي.

- 2 خارطة التسوية (الكادسترو).

- 3 خارطة العقار المنظمة من دائرة التسجيل العقاري بصورة مطابقة لسجله والمستندة الى كشف اصولي.

المادة (26)

- 1 تعتبر كل من خارطة العقار والتسوية جزءاً متمماً للسجل العقاري.

- 2 لا يعتد بالخارطة العامة ما لم تطبق موقعياً بموجب كشف اصولي يعين شكل ومساحة وحدود العقارات الداخلة فيها.

المادة (27)

لا يجوز لدوائر لتسجيل العقاري ان تستند في تنظيم خارطة العقار الى الخرائط المنظمة من جهات اخرى ما لم تطبق موقعياً وفقاً لأحكام هذا القانون او كانت معززة بحكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم.

المادة (28)

يجب تنظيم خارطة بالعقار عند اجراء اية معاملة عليه اذا لم تكن له خارطة صحيحة منظمة سابقاً.

المادة (29)

- 1 لا يجوز تنظيم خارطة للعقار غير المسجل الا بناء على طلب الجهات القضائية او الدوائر الرسمية او لأغراض التسجيل المجدد او الاستملاك ويدرج ذلك على تلك الخارطة.

- 2 لا يجوز تنظيم خارطة لجزء من عقار مسجل او غير مسجل الا بطلب من الجهات القضائية او الدوائر الرسمية او لغرض الاستملاك ويدرج ذلك على تلك الخارطة.

المادة (30)

- 1 تنظم خارطة العقار وفق اسس فنية تحدد مقاييسها وفقاً لطبيعة كل منطقة تعين بتعليمات يصدرها المدير العام.

- 2 يجوز تغيير مقياس خارطة العقار في حالات الافراز او القسمة او التوحيد او اية حالة اخرى وافق عليها مدير دائرة التسجيل العقاري.

المادة (31)

تصح الخرائط استناداً الى الاحكام القضائية الحائزة على درجة البتات او القرارات القانونية التي لها قوة الحكم ويصح السجل وفقاً لذلك.

المادة (32)

يجوز تصحيح الاخطاء المادية في الخرائط بطلب من المالك او صاحب الحق العيني اذا توفرت فيه الشروط التالية على ان يقترن هذا التصحيح بتصحيح السجل- :

- 1 ان يتحقق بالكشف الاصولي ان الخطأ المراد تصحيحه ناتج عن تحديد شكل العقار او مساحته بصورة تخالف اوصافه الحقيقية في الموقع او المثبتة في السجل العقاري.

- 2 عدم وجود تجاوز من العقار او عليه وانتفاء التواطؤ بين صاحب العقار واصحاب العقارات المجاورة.

المادة (33)

إذا تبين وجود نزاع على حدود العقار عند اجراء الكشف الاصولي لغرض تنظيم خارطته فيتبع ما يلي- :
- 1 إذا كان احد المتنازعين يستند الى سجل ذي حدود ثابتة يدخل فيها القسم المتنازع عليه ولم يكن العقار المجاور مسجلاً او كان مسجلاً وحدوده في السجل غير ثابتة يعتبر القسم المتنازع عليه عائداً للعقار الثابت الحدود وللطرف الثاني اشارة خاصة على خرائط العقارات تفيد اعتبار هذا القسم منازعاً فيه حتى يتقرر مصيره رضاء او قضاء.

المادة(34)

يتم تزويد المالكين او اصحاب الحقوق العينية الاخرى او الجهات القضائية او الجهات الرسمية بناء على طلبهم بصور من الخرائط المكتسبة الشكل النهائي.

الفصل الثاني

انواع التسجيل

القسم الاول

التحرير التمهيدي

المادة(35)

يراد بالتحرير التمهيدي تثبيت وتحديد مواقع واوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة اعمال دائرة تسجيل عقاري وكذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية.

المادة(36)

- 1 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.

- 2 تستثنى من التحرير التمهيدي المناطق التي تمت تسويتها او التي اصبحت تسويتها من مهام الاصلاح الزراعي وفق القانون.

المادة(37)

يصدر المدير العام بيانا في الجريدة الرسمية والصحف المحلية يدعو فيه ذوي العلاقة بالعقارات الواقعة في المنطقة المراد اجراء التحرير التمهيدي فيها خلال مدة مناسبة لابرار ما لديهم من المستمسكات المتعلقة بعقاراتهم الى هيئة التحرير التمهيدي.

المادة(38)

تؤلف هيئة التحرير التمهيدي برئاسة رئيس دائرة التسجيل العقاري واحد الموظفين الفنيين وممثل من وزارة المالية وممثل من البلدية ومختار المحلة.

المادة(39)

تقوم الشعبة الفنية بدائرة التسجيل العقاري بمسح المنطقة وتنظيم خارطة عامة لكل محلة بمقياس مناسب تؤشر عليها مواقع العقارات واشكالها وذلك قبل المباشرة باجراء التحرير التمهيدي.

المحتوى 3

المادة(40)

تباشر هيئة التحرير التمهيدي اعمالها بعد انتهاء عملية المسح وفقاً لما يأتي- :

- 1 وضع ارقام متسلسلة لعقارات كل محلة.

- 2 تثبيت التسلسل الوارد ذكره في الفقرة السابقة على الخارطة العمومية واجراء التعديلات المقتضاة على التسلسل المعطى للعقارات قبل اجراء التحرير التمهيدي بموجب ذلك.

- 3 تنظيم محاضر خاصة بثلاث نسخ بأوصاف العقارات وتسلسلها واسماء واضعي اليد وذوي الحقوق والمعارضين وتوقع من قبل الهيئة وذوي العلاقة، على ان تحفظ نسخة منها في اصابة العقار وتسلم النسخة الثانية لواقع اليد بناء على طلبه وترسل النسخة الثالثة الى مديرية التسجيل العقاري العامة لحفظها لديها.

- 4 تعلق نسخة من الخارطة العمومية مع جدول مقتبس من محاضر التحرير التمهيدي يتضمن تسلسل

العقارات وواضعي اليد في مدخل دائرة التسجيل العقاري لاطلاع الجمهور عليه لمدة ثلاثين يوماً تقدم خلالها الوثائق والمستمسكات المتعلقة بالعقار لضمها الى المحضر.

المادة(41)

- 1- يفتح سجل اساس لكل محلة تثبت فيه خلاصة المحاضر.
- 2- يفتح لكل تسلسل اضبارة خاصة يحفظ فيها محضر التحرير التمهيدي مع الوثائق المبرزة او صورها بعد المصادقة على مطابقتها لأصلها من قبل هيئة التحرير التمهيدي.

المادة(42)

تصدق سجلات الاساس والخرائط العامة من قبل هيئة التحرير التمهيدي بعد اكمالها.

القسم الثاني

التسجيل المجدد

المادة(43)

- 1- يقصد بالتسجيل المجدد تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري واصدار السند به وفق احكام هذا القانون.

2- 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 او معيب بدرجة لا يمكن الاعتماد به.

د - مسجلاً سابقاً وسجله مفقود وكل من السند وصورته ممزق او معيب او غير مصدق من جهة مختصة.

هـ - مسجلاً في احد السجلات التي لا تعتمد اساساً لاثبات الملكية والحقوق العينية.

المادة(44)

- 1- يشترط في طالب التسجيل حق الملكية مجدداً ان يكون حائزاً له بحسن نية وبصفة المالك لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بدون انقطاع.

2- لا يسجل العقار مجدداً باسم الاجنبي الا بالاستناد الى قرار قضائي حائز درجة البتات.

المادة(45)

يتبع في طلب التسجيل المجدد ما يلي- :

1- تقديم استمارة التسجيل من قبل طالبيه موفقة بالمستمسكات القانونية التي يستند اليها.

2- على دائرة التسجيل العقاري ان تتأكد ابتداء من توفر الشروط المبينة في الفقرة (2) من المادة (43) من هذا القانون في حق الملكية المطلوب تسجيله مجدداً.

3- يعلن طلب التسجيل المجدد مرة واحدة في صحيفتين محليتين ان وجدت والا ففي الصحف التي تصدر بالاماكن القريبة او التي تصدر في العاصمة يطلب فيه ممن له علاقة او حقوق تقديم ما لديه من بيانات الى دائرة التسجيل العقاري المختصة وذلك خلال ثلاثين يوماً والحضور في موقع العقار في الساعة العاشرة صباحاً من اليوم التالي لانتهاؤ مدة الاعلان ويجب الصاق نسخ من الاعلان في موقع العقار وفي لوحة الاعلانات وتزود دوائر المالية والاقواف والبلديات بنسخة منه.

المادة(46)

1- يكشف على العقار في الموعد المعين في الفقرة (3) من المادة السابقة من قبل لجنة تثبيت الملكية.

2- تؤلف لجنة تثبيت الملكية برئاسة رئيس دائرة التسجيل العقاري واحد موظفيها الفنيين وممثل عن وزارة المالية وممثل عن البلدية اذا كان العقار داخل حدود البلدية ومختار المحلة او القرية.

3- يشترط ان لا يكون رئيس لجنة تثبيت الملكية او احد اعضائها من اقارب او اصهار طالب التسجيل او المعترضين حتى الدرجة الرابعة واذا كانت القرابة تتعلق بأحد موظفي دائرة التسجيل العقاري فيعين بدله بقرار من المدير العام.

المادة(47)

- 1- يمسح العقار موقعياً وتنظم خارطة به ان لم يسبق تنظيم خارطة معتبرة له.
- 2- تقوم لجنة تثبيت الملكية بالتحقيق موقعياً عن الحائز ومدة الحيازة وسببها والاستماع الى البيئات وتدقيق جميع المستندات المبرزة من قبل طالب التسجيل والمعترض ايضاً ان وجد والاستماع الى المجاورين اذا اقتضت الحاجة.
- 3- تنظم اللجنة محضراً يثبت فيه نتيجة التحقيق بالملكية مع اوصاف العقار والحقوق التي له او عليه وتأشيرها على الخارطة وتقدير قيمته ويوقع المحضر في موقع الكشف من قبل اعضاء اللجنة وللعضو المخالف تثبيت مخالفته وعند تساوي الآراء يرجح الجانب الذي فيه الرئيس.
- المادة(48)
على رئيس دائرة التسجيل العقاري اصدار قرار بتثبيت العائدية او رفض طلب التسجيل بالاستناد الى محضر تثبيت الملكية.
- المادة(49)
يعلن القرار لمدة ثلاثين يوماً بنفس الطريقة المبينة في الفقرة (3) من المادة (45) وتبلغ وزارة المالية والوحدة الادارية (البلدية) بنسخة منه.
- المادة(50)
اذا لم يقع اعتراض على قرار تثبيت العائدية او رفض طلب التسجيل باقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة خلال مدة الاعلان تباشر الدائرة بالتسجيل وفق قرار تثبيت العائدية.

المحتوى 4

- المادة(51)
يجري تسجيل الحقوق العقارية مجدداً بالاستناد الى حكم قضائي بالملكية حائز درجة البتات دون القيام بالمراسيم المنصوص عليها في هذا القانون.
- المادة(52)
اذا كان طالب التسجيل المجدد يستند في طلبه الى الارث او الانتقال فيجب ان يتم التسجيل بأسماء الورثة او اصحاب حق الانتقال وتضاف مدة حيازة المورث الى مدة حيازتهم ولا يجوز التسجيل بأسماء بعضهم ما لم يقتض ذلك بموافقة الآخرين او ان تكون لدى طالب التسجيل مستندات او وثائق تؤيد حقه في التسجيل على وجه الاستقلال.
- المادة(53)
اذا كان طالب التسجيل يستند الى عقد مصدق من جهة رسمية فتضم مدة حيازة الخلف الخاص الى مدة حيازة من تلقى الحق عنه.
- المادة(54)
اذا تحقق ان العقار غير المسجل مقسوم بين الشركاء قسمة فعلية وكان كل متقاسم يتصرف في القسم الذي اصابه مدة التقادم فيسجل كل قسم من العقار بصورة مستقلة باسمه على ان لا يتعارض ذلك مع التشريعات الخاصة بالتنظيمات البلدية والا فيسجل عموم العقار مشاعاً بين الشركاء.
- المادة(55)
تسجل مجدداً جميع الطرق والشوارع غير المسجلة المستعملة للنفع العام باسم الجهة التي يعينها القانون.
- المادة(56)
1- يسجل مجدداً العقار الموقوف غير المسجل استناداً الى الحجج او الاحكام الشرعية الحائزة على درجة البتات باسم الجهة الواقفة والموقوف عليها اذا لم يكن من الاوقاف المضبوطة وباسم دائرة الاوقاف ان كان من الاوقاف المضبوطة.
- 2- تسجل مجدداً المساجد والمؤسسات الدينية والخيرية والعقارات غير المسجلة الموقوفة على جهة خيرية باسم الجهة الواقفة والموقوف عليها او باسم دائرة الوقف ان لم تكن تلك الجهة معلومة.

3- يجرى تسجيل وقف الطائفة غير المسجل مجدداً باسم الطائفة المعترف بها قانوناً.
4- اذا كان على الارض الموقوفة وفقاً صحيحاً محدثات او مغروسات مملوكة لأشخاص بمسوخ قانوني فيتم تسجيل الارض مجدداً وتثبت في السجل عائلية المحدثات والمغروسات مع الحقوق التي انشأتها.
المادة(57)

تسجل مجدداً المقابر المتخذة فعلاً لدفن الموتى وفق العرف المحلي باسم احدى الجهات الآتية- :
1- دائرة الاوقاف اذا كانت من المقابر العامة وتسجل وفقاً مضبوطاً.
2- العائلة او الجهة التي خصصت المقبرة لدفن موتاهها اذا كانت من المقابر الخاصة وتقع ضمن حدود المدن والقرى والقصبات وتسجل وفقاً ملحفاً.
3- مقابر الاجانب تسجل وفقاً للاتفاقيات الخاصة المصدقة.

القسم الثالث

التأييد

المادة(58)

1- تسجل الحقوق العينية الاصلية او التبعية تأييداً اذا كان سجلها المثبت لتلك الحقوق مفقوداً او به عيب او تلف كلي وذلك بالاستناد الى السند او صورة السجل المصدقة وفق القانون.
2- تخضع السندات الصادرة من دائرة الوقف قبل 9 ربيع الاول 1293 هـ لمراسيم التأييد ولو كان سجلها موجوداً.

المادة(59)

يشترط في التأييد للحقوق العينية الاصلية ما يلي- :

1- ان يكون المالك واضع اليد على الحق العيني المثبت في السند او صورة السجل.
2- ان يكون السند او صورة السجل سليماً ومحتوياً على جميع الحقوق والاصناف الخاصة بالعقار فان كان ممزقاً او معيباً او مختلط الكتابة بحيث يتعذر معرفة اوصاف العقار او حقوقه فلا يجوز اجراء معاملة التأييد.
3- ان لا يكون في اضبارة العقار سند يتعارض مع السند او صورة السجل المراد تأييده.

المادة(60)

اذا كان التأييد منصباً على الرهن التأميني او حق الامتياز فيكتفي بتوفر الشروط المبينة بالفقرتين (2) و(3) من المادة المتقدمة.

المادة(61)

تقوم لجنة تثبيت الملكية بالكشف على العقار وتطبيق الاوصاف المبينة في السند او صورة السجل موقعياً والتثبت من واضع اليد ان اقتضى ذلك وبيان اوصافه والحقوق التي له او عليه ان وجدت وتنظم محضراً بذلك حسب الفقرة (3) من المادة (37) من هذا القانون.

المادة(62)

على رئيس دائرة التسجيل العقاري اصدار قرار بالتأييد او رفض التسجيل استناداً الى محضر لجنة تثبيت الملكية.

المادة(63)

يعلن القرار بالطريقة المبينة في الفقرة (3) من المادة (45) من هذا القانون وبعد انتهاء مدة الاعلان وعدم الاعتراض على القرار المذكور باقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة تباشراً بالدائرة بالتسجيل وفقاً لقرار التأييد.

القسم الرابع

تبديل السجل

المادة(64)

1- يبديل سجل العقار بسجل جديد يبين فيه الحالة القانونية لعموم العقار واوصافه القائمة بناء على طلب المالك او صاحب الحق العيني اذا كان السجل المثبت للحقوق العقارية منظماً قبل سنة 1925 م.

2- إذا اجريت اية معاملة على قسم من السهام وتم نقل سجل العقار بسبب ذلك الى سجل جديد وبقيت السهام الاخرى التي لم يشملها التصرف في السجل المنقول منه فيعتمد هذا السجل اساساً لاجراء معاملة التبديل بالنسبة للسهام الباقية.

المادة(65)

تجري معاملة التبديل بناء على طلب المالك او صاحب الحق العيني- :

- 1- اذا كان السجل يتضمن اشارة تدل على ان العقار مثقل برهن او حق امتياز او حجز او موانع تصرفية اخرى وانتهت آثارها قانوناً بنقل السجل الى سجل جديد خال من تلك الاشارة.
- 2- اذا تغيرت قيمة العقار المثبتة في السجل تغيراً جوهرياً.

المحتوى 5

المادة(66)

تجرى معاملة التبديل في حالات المبينة في المادة (64) والفقرة الثانية من المادة (65) استناداً الى كشف اصولي للثبوت من تطابق الاوصاف المدرجة في السجل مع الاوصاف القائمة للعقار.

القسم الخامس

تصحيح التسجيل

المادة(67)

يصحح السجل العقاري استناداً الى حكم قضائي حائز درجة البتات او الى قرار قانوني له قوة الحكم.

المادة(68)

يصحح بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري الخطأ المادي الذي سببته الجهات الرسمية في التسجيل اذا كان مخالفاً للوثائق والمستندات او السجلات التي استند اليها في التسجيل بشرط عدم تبدل المالك او صاحب الحق العيني.

المادة(69)

تجرى معاملة التصحيح لتغيير الاحوال المدنية للمالك او صاحب الحق العيني في العقار فيما يتعلق باسمه او جنسيته او اهليته بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري استناداً الى الوثائق المعتبرة قانوناً على ان لا يتعارض ذلك واحكام القوانين مع ملاحظة ما يأتي- :

1- اذا تعلق التصحيح بحذف صفة القصر فيستند الى هوية الاحوال المدنية في اجرائه ان لم يكن في السجل والاضبارة ما يدل على سبق نصب وصي عليه وفي هذه الحالة ينبغي الاستناد الى حكم قضائي حائز درجة البتات او حجة شرعية.

2- اذا كان التصحيح ينصب على ازالة الاختلاف بين الاسماء او الالقاب وكان التسجيل مخالفاً للوثائق القانونية فيتم ذلك استناداً الى تحقيق يقوم به رئيس الدائرة للثبوت من الاسم او اللقب الصحيح.

المادة(70)

اذا تم تصحيح الخارطة بموجب المادتين (31) و(32) من هذا القانون فيصحح السجل وفقاً لذلك بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري دون حاجة الى مراسيم اخرى.

القسم السادس

التسجيل في السجلات الدائمة الخاصة

بالحقوق العينية الاصلية

المادة(71)

تسجل في السجلات العينية الدائمة ما يلي من المعاملات بعد استكمالها الشكل المقرر لها قانوناً- :

- 1- التصرفات القانونية على الحقوق العينية الاصلية.
- 2- حق الارث والانتقال.
- 3- الاحكام القضائية الحائزة درجة البتات والقرارات القانونية التي لها قوة الحكم المتعلقة بالحقوق العينية

الاصلية.

- 4 التصرفات الفعلية على العقار كتصحيح الجنس والافراز.
- 5 التسجيل بطريق المجدد والتأييد وتصحيح السجل وتبديله.

المادة(72)

- 1 تقوم دائرة التسجيل العقاري بتقييم المجلدات المحتوية على السجلات العقارية المسوكة من قبلها بأرقام متسلسلة.

- 2 يخضع التسجيل العقاري لترقيم شهري.

- 3 يوصف السجل العقاري بالرقم الشهري ورقم المجلد وتاريخ التسجيل.

المادة(73)

- 1 يجب ان يكون السجل العقاري محتوياً على الاوصاف القائمة للعقار والحقوق المترتبة له او عليه وعلى جميع السهام او الحصص المسجلة من العقار سواء تعلق التسجيل بعموم العقار ام بجزء مشاع منه.

- 2 تدرج السهام او الحصص التي لم يكتسب تسجيلها شكله النهائي في حقل خاص من السجل، وينقل هذا السجل تبديلاً الى سجل آخر يشمل عموم العقار عند البت قانوناً في ذلك التسجيل.

القسم السابع

التسجيل في السجلات الخاصة

بالحقوق العينية التبعية

المادة(74)

- 1 يسجل الرهن التأميني والرهن الحيازي في السجل الخاص بالتأمينات العينية استناداً الى اقرار المتعاقدين او اقرار الراهن وحده مع كتاب صادر من الدائن المرتهن اذا كان جهة رسمية او من الاشخاص المعنوية العامة.

- 2 يتم تسجيل حق الامتياز ومرتبته استناداً الى نص القانون على ان يكون نشوء الدين الممتاز معززاً بحكم قضائي او بسند رسمي او بإقرار الطرفين.

- 3 تدرج في السجل نفسه التغييرات المتعلقة بطرفي حق الامتياز او عقد الرهن وشروطهما.

المادة(75)

يقتصر التسجيل في سجل التأمينات العينية على السهام او الحصص التي ترتب عليها الرهن او حق الامتياز على ان تكون هذه السهام او الحصص مسجلة في السجل العقاري.

المادة(76)

يخضع ترقيم التسجيل لنفس الاحكام الخاصة بسجلات الحقوق العينية الاصلية.

القسم الثامن

التسجيل في السجلات الشخصية

المادة(77)

- 1 تقوم دائرة التسجيل العقاري بمسك سجلات شخصية لأصحاب الحقوق العقارية من الاشخاص الطبيعية او المعنوية مرتبة حسب حروف الهجاء تنقل اليها المعلومات الرئيسية الخاصة بالتسجيل عند اتمامه في السجل العقاري في الحقل المخصص لاسم صاحب الحق.

- 2 تنتقل المعلومات المدرجة في السجلات العقارية الثابتة الحكم قبل نفاذ هذا القانون الى السجلات الشخصية حسب الطريقة المبينة في الفقرة (1) من هذه المادة خلال سنتين من نفاذ القانون قابلة للتمديد بقرار من المدير العام.

- 3 يؤشر في حقل خاص من السجل الشخصي انتقال الحق من صاحبه الى شخص آخر.

المحتوى 6

المادة(78)

يخصص سجل شخصي مستقل لكل من- :

- 1- اصحاب الحقوق العينية الاصلية للاشخاص الطبيعية العراقية.
- 2- اصحاب الحقوق العينية التبعية للاشخاص الطبيعية العراقية.
- 3- اصحاب الحقوق العينية الاصلية والتبعية لرعايا الدول والامارات العربية.
- 4- اصحاب الحقوق العينية الاصلية والتبعية للاجانب.
- 5- اصحاب الحقوق العينية الصالية والتبعية للاشخاص المعنوية العراقية والعربية والاجنبية.

الفصل الثالث

الاجراءات الشكلية للتسجيل في السجل العقاري

القسم الاول

الوحدة العقارية

المادة(79)

- 1- يعتبر وحدة عقارية لغرض التسجيل وفق احكام هذا القانون كل عقار قائم بحدود وموقع ومساحة معينة وتكون ملكيته او حقوقه العينية الاصلية الاخرى لشخص واحد او اشخاص على الشيوع دون ان يكون لجزء منه او عليه من الحقوق ما ليس للاجزاء الاخرى او عليها.
- 2- تعتبر الارض والمغروسات او الارض والمحدثات ذات الطابق الواحد وحدة عقارية ان كانتا تعودان لنفس الاشخاص ويجرى التصرف بهما معاً.

المادة(80)

- 1- يجوز ان يجتمع في تملك حقوق الوحدة العقارية اصناف مختلفة في تسجيل عقاري واحد كالوقف والملك.
- 2- كما يجوز ان تجتمع في الوحدة العقارية ملكية مشاعة وملكبة مستقلة كما في الطوابق واجزائها والملكية الزراعية.

المادة(81)

تعرف الوحدة العقارية بالتسلسل الخاص بها او برقم القطعة والمقاطعة لأغراض التسجيل العقاري مع ملاحظة ما يأتي-

- 1- يعتبر السجل العقاري اساساً لتعريف الوحدة العقارية.
- 2- اذا تبين وجود تسلسل واحد لأكثر من وحدة عقارية يخصص هذا التسلسل لإحداها ويعطى للوحدات العقارية الاخرى تسلسل من آخر سجل الاساس.
- 3- اذا ان لوحة عقارية اكثر من تسلسل واحد فيخصص لها اصغر رقم متسلسل وتبطل الارقام المتسلسلة الاخرى.

القسم الثاني

الاجراءات الاولية

المادة(82)

- يقدم طلب تسجيل المعاملات على العقارات المسجلة ومعاملة المجدد للعقارات غير المسجلة بموجب استمارة خاصة موقعة من قبل المتعاقدين او طالبي التسجيل او من ينوب عنهم تتضمن البيانات التالية- :
- 1- رقم التسلسل او القطعة او المقاطعة وموقع العقار واوصافه ونوعه ومساحته طبقاً لما هو مدرج في سنده وسجله وتدرج الاوصاف القائمة للعقار وقت طلب التسجيل بالنسبة للمجدد.
 - 2- نوع المعاملة ومدى شمولها لعموم العقار او لقسم منه.
 - 3- اسماء وهوية طالبي التسجيل الكاملة وحالتهم المدنية.

المادة(83)

يجب ان يرفق بطلب التسجيل ما يلي- :

- 1- السند او صورة السجل العقاري.
- 2- الوثائق القانونية المستندة اليها المعاملة كالوكالة والقسام والحجج الشرعية والاحكام القضائية الحائزة درجة

البيانات.

المادة(84)

- 1- تسجل استمارة الطلب في سجل الواردة للمعاملات.
- 2- تدقق اضبارة العقار من قبل الموظف المسؤول في شعبة الاضابير للتأكد من مطابقة الاوصاف الواردة في الاستمارة والسند للاضبارة ومن عدم وجود موانع قانونية في الاضبارة وتثبيت نتائج التدقيق في الاستمارة بتوقيعه.

- 3- يدقق السجل من قبل الموظف المختص لشعبة السجلات للتأكد من مطابقة البيانات المدرجة في الاستمارة للسجل وعدم وجود موانع قانونية تمنع اجراء المعاملة ويثبت نتائج تدقيقه في الاستمارة موقعة من قبله.

المادة(85)

يقوم رئيس الدائرة او من يخوله من معاونيه بتدقيق الوثائق المتعلقة بالتسجيل من حيث استيفائها الشكل المطلوب لها قانوناً واتفاقها مع طبيعة المعاملة واوصاف العقار.

المادة(86)

اذا استند طلب التسجيل الى حجة شرعية او حكم صادر من محكمة غير عراقية تتعلق بالاحوال الشخصية لغير العراقيين فلا يمكن قبولها ما لم تصادق محكمة عراقية على موافقتها للقانون العراقي.

القسم الثالث

الكشف والاعمال الفنية

المادة(87)

يراد بالكشف لأغراض هذا القانون تثبيت الاوصاف القائمة والقيمة الحقيقية للعقار.

المادة(88)

يجرى الكشف على العقار بين شروق الشمس وغروبها خلال الدوام الرسمي او خارجه وفي العطلات الرسمية في الاحوال الآتية- :

- 1- عند تسجيل التصرفات الفعلية التي تستوجب الكشف بطبيعتها كالأفراز والتوحيد وتصحيح الجنس.
- 2- عند اجراء اية معاملة اخرى تتعلق بالحقوق العينية الاصلية اذا كان قد مضى على تقدير قيمة العقار سنة كاملة، ويجوز اجراء الكشف بقرار من رئيس الدائرة اذا كانت المدة اقل من ذلك وتوافرت لديه معلومات بحصول تغيير في القيمة.

المحتوى 7

المادة(89)

- 1- يجري الكشف برئاسة موظف ينسبه رئيس الدائرة واحد موظفيها الفنيين وممثل عن ذوي العلاقة.
- 2- يجوز الاستعانة بخبير او اكثر اذا دعت الحاجة الى ذلك.
- 3- اذا كان الكشف لغرض تثبيت حدود العقار طبقاً لخارطته فيتم ذلك من قبل الموظف الفني فقط بحضور المالك او صاحب الحق العيني او من يمثله.

المادة(90)

ينظم محضر الكشف في الموقع متضمناً المعلومات التالية- :

- 1- نتائج تطبيق الحدود الوارد في سجل العقار وخارطته.
- 2- الاوصاف الثابتة للعقار والحقوق المترتبة له او عليه وقت اجراء الكشف.
- 3- تقدير القيمة الحقيقية للعقار او الحقوق العينية العقارية بعد ملاحظة موقعه وشكله ومساحته ومشمولاته او مغروساته واقيام العقارات المجاورة والقريبة والمماثلة.

المادة(91)

- 1- يوقع محضر الكشف ويحق لكل عضو تدوين مخالفته فيه.
- 2- لا يجوز اجراء أي تغيير او اضافة في المحضر بعد تنظيمه وتوقيعه.

3- إذا تعذر اجراء الكشف لأي سبب كان ينظم محضر بذلك ويوقع من قبل الحاضرين.
المادة(92)

تنظم الخارطة للوحدة العقارية وفقاً لمحضر الكشف مع مراعاة الشكل المرسوم لها في الخارطة العمومية وتؤشر عليها حقوق الارتفاق وعائدية الجدران والأنهر والحواجز الاخرى الفاصلة بينها وبين الوحدات العقارية والتجاوزات الحاصلة منها او ليها وذلك بالنظر لموقعها وسجلها وسجلات وخرائط الوحدات العقارية المجاورة.
المادة(93)

1- اذا لم تكن للعقار حدود ثابتة بموجب خرائط معتبرة قانوناً فتثبت الحقوق المترتبة له او عليه في الخارطة بحضور المجاورين ان لم تكن لعقاراتهم حدود ثابتة في خرائط معتبرة قانوناً.
20- على الجهة التي يجري الكشف لمصلحتها إحضار المجاورين وعند تعذر ذلك تقوم الدائرة بتبليغهم للحضور في الموعد المعين للكشف بالعان ينشر لمدة ثلاثين يوماً في صحيفتين يوميتين في موقع العقار ان وجدت وإلا ففي الصحف التي تصدر في الاماكن القريبة او التي تصدر في العاصمة ويجري الكشف في الساعة العاشرة صباحاً من اليوم التالي لانتهاؤ مدة الاعلان بحضور الموجودين ويعتبر الغائب مسقطاً لحقه في الاعتراض على محضر الكشف.

المادة(94)

لا يجوز اجراء الكشف في مناطق الحدود والمناطق الممنوعة او المحرمة قانوناً الا بموافقة السلطة المختصة.
المادة(95)

1- يحق لدائرة التسجيل العقاري ولطالب التسجيل او المتعاقدين او غيرهم من اصحاب الحقوق العينية الاصلية في العقار الاعتراض على المعلومات الواردة في محضر الكشف قبل تسجيل المعاملة.
2- يجوز اعادة الكشف بموافقة مدير دائرة التسجيل العقاري من قبل لجنة خاصة تؤلف برئاسته او من يخوله على ان لا يكون رئيس اللجنة عضواً في الكشف المعارض عليه وعضوية ممثل عن وزارة المالية وممثل عن المعارض ويعتبر قرارها نهائياً.

القسم الرابع

موانع التسجيل

المادة(96)

يراد بموانع التسجيل القيود القانونية التي تمنع اجراء التسجيل سواء تعلقت بالعقار نفسه او بأصحاب الحقوق العقارية وتشمل ما يلي- :

- 1- الحجز الواقع على العقار من سلطة قضائية او رسمية مخولة قانوناً.
- 2- المحجورون لذاتهم او بقرار من المحكمة.
- 3- الموانع القانونية الاخرى المثبتة في سجل العقار او اضبارته التي تمنع اجراء التصرفات القانونية الا اذا زالت تلك الموانع وفقاً لأحكام القانون.

المادة(97)

تقوم دائرة التسجيل العقاري بمسك سجل خاص للحجز وموانع التسجيل الاخرى يتضمن تسلسل العقار وأوصافه وصاحب الحقوق العقارية والتفاصيل الخاصة بطلب الحجز وتاريخ وروده الى الدائرة.

المادة(98)

- 1- ترقيم سجلات الحجز بترقيم متسلسل خاص بها.
- 2- يعطى لكل حجز رقم خاص في سجل الحجز.
- 3- يؤشر رقم الحجز وتاريخه ورقم سجل الحجز في سجل واضبارة العقار ان كان يتعلق بالحقوق العينية الاصلية المسجلة او على اضبارة العقار ان كان غير مسجل وفي سجل التأمينات العينية والاضبارة ان كان واقعاً على الحقوق العينية التبعية.
- 4- اذا كان الحجز واقعاً على حقوق ثابتة بقرار ولم تقترن بالتسجيل فيكتفي بوضع اشارة الحجز على اضبارة العقار.

5- يقوم الموظف المسؤول عن شعبة السجلات بتسجيل الحجز وتأشيرَه والتوقيع عليه في السجل والاضبارة. المادة(99)

يشترط ان يكون قرار الحجز صريحاً ومحتوياً على المعلومات الصحيحة المتعلقة بالقرار التي تسهل تأشير الحجز عليه.

المادة(100)

تمتنع دائرة التسجيل العقاري عن ايقاع الحجز اذا وجد اختلاف بين قرار الحجز والسجل من حيث التسلسل والموقع او عائدية الحقوق العقارية المطلوب حجزها او كان صادراً من جهة غير مختصة.

المادة(101)

يجوز تسجيل التصرفات والحقوق التالية على العقارات المحجوزة- :

1- التصرفات الناقلة للملكية بعوض المستندة الى حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم كالاستملاك وتصحيح الصنف نقدا والبيع التنفيذي ويتحول الحجز الى الثمن ويصبح العقار محرراً منه.

2- التصرفات الفعلية التي تؤدي الى زيادة قيمة المحجوز كتصحيح الجنس وكذلك حق الارث والانتقال وتنقل اشارة الحجز الى السجل الجديد.

3- تصحيح الصنف عينا والقسمة القضائية وتنقل اشارة الحجز الى سجل واضبارة العقار الذي اختص بالمحتجز عليه.

4- معاملات الافراز بموافقة الدائرة الحاجزة وتنقل اشارة الحجز الى سجلات القطع المفرزة.

المحتوى 8

المادة(102)

اذا نقل سجل العقار المدونة فيه اشارة الحجز الى سجل آخر بسبب اجراء معاملة مصرفية على السهام او الحصص غير المحجوزة تنقل تلك الاشارة الى السجل الجديد.

المادة(103)

يرفع الحجز او منع التسجيل عن العقار في الحالات التالية- :

1- بقرار صادر من السلطة الحاجزة او من حل محلها قانوناً.

2- استنادا الى حكم قضائي حائز درجة البتات.

3- مضي خمس عشرة سنة على آخر مراجعة او مخابرة بشأن الحجز لدائرة التسجيل العقاري وتكون

الاضبارة مرجعاً للثبوت من ذلك على ان يتم اشعار الجهة الحاجزة ان كانت معلومة بقرار الدائرة لبيان

اعتراضها ان وجد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمها الاشعار وعند انتهاء المدة وعدم ورود اشعار منها بذلك يصبح الحجز مرفوعاً حكماً.

القسم الخامس

القيمة الحقيقية والرسوم

المادة(104)

1- تكون القيمة المثبتة في سجل العقار قيمة حقيقية له لغرض استيفاء رسوم التسجيل خلال سنة واحدة ابتداء من تاريخ التقدير.

2- اذا تم تقدير قيمة العقار بموجب احكام هذا القانون تستوفى رسوم التسجيل على اساس تلك القيمة سواء زادت عن القيمة المثبتة في السجل او كانت اقل منها.

3- يعتبر البديل الوارد في قرارات المحاكم والجهات الرسمية بنقل الحقوق العينية الاصلية بعوض قيمة حقيقية للعقار لغرض استيفاء رسوم التسجيل.

4- يعتبر البديل في التصرفات الرضائية اساساً لاستيفاء رسوم التسجيل اذا زاد على القيمة الحقيقية للعقار والا فتستوفى على اساس القيمة الحقيقية له.

المادة(105)

– 1 تستوفى رسوم التسجيل للمعاملات الواردة على الحقوق العينية الاصلية ممن تنتقل اليه هذه الحقوق
وللمعاملات الواردة على الحقوق العينية التبعية من المدين ما لم يوجد نص قانوني او اتفاق بخلاف ذلك.
– 2 يتم استيفاء هذه الرسوم عندما تكون المعاملة جاهزة للتسجيل بموجب القانون.

المادة(106)

لرئيس دائرة التسجيل العقاري وضع اشارة الحجز على العقار اذا كان مالكة او صاحب الحقوق العينية فيه مديناً
برسوم قانونية تعود للدائرة ناشئة من هذا العقار او من عقارات اخرى تعود له.

القسم السادس

كيفية التسجيل في السجل العيني

المادة(107)

تسجل المعاملة في سجلها الخاص اثر اكمال مراسيمها القانونية بموافقة رئيس دائرة التسجيل العقاري ان كانت
غير تابعة للاقرار وبعد اقرار المتعاقدين امام الموظف المختص ان كانت من التصرفات الرضائية.

المادة(108)

– 1 يجري الاقرار بالتصرفات العقارية او اية معاملة اخرى خاضعة للاقرار في دائرة التسجيل العقاري التي
يقع العقار ضمن منطقة اختصاصها ويجوز ان يتم خارجها ضمن منطقة الاختصاص بطلب يبين فيه العذر الذي
يحول دون الحضور للدائرة.

– 2 اذا وجد اكثر من دائرة تسجيل عقاري في مدينة واحدة فيجوز قيام كل دائرة بأخذ الاقرار الخارجي ضمن
منطقة اختصاصها او منطقة اختصاص الدائرة الاخرى.

– 3 يؤخذ الاقرار من قبل مدير دائرة التسجيل العقاري او من يخوله من معاونين مع احد الكتبة في المديرية
من قبل رئيس الدائرة مع الكاتب ان وجد في الملاحظات سواء تم الاقرار في نفس الدائرة او خارجها.

– 4 يشترط ان لا يكون احد اطراف العقد من اقارب او اصهار الموظف القائم بأخذ الاقرار حتى الدرجة
الرابعة وفي هذه الحالة يؤخذ الاقرار من قبل موظف مخول آخر من نفس الدائرة او من دائرة اخرى بموافقة
مدير التسجيل العقاري.

المادة(109)

– 1 ينعقد التصرف القانوني بمجلس عقد واحد بايجاب وقبول طرفي العقد او من ينوب عنهما امام الموظف
المختص بعد قيامه بتلاوة شرح الاقرار للتصرف المذكور عليهما كما درج في استمارة التسجيل.

– 2 تعرف شخصية المتعاقدين بالاستناد الى وثائق رسمية او بمعرفة الموظف المختص او شهادة شاهدين
ويثبت ذلك على استمارة التسجيل وفي السجل.

المادة(110)

– 1 يوقع المتعاقدون والشهود ان وجدوا في المعاملات المبرمة في الدائرة في استمارة التسجيل والسجل.
– 2 اذا وقع الاقرار خارج الدائرة فيكتفي بتوقيع المتعاقدين والشهود ان وجدوا في استمارة التسجيل بنسختين
ويشار على ذلك في السجل.

– 3 يصدق الاقرار في الاستمارة والسجل من قبل الموظف الذي قام بأخذ الاقرار.

المادة(111)

اذا كانت التصرفات التابعة للاقرار مرتبطة مع بعضها كالفسخ والبيع او البيوع المتعاقبة او القسمة والافراز مع
البيع فيجب اخذ اقرار اصحابها في وقت واحد مع تثبيت هذه الرابطة في الاقرار.

المادة(112)

– 1 تسجل كل معاملة في صفحة مستقلة من السجل الخاص بها ما لم توجد اسباب قانونية تستدعي مزج تسجيل
اكثر من معاملة في سجل عقاري واحد.

– 2 يغلق التسجيل في نهاية كل شهر بشرح يتضمن عدد المعاملات المسجلة في ذلك الشهر بصفحة خاصة من
السجل يصادق عليه الموظفون المختصون ورئيس الدائرة ويختتم بالختم الرسمي.

المحتوى 9

المادة(113)

إذا امتنع قسم من المتعاقدين عن التوقيع في السجل بعد اخذ الاقرار والتوقيع في الاستمارة فيعتبر العقد منعقداً وتسجل المعاملة بموجبه على ان توضح كيفية الامتناع عن التوقيع في الاستمارة والسجل من قبل الموظف المختص.

المادة(114)

إذا ابرم العقد وتأخر تسجيل المعاملة في وقته سهواً فيعتبر العقد منعقداً من تاريخ الاقرار على ان تسجل المعاملة حينئذ ويشار الى ذلك في السجل.

المادة(115)

1- يوقع على السجل الموظفون المختصون بالتسجيل ويصادق على ذلك رئيس الدائرة بتوقيعه.
2- إذا تعذر على الموظف المختص تصديق السجل بسبب الوفاة او النقل او المرض او انتهاء الخدمة او بأي سبب آخر فللمدير العام تخويل موظف آخر بتصديقه.

المادة(116)

1- لا يجوز الاضافة والحك والتحريف والتشويه في السجل عند تسجيل المعاملة ويجوز تصحيح الاخطاء المادية فيه بالشطب والاضافة معززاً ذلك بتوقيع الموظف المختص وتصديق رئيس الدائرة.
2- يجوز تصحيح شرح الاقرار الجاري خلافاً لاستمارة التسجيل بموافقة وتوقيع المتعاقدين وتصديق الموظف المختص.

المادة(117)

لا يجوز اجراء أي شطب او اضافة او تعديل في السجل بعد صدور السند ويستثنى من ذلك حالة اعطاء حكم السند.

المادة(118)

1- اذا تم تسجيل المعاملة ينقل حكم سجلها السابق في الحقل الخاص منه الى السجل الجديد كما يؤشر هذا النقل في النسخة الثانية من السجل وعلى اضبارة العقار ولا عبرة للمناقلة التي يثبت تأشيرها بصورة خاطئة.
2- تؤشر اوصاف سجلات التأمينات العينية على السجل العقاري ونسخته الثانية وعلى الاضبارة اما الحجز وموانع التسجيل فتؤشر اوصافها على السجل والاضبارة فقط.

المادة(119)

1- تنظم نسخة ثانية للسجلات العقارية شهرياً وتصدق من قبل الموظفين المختصين مع رئيس الدائرة وتختتم بالختم الرسمي.

2- ترسل النسخة الثانية الى مديرية التسجيل العقاري العامة مع المعاملات عند انتهاء الشهر الذي تم فيه التسجيل للتدقيق ويجوز ارسال النسخة الثانية لقسم من السجلات مع معاملاتها للتدقيق خلال نفس الشهر اذا اقتضت الضرورة ذلك.

3- لا يجوز اجراء اية معاملة جديدة قبل تصديق المعاملة السابقة من لجان التدقيق الخاصة الا اذا اجرينا بنفس الشهر وقبل ارسال المعاملة الاولى للتدقيق.

القسم السابع

التسجيل بطريق الاستنابة

المادة(120)

لدائرة التسجيل العقاري المختصة ان تنيب عنها دائرة تسجيل عقاري اخرى لابرام العقد بناء على طلب احد المتعاقدين.

المادة(121)

1- ترسل الدائرة المنيبة اوراق المعاملة بعد استكمالها الاجراءات المقررة لها بموجب هذا القانون الى دائرة التسجيل العقاري المنابة.

- 2 تكون الدائرة المنبئية مسؤولة عن صحة اجراءات المعاملة.
- 3 تقوم الدائرة المنبئية بوضع اشارة خاصة على اضبارة العقار تشير الى ارسال المعاملة وعليها اشعار الدائرة المنابة بأسرع وقت عن مواع التسجيل الطائرة على العقار بعد ارسال المعاملة من قبلها.
- المادة(122)
- للدائرة المنابة رفض ابرام العقد اذا لم ترفق مع المعاملة المستندات والوثائق المقتضاة او كانت مرفقة ولكنها مخالفة للقانون او كان في المعاملة نواقص اصولية او تتعارض واحكام القانون.
- المادة(123)
- 1 يخضع الاقرار بطريق الاستنابة للقواعد الخاصة بالتسجيل في السجل العيني.
- 2 تسجل المعاملة بعد اخذ الاقرار في الدائرة المنابة في السجلات العقارية المخصصة للتسجيل بطريق الاستنابة ويدرج في الاستمارة اوصاف التسجيل ولا تنظم لهذه السجلات نسخ ثانية.
- المادة(124)
- تعيد الدائرة المنابة المعاملة بعد ابرام العقد واكمال التسجيل الى الدائرة المنبئية.
- المادة(125)
- تسجل المعاملة في الدائرة المنبئية في السجل الخاص بها وذلك في يوم ورودها.
- المادة(126)
- تنقل الدائرة المنابة حكم سجلها الى سجل الدائرة المنبئية بعد اشعار الدائرة المنبئية لها بأوصاف السجل الذي سجلت فيه المعاملة.
- المادة(127)
- 1 يعتبر العقد منعقداً عند ابرامه في الدائرة المنابة وتسجيله لديها ولا يخل بذلك تأخير تسجيله في الدائرة المنبئية او حصول مواع التسجيل بعد ذلك.
- 2 اذا فقدت المعاملة بعد تسجيلها في سجل الدائرة المنابة وقبل تسجيلها في الدائرة المنبئية فيعتمد سجل الانابة اساساً للتسجيل في السجلات العقارية للدائرة المنبئية.
- القسم الثامن
تدقيق المعاملات
- المادة(128)
- 1 تدقق المعاملات التي يتم تسجيلها في السجل العقاري شهرياً من قبل هيئات التدقيق في مديرية التسجيل العقاري العامة للتثبت من مطابقتها للقانون واتفاقها مع مستندات التسجيل والنسخ الثانية للسجلات.
- 2 تؤلف هيئة التدقيق من موظفين اثنين او اكثر بأمر من المدير العام.
- 3 للمدير العام ايفاد هيئة التدقيق الى دائرة التسجيل العقاري المختصة لتدقيق المعاملات الشهرية فيها بصورة مؤقتة او ابقائها بصورة دائمة او تعيين هيئات دائمة في الدوائر التي تقضي الضرورة بذلك على ان تبقى اعمالها مرتبطة بمديرية التسجيل العقاري العامة.
- 4 اذا تم التدقيق في نفس دائرة التسجيل العقاري كما في الفقرة السابقة فيكتفي بارسال النسخ الثانية للسجلات العقارية الى مديرية التسجيل العقاري العامة بعد المصادقة عليها من هيئة التدقيق.

المحتوى 10

المادة(129)

- 1 تصادق هيئة التدقيق على صحة المعاملة او تعترض عليها اذا وجدت فيها اخطاء او نواقص جوهرية على ان تذكر هذه الاخطاء او النواقص وطريقة معالجتها بصورة صريحة وحاسمة في استمارة التسجيل.
- 2 اذا كانت طبيعة المعاملة تستوجب تدقيقها فنياً تقوم هيئة التدقيق بارسالها الى مديرية الشؤون الفنية للغرض المذكور تمهيداً للقيام بتدقيقها.
- 3 تعاد جميع المعاملات بعد اكمال تدقيقها الى الدائرة المختصة.

المادة(130)

- 1- تقوم الدائرة المختصة باكمال النواقص وتصحيح الاخطاء في المعاملات المعترض عليها وتثبت ذلك في استمارة التسجيل وتعيدها الى هيئة التدقيق.
- 2- تصادق هيئة التدقيق على المعاملة عند اعادتها اليها اذا اكملت وصححت النواقص والاطفاء فيها.

المادة(131)

- 1- اذا وجدت الدائرة المختصة ان اعتراض هيئة التدقيق يتعارض مع احكام القانون فلها ان تصر على وجهة نظرهما في اجراء المعاملة مع بيان اسباب ذلك وتعيد المعاملة ثانية الى التدقيق,
- 2- اذا اعيدت المعاملة الى التدقيق وفق الفقرة (1) من هذه المادة فتنظر من قبل لجنة تدقيق خاصة مؤلفة من رؤساء اقسام التدقيق والحقوق والشؤون الفنية ويكون قرارها نهائياً وملزماً بعد المصادقة عليه من قبل المدير العام.

المادة(132)

تصدق النسخ الثانية من السجل من قبل هيئة التدقيق ومدير التدقيق او من يخوله.

المادة(133)

- يكتسب التسجيل العقاري شكله النهائي بالمصادقة عليه من جهات التدقيق المختصة بمقتضى احكام هذا القانون وان لم يصدر سنده.
- القسم التاسع
السندات

المادة(134)

- 1- تصدر مديرية التسجيل العقاري العامة السند استناداً للسجل العقاري بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي تصويراً او كتابة.
- 2- يصادق على مطابقة السند المصور او المحرر خطياً للسجل من قبل هيئة التدقيق ومدير التدقيق او من يخوله.

المادة(135)

لا يسلم السند لصاحبه الا بعد مطابقته للسجل من قبل دائرة التسجيل العقاري المختصة.

المادة(136)

- 1- يقصد بعبارة (حكم السند) الاشارة الخاصة المثبتة في السجل التي تمكن صاحب الحقوق العقارية المدرجة فيه دون غيره من اجراء التصرفات الرضائية عليها.
- 2- يكون السند لجميع اصحاب الحقوق العينية الاصلية في العقار ولكل شريك على الشيوخ ان يطلب سند خاص بسهامه او حقوقه.
- 3- لا يعطى سند بالسهم او الحقوق التي لم تدفع رسوم تسجيلها او التي لم يكتسب تسجيلها الشكل النهائي.

المادة(137)

- 1- لا يجوز اعطاء صور السندات في حالة فقدان سجلاتها.
- 2- لا يعتد بصورة السند الصادر في العهد العثماني المستنسخة والمصدقة سابقا من قبل هيئة التحرير التمهيدي.

المادة(138)

- 1- يجوز تزويد اصحاب الحقوق العقارية بسندات مؤقتة عند تسجيل هذه الحقوق بأسمائهم ريثما يصدر سندها.
- 2- لا يكون للسند المؤقت حكم السند الاصيلي.

القسم العاشر

ابطال التسجيل

المادة(139)

1 - يتم ابطال التسجيل العقاري استنادا الى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقا لأحكام هذا القانون اما اذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات. المادة(14)

يصدر الوزير قراره بالاطال بسبب مخالفة التسجيل لأحكام القانون او استناده الى وثائق او بيانات غير قانونية عند تعذر اصلاحها بالطرق الاصولية وذلك بناء على توصية الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة المؤيدة من المدير العام. المادة(141)

1 - عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الاصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل مع مراعاة احكام المادة التالية من هذا القانون وذلك اذا لم يتبع هذا التسجيل تسجيل عيني لاحق وفي هذه الحالة يقتضي ابطال التسجيل اللاحق بحكم او قرار مستقل.

2- تعتبر جميع الحقوق العينية التبعية واشارات الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعا لاطال التسجيل العيني. المادة(142)

اذا ابطل التسجيل العقاري وفقا للمواد المتقدمة فيحل المشتري محل الدائن المرتهن وذلك بمقدار ما ادى له ويكون الحل بنفس صفة الدين وامتيازه ومرتبته.

المادة(143)

يتبع في تنفيذ قرار ابطال التسجيل العيني ما يلي-

1- يسجل قرار الابطال في سجل جديد تدرج فيه الحقوق العينية الاصلية في العقار قبل التسجيل المبطل.

2- تسجل الحقوق العينية التبعية المترتبة على العقار قبل التسجيل المبطل ان وجدت بنفس صفتها وامتيازها ومرتبها.

3- تعتبر اشارات الحجز التي رفعت عند اجراء التسجيل المبطل ثابتة الحكم وتؤشر في السجل الجديد.

4- لا يخضع تسجيل قرار الابطال لأية رسوم.

المحتوى 11

الفصل الرابع

التسجيل باسم الشخص المعنوي

المادة(144)

تسجل الحقوق العينية العقارية باسم الاشخاص المعنوية التي يمنحها القانون شخصية معنوية وبالشروط التي يحددها.

المادة(145)

تمارس الشخصية المعنوية التصرفات العقارية في الحدود التي يقررها القانون.

المادة(146)

1- يقدم طلب التسجيل او التصرف بالحقوق العقارية للشخص المعنوي من قبل ممثله القانوني.

2- يؤخذ اقرار ممثل الشخص المعنوي في التصرفات الرضائية في حدود صلاحياته القانونية.

3- اذا كان القانون يجيز اجراء التصرف بكتاب خاص من الشخص المعنوي فيتم التسجيل استناداً اليه.

المادة(147)

يسجل العقار باسم الطائفة الدينية المعترف بكيانها قانونا بشهادة وزير العدل.

المادة(148)

تسجل الحقوق العينية العقارية باسم المؤسسة المسجلة في محكمة البداية المختصة والمنشأة بسند رسمي او وصية لعل ذي صفة انسانية او دينية او علمية او فنية او رياضية لمدة غير محدودة دون قصد الى أي ربح مادي.

المادة(149)

يجري التسجيل والتصرف في الحقوق العينية العقارية للجمعية المنشأة وفقاً لقانون الجمعيات بموافقة وزير الداخلية.

المادة(150)

يجرى التسجيل والتصرف في الحقوق العينية العقارية باسم الجمعية التعاونية والمزارع الجماعية والنقابات والجمعيات المنشأة بقوانين خاصة من قبل من يمثلهم وفقاً لأحكام القوانين التي تخضع لها.

المادة(151)

– 1تسجل باسم الشركة العراقية المسجلة وفق الاصول الحقوق العينية العقارية وفقاً لعقد تأسيسها.
– 2اذا ان طلب التسجيل باسم احدى الشركات المساهمة او ذات المسؤولية المحدودة فيقتضي مصادقة مسجل الشركات على قيام الشركة وعلى حقها في تملك الحقوق العقارية المطلوب تسجيلها باسمها.

المادة(152)

يخضع تسجيل الحقوق العينية العقارية باسم الشركة الاجنبية للشروط الآتية- :

– 1مصادقة مسجل الشركات على ان الشركة مسجلة في العراق وفقاً للقانون وعلى حقها في تملك العقار بموجب عقد تأسيسها.

– 2مصادقة الوزير المختص على كون العقار واقعاً داخل حدود المدن والقصبات او كان مسموحاً بتملكه بموجب اتفاقية او امتياز مصدقين بقانون.

– 3موافقة وزير الداخلية على التسجيل.

المادة(153)

يسجل العقار باسم الدولة الاجنبية او ممثلياتها وكذلك الهيئات الدولية المعترف بها قانوناً لغرض اتخاذها دوراً لها او لسكن رؤساء الممثلات والهيئات استناداً لمبدأ المقابلة بالمثل او نص قانوني.

الفصل الخامس

التسجيل باسم الاجنبي

المادة(154)

– 1يقصد بالاجنبي لأغراض هذا القانون كل شخص لا يحمل الجنسية العراقية ولم يكن من رعايا الدول او الامارات العربية.

– 2يسجل العقار الكائن ضمن حدود البلدية باسم الاجنبي وفقاً للشروط الآتية- :

أ – توفر مبدأ المقابلة بالمثل.

– 2ان يبعد العقار عن خط الحدود بما لا يقل عن ثلاثين كيلو متراً.

ج – عدم وجود مانع اداري او عسكري بتأييد كل من المحافظ والسلطة العسكرية المختصة.

د – موافقة وزير الداخلية.

المادة(155)

– 1ينصب التسجيل باسم الاجنبي على حق الملكية والحقوق العينية الاصلية الاخرى عدا حق التصرف في الاراضي الاميرية.

– 2يجب ان لا تتجاوز ملكية الاجنبي للعقار داراً واحدة للسكن ومحلاً للعمل وتعتبر الحصة الشائعة ملكية تامة لهذا الغرض.

المادة(156)

يجوز تسجيل الحقوق العينية التبعية باسم الاجنبي دون حاجة لتوفر الشروط الخاصة بتملك الاجنبي للعقار، ولكن ليس لهذا الاجنبي حق المشاركة في مزايده بيع العقار وتسجيله باسمه الا بعد توفر تلك الشروط.

المادة(157)

لا يجوز تسجيل الوقف او الوصية على العقار المسجل باسم الاجنبي اذا كان الموقوف عليه او الموصى له جهة اجنبية خارج العراق.

المادة(158)

1 - يقدم طلب التسجيل باسم الاجنبي بموجب استمارة خاصة يتعهد فيها بان تسجيل العقار باسمه لا يتعارض مع الحد القانوني للملكية العقارية المسموح تسجيله باسمه او باسم زوجته او اولاده الذين هم دون الثامنة عشرة من العمر.

2 - تقوم دائرة التسجيل العقاري بتدقيق المعلومات الواردة في الاستمارة استناداً لسجل واضبارة العقار ومصادقتها.

3 - يصادق رئيس دائرة التسجيل العقاري على صحة البيانات الواردة في الاستمارة.

4 - ترسل هذه الاستمارة مع استمارة التسجيل الى المحافظة لتقوم باستحصال موافقة السلطات المختصة.

المحتوى 12

الفصل السادس

التسجيل باسم رعايا الدول والامارات العربية

المادة(159)

يخضع تسجيل الحقوق العقارية الاصلية باسم رعايا الدول والامارات العربية الى موافقة الجهات التي يعينها القانون مع مراعاة القيود والاجراءات المقررة قانوناً.

المادة(160)

1- يستثنى تسجيل العقار باسم الكويتي من القيود الخاصة بالتسجيل باسم رعايا الدول والامارات العربية.
2- يخضع تسجيل الاراضي الزراعية المملوكة باسم الكويتي الى موافقة الجهات الرسمية التي يعينها القانون.

الفصل السابع

المزيدة وتسجيل المبيع

المادة(161)

تقوم دائرة التسجيل العقاري المختصة ببيع العقارات الموثقة برهن او ما هو بحكمه او حق امتياز بناء على طلب تحريري من الدائن المرتهن بتحصيل دينه وملحقاته اذا كان مستحق الاداء.

المادة(162)

1 - يتخذ رئيس الدائرة القرارات التي لرئيس التنفيذ اتخاذها بشأن المزيدة واجراءاتها ولا تقبل الطعن بها عدا الطعن بطريق الاعتراض لدى مدير التسجيل العقاري سواء كان القرار صادراً منه او من رئيس الدائرة التابعة له وللمدير الغاء القرار او تعديله او تبديله.

2 - يجوز تمييز القرار الصادر بعد الاعتراض من مدير التسجيل العقاري لدى محكمة التمييز خلال سبعة ايام من تاريخ صدوره وقرارها بذلك يكون واجب الاتباع.

3 - لا يقبل الاعتراض على قرارات رئيس الدائرة بعد تسجيل العقار باسم المشتري ولا يخل ذلك بحق ذوي العلاقة في مراجعة المحكمة المختصة.

المادة(163)

1 - يبلغ الراهن بلزوم تأدية الدين وملحقاته خلال ثلاثة ايام تبدأ من اليوم الذي يلي التبليغ في محل الاقامة المختار من قبله في سجل الرهن ويعتبر هذا المحل ملزماً للرهن لهذا الغرض ما لمي قم باشعار الدائرة بصورة رسمية بتغييره.

2 - تنظم ورقة التبليغ بنسختين تحتوي على رقم التسلسل او القطعة والمقاطعة وموقع العقار واسم الدائن المرتهن واسم المطلوب تبليغه وسجل الرهن ومقدار الدين.

المادة(164)

1- يتم التبليغ من قبل مأمور التبليغ في دائرة التسجيل العقاري المختصة او من قبل رجال الشرطة اذا تعذر على مأمور التبليغ القيام بمهمته كما يجوز اجراء التبليغ بقرار من رئيس الدائرة برسالة رسمية بواسطة البريد المسجل المرجع.

2 - تسلم النسخة الاولى من ورقة التبليغ الى الشخص المطلوب تبليغه ويؤخذ توقيعه على النسخة الثانية

بمصادقة القائم بالتبليغ على ان يبين في هذه النسخة تاريخ وساعة التبليغ.
- 3 لا يجوز اجراء التبليغ قبل شروق الشمس او بعد غروبها او في ايام العطل الرسمية.

المادة(165)

- 1يجرى التبليغ الى الشخص المطلوب تبليغه ولو كان خارج محل اقامته او في محل اقامته الى أي شخص من افراد عائلته او ممن يعملون في خدمته من البالغين وكذلك يجوز تسليم ورقة التبليغ الى مستخدميه في محل عمله على ان يشرح ذلك من قبل القائم بالتبليغ في ورقة التبليغ.

- 2يجوز تبليغ الوكيل اذا قبل بذلك ويكون ملزماً بالتبليغ اذا كان قد اجري عقد الرهن بموجب وكالته.

- 3تسلم ورقة التبليغ الى الدوائر الرسمية وشبه الرسمية والاشخاص المعنوية بدفتر اليد او بالبريد المسجل المرجع ويعتبر تاريخ التسلم المدون في دفتر اليد او في وصل البريد تاريخاً للتبليغ.

المادة(166)

اذا امتنع المطلوب تبليغه او من يصح تبليغه عن تسلم ورقة التبليغ يشهد مأمور التبليغ شاهدين على الامتناع ويحرر بذلك شرحاً يوقعه مع الشاهدين يدون فيه تاريخ وساعة ومحل حصول الامتناع وتلصق النسخة الاولى على باب المحل ويشرح ذلك في ورقة التبليغ ويعتبر هذا الشرح بمثابة التبليغ.

المادة(167)

- 1 اذا تحقق للدائرة من جهة ذات اختصاص ان المطلوب تبليغه لا يقيم في محل الاقامة المختار وليس له محل اقامة او مسكن آخر معلوم فيجربى تبليغه بقرار من رئيس الدائرة بالنشر في صحيفتين يوميتين تصدران في منطقة اعمال الدائرة او في اقرب محل لها او في العاصمة لمدة خمسة عشر يوماً ويعتبر تاريخ النشر المتأخر في احدى الصحيفتين تاريخاً للتبليغ.

- 2 اذا لم يعين الشخص المطلوب تبليغه محل اقامة له في سجل الرهن تجرى التبليغات في موقع العقار المرهون ان كان مقيماً فيه او في محل اقامته او عمله ان كان معلوماً والا فيعتبر مجهول الاقامة ويجرى تبليغه وفقاً للفقرة السابقة.

المادة(168)

- 1 اذا كان محل اقامة الراهن يقع في منطقة اعمال دائرة تسجيل عقاري اخرى فيرسل التبليغ الى تلك الدائرة لإجرائه بواسطتها ويضاف الى مدة التبليغ يوم واحد عن كل خمسين كيلومتراً من موقع العقار.

- 2 اذا كان المطلوب تبليغه خارج العقار فتضاف المدد التالية لمدة التبليغ ولو كان له وكيل مقيم في العراق :

أ - شهر واحد للمقيمين في بلدان الوطن العربي وتركيا وايران.

ب - شهران للمقيمين في البلاد الاخرى.

المادة(169)

اذا توفي الراهن قبل المباشرة بالتبليغ فيجب تبليغ جميع الورثة واذا كان بينهم قاصر فيبلغ وليه او وصيه او مديرية اموال القاصرين ان لم يكن له ولي او وصي.

المادة(170)

- 1 يقوم رئيس الدائرة او من يخوله من الموظفين بوضع اليد على العقار المرهون بعد انتهاء مدة التبليغ يشاركه موظف فني من الدائرة وينظم بذلك محضر يوقع من قبلهما والحاضرين من ذوي العلاقة ان وجدوا.

- 2 يدرج في المحضر موقع العقار وتسلسله او رقم القطعة والمقاطعة وجنسه وصفه واوصافه ومنشأته او مغروساته او مزروعاته وشاغل العقار وصفته والوثائق والمستندات التي يستند اليها ان وجدت والقيمة المقدرة وبندل الايجار او الوارد السنوي للعقار.

المحتوى 13

المادة(171)

- 1تنظم بعد اتمام وضع اليد استمارة خاصة بمزايدة كل عقار يذكر فيها اوصافه الثابتة عند وضع اليد وطرفاً

عقد الرهن وبديل الرهن وشروطه ومرتبته.

2- يعلن عن وضع العقار بالمزايدة مدة ثلاثين يوماً وإذا تعددت العقارات المراد بيعها المرهونة بصفقة واحدة فيجز تنظيم اعلان بيع واحد لها.

3- يجب ان يحتوي الاعلان على الاوصاف والبيانات المذكورة في محضر وضع اليد واسماء الطرفين وموعد المزايدة وشروط الضم والدائرة القائمة بالبيع.

4- ينشر الاعلان في جريدة يومية واحدة تصدر في منطقة اعمال الدائرة او في اقرب محل او في العاصمة وتعلق نسخة من الاعلان في الدائرة وتبدأ مدة الاعلان من اليوم التالي للنشر.

المادة(172)

1- تعتبر المزايدة مفتوحة من تاريخ نشر الاعلان ويقبل الضم من الراغبين بالمزايدة في الدائرة المختصة على ان يودع كل منهم تأمينات نقدية او كفالة مصرفية لا تقل عن عشرة من المائة من القيمة المقدرة.

2- اذا كان المزايد هو الدائن المرتهن او الشريك فيعفى من تأميناته بما يعادل دين الدائن او حصة الشريك خالصين من الديون المتقدمة على دين الدائن او المترتبة على حصة الشريك.

3- في الساعة الثانية عشرة من اليوم الثلاثين تجرى المناذاة للمشاركة بالمزايدة ثلاثاً في الدائرة وتجرى

المزايدة العلنية بين الطالبين الموجودين ثم يقرر رئيس الدائرة الاحالة القطعية بعهدة المزايد الاخير قبل انتهاء الدوام الرسمي ويعتبر كل ضم لا يزداد عليه خلال خمسة دقائق نهاية للمزايدة.

4- اذا لم يبلغ البديل ثمانين من المائة من القيمة المقدرة للعقار فلا تجرى الاحالة القطعية بل تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً بإعلان يبين فيه مبلغ السوم الحاصل على العقار وفي نهاية مدة الاعلان تجرى الاحالة

القطعية بالمبلغ الذي ترسو به المزايدة.

المادة(173)

يبلغ المدين الراهن بالاحالة القطعية ويطلب منه تسديد الدين وملحقاته مع الرسوم والمصاريف خلال ثلاثة ايام وعند انقضائها تصبح الاحالة نهائية.

المادة(174)

يجوز قبول الضم على بدل الاحالة القطعية قبل انتهاء فترة التبليغ النهائي بشرط ان لا يقل الضم عن عشرة من المائة من البديل وعندئذ تفتح مزايدة جديدة يعلن عنها لمدة ثلاثة ايام تجرى في نهايتها الاحالة النهائية.

المادة(175)

1- يكلف المشتري بعد تمام الاحالة النهائية باسمه بدفع بدل الشراء مع الرسوم ويجوز لرئيس الدائرة امهاله لمدة مناسبة لا تزيد عن خمسة عشر يوماً بناء على طلب المشتري على ان يثبت ذلك في استمارة المزايدة

بتوقيع المشتري.

2- اذا نكل المحال عليه عن دفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل بعد امهاله يعرض العقار على المزايد الذي كف يده قبله ببديله فان قبل يضمن الناكل بقرار من رئيس الدائرة الفرق بين البديلين ويستحصل من التأمينات ان وجدت والا بموجب مذكرة من رئيس الدائرة تنفذ وفق احكام قانون التنفيذ.

3- اذا صر المزايد الاول على كفل يده فتجرى المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً ويضمن الناكل الفرق بين البديلين حسب ما نص عليه في الفقرة(2) من هذه المادة.

4- اذا لم يحصل راغب للشراء بنتيجة هذه المزايدة فيعتبر المزايد الناكل مشترياً بقرار من رئيس الدائرة ويستوفى بدل الشراء والرسوم والمصاريف من امواله وفقاً لأحكام قانون التنفيذ.

المادة(176)

1- اذا تأخرت المزايدة مدة لا تزيد على ستة اشهر لأسباب قانونية او لعدم تعقيب الدائن تعاد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً.

2- اذا تركت المزايدة او تأخرت اكثر من ستة اشهر بدون انقطاع تلغى المزايدة.

المادة(177)

يجوز ان يتفق الدائن المرتهن مع الراهن على تأجيل المزايدة لمدة لا تزيد على ستة اشهر بشرط ان يوافق

المزايد الاخير على التأجيل.

المادة(178)

للمدين دفع الدين والفوائد والمصاريف والرسوم قبل تسجيل العقار المبين بالمزايدة وحينئذ تعتبر المزايدة مفسوخة.

المادة(179)

بيع العقار المرهون العائد للمحجور بالمزايدة لا يحتاج الى اذن من المحكمة المختصة.

المادة(180)

لا يجوز للموظف القائم باجراء المزايدة ولا لرئيس الدائرة واقاربهما واصهارهما الى الدرجة الرابعة المشاركة بالمزايدة.

المادة(181)

- 1- يسجل العقار باسم المشتري او المتفرغ بعد دفعه البديل والرسوم القانونية.
- 2- اذا توفي المشتري او المتفرغ بعد الاحالة النهائية ودفع البديل يسجل العقار باسم ورثته الشرعيين.
- 3- يجوز للمحال عليه التنازل عن العقار الذي اشتراه او تفرغه لآخر وحينئذ يجرى التسجيل باسم المتنازل له بعد دفع الرسوم.

4- يحق لمن احيل العقار بعهدته احالة نهائية طلب فسخ المزايدة اذا تأخر تسجيل المبيع باسمه مدة تزيد على ثلاثين يوما من تاريخ دفعه البديل والرسوم بشرط ان لا يكون التأخير بسببه وذلك بقرار من رئيس الدائرة.

المادة(182)

لا تخضع اجراءات ومراسيم المزايدة والاحالة للتدقيق من قبل مديرية التسجيل العقاري العامة وانما يقتصر التدقيق على الاجراءات الاخرى التي تتعلق بالتسجيل.

المادة(183)

- 1- تقوم دائرة التسجيل العقاري المختصة بإشعار رئاسة التنفيذ لتسليم العقار المبيع الى المشتري خاليا من الشواغل بعد تسجيله باسمه مع مراعاة احكام القوانين النافذة.
- 2- تزود دائرة التسجيل العقاري الدائن المرتهن بوثيقة لما تبقى له من الدين وملحقاته على المدين بعد بيع العقار المرهون لتحصيله وفقاً لأحكام القانون.

المحتوى 14

المادة(184)

يصدر رئيس دائرة التسجيل العقاري قراراً بتوزيع بدل المبيع على اصحاب الديون المتحققة على العقار المبيع في دائرته وفقاً للقواعد المقررة قانوناً ويكون هذا القرار خاضعاً للتمييز وفقاً للمادة (162) من هذا القانون.

المادة(185)

تطبق احكام قانون المرافعات المدنية وقانون التنفيذ على اجراءات البيع بالمزايدة فيما لم يرد به نص بهذا القانون.

الفصل الثامن

تسجيل حق الارث والانتقال

المادة(186)

1- يسجل حق الملكية والحقوق العينية العقارية الاخرى عدا حق التصرف في الاراضي الاميرية عند وفاة صاحبها باسم الورثة الشرعيين.

2- تسري احكام الارث الشرعي على حق التصرف في الارض الاميرية او الموقوفة وفقاً غير صحيح تبعا للمنشآت والمغروسات القائمة عليها اذا كانت قد انشئت قبل نشر قانون التصرف في 19 نيسان 1913 م.

المادة(187)

يستند في تسجيل الارث الى قسام شرعي او حكم قضائي حائز على درجة البتات صادر من المحكمة المختصة

يعين الورثة ويحدد انصبتهم في الميراث.

المادة(188)

1- يجوز تسجيل حق الارث عند اختلاف جنسية المورث والورثة ويكون التسجيل باسم الوارث الاجنبي من مورث عراقي استناداً لمبدأ المقابلة بالمثل.

2- يخضع تسجيل الارث باسم الاجنبي الى القيود القانونية المفروضة على تملك الاجنبي العقار في العراق.

المادة(189)

يكتسب الوارث حق الملكية العقارية وما في حكمها من تاريخ وفاة المورث غير انه لا يمكنه التصرف به الا

بعد تسجيله في السجل العقاري.

المادة(190)

ينتقل حق التصرف في الاراضي الاميرية الى اصحاب حق الانتقال عند وفاة المتصرف ويسجل بأسمائهم في السجل العقاري بالاستناد الى قاسم قانوني او حكم قضائي حائز درجة البتات صادر من المحكمة المختصة يبين فيه اصحاب حق الانتقال وانصبتهم وفقاً لأحكام القانون النافذ عند الوفاة.

المادة(191)

1- يشترط ان يكون اصحاب حق الانتقال من العراقيين فان كان قسم منهم لا يحمل الجنسية العراقية فينحصر انتقال حق التصرف بالعراقيين منهم.

2- اذا كان جميع اصحاب حق الانتقال من غير العراقيين فتعتبر الارض الاميرية منحلة وتسجل باسم وزارة المالية.

المادة(192)

يجوز تسجيل الارث والانتقال للحقوق العقارية الاصلية المثقلة برهن او حق امتياز وفي هذه الحالة تنتقل حقوق الدائنين المرتهنين او اصحاب حق الامتياز الى تلك الحقوق الموروثة او المنتقلة.

الباب الثالث

التصرفات العقارية

الفصل الاول

الاهلية والنيابة في التصرفات العقارية

المادة(193)

تخضع الامور المتعلقة بالاهلية والنيابة والوكالة للاحكام الموضوعية والشكلية المنصوص عليها في قوانينها عدا ما نص عليه في هذا القانون.

المادة(194)

للولي او الوصي اجراء التصرفات النافعة نفعا محضاً للصغير نيابة عنه بدون اذن من المحكمة اما التصرفات الضارة ضرراً محضاً كالهبة والابراء والاسقاط فلا يجوز لهما مباشرتها مطلقاً.

المادة(195)

لا يجوز للاولياء او الاوصياء مباشرة التصرفات العقارية الدائرية بين النفع والضرر نيابة عن الصغير الا باذن او تخويل من المحكمة المختصة وبالطريقة التي تعينها.

المادة(196)

يشترط ان يكون الموكل والوكيل كاملي الاهلية,

المادة(197)

لا يجوز اجراء التصرفات العقارية وكالة ما لم ينص على نوع التصرف صراحة بصورة مطلقة او مفيدة في الوكالة.

المادة(198)

ليس للوكيل استعمال الوكالة لصالح نفسه او لصالح ولده القاصر ويسرى نفس الحكم على ممثل الشخص المعنوي او الدائرة الرسمية.

المادة(199)

- 1- تنتهي الوكالة بموت الموكل او الوكيل او بخروج احدهما عن الاهلية حتى لو تعلق بها حق الغير او باتمام التصرف القانوني الموكل فيه او بانتهاء الاجل المعين للوكالة.
- 2- للموكل ان يعزل الوكيل او ان يقيد من وكالته وللوكيل ان يعزل نفسه لكن اذا تعلق بالوكالة حق الغير فلا يجوز العزل او التقييد الا برضاء الغير او ثبوت استلامه للبدل ويتحقق ذلك بتصريح تحريري مصدق من جهة رسمية او امام الموظف المختص في دائرة التسجيل العقاري المختصة.

المحتوى 15

المادة(200)

- 1- اذا توفى الغير في الوكالة التي تعلق بها حقه فيتم تسجيل الحقوق العقارية الواردة في الوكالة باسم ورثته الشرعيين مع عدم الاخلال بقواعد انتقال الحقوق للخلف العام.
- 2- اذا اصبح الوكيل في الحالة المتقدمة وارثاً للغير فله ان يوكل عنه من يقوم بالاقرار بقول التصرف والتسجيل باسمه.

المادة(201)

لا تقبل الوكالة في دائرة التسجيل العقاري اذا مضى على تنظيمها خمس عشرة سنة الا اذا ايدها الموكل.

المادة(202)

يؤخذ اقرار الوكيل بأن موكله لا يزال حياً وكامل الاهلية ومستمراً على توكيله عند قيامه باجراء التصرفات العقارية باسم موكله.

القسم الثاني

التصرفات القانونية الواردة على

الحقوق العينية الاصلية

1- البيع والافراغ

المادة(203)

- 1- ينعقد البيع الوارد على حق الملكية العقارية والافراغ ببذل الوارد على حق التصرف في الاراضي الاميرية الممنوحة باللزمة او المفوضة بالطابو او الموقوفة وفقاً غير صحيح حصراً بدوائر التسجيل العقاري ويسجل بعد اخذ اقرار الطرفين بذلك.
- 2- يخضع افراغ حق اللزمة للقيود المفروضة عليه قانوناً.

المادة(204)

لا يجوز تسجيل بيع الطابق او جزء منه الا مع الحصة الشائعة التي يملكها البائع في الارض كما لا يجوز بيع الحصة الشائعة في الارض الا مع الطابق او جزء منه.

المادة(205)

- 1- اذا جرى البيع وكالة فينبغي ان تتضمن الوكالة موقع العقار المبيع وتسلسله والبدل واسم المشتري واقرار الاصيل بالقبض او تحويل الوكيل بذلك الا اذا تضمن التوكيل صلاحيات مطلقة بالبيع فحينئذ يجري الوكيل البيع بالكيفية التي يرتئها وله قبض البدل وتسري نفس الاحكام على الوكالة بالشراء.
- 3- اذا انصب الجميع بالوكالة على حقوق عقارية اصلية لعدة عقارات وذكر لها جميعاً بدل مبيع واحد فلوكيل بالاتفاق مع المشتري تعيين البدل لكل وحدة عقارية منها وذلك بإقرار منهما امام الموظف المختص.

المادة(206)

لدائرة التسجيل العقاري طلب تأييد حجة الاذن الصادرة بالبيع او الشراء من الجهة التي اصدرتها بعد مضي سنة كاملة على صدورها.

المادة(207)

يجوز بيع او افراغ الحقوق العقارية الاصلية المسجلة المتنازع فيها اذا قبل المشتري او المفرغ له بذلك على ان

تدرج تفاصيل النزاع في شرح الاقرار.

المادة(208)

- 1- يجرى تسجيل البيع او الافراغ المستند الى حكم قضائي حائز درجة البتات وقابل للتنفيذ بدون حاجة الى الاقرار ولا يخضع التسجيل في هذه الحالة الى القيود المفروضة قانوناً على التصرفات الرضائية.
- 2- يسجل البيع او الافراغ الجاري من قبل الدوائر الرسمية او شبه الرسمية المخولة بذلك قانوناً بالاستناد الى كتاب صادر منها دون حاجة الى الاقرار.

المادة(209)

- كل بيع او افراغ جرى بطريق المزايمة او غيرها من قبل الجهات القضائية او الرسمية وشبه الرسمية طلب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وتبين ان المبيع غير مسجل او كان سجله مفقوداً او خاضعاً لمراسيم قانونية اخرى فلا يجرى التسجيل الا بعد اكمال تلك النواقص.
- 2- المقايضة (المبادلة)

المادة(210)

- يجرى تسجيل الحقوق العقارية الاصلية عن طريق المقايضة باقرار من المقايضين بمبادلة حق عيني عقاري اصلي بحق عقاري اصلي آخر وذلك بوقت واحد.

المادة(211)

- يجوز مقايضة الحقوق العقارية الصالية المستقلة بحقوق عقارية مستقلة اخرى او اجزاء مشاعة منها كما يجوز مقايضة الحقوق العقارية المشاعة مع حقوق عقارية مشاعة اخرى.

3- الهبة

المادة(212)

- 1- تنتعقد الهبة الواردة على حق الملكية العقارية والافراغ بدون بدل او بعوض الوارد على حق التصرف في الاراضي الاميرية او الموقوفة وفقاً غير صحيح حصراً بدائرة التسجيل العقاري وتسجل بعد اخذ اقرار الطرفين بذلك.

- 2- يخضع افراغ اللزمة بدون بدل او بعوض للقيود المفروضة عليه قانوناً.

المادة(213)

- اذا جرت الهبة بموجب وكالة فينبغي ان يكون الموهوب والموهوب له وكل ما يتعلق بالعوض ان كان مشروطاً معيناً ومعلوماً في صيغة التوكيل.

المادة(214)

- 1- تسجل باسم المحجور الحقوق العقارية الاصلية الموهوب له من قبل وليه وله وصيه او القيم عليه او من كان المحجور تحت رعايته بايجاب الواهب فقط.

- 2- تنتعقد الهبة للصبى غير المميز او للمحجور بحكم قضائي بقبول من ينوب عنهما قانوناً اما اذا كان الموهوب له صبياً مميزاً فيؤخذ اقراره بذلك.

- 3- اذا كانت الهبة في الحالتين المتقدمتين بعوض فيشترط استحصال اذن من المحكمة المختصة لقبولها.

المحتوى 16

المادة(215)

- 1- اذا اشترط في الهبة او الافراغ العوض لمصلحة الواهب او المفرغ او لمصلحة الغير فلا تقبل التصرفات العقارية على العقار الموهوب الا باتفاق الواهب او المفرغ او من اشترط العوض لمصلحته مع الموهوب له او المفرغ له او ورثتهم على الغاء شرط العوض او ثبوت قيام الموهوب له او المفرغ له بأداء العوض بوثيقة مصدقة من جهة رسمية.

- 2- اذا كانت الهبة او الافراغ بشرط الاعاشة فلا يجوز للموهوب له او المفرغ له التصرف بالعقار الا بعد وفاة الواهب او المفرغ او باجازة منه وفي حالة الوفاة يبذل سجل العقار وفق احكام هذا القانون.

المادة(216)

تسجل معاملات الرجوع عن الهبة استناداً الى اتفاق الموهوب له والواهب او الى حكم قضائي حائز درجة البتات.

– 4القسمة

المادة(217)

- القسمة هي تعيين حصة الشريك في العقار المسجل على سبيل الشيوخ وفق ما يلي- :
- 1قسمة التفريق وهي افراز وتعيين الحقوق العينية الاصلية في العقار المشترك على اساس استقلال كل شريك او فريق من الشركاء بوحدة عقارية مفرزة مستقلة وفقاً للقانون.
 - 2قسمة الجمع هي تعيين الحقوق العينية الاصلية في العقارات المشتركة بحيث تصيب كل شريك او قسماً من الشركاء وحدة عقارية او اكثر منها بصورة مستقلة.

المادة(218)

- 1ترد القسمة على الحقوق العقارية الاصلية فيما عدا الحقوق التي يمنع القانون قسمتها كالطريق الخاص المشترك.
- 2تسجل القسمة الرضائية بإقرار جميع الشركاء او من ينوب عنهم.
- 3اذا آلت الوحدة العقارية بنتيجة القسمة لأكثر من شريك فينبغي بيان كيفية اشتراكهم فيها.
- 4اذا سبق قسمة احد العقارات بالاستناد الى اقرار المتقاسمين او بدونه وسجل قسم منه في حينه فتسجل الاقسام الباقية بدون حاجة الى الاقرار.

المادة(219)

- 1تسجل القسمة القضائية المستندة الى حكم قضائي حائز درجة البتات بدون حاجة الى الاقرار ولا يخضع هذا التسجيل الى القيود المفروضة قانوناً على القسمة الرضائية.
- 2تنتقل حقوق الرهن او الامتياز او اشارة الحجز المترتبة على السهام او الحصص الشائعة لأحد الشركاء قبل القسمة الى الوحدات العقارية التي آلت الى ذلك الشريك بعد القسمة القضائية على ان يتم اخبار الدائن المرتهن او صاحب حق الامتياز او الجهة الحاجزة بذلك.

المادة(220)

- تطبق احكام الافراز على القسمة الرضائية وذلك بقدر ما يتفق منها مع طبيعتها اضافة الى الاحكام المتقدمة.
- 5حق تسقيف فضاء الرصيف

المادة(221)

- 1يسجل بيع حق تسقيف فضاء الرصيف من البلدية الى مالك العقار الواقع امام الرصيف والملاصق له بالاستناد الى كتاب صادر منها على ان يكون كل من الرصيف والعقار الملاصق مسجلين في السجل العقاري.
- 2اذا كان العقار الملاصق مشتركاً فيجب ان يجرى بيع حق التسقيف الى جميع الشركاء وفقاً لأنصبتهم في العقار.

المادة(222)

- يسجل حق تسقيف فضاء الرصيف باسم المشتري قبل انشاء الابنية او بعدها. ويجرى افرازه عن ارض الرصيف وفق قواعد افراز الطوابق ويوحد مع العقار الملاصق بوقت واحد.

المادة(223)

- لا يجوز تسجيل حق تسقيف فضاء الرصيف باسم واضع اليد ما لم يسبق تملكه شراء وفقاً لأحكام القانون.
- 6حق العقر

المادة(224)

- يقصد بحق العقر الحصة المعينة الثابتة لصاحب العقر او من حل محله قانوناً في حاصلات الاراضي المعقورة.

المادة(225)

- تجرى على حق العقر جميع التصرفات العقارية كالبيع والهبة والوقف والوصية كما ينتقل بالارث عند وفاة

صاحبه دون حاجة لموافقة صاحب الارض.

المادة(226)

- 1- لصاحب الحقوق العينية الاصلية في الارض المعقورة اجراء جميع التصرفات العقارية بعوض او بدوتن عوض دون حاجة لموافقة صاحب العقر على ان ينقل هذا الحق الى السجل الجديد.
- 2- لا يجوز افراز او قسمة الارض المعقورة رضاء الى قطع سكنية الا بعد اطفاء حق العقر.

المادة(227)

تسجل معاملة اطفاء حق العقر في الحالات الآتية :

- 1- باتفاق صاحب الارض وصاحب العقر ان لم يكن العقر موقوفاً.
- 2- استناداً الى حكم قضائي حائز درجة البتات.
- 3- عند نزع ملكية الارض المعقورة بالاستيلاء او الاستملاك او بأية طريقة قانونية اخرى.
- 4- عند تصحيح صنف الارض الاميرية المعقورة عيناً وفق القانون ويقتصر الاطفاء على القسم الذي يؤول الى وزارة المالية.
- 5- عند اتحاد ملكية حق العقر والارض المعقورة.

المادة(228)

لا يجوز احياء حق العقر بعد اطفائه ولا انشاؤه من جديد.

7- المساطحة والاجارة الطويلة

المادة(229)

1- ينشأ حق المساطحة على الارض المملوكة او الموقوفة وفقاً صحيحاً بتسجيل اتفاق صاحب الارض والمساطح في السجل العقاري.

- 2- يسجل عقد الاجارة الطويلة الذي يخول فيه صاحب الارض المستأجر ان يقيم بناء او منشآت اخرى غير الغراس حسب الشروط المتعاقد عليها ويخضع التسجيل والمدة وحق التصرف والارث لأحكام حق المساطحة.
- 3- يتخذ عقد المساطحة او الاجارة الطويلة المصدق من الكاتب العدل او المثبت بحجة شرعية قبل نفاذ هذا القانون اساساً للتسجيل في السجل العقاري بدون حاجة الى اقرار صاحب الارض بالموافقة الا اذا اشترط ذلك في العقد او الحجة.

المحتوى 17

المادة(230)

- 1- تسجل عائدية حق المساطحة وشروطها ومدتها في الحقول الخاصة من السجل العقاري.
- 2- لا يجوز ان تزيد مدة المساطحة عن خمسين سنة فإذا زادت عنها يقتصر التسجيل على مدة الخمسين سنة فقط وذلك باتفاق الطرفين.

المادة(231)

اذا وردت المساطحة على جزء معين من الارض وجب اجراء معاملة الافراز لهذا الجزء قبل تسجيل حق المساطحة عليه.

المادة(232)

- 1- يملك المساطح ملكاً خالصاً الابنية والمنشآت المقامة من قبله وتجرى عليها جميع التصرفات القانونية مقترنة بحق المساطحة دون اخذ موافقة صاحب الارض كما وله التصرف بحق المساطحة قبل البناء كل ذلك ما لم يوجد اتفاق بخلافه.
- 2- ينتقل حق المساطح في المساطحة وفي البناء والمنشآت بالارث والوصية.

المادة(233)

لصاحب الارض اجراء جميع التصرفات القانونية عليها عدا التصرفات التي تؤثر في حقوق المساطح كإنشاء حق ارتفاق عليها ويجوز له مباشرة التصرفات الفعلية كالأفراز والتوحيد بموافقة المساطح.

المادة(234)

- 1 ينتهي حق المساطحة في الحالات التالية ويستبدل سجل العقار تبعاً لذلك – :
أ – ينتهي ملكية الارض مع ملكية حق المساطحة والابنية والمنشآت بشخص واحد.
ب – انتهاء المساطحة قبل انتهاء مدتها بالاتفاق او بالاستناد الى حكم قضائي حائز درجة البتات.
– 2 تسجل ملكية الابنية والمنشآت المقامة من قبل المساطح باسم صاحب الارض عند انتهاء مدة المساطحة باتفاق الطرفين على تعويض المساطح قيمة هذه الابنية او المنشآت مستحقة القلع ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

– 8 المغارسة

المادة(235)

- 1 تسجل الحقوق الاصلية للمغارس الناشئة عن عقد المغارسة في الارض والاشجار الواردة على الارض المملوكة او الموقوفة مع مراعاة احكام القوانين النافذة.
– 2 يكون التسجيل بإقرار صاحب الارض والمغارس امام الموظف المختص بعد انتهاء مدة المغارسة واكمال الغرس او بالاستناد الى حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم.

المادة(236)

- 1 لا تسجل اية حقوق عينية اصلية للمغارس في الارض خلال مدة المغارسة وانما تؤشر في حقل خاص من السجل استناداً الى اقرار الطرفين وتبقى هذه الحقوق ثابتة عند انتقال ملكية الارض الى الغير عن طريق التصرف او الارث.
– 2 تسجل هذه الحقوق في السجل العقاري بعد اكتساب المغارس حقوق المغارسة بصورة نهائية وفقاً لأحكام القوانين النافذة.

المادة(237)

- ليس لصاحب الارض اجراء القسمة او الافراز او التوحيد على الارض المترتبة عليها حقوق ناشئة عن المغارسة غير المسجلة بصورة نهائية الا بموافقة المغارس.

المادة(238)

- للمغارس بموافقة صاحب الارض التنازل بعوض او بدون عوض عن حقوق المغارسة غير المسجلة بصورة نهائية الى الغير بنفس شروط عقد المغارسة. ويجوز له رهنها بدون موافقته لدى الجهات الرسمية او الجمعيات التعاونية.

– 9 حقوق الارتفاق

المادة(239)

- تسجل حقوق الارتفاق بين العقارات المسجلة كحق المرور وحق المجرى وحق المسيل الناشئة بالعقد او الوصية او بتخصيص المالك الاصيلي كما تسجل بموجب حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم.

المادة(240)

- اذا خصص المالك الاصيلي لعقارين مستقلين حقوق ارتفاق ظاهرة بينهما فلا تخضع هذه الحقوق للتسجيل الا اذا آلت ملكيتهما الى اشخاص مختلفين وحينئذ تعتبر حقوق الارتفاق مرتبة عند ثبوت ذلك بالاستناد الى كشف اصولي.

المادة(241)

- تعتبر حقوق الارتفاق تابعة للعقار المرتفق ويجرى التصرف بها كما تنتقل الى الورثة او اصحاب حق الانتقال تبعاً له.

المادة(242)

- 1 عند افراز او قسمة العقار المرتفق وفق احكام هذا القانون ينقل حق الارتفاق المثبت في سجلاته الى الاجزاء المفردة.
– 2 اذا وقع الافراز او القسمة على العقار المرتفق به فينحصر تسجيل هذا الحق بالاجزاء التي يوجد فيها

موضع حق الارتفاق.

– 3 عند توحيد العقارات المترتبة لها او عليها حقوق ارتفاق مختلفة ينتقل تسجيل جميع هذه الحقوق الى العقار الموحد.

المادة(243)

يسجل انقضاء حق الارتفاق في الحالات الآتية- :

- 1 عند انتهاء الاجل المحدد.
- 2 اتحاد ملكية العقار المرتفق والعقار المرتفق به.
- 3 تنازل مالك العقار المرتفق عن حق الارتفاق لمالك العقار المرتفق به بعوض او بدون عوض.
- 4 اذا افرز العقار المرتفق الى قطع سكنية وزالت الفائدة من استعمال حق الارتفاق زوالاً كلياً.
- 5 هلاك احد العقارين بحيث يستحيل معه استعمال الحق حقيقة او حكماً كما لو تأكل العقار بمياه النهر ان نزلت ملكيته للمنفعة العامة.
- 6 بحكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم.

المحتوى 18

الفصل الثالث

التصرفات المستندة الى احكام او وثائق قضائية

– 1الصلح

المادة(244)

– 1يسجل الصلح الوارد على الحقوق العينية العقارية المتنازع فيها استناداً الى حكم قضائي حائز درجة البتات.

– 2ويجوز تسجيل عقد الصلح المتعلق بهذه الحقوق رضاء اذا كان النزاع مؤشراً في السجل العقاري او خارطة وذلك بإقرار المتصالحين في دائرة التسجيل العقاري.

المادة(245)

اذا كانت الحقوق العينية العقارية المصالح عنها او المصالح عليها او كليهما مثقلة برهن او حق امتياز فينبغي اخذ موافقة الدائن المرتهن او صاحب حق الامتياز على تسجيل الصلح.

– 2التخارج

المادة(246)

يقصد بالتخارج اتفاق جميع او قسم من الورثة او اصحاب حق الانتقال على اخراج بعضهم من الميراث او الانتقال بعوض معلوم من التركة او غيرها ويسجل بالاستناد الى حجة صادرة من المحكمة المختصة.

المادة(247)

لا يجوز تسجيل التخارج الا ضمن معاملة الارث او الانتقال.

المادة(248)

لا تنفذ حجة التخارج اذا مضى على صدورها خمس عشرة سنة.

– 3الوصية

المادة(249)

– 1تسجل الوصية الواردة على حق الملكية العقارية سواء كانت الوصية بالتملك او بصرف ثمن العقار (الوصية بالعين) او ببيع العقار بعد وفاة الموصي وذلك بالاستناد الى الاحكام القضائية الحائزة درجة البتات او الحجج الشرعية والوصية المنظمة من الكاتب العدل ما لم يعترض عليهما من قبل ذوي العلاقة.

– 2اذا وقع اعتراض على الوصية غير المستندة الى حكم قضائي فيكلف المعارض بمراجعة المحاكم المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه وعند انتهاء المدة وعدم ورود اشعار من المحكمة بإيقاف التسجيل

خلالها يجرى التسجيل وفقاً للوثيقة المقدمة.

– 23 لا يخضع تسجيل الوصية لإقرار الورثة الا اذا كان الايصاء بأكثر من ثلث التركة وفي هذه الحالة يقتضى اخذ موافقتهم على التسجيل فيما زاد على الثلث.
– 4 يجوز تأشير الوصية في السجل العقاري اثناء حياة الموصي ولا يجوز اجراء أي تصرف عقاري على الحقوق الموصى بها الا اذا أبطلت الوصية وفقاً للقانون.

المادة(250)

– 1 لا يجوز تسجيل الوصية الواردة على حق التصرف في الاراضي الأميرية او الموقوفة وفقاً غير صحيح وكذلك لا يجوز تسجيلها على المنشآت او المغروسات المحدثة عليها بعد نشر قانون التصرف.
– 2 يجوز تسجيل الوصية بالتمليك او الوصية بالعين الواردة على المغروسات او المنشآت المحدثة على الاراضي الأميرية او الموقوفة وفقاً غير صحيح قبل نشر قانون التصرف وينقل حق التصرف في الاراضي للموصى له تبعاً للمنشآت او المغروسات.

المادة(251)

يشترط لتسجيل الوصية ما يلي- :

– 1 ان كون الموصى مالكا للموصى به وقت انشاء الوصية.
– 2 ان يكون العقار الموصى به معيناً في حجة الوصية من حيث موقعه وتسلسله.
– 3 ان لا يكون العقار الموصى به محجوزاً او مثقلاً برهن او حق امتياز الا اذا وافق الموصى له على قبول الوصية مثقلة بتلك الحقوق.

المادة(252)

– 1 تسجل الوصية بالعين مقترنة باسم الموصي ويثبت في السجل الجهة الموصى لها والوصي.
– 2 للوصي المختار بيع العقار الموصى به وصاية بالعين بدون اذن واذا تعدد الاوصياء او وجد معهم ناظر فيشترط اتفاقهم جميعاً على البيع الا اذا شرط في الوصية بخلاف ذلك.
– 3 اذا توفي الوصي المختار او احد الأوصياء في حالة تعددهم او توفي الناظر وكان مشروطاً اجتماعهم في البيع فينبغي تعيين بديله من قبل المحكمة المختصة ولا يستطيع الوصي او الناظر المنصوبان الا قرار ببيع الموصى به او الموافقة على البيع الا بإذن من المحكمة.
– 4 لا يجوز للوصي بالعين مباشرة التصرفات العقارية فيما عدا البيع الا بإذن من المحكمة.

المادة(253)

الوصية بالربيع تتضمن الايصاء بصرف ربيع العقار الى وجه التأييد وتسجل في السجل العقاري وفقاً لشروط الموصي ولا يجوز اجراء التصرفات العقارية عليها التي تخل بالوصية.

المادة(254)

لا يجوز تسجيل الوصية على العقار الموصى به اذا سبق تسجيل معاملة الإرث على العقار دون الوصية الا بالاستناد الى حكم قضائي حائز درجة البتات او بموافقة الورثة جميعاً على تنفيذ الوصية.

المادة(255)

تراعى احكام القوانين العراقية الخاصة بالاجنبي في تسجيل الوصية الواردة على حق الملكية العقارية العائدة له اضافة الى الاحكام الواردة في هذا القانون.

– 4الوقف

المادة(256)

يسجل الوقف الوارد على حق الملكية العقارية المسجل بالاستناد الى حجة شرعية او حكم قضائي حائز درجة البتات وقابل للتنفيذ دون اخذ الإقرار وفق ما يلي- :

– 1 باسم الجهة الواقفة والموقوف عليها مع ذكر نوع الوقف وشروطه والمتولي ان كان من الاوقاف الملحقه.
– 2 باسم دائرة الاوقاف ان كان من الاوقاف المضبوطة مع ذكر شروط الواقف.

المحتوى 19

المادة(257)

لا يجوز تسجيل الوقف على حق التصرف في الاراضي الأميرية وما في حكمها ولا على المنشآت او المغروسات القائمة عليها.

المادة(258)

لا يجوز اجراء التصرفات على العقار الموقوف او ترتيب اية حقوق عينية عليه الا في الحالات التي يجيزها القانون كالاستبدال وتصفية الوقف الذري وانشاء حق المساطحة.

المادة(259)

تسجل معاملات الرجوع عن الوقف بالاستناد الى حجة صادرة من محكمة مختصة او الى حكم قضائي حائز درجة البتات.

المادة(260)

يتبع في تسجيل وقف الطوائف العراقية المعترف بكيانها قانوناً وافرادها الاحكام القانونية الخاصة بهم.
- 5 تصحيح الحقوق العينية العقارية

المادة(261)

تصحح الحقوق العينية الاصلية والتبعية بالاستناد الى حكم قضائي حائز درجة البتات باسم المستحق لها عند الحكم بالشفعة او حق الرجحان او الاستحقاق.

المادة(262)

تسجل الحقوق العينية المحكوم بها باسم المحكوم له محررة من جميع الحقوق او موانع التسجيل الناشئة قبل صدور الحكم بتصحيح الملكية وتنتقل الحقوق المترتبة للغير الى العوض ان وجد ما لم يرد في الحكم ما يخالفه.
الفصل الرابع

تصرف الاشخاص المعنوية العامة بالحقوق العقارية

- 1 الاستيلاء والتوزيع

المادة(263)

- 1 تسجل الاراضي المستولى عليها او المحلولة اميرية صرفة خالية من جميع الحقوق العينية او الشخصية فيما عدا حقوق الارتفاق التي لها او عليها وذلك بالاستناد الى القرار الصادر وفق القانون والحائز على درجة البتات.

- 2 يتخذ هذا القرار اساساً للتسجيل دون حاجة لأية اجراءات اخرى.

المادة(264)

- 1 اذا وقع الاستيلاء على جزء من عقار او على مجموعة عقارات متصلة ببعضها فتتخذ الخارطة المنظمة بموجب قرار الاستيلاء اساساً للافراز او التوحيد.

- 2 يسجل القسم غير المستولى عليه من العقار باسم من جنب له بحسب صنفه السابق وبالحقوق التي له او عليه قبل صدور قرار الاستيلاء.

المادة(265)

تسجل الاراضي الزراعية الموزعة استنادا الى قرار التوزيع الصادر وفقاً للقانون وتتخذ خارطة الافراز المنظمة بموجب قرارات التوزيع اساساً للافراز والتسجيل ون اية اجراءات اخرى.

المادة(266)

يخضع التصرف في الاراضي الموزعة الى القيود الواردة في قرارات التوزيع او التي يقررها القانون.

المادة(267)

لا يخضع التسجيل بموجب قرارات الاستيلاء والتوزيع لأية رسوم ويشمل ذلك تسجيل الاقسام غير المستولى عليها نتيجة الافراز او القسمة.

- 2 الاستملاك

المادة(268)

- 1- يسجل العقار المستملك بعوض ان عن طريق الاستبدال ملكا صرفا باسم الجهة المستملكة استنادا الى قرار له قوة القانون او حكم قضائي حائز درجة البتات دون حاجة الى اقرار المالك.
- 2-يراعى في تسجيل الاستملاك الجاري بموجب قوانين خاصة احكام تلك القوانين.

المادة(269)

اذا انصب الاستملاك على جزء من عقار فيتخذ المخطط المرفق بالقرار او الحكم القضائي اساسا للافراز دون حاجة الى مصادقة البلدية.

المادة(270)

- 1- يجوز تسجيل الاستملاك للعقارات غير المسجلة او الخاضعة لمراسيم التأييد على ان لا يصرف بدل استملاكها الا بعد ثبوت عانديتها بموجب احكام هذا القانون.
- 2- اذا انصب الاستملاك على قسم من عقار غير مسجل فان التسجيل ينحصر بالقسم المستملك ويؤجل تسجيل القسم الباقي باسم من تثبت عاندية تمام العقار له.

المادة(271)

اذا وقع الاستملاك على جزء من عقار ولم يكن بدل الاستملاك كافيا لتسديد جميع الديون المتحققة عليه نتيجة الرهن او الامتياز او الحجز فتنتقل تلك الحقوق او الحجز الى القسم الباقي من العقار

- 3- التمليك والتفويض

المادة(272)

يسجل التمليك او التفويض الوارد على عقارات الدولة باسم من ملكت او فوضت له استنادا الى القرار الصادر من الجهة المخلة قانونا دون حاجة للاقرار او لأية اجراءات اخرى.

المادة(173)

- 1- لا يسجل التمليك على العقارات غير المسجلة الا بعد ثبوت عانديتها الى الدولة وفق احكام التسجيل المجدد وحينئذ يسجل العقار مجددا وتمليكا بتسجيل عقاري واحد.
- 2- يتخذ قرار التفويض لحق التصرف في العقارات المسجلة او غير المسجلة اساسا للتسجيل دون حاجة لأية اجراءات.

المادة(274)

اذا انصب التفويض او التمليك على جزء من عقار فيتخذ المخطط الملحق بقرار التفويض او التمليك اساسا للافراز بدون حاجة الى مصادقة البلدية.

المحتوى 20

المادة(275)

يخضع التصرف بالعقارات المملكة او المفوض حق التصرف فيها الى القيود التي يعينها القانون.

- 4- تصحيح الصنف

المادة(276)

- 1- يسجل تصحيح الصنف للاراضي الاميرية المفوضة بالطابو او الممنوحة باللزمة او الموقوفة وفقا غير صحيح وفقا للقرار الصادر من السلطة المخولة قانونا دون حاجة الى اقرار صاحب حق التصرف سواء جرى التصحيح نقدا او عينا.

- 2- اذا جرى تصحيح الصنف نقدا فتسجل الارض المصحح صنفها ملكا باسم صاحب حق التصرف.

- 3- اذا كان تصحيح الصنف قد جرى عينا فيستند الى خارطة التصحيح المصدقة من الجهة المختصة في اجراء القسمة دن حاجة لمصادقة البلدية ويسجل نصيب كل من الجهة الرسمية المختصة وصاحب حق التصرف ملكا باسمه.

المادة(277)

إذا وقع تصحيح الصنف عينا أو نقدا على أرض موقوفة وقفا غير صحيح فإن تسجيل الأرض المصحح صنفها يتم على الوجه الآتي- :

1- وقفا صحيحا باسم الجهة التي أوقف عليها حق التصرف أو حق التصرف مع الرسوم والأعشار إذا كان الوقف منصبا على حق التصرف أو حق التصرف مع الرسوم والأعشار.

3- ملكا باسم صاحب حق التصرف مثقلة بحق الوقف بالرسوم والأعشار إذا كان الوقف واقفا على الرسوم والأعشار فقط.

المادة(278)

تنتقل جميع الحقوق التي نص القانون على تسجيلها المترتبة على الأرض الاميرية قبل تصحيح صنفها والحجوزات المؤشرة عليها إلى القسم الذي يسجل باسم صاحب حق التصرف ويسجل القسم الذي يؤول إلى الجهة الرسمية المختصة بما له أو عليه من حقوق ارتفاق خاليا من الحقوق الأخرى.

الفصل الخامس

التصرفات الفعلية الواردة على العقار

1- تصحيح الجنس

المادة(279)

يصحح جنس العقار عند إجراء التغييرات المادية فيه بأحداث الابنية والمنشآت أو الغراس أو اضافة محدثات أو مغروسات جديدة أو أي تغيير في المحدثات أو المغروسات يؤدي إلى تغيير جنس العقار من حيث استغلاله أو استعماله أو عند زوال المحدثات أو المغروسات ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك.

المادة(280)

1- يرجى التسجيل بطلب من المالك بالاستناد إلى كشف اصولي يؤدي حصول التغييرات الفعلية في العقار بحيث يصبح صالحا للاستعمال أو الاستغلال بوضعه الجديد بحسب العرف المحلي.

2- يراعى في تسجيل التصحيح الواقع من صاحب الحقوق العقارية الاصلية الأخرى كحق المساحة القيود المقررة قانونا.

3- إذا وقعت تصرفات جبرية كالبيع بالمزايدة والاستملاك على عقار تغير جنسه فعليا عما هو عليه في السجل فيسجل تصحيح الجنس مع التصرف القانوني تقريرا لواقع الحال ممزوجا في تسجيل عقاري واحد دون طلب من صاحب الحقوق العينية.

المادة(281)

1- يشترط في تصحيح الجنس اتحاد ملكية الأرض والمنشآت أو المغروسات القائمة عليها باستثناء المساحة أو ما يقرره القانون.

2- إذا وجدت محدثات أو مغروسات تعود لغير مالكي الأرض أو كانت تعود لبعضهم وذلك بزعم شرعي فلا يصحح جنس العقار ويكتفي بتأشيرها في السجل.

المادة(282)

1- تسجل التصرفات الرضائية وحقوق الأرض والانتقال على العقار الذي تغير جنسه فعلاً بعد تصحيح الجنس بوقت واحد.

3- إذا احدثت الابنية أو المغروسات على العقار من قبل الخلف العام أو من قبل الغير بزعم شرعي فيسجل تصحيح الجنس مع نقل الملكية الهي بوقت واحد.

2- افراج الوحدة العقارية

المادة(283)

يسجل افراز الوحدة العقارية المسجلة إلى جزأين أو أكثر بدون أي تغيير في حقوق الملكية العقارية بشرط توفر ما يلي- :

1- أن يكون الافراز حاصلًا فعلاً في الوحدة العقارية.

2- أن يكون لكل جزء نفرز اوصاف وميزات الوحدة العقارية بموجب احكام هذا القانون.

المادة(284)

– 1 يستند في تسجيل افراز العقار الواقع داخل حدود البلدية الى مخطط منظم وفقا للقانون ومصدق منها.
– 2 يخضع تسجيل افراز العقارات الكائنة خارج حدود البلديات الى قطع سكنية لموافقة الوحدة الادارية بقرار مسبب.

– 3 يستند في افراز العقارات الكائنة خارج حدود البلديات الى قطع زراعية لمخطط مؤيد من قبل دائرة التسجيل العقاري بشرط ان يكون القسم المفرز صالحا للاستغلال الزراعي وتحدد مساحته بتعليمات تصدرها السلطة المختصة في الاصلاح الزراعي.
– 4 يخضع افراز البساتين الكائنة داخل حدود البلدية او خارجها الى القيود المفروضة بموجب قانون الاصلاح الزراعي.

المادة(285)

يخضع افراز الاراضي الاميرية الممنوحة باللزمة او المفوضة بالطابو او الموقوفة وقفا غير صحيح الى القيود المفروضة بموجب القوانين الخاصة.

المادة(286)

– 1 تنظم خارطة بالافراز يبين فيها الشكل والموقع والمساحة والتسلسل الفرعي او رقم القطعة الفرعي لكل وحدة عقارية مفرزة ضمن حدود العقار المفرز منه وتعين كيفية اعطاء الارقام الفرعية بتعليمات يصدرها المدير العام.
– 2 يكشف على العقار وفق احكام هذا القانون لمطابقة حدود واوصاف العقار المفرز موقعاً وتعيين اوصاف وحدود كل وحدة عقارية مفرزة وفقا لخارطة الافراز مع تقدير قيمتها الحقيقية وبيان المنشآت او المغروسات القائمة على كل وحدة عقارية مفرزة وعائديتها ووصف الجدران والحواجز الفاصلة بينها وعائديتها مع تثبيت حقوق الارتفاق التي لها او عليها.

المحتوى 21

المادة(287)

يضخ تسجيل الافراز لموافقة المالك او من ينوب عنه ويستثنى من ذلك الحالات التالية :
– 1 الافراز الجاري تنفيذا لحكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم.
– 2 الافراز الذي يجري اقرار لواقع الدخل لارادة المالك فيه على ان يكون موافقا للقانون.
– 3 الافراز الذي سبق تسجيل جزء منه وتأجل تسجيل الاجزاء الاخرى.

المادة(288)

اذا كان الافراز تنفيذا لحكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني فلا يخضع التسجيل لمصادقة اية جهة رسمية ولا يشترط في ان يكون الافراز واقعا فعلا.

المادة(289)

لا يجوز تسجيل افراز العقارات المرهونة او المثقلة بحق امتياز او المحجوزة الا بموافقة اصحاب تلك الحقوق او الجهة الحاجزة وحينئذ تنتقل هذه الحقوق الى الوحدات العقارية المفرزة او قسم منها وفقا للاتفاق الحاصل بينهم.

افراز الطوابق

المادة(290)

يجوز افراز العقار ذي الطوابق المتعددة الى طوابق او الى شقق على ان تتوفر في الطابق المفرز او الشقة المفرزة اوصاف وميزات الوحدة العقارية.

المادة(291)

تعطى تسلسلات فرعية عند الافراز لأرض العمارة ولكل وحدة عقارية مفرزة منها.

المادة(292)

- تكون الملكية العقارية في العمارة عند تسجيل افرازها او قسمتها على نوعين- :
- 1- ملكية شائعة بين المالكين في ارض العمارة والاجزاء والمرافق المعدة للاستعمال العام في العمارة.
 - 2- ملكيات مستقلة او الشقق باسم جميع الشركاء عند الافراز او باسم المتقاسمين عند القسمة.

المادة(293)

- 1- تثبت حقوق الملكية الشائعة في الارض والاجزاء والمرافق المشتركة في العمارة باتفاق الشركاء او موافقة المالك اذا كانت العمارة لمالك واحد بشرط ان تكون انصبة مالكي الطوابق او الشقق في هذه الملكية المشتركة بنسبة قيمة البناء عند تسجيل الافراز.
- 2- تسجل عائدة الحقوق الشائعة لمالكي الطوابق او الشقق دون ذكر اسم مالك الطابق او الشقة.

المادة(294)

- 1- يكون السجل الخاص بملية الارض والاجزاء والمرافق المشتركة في العمارة ثابتا ولا يجوز تبديله تبعا للتصرفات الجارية على الملكيات المستقلة.
- 2- اذا زال البناء لأي سبب كان فيعاد تسجيل ارض العمارة بنفس رقم تسلسلها عند الافراز باسم جميع الشركاء بالاستناد الى سجلات الملكية الشائعة والمستقلة وتعين اسماؤهم وانصبتهم بموجبها على ان ينقل حكم هذه السجلات الى السجل الجديد.

المادة(295)

- لا يخضع افراز العمارة الى طوابق او شقق لمصادقة البلدية فيما عدا افراز الطابق الارض الى وحدات عقارية فانه يخضع لهذه المصادقة.

المادة(296)

- 1- يستند في تسجيل افراز الطوابق او الشقق الى خارطة يعين فيها شكل وموقع ومساحة كل طابق او شقة مفرزة.
- 2- تؤشر في الخارطة المواقع المعدة للاستعمال المشترك مع تعيين ارتفاع كل طابق من البناء.
- 3- تثبت حدود كل وحدة عقارية مفرزة من ست جهات بموجب كشف اصولي حسب مقتضى الحال.

المادة(297)

- بالاضافة الى ما تقدم تسري احكام الافراز والقسمة المنصوص عليها في هذا القانون على افراز الطوابق او الشقق بقدر ما تنفق منها مع طبيعته.

3- التوحيد

المادة(298)

- 1- يسجل توحيد الوحدات العقارية من صنف عقاري واحد والمتصلة ببعضها وجعلها وحدة عقارية واحدة بشرط ان تعود لمالك واحد او ان يكون لجميع الشركاء انصبة فيها اذا كانت شائعة.
- 2- يشترط ان يكون التوحيد حاصلًا فعلا في الوحدات العقارية المراد توحيدها.
- 3- تنتقل حقوق الارتفاق التي للعقارات الموحدة او عليها الى الوحدة العقارية الجديدة.

المادة(299)

- 1- اذا اختلفت انصبة الشركاء في الوحدات العقارية الموحدة فتنخذ قيمة انصبتهم اساسا لتعيين سهامهم في العقار الموحد بموافقتهم.
- 2- اذا اختلف جنس العقارات الموحدة فيجرى التوحيد بالوصف الغالب للعقار عند التوحيد.

المادة(300)

- 1- يستند في تسجيل التوحيد الى كشف اصولي يؤيد فيه مطابقة حدود العقارات الموحدة موقعيا مع ذكر اوصاف وحدود ومساحات العقارات الموحدة واقامها الحقيقية وحقوق الارتفاق التي لها او عليها.
- 2- يعطى للعقار بعد التوحيد رقم او تسلسل احد العقارات الموحدة بموجب تعليمات يصدرها المدير العام وتبطل ارقام التسلسل الاخرى على ان يبين اوصاف وحدود العقار وقيمتة والحقوق المترتبة له او عليه.
- 3- تنظم خارطة بالتوحيد يبين فيها الشكل والموقع والمساحة ورقم تسلسل العقار عند التوحيد.

المادة (301)

- يخضع تسجيل التوحيد الى موافقة المالك او من ينوب عنه ويستثنى من ذلك - :
- 1 التوحيد الجاري تنفيذا لحكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني.
- 2 التوحيد الذي يجرى اقرارا لواقع الحال على ان يكون موافقا للقانون.

المحتوى 22

المادة (302)

اذا كانت العقارات المطلوب توحيدها مثقلة بحقوق رهن او امتياز او كانت محجوزة فيجب اخذ موافقة اصحاب هذه الحقوق او الجهة الحاجزة على التوحيد على ان تعين مرتبة كل حق في حالة التزاحم باتفاق اصحاب تلك الحقوق مع المالك.

توحيد الطوابق

المادة (303)

يجوز توحيد ملكية الطوابق في الحالات الآتية - :

- 1 توحيد الشقق في الطابق الواحد.
- 2 توحيد جميع الطوابق في العمارة مع الارض عند ايلولتها جميعا لمالك واحد ويعطى للعمارة بعد اعادة توحيدها رقم تسلسل الارض قبل التوحيد وتبطل جميع ارقام التسلسلات الاخرى.

المادة (304)

يخضع توحيد ملكية الطوابق فيما عدا ما تقدم لأحكام التوحيد المنصوص عليها في هذا القانون بقدر ما تتطلبه طبيعة هذا التوحيد.

الفصل السادس

التصرفات الواردة على الحقوق العينية التبعية

- 1 الرهن التأميني

المادة (305)

- 1 يدرج الرهن التأميني على حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الاصلية الاخرى المسجلة في السجل العقاري سواء كان هذا الحق مستقلا او مشاعا مع مراعاة القيود المفروضة قانونا على رهن بعض الحقوق.
- 2 لا ينعقد الرهن الا بالتسجيل في السجل العقاري.

المادة (306)

يسجل الرهن التأميني بالاستناد الى اقرار الدائن المرتهن والمدين الراهن او من ينوب عنهما امام الموظف المختص في دائرة التسجيل العقاري.

المادة (307)

- 1 يدرج في سجل الرهن الاسم الكامل لكل من الدائن المرتهن والمدين الراهن وهوية كل منهما ومحل اقامته المختار في موقع العقار المرهون. كما يدون في السجل اوصاف العقار المرهون ومقدار الدين وشروط ومرتبته الرهن.

- 2 تصدر سندات الرهن بنسختين تعطى منها للدائن المرتهن والنسخة الثانية للمدين الراهن وفي حالة تعدد الدائنين المرتهنين او المدينين الراهنين فيجوز اصدار السندات بعدد اطراف عقد الرهن اذا طلبوا ذلك.

المادة (308)

لا يشترط ان يكون الراهن نفس المدين ويجوز ان يكون كفيلا عينيا برهن عقاره ضمانا للدين المترتب بذمة المدين وفي هذه الحالة يعتبر المدين والراهن طرفا واحدا في عقد الرهن.

المادة (309)

يشترط ان يكون الدين المؤمن بالرهن معيناً ومقبوضاً عند الاقرار والتسجيل كما يجوز ان يكون هذا الدين معلقاً

على شرط او مستقبلا او احتماليا على ان يحدد مقداره او الحد الاقصى الذي ينتهي اليه.

المادة(310)

يشترط تحديد مدة الرهن في السجل وتبدأ هذه المدة من تاريخ اقرار المتعاقدين واذا لم تحدد مدة معينة في عقد الرهن او كانت حين الطلب فيعتبر الدين مستحقا بعد مضي ثلاثة اشهر من تاريخ المطالبة الرسمية به من قبل الدائن المرتهن.

المادة(311)

اذا كان المدين الراهن او الدائن المرتهن اكثر من شخص واحد فينبغي بيان كيفية اشتراكهم في السجل واذا لم يبين ذلك عند التسجيل فيعتبر اشتراك الراهين بالالتزام بنسبة انصبتهم في العقار المرهون واشتراك الدائنين المرتهنين بالدين بالتساوي.

المادة(312)

1 - اذا اشترطت الفائدة في عقد الرهن ولم يبين مقدارها فتستحق للدائن المرتهن الفائدة القانونية بنسبة اربعة من المائة سنوياً من تاريخ الاستحقاق ويجوز للمتعاقدين الاتفاق على سعر آخر للفائدة على ان لا يزيد على سبعة من المائة سنوياً.

2 - اذا لم تشرط الفائدة في عقد الرهن فيجوز للدائن المرتهن طلبها عند استحقاق الدين وتحسب له من تاريخ تقديم الطلب الى دائرة التسجيل العقاري المختصة.

3 - لا يجوز اشتراط الربح المركب في الرهن ولا يجوز بأي حال من الاحوال ان يزيد مجموع الفوائد المتحققة للدائن المرتهن عن اصل الدين.

المادة(313)

يجوز ان ينصب الرهن على عقدة عقارات لقاء دين واحد ويسجل رهن كل عقار بسجل مستقل على ان يثبت في سجلات الرهن ما يفيد بان جميع هذه العقارات مضمونة بنفس الدين.

المادة(314)

1 - اذا ان العقار المرهون مؤجراً فينبغي تثبيت ذلك في سجل الرهن بموافقة الدائن المرتهن وتعتبر هذه الاجارة نافذة بحقه.

2 - الاجارة المنعقدة بعد تسجيل الرهن لا تنفذ بحق الدائن المرتهن الا اذا اشرت في السجل بموافقته.

3 - اذا تبين ان العقار المرهون مأجور بعقد رسمي ثابت التاريخ قبل تسجيل الرهن ولم يبين ذلك في سجل الرهن فتعتبر هذه الاجارة نافذة بحق الدائن المرتهن خلال مدة الرهن على ان لا تزيد على ثلاث سنوات من بدء سريان عقد الايجار ولا يخل ذلك بحق ذوي العلاقة بمراجعة المحاكم المختصة بهذا الشأن.

المادة(315)

حق الرهن غير قابل للتجزئة بالنسبة للعقار المرهون او الدين المضمون فيعتبر العقار المرهون ضامناً لكل جزء من الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار كله ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك.

المادة(316)

1 - يجوز رهن العقار او جزء منه بدرجات متعددة ويتقدم كل دائن مرتهن على من يليه ف يا لتسجيل في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون عند بيعه او هلاكه.

2 - يقتصر التقدم على اصل الدين والفوائد المتحققة من تاريخ المطالبة بالدين الى يوم رسوم المزايدة عند البيع مضافا الى ذلك فائدة السنة السابقة على تاريخ المطالبة.

3 - يشمل حق التقدم عند هلاك العقار اصل الدين والفوائد المتحققة من تاريخ هلاك العقار الى تاريخ دفع التعويض مضافا الى ذلك فائدة السنة السابقة على تاريخ الهلاك.

المحتوى 23

المادة(317)

1 - للراهن اجراء جميع التصرفات الناقلة للملكية على العقار المرهون وحينئذ يتحول الدين بمرتبته وشروطه

الى ان تنتقل اليه العقار المرهون بموافقة الدائن المرتهن.

– 2 إذا تعدد الراهنون فلكل واحد منهم الانفراد بنقل دينه اذا لم يشترط التضامن بينهم في سجل الرهن اما اذا اشترط التضامن فلا يجوز ذلك الا بموافقة بقية المدينين المتضامنين مع الراهن.

المادة(318)

للراهن بموافقة الدائن المرتهن نقل الرهن المترتب على عقاره الى عقار آخر يعود له بنفس الدين وبنفس مرتبة الرهن وشروطه.

المادة(319)

– 1 للدائن المرتهن نقل حقه في الرهن الى الغير بدون موافقة الراهن الا اذا اشترط في سجل الرهن موافقته على ذلك.

– 2 لا يجوز لقسم من ورثة الدائن المرتهن الانفراد بنقل حقه في الدين المشتركة الا بموافقة بقية الورثة.

المادة(320)

اذا تعدد الدائنون المرتهنون فلكل دائن نقل حقه في الرهن للغير ما لم يشترط التضامن فيما بينهم فحينئذ لا يجوز ذلك بموافقة المتضامنين معه في الحق.

المادة(321)

للدائن المرتهن والمدين الراهن الاتفاق على تزييد الدين او تنقيصه او تمديد مدة الرهن او تعديل شروطه او حذف بعضها او وضع شرط اضافي له.

وتشترط موافقة الدائنين المرتهنين من الدرجات المتأخرة عند زيادة الدين او اضافة شرط الفائدة في الرهن او أي تغيير آخر في شروط الرهن تؤثر في حقوقهم.

المادة(322)

– 1 للدائن المرتهن التنازل عن مرتبته في الرهن الى دائن مرتهن آخر على ان يأخذ كل منهما مرتبة الآخر بشرط ان لا يؤثر ذلك على حقوق الدائنين المرتهنين الآخرين.

– 2 للدائن المرتهن التنازل عن حقه في الرهن دون الدين.

المادة(323)

يفسخ الرهن بإقرار الدائن المرتهن في دائرة التسجيل العقاري بقبض الدين وفسخ الرهن او بايداع الدين مع فوائده المستحقة وفقاً لأحكام القانون في صندوق دائرة التسجيل العقاري المختصة.

المادة(324)

يعتبر الرهن مفسوخاً في الحالات التالية :

– 1 عند بيع العقار المرهون بالمزايدة العلنية بأي سبب كان.

– 2 تنازل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن دون الدين.

– 3 اتخاذ ذمة الدائن المرتهن والراهن في العقار المرهون.

– 4 هلاك العقار المرهون حقيقة او حكماً.

– 5 عند صدور حكم قضائي حائز درجة البتات.

– 2 الرهن الحيازي

المادة(325)

– 1 يجرى تسجيل الرهن الحيازي بالاستناد الى اقرار المتعاقدين بالرهن وتسليم العقار المرهون الى الدائن المرتهن او الى يد عدل بموافقته على ان يدرج اسمه الكامل في حقل خاص من سجل الرهن.

– 2 لا ينعقد الرهن الحيازي الوارد على العقار الا بالتسجيل في السجل العقاري.

المادة(326)

لا يستحق الدائن المرتهن رهنأ حيازياً سوى الفائدة الاتفاقيه اذا اشترطت في العقد او الفائدة القانونية ان لم تذكر في السجل.

المادة(327)

يخضع تسجيل الرهن الحيازي لأحكام تسجيل الرهن التأميني بالقدر الذي لا يتعارض فيه مع طبيعة الرهن الحيازي.

– 3 حق الامتياز

المادة(328)

تسجل حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار وفقا لما يلي وتكون مرتبة امتيازها من وقت التسجيل- :
– 1 ما يستحقه بائع الحقوق العينية العقارية الاصلية من الثمن بإقرار الطرفين او بحكم قضائي حائز درجة البتات.

– 2 المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين بذمة صاحب المنشآت المقامة على العقار بالاستناد الى اقرار الطرفين او سند رسمي او الى حكم قضائي حائز درجة البتات ويتقدم هذا الحق على الرهن التأميني او الحيازي الوارد على الارض فيما يخص المنشآت المقامة عليها.

– 3 ما يستحقه كل شريك متقاسم في العقار المشاع من المتقاسمين الآخرين عن الغبن الذي اصابه بنتيجة القسمة بإقرار الطرفين او بالاستناد الى حكم قضائي حائز درجة البتات.

المادة(329)

فيما عدا ما تقدم تسري على حق الامتياز احكام تسجيل الرهن التأميني بقدر ما تتفق منها مع طبيعته.

احكام ختامية

المادة(330)

تؤلف بقرار من المدير العام هيئة استشارية دائمة في ديوان مديرية التسجيل العقاري العامة برئاسة احد كبار موظفيها وعضوية اثنين من مدراء الاقسام واثنين من مدراء التسجيل العقاري تقوم بالواجب التالية وتقدم توصياتها بشأن ذلك الى المدير العام- :

– 1 اعداد التعليمات الخاصة بتنفيذ هذا القانون.

– 2 اعداد نماذج البيانات والاستمارات والسجلات العينية والشخصية والاعلانات.

– 3 دراسة طلبات ابطال التسجيل.

– 4 النظر في الاختلافات الحاصلة بين شعب التدقيق في ديوان مديرية التسجيل العقاري العامة ودوائر التسجيل العقاري.

– 5 اية قضية او معاملة او اقتراح يحال اليها من قبل المدير العام.

المحتوى 24

المادة(331)

يصدر المدير العام تعليمات لغرض تسهيل تطبيق احكام هذا القانون وخاصة في الامور التالية- :

– 1 تعيين نماذج السجلات العينية والشخصية والبيانات والاستمارات والاعلانات.

– 2 طريقة تنظيم السجلات العينية والشخصية والاضابير والخرائط وكيفية المحافظة عليها.

– 3 ترجمة السجلات القديمة.

– 4 تصوير وطبع السجلات والخرائط والوثائق الاخرى بمقاييس مناسبة.

المادة(332)

تحل عبارة (التسجيل العقاري) محل (الطابو) وتحل العبارات المستعملة لأغراض التسجيل في هذا القانون محل العبارات المقابلة لها اينما وردت في القوانين والانظمة النافذة.

المادة(333)

يلغى قانون اصول تسجيل الاموال غير المنقولة في الطابو رقم (59) لسنة 1935 والمادتان التاسعة والعاشره من قانون رسوم الطابو رقم (41) لسنة 1962 ونظام الطابو رقم (64) لسنة 1959 وتعديلاته وتلغى جميع تعليمات الطابو واوامر الطابو والتعاميم الصادرة من مديريةية الطابو العامة عدا ما تعلق منها بتطبيق قوانين او انظمة اخرى.

المادة(334)

ينفذ هذا القانون بعد مرور سنة كاملة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة(335)

على الوزراء تنفيذ هذا القانون.

كتب ببغداد في اليوم الحادي عشر من شهر محرم لسنة 1391 هـ المصادف لليوم التاسع من شهر آذار لسنة 1971 م.

احمد حسن البكر

رئيس مجلس قيادة الثورة

الاسباب الموجبة

ان الهدف الاساسي للتسجيل العقاري هو ضمان الحماية القانونية للتصرفات العقارية وتثبيت الحقوق الناشئة بموجبها وفق اسس متينة تؤمن لها الاستقرار والطمأنينة والحفاظ عليها، ولما كانت العقارات من الاشياء الثابتة المستقرة الصالحة للاستغلال لذا فإنها تكون جزء مهما من الثروة القومية وهي ذات اهمية كبيرة من النواحي الاقتصادية والاجتماعية بالنسبة للدولة والافراد، وان الحقوق المترتبة عليها كانت تعتبر في معظم الشرائع والدساتير من الحقوق المطلقة والمقدسة، غير ان النظريات الحديثة التي بدأت تنفذ وتتغلغل الى صميم النظم الاجتماعية والاقتصادية السائدة بنتيجة التطور الذي اصاب هذه النظم اخذت تنظر الى هذه الحقوق بأنها وظيفة اجتماعية يتعين على صاحبها القيام بها وان القانون يتولى حمايته ما دام يؤدي هذه الوظيفة على الوجه المطلوب ولأجل تنظيم هذه الوظيفة على اساس تحقيق العدالة الاجتماعية للمجموع فان التشريعات الحديثة قد فرضت بعض القيود على هذه الحقوق لصالح المجتمع والمصلحة العامة التي يجب ان لا تقف الحقوق الفردية الناشئة عن التصرفات العقارية حجر عثرة في سبيل تحقيق هذه المصلحة، ولذلك فان التشريعات الحديثة وضعت الضوابط لحماية تلك الحقوق من جهة وحماية المجتمع من استغلال تلك الحقوق لغير الصالح العام من جهة اخرى. ونظراً لأهمية حق الملكية العقارية والحقوق الاخرى المترتبة عنه وضرورة حمايتها فان التشريعات المختلفة اوجبت تسجيلها في دوائر خاصة واعطت لهذا التسجيل قوة قانونية تتناسب وهذه الاهمية، وهذا ما اخذت به معظم قوانين التسجيل العقاري في البلاد العربية ودول العالم الاخرى بغية اكتساب هذه التصرفات شكلها النهائي. غير ان القانون العراقي لمي قف عند هذا الحد بل اعتبر تسجيل التصرفات ركناً من اركان انعقادها.

لقد تأسست في العراق في العهد العثماني دوائر خاصة تتولى تسجيل التصرفات العقارية سميت بـ (دائرة الدفتر الخاقاني) وان هذه التسمية وردت في غالبية القوانين التي شرعت في ذلك العهد، كما وردت تسمية اخرى مرادفة لها وهي كلمة (الطابو) وقد انتقلت هذه التسمية الى جميع القوانين التي شرعت فيما بعد لا سيما القانون المدني ولذلك اصبحت الدائرة المختصة بالتسجيل العقاري تعرف في العقار بـ (دائرة الطابو).

ثم ان الحكومة العراقية شرعت قانون اصول تسجيل الاموال غير المنقولة في الطابو رقم (59) لسنة 1935 الذي تضمن صيغاً عامة ومقتضبة عن التسجيل العقاري وكيفية تصديق المعاملات واصدار السندات وطرق معالجة الاخطاء وابطال السجلات الا ان هذا القانون لم يتضمن القواعد الجامعة لأمر تسجيل التصرفات العقارية، ولذلك بقيت بعض الامور تخضع للقواعد التي كانت تنظمها مجلة الاحكام العدلية المستمدة قواعدها من الفقه الاسلامي والبعض الآخر يخضع الى القوانين العثمانية الضيقة المستقاة احكامها من بعض القوانين الاوروبية، وان القانون المذكور كان قد خول الحكومة اصدار نظام لتعيين انواع السجلات وطرق اجراء المعاملات واصل الكشف والمسح وكل ما له علاقة بتسجيل التصرفات العقارية الا ان هذا النظام لم يصدر الا في سنة 1943 حيث سمي بـ (نظام الطابو رقم (26) لسنة 1943) وكان مصدر هذا النظام هو قانون اصول تسجيل الاموال غير المنقولة في الطابو المتقدم ذكره ومجلة الاحكام العدلية والقوانين العثمانية حيث كان يحتوي على التفاصيل المتعلقة بأمر التسجيل وضمن اطار احكام القوانين النافذة في وقته.

وبصدور القانون المدني رقم (40) لسنة 1951 اقتضى تبديله بنظام آخر لتكون احكامه منسجمة مع نصوص القانون المذكور حيث صدر سنة 1959 باسم (نظام الطابو رقم (64) لسنة 1959) غير ان هذا النظام لم يكن موافقا اذ لم يكن شاملا وجامعا لكل الامور المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية الامر الذي ادى الى تفسير مواده ومعالجة ما يتعلق بتسجيل تلك التصرفات بتعليمات وتعاميم بلغت الآلاف، كما ان النظام المذكور لم يكن متفقا بصورة كلية مع ما يجري العمل به فعلا في دوائر الطابو مما ادى الى حصول تباعد بين التشريع وواقع التطبيق اخذ يتسع بتكاثر التعليمات والتعاميم المناقضة لأحكام النظام في بعض الاحيان، اضافة الى ان المواضيع التي اشتمل عليها النظام الحالي والسابق لم تكن مبوبة بصورة سليمة وان بعض القواعد العامة التي تحكم التصرفات العقارية قد حشرت ف يغير موضعها في بعض فصول النظامين المذكورين مما ادى الى دم تمكن رجال القانون من اخضاع لدراسة قانونية منتظمة وبالتالي فقد بقيت قواعده مغلقة وجامدة لا تواكب تطور التشريعات الحديثة.

المحتوى 25

وبعد قيام ثورة 14 تموز سنة 1958 المباركة التي كانت بداية لتحقيق الثورة الوطنية فقد اقتضت المصلحة العامة اعادة النظر في كثير من التشريعات لتساير ما استجد من الاوضاع التي خلقتها الثورة وتم فعلا تعديل بعض القوانين خاصة المتعلقة منها بالحقوق الناشئة عن التصرفات العقارية كقانون الاستملاك وقانون اطفاء حقوق العقر وغيرها وتم تشريع عديد من القوانين التي تتعلق بحقوق التصرف وتحديد الملكيات الزراعية كقوانين اصلاح الزراعي وبيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية وغيرها. لذا فقد وجد من الضروري تشريع قانون جديد للتسجيل العقاري يحل محل قانون اصول تسجيل الاموال غير المنقولة في الطابو رقم (59) لسنة 1935 ونظام الطابو رقم (64) لسنة 1959 المعدل والتعليمات والتعاميم الكثيرة، وفي سبيل تحقيق ذلك فقد تمت الدراسات الاولية الخاصة بمفاتحة جميع الدوائر والمحاكم والجهات المختصة لبيان مطالعاتها واقتراحاتها وكذلك طلبت قوانين الدول العربية والدول المجاورة واستغرقت الدراسة لتلك المقترحات والقوانين حوالى السنتين، حيث تم تشكيل لجنتين تضم ممن لهم ممارسة بالقضاء او امور التسجيل العقاري (الطابو) مدة طويلة، الاولى اللجنة التي انيطت بها مهمة اعداد وتهيئة مسودة اللائحة، والثانية اللجنة التي كلفت باعادة النظر بمسودة اللائحة والتي قامت بصورة مشتركة مع اللجنة الاولى باعادة النظر فيها وتهيئتها بشكلها النهائي.

ولما كانت ثورة 17 تموز سنة 1968 المباركة قد عازمت على تحقيق التطور الاقتصادي والاجتماعي بشكل متكامل وتلافي النواقص التشريعية التي كانت في القوانين السابقة وقيامها بتعديل بعض القوانين والغاء البعض الآخر كقانون اصلاح الزراعي السابق وقانون تسوية حقوق الاراضي وقانون منح الزمة وقانون ادارة الالوية وشرعت بديلها قوانين تخدم مصلحة المجموع وتحمي حقوق المواطنين. وحيث ان التشريعات الجديدة ذات مساس وصلة بأمر التسجيل العقاري كان لا بد من الاسراع بتشريع هذه اللائحة وتطويرها واخراجها باطار وبشكل يساير التطور الاجتماعي والاقتصادي للبلاد وينسجم مع التشريعات الجديدة.

واسترشدت اللجنة في وضع احكام هذا القانون (قانون التسجيل العقاري) بقوانين البلاد العربية والاجنبية التي تأخذ بنظام التسجيل العيني وبقضاء المحاكم ومقترحات رجال القضاء والقانون ودوائر التسجيل العقاري والتطبيقات العملية المتعلقة بأمر التسجيل، حيث توخت اللجنة من تشريعه تحقيق التناسق مع القوانين النافذة وتقليص الروتين واتباع اللامركزية في العمل والتطبيق بصورة شاملة لتغطي جميع الاجراءات العقيمة وغير الضرورية مع تبويب القانون على احدث الاسس التشريعية والاخذ بالاحكام القانونية السليمة على ضوء الواقع القانوني والتطور الاجتماعي الحديث في العراق. اذ من الملاحظ ان التشريعات المعمول بها في قسم من الدول العربية يستند الى نظام التسجيل العيني كسوريا ولبنان والقسم الآخر كالجمهورية العربية المتحدة فان الشهر العقاري المعمول به حاليا يستند الى نظام التسجيل الشخصي غير انها شرعت قانونا في عام 1964 يأخذ بنظام التسجيل العيني ولم تنفذه بعد، وبما ان نظام التسجيل العيني المعمول به في العراق هو اضمن وافضل النظم

لثبوت الحقوق العقارية لاعتماده الوحدة العقارية وليس الاشخاص اساسا لهذا التسجيل، لذا فان اللجنة رأت ضرورة الابقاء على النظام العيني المذكور بالنسبة للتسجيل العقاري بحيث يتضمن السجل العقاري الوضع القانوني النهائي للعقار مع تنظيم سجلات شخصية لمالكي الحقوق العقارية لأغراض الدراسات الاجتماعية او الاقتصادية والاحصائية عن الملكيات الزراعية والعقارية وغيرها. وان اهم المبادئ التي تضمنها هذا القانون هي- :

اولاً - تسمية القانون (قانون التسجيل العقاري)

ان تسمية أي قانون يجب ان تتفق وتنسجم مع ما يحتويه هذا القانون من احكام وان التسميات القديمة التي ورثها العراق عن العهد العثماني ومنها كلمة (الطابو) كانت في معظم الاحيان مطابقة لواقع تلك الدوائر من حيث عدم انتظام اعمالها وعدم خضوع قواعد تلك الاعمال لأحكام قانونية محددة وواضحة، لذا فان تغيير تسمية (الطابو) الى (التسجيل العقاري) لم يكن امراً يتعلّق بالشكل فقط بل كان بالحقيقة منطلقاً لوضع قانوني جديد يستبعد الاشكال القديمة في العمل ويستبدلها بشكل حديث يستند الى الاصول الجديدة في التسجيل.

ثانياً - تبويب القانون

ان تطبيق القوانين المختلفة يفترضى دراستها وتفهم احكامها وان ذلك لا يمكن تحقيقه بصورة صحيحة الا باعتماد التشريع تبويبا منسقا على اساس صحيحة تسهل البحث والدراسة، وقد اعتمدت اللجنة التي تولت وضع نصوص قانون التسجيل العقاري الجديد الاسس السليمة التالية لتبويب القانون واستهدفت فيه الوضوح والشمول والاستيعاب وفق التفصيل التالي- :

1- اخضاع احكام التسجيل العقاري لبابين رئيسيين هما : السجل العقاري والتصرفات العقارية، مع باب تمهيدي يشمل التعاريف والاختصاص وانواع العقارات وقد ضمت تلك الابواب (17) فلا وبذلك بلغت مواد القانون (335) مادة.

2- صنف الباب الثاني (السجل العقاري) الى ثمانية فصول شملت السجلات والاضابير والخرائط وانواع التسجيل والاجراءات الشكلية للتسجيل والتسجيل باسم الشخص المعنوي والتسجيل باسم الاجنبي والتسجيل باسم رعايا الدول والامارات العربية والمزايدة وتسجيل المبيع وتسجيل حق الارض والانتقال.

3- وقد احتوى الباب الثالث (التصرفات العقارية) على ستة فصول تتعلق بالاهلية والنيابة في التصرفات العقارية والتصرفات القانونية الواردة على الحقوق العينية الاصلية والتصرفات المستندة الى احكام او وثائق قضائية وتصرف الاشخاص المعنوية العامة بالحقوق العقارية والتصرفات الفعلية الواردة على العقار والتصرفات الواردة على الحقوق العينية التبعية، ثم احكام ختامية.

بموجب هذا التبويب بدأ القانون بالتعاريف ووضع القاعدة العامة للتسجيل والقوة القانونية للسجل وانواع العقارات ثم انضوى تحت عنوانين شمل اولهما السجل العقاري والتسجيل بأنواعه واحكامه واجراءاته واختص ثانيهما بالتصرفات العقارية مبتدئاً بفصل اول عن الاهلية والنيابة ثم فصول شملت واستوعبت جميع التصرفات ضمن عناوين خاصة اعطي لكل عنوان الاحكام الخاصة به. وبذلك فان القانون الجديد سيشكل نقطة البدء الصحيحة لتقنين احكام التسجيل العقاري في بلدنا.

ثالثاً - دراسة موضوعية للقانون الجديد- :

1- اختصاص دائرة التسجيل العقاري

ان القانون المدني اعتبر التسجيل ركنا من اركان الانعقاد بالنسبة لقسم من التصرفات العقارية وسكت عن القسم الآخر كحق المساحة كما اعطى حكماً غير محدد فيما يختص بتسجيل الرهن الحيازي على العقار هذا من جهة ومن جهة اخرى فان قانون اصول تسجيل الاموال غير المنقولة في الطابو رقم (59) لسنة 935 وكذلك نظام الطابو رقم (64) لسنة 959 والذي قبله رقم (26) لسنة 943 لم تبين حكم التسجيل للحقوق العقارية باسم الخلف العام وكذلك بالنسبة لتسجيل الاحكام القضائية الحائزة درجة البتات.

وقد ادى عدم النص بحكم شامل وواضح لهاتين المسألتين الى حصول تباين في احكام القضاء الصادرة بهذا الشأن، لذا فان من اهم الامور التي عالجها قانون التسجيل العقاري الجديد النص على اختصاص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل جميع التصرفات العقارية وحق الارث والقرارات والاحكام القضائية، كما نص على

التصرفات العقارية لا تتعقد بدون هذا التسجيل (م 2 وم 3) كما نص ايضاً على وجوب تسجيل الاحكام القضائية المختصة بالحقوق العقارية لامكان اجراء التصرفات العقارية عليها (م 4) وكذلك فيما يختص بالحقوق الارث (م 189) أي ان القانون فرق بين التصرفات العقارية التي لا تتعقد الا بالتسجيل وبين الارث الذي بموجبه تنتقل الحقوق بالوفاة، والاحكام القضائية التي تنتقل الحقوق المحكوم له ولكن يمتنع على اصحاب تلك الحقوق الاستناد اليهما لاجراء أي تصرف عقاري الا بالتسجيل.

المحتوى 26

– 2 حكم الاضبارة والخارطة

ان التشريعات الخاصة بالتسجيل العقاري لم تبين القوة القانونية للاضبارة والخارطة كما لم تحدد موقعها بالنسبة للسجل العقاري الذي وضعت له التشريعات المختلفة الحصانة الكافية المانعة لأي طعن فيما يحتويه الا بالتزوير حيث اعتبرته حجة على الناس كافة (م 454 مدني) بينما الاضبارة والخارطة متممتان للسجل من حيث ان الاضبارة تحوى مستندات التسجيل وان الخارطة تحدد اوصاف العقار المدرجة في السجل ببيان شكل العقار ومساحته، لذا فقد كان من الضروري اعتبار الاضبارة متممة للسجل العقاري وجزء منه في الحكم والآثار (م 23 ف 2) وكذلك اعتبار خارطة العقار جزء متمم للسجل العقاري (م 26 ف 1).

– 3 القوة القانونية لبعض سجلات الطابو

كانت دوائر التسجيل العقاري (الطابو) تستند الى سجلات اليوقلمة – تحصيل (م 1 ف 2 – أ) من نظام الطابو رقم (64) لسنة 959 في اجراء التصرفات العقارية المختلفة باعتبارها من السجلات الدائمة بينما لم تستند هذه السجلات الى تحقيق كاف لاعتمادها بهذه الصورة حيث انها نظمت من سجلات التحرير التمهيدي (اليوقلمة – اساس) عند مراجعة اصحابها ودفعهم الرسوم ولا يمكن اعتبار دفع الرسوم مبرراً لتغيير قوة المستند من مجرد قرينة كما هو الحال بالنسبة لسجلات اليوقلمة – اساس الى سجل دائم، هذا فضلا عن ان احكام القضاء العراقي منذ العهد العثماني وبعده ولحد الآن اقد استقرت على اعتبار سجل اليوقلمة – تحصيل مجرد قرينة على اثبات الحقوق المحررة فيه، كما ان القانون المدني العراقي لم يعط لهذه السجلات الحكم الذي اضفاه على سجلات الطابو الدائمة وسنداتها وسجلات التسوية (م 454 مدني) مما يؤيد ان ما نص عليه في نظام الطابو كان مخالفاً لأحكام القانون المدني ولما استقر عليه القضاء العراقي خلال اكثر من خمسين عاماً. وحيث ان كثيراً من القوانين ومنها قانون المرافعات المدنية قد قننت المبادئ التي اقرتها محكمة تمييز العراق واستقرت عليها وهو مبدأ سليم ينبغي الاقتفاء بأثره لازالة التعارض القائم بين ما استقرت عليه محكمة تمييز العراق مؤيداً بنص القانون المدني العراقي وما ورد به النص في نظام الطابو بشأن هذه السجلات وذلك بالالتزام بما استقرت عليه محكمة التمييز العراقية.

– 4 التحرير التمهيدي والمجدد

ان التحرير التمهيدي والمجدد هما في الحقيقة عمليتا تسجيل متكاملة حيث ان التحرير التمهيدي يتضمن تقسيم المناطق العقارية الى وحدات عقارية متسلسلة بتسلسل خاص لكل محلة مع اجراء تحقيق مبدئي عن الملكية العقارية لكل من هذه الوحدات ووضع خارطة عامة لكل محلة تعين فيها مواقع واشكال تلك الوحدات. وان اجراءات التحديد والتحرير المتبعة سابقاً في جميع انحاء العراق لا تعتبر اجراءات تامة وفق المفهوم العلمي الحديث للتحديد والتحرير الذي يستند اليه التسجيل العيني لانها لا تعطي احكاماً نهائية بشأن حدود العقار وعائديته، لذا فقد كان من الضروري اللجوء الى الشكل الآخر من اشكال التسجيل وهو التسجيل المجدد لاعطاء النتائج النهائية بشأن ذلك. وقد نص القانون الجديد في القسمين الاول والثاني من الفصل الثاني من الباب الثاني على احكام جديدة بشأن هذين التسجيلين حيث اوجب اعلان مقتبس من محاضر التحرير التمهيدي مع الخارطة العمومية في دائرة التسجيل العقاري لاطلاع الجمهور (م 40 ف 4) كما جرى تغيير كثير في احكام التسجيل المجدد لتكون النتائج التي تنقرر موجب هذا التسجيل متفقة وما للسجل العقاري الدائمي والسند الدائمي من اهمية وقوة قانونية، فنقرر ان يجرى اعلان التسجيل المجدد لمرحلتين : اعلان قبل اجراء الكشف على العقار لغرض تثبيت ملكيته، واعلان لقرار لجنة تثبيت الملكية لغرض اطلاق الجمهور عليه بأوسع مدى ممكن. كما ان القانون

اعطى للقضاء وحده وبصورة مباشرة الفصل في الاعتراض على قرار لجنة تثبيت الملكية بينما نظام الطابو السابق قد اعطى لرئيس الدائرة التسجيل (الطابو) النظر في الاعتراضات واعطاء الرأي بشأنها.

– 5تنظيم سجلات شخصية

ان القانون العراقي اخذ بنظام التسجيل العيني الاكثر ضمانا لاستقرار المعاملات الخاصة بالعقارات غير ان التطورات الاجتماعية والاقتصادية اوجبت الحاجة الى وجود سجلات شخصية للمالكين واصحاب الحقوق العقارية الاخرى يمكن الاستفادة منها في اعداد الدراسات الخاصة بالملكية العقارية والملكية الزراعية بوجه عام، وكذلك للاستعانة بهذه السجلات لاعطاء المعلومات الخاصة بملكيات الاشخاص الى الجهات الرسمية للاغراض الاخرى، لذا فقد نص القانون على تنظيم هذه السجلات مفهومة حسب الحروف الابجدية لتحقيق الاغراض المتقدمة.

– 6تسجيل الطوابق وافرازها

ان القانون المدني العراقي لم يقنن الاحكام الخاصة بملكية الطوابق فكان من الضروري ان يعالج قانون التسجيل العقاري هذا النقص في التشريع العراقي، وقد روعي في وضع هذه الاحكام عدم التعارض مع القواعد القانونية العامة في التسجيل والاستفادة من التطور التشريعي لملكية الطوابق في البلاد العربية والدول الاخرى، لذا جاءت النصوص الخاص بملكية الطوابق لتقرر جواز احتواء الملكية العقارية على ملكية مشاعة وملكية مستقلة حيث تصبح ملكية ارض العمارة مشاعة بين جميع الشركاء بجانب الملكية المستقلة لكل منهم في الطابق او في جزء منه (الشقة) على ان تحتوي الشقة او الطابق الواحد من العمارة على جميع اوصاف وميزات الوحدة العقارية المبينة في القانون. وان قانون التسجيل في وضعه احكام ملكية الطوابق يكون قد عالج نقصا في التشريع العراقي وحقق الحاجة الماسة الى وضع هذه الملكية بالتداول وهو بذلك يؤدي خدمة اجتماعية واقتصادية لان اقرار مبدأ افراز العمارة الى وحدات عقارية مستقلة يجعلها في متناول الطبقات الاجتماعية المختلفة.

– 7تدقيق المعاملات

ان جميع المعاملات التي تسجل في دوائر التسجيل (الطابو) المختلفة تخضع للتدقيق ولا يصبح التسجيل نهائيا الا بعد المصادقة على المعاملة من قبل جهاز التدقيق، وقد لوحظ ان طريقة تدقيق المعاملات الحالية لا تحقق الغرض المطلوب منها في تحقيق رقابة قانونية على اعمال دوائر التسجيل لان موظفا واحدا يتولى تدقيق المعاملة لا يستطيع ان يقوم بهذه الرقابة بصورة كاملة فارتأى اللجوء الى طريقة افضل بتكوين لجان تدقيق لتكون نتائج تدقيق المعاملات اقرب الى الصواب، ومع ذلك فقد لوحظ ان بعض القضايا قد تكون موضوع خلاف في الرأي بين لجان التدقيق والدائرة التي اجرت المعاملة فنص القانون على تشكيل لجنة خاصة في مديرية التسجيل العقاري العامة تتولى دراستها ويكون رأيها قطعيا بعد المصادقة عليه من قبل المدير العام (م 131). ان هذا الاسلوب في كيفية تدقيق المعاملات يهدف الى رفع مستوى الرقابة على المعاملات التي تجريها دوائر التسجيل المختلفة انسجاما مع اهمية وقوة سجلاتها، هذا من جهة ومن جهة اخرى وانطلاقا من مبدأ اللامركزية في العمل الذي اقره القانون في احكامه ولتسهيل وتسريع انجاز المعاملات فقد وجد من الضروري جواز تشكيل هيئات خاصة في مراكز الوحدات الادارية لتدقيق المعاملات فيها بصورة دائمة او مؤقتة حسب مقتضى الحال دون اللجوء الى ارسال المعاملات لتدقيقها من قبل مديرية التسجيل العقاري العامة كما هو متبع في الوقت الحاضر.

– 8اللامركزية في اعمال دوائر التسجيل وتبسيط الاجراءات

لما كانت المركزية اسلوباً قديماً في العمل الاداري يؤدي الى تعقيد العمل والبطء في انجازه وقد اثبتت التجارب بانها لا تعطي نتائج ايجابية لذلك فان التشريعات الحديثة تعتمد اللامركزية في العمل لكونها تبسط الاجراءات وتحقق انجازا سريعا للمعاملات، وان الاتجاه القائل بان المركزية تحقق رقابة تضمن سلامة العمل يفنده الواقع اذ ان عمل الدوائر المركزية لا يمكن ان يتسع للمراقبة السليمة لأعمال الدوائر الفرعية بهذه الطريقة وبشكل يحقق هذا الهدف، بل ان اعطاء الصلاحيات الكافية للدوائر الفرعية ضمن اطار الاحكام القانونية مع المراقبة العامة لأعمالها يكون الضمانة الحقيقية لسلامة العمل واتقانه. لذلك اخذ القانون بهذا المبدأ وخول رؤساء

التسجيل العقاري صلاحيات اتخاذ بعض القرارات والموافقة على بعض الاجراءات باعادة الكشف على العقار قبل تسجيل المعاملة من قبل لجة خاصة دون حاجة لاستحصال موافقة مدير التسجيل العقاري العام (م 90) وكإصدار القرار اللازم لتصحيح الأخطاء المادية في التسجيل دون موافقة مجلس الوحدة الإدارية (م 68) وكذلك اتخاذ القرارات المخولة لرئيس التنفيذ من قبل رئيس دائرة التسجيل العقاري بشأن المزايدات واجراءاتها قبل التسجيل وبشكل لا يقبل الطعن بها عدا الطعن بطريق الاعتراض لدى مدير التسجيل العقاري والذي يجوز تمييز قراره لدى محكمة التمييز (م 162). كما اعطيت الصلاحية بالنسبة لتعريف شخصية المتعاقدين وذلك بقبول شهادة شاهدين او الوثائق الرسمية او معرفة الموظف المختص بعد ان كان ذلك لا يتم الا بشهادة شاهدين فقط (م 109 ف 2). بالإضافة الى الاحكام الجوهرية التي تضمنها القانون في الامور المتعلقة بالتسجيل وتوزيع العمل والصلاحيات على الموظفين وتحديد مسؤولية كل منهم بشكل يكفل تسهيل وتسريع انجاز الاعمال والمعاملات وتبسيطها وتجاوز الروتين مع ضمان صحة وسلامة المعاملات ودقة اجراءاتها بشكل اصولي وقانوني.

وفي الوقت الذي نصت احكام القانون على جميع المبادئ المهمة فقد ترك موضوع كيفية تنظيم واعداد نماذج واشكال السجلات العينية والشخصية والبيانات والاستمارات والاضابير والخرائط الى تعليمات تصدرها مديرية التسجيل العقاري العامة، وكذل الحال بالنسبة لتصوير وطبع السجلات والخرائط والوثائق الاخرى بمقاييس مناسبة بالمكائن والألات الفنية الحديثة بحيث تكون احجامها تتفق والحاجة اليها وبشكل يؤمن صحتها وسلامتها وطريقة حفظها (م 331).

هذا وقد ارتئي اعطاء فترة مناسبة لنفاذ القانون وهي مرور سنة كاملة من تاريخ نشره كي يتم خلال هذه المدة تهيئة جميع المتطلبات اللازمة لتنفيذه من جهة، ومن جهة اخرى اعطاء الوقت الكافي للجهات المعنية لدراسته والى منتسبي دوائر التسجيل العقاري لدراسة وتفهم احكامه والتهيؤ لتطبيقها بصورة سليمة وصحيحة عند نفاذه (م 334).