مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: تسجيل العقار باسم شخص على سبيل الأمانة
اسم الكاتب: أ.م.د. قاسم تركي عواد جنابي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/6326
تاريخ الاسترداد: 2026/11/03 10:27 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

Journal of Anbar University for Law and Political Sciences
مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية
P. ISSN: 2706-5804 E.ISSN: 2075-2024
Volume 13- Issue 2- December 2023 المجلد ١٣- العدد ٢ – كانون الاول ٢٠٢٣

" Registering the property in the name of a person as a matter of trust "

[1] Assistant professor. qasim turki awad janabi
[1]Department of law.Al – rasheed university civil college

1: Email:
Dr.qturky@alrasheedcol.edu.iq
2: Email:

DOI
10.37651/aujlps.2023.144614.1112

Submitted: 29/9/2023
Accepted: 10/10/2023
Published: 05/12/2023

Keywords:
Trust
real estate
law.

Abstract:

A person may buy a property and register it in the Real Estate Registration Department in the name of another person for some reason, and this registration is a matter of trust, and with this registration the other person becomes the real owner of the property based on the official records in the Real Estate Registration Department, even if the property buyer has stipulated that the owner return The property is his in the future, or the price will be paid to him if it is sold, and this is recorded in a regular document (acknowledgment paper) appended with the owner's thumbprint, indicating that this owner acknowledges that the property was placed and registered in his name by the buyer as a matter of trust. The person who put the property in his name may be a relative, such as the buyer's wife, or someone else.

It may happen that the person who has become the owner of the property refuses to return the property to the person who registered it in his name and pays its price, or that this owner sells the property and seizes its price and does not return any of it to the person who registered the property in his name as a trust. In these cases, the question posed here is: Does the person who bought the property and paid for it have the right to file a lawsuit against the owner, who registered the property in his name, to demand the return of the property and register it in the name of the payer? If this is not possible, then the demand is to pay the value of this property! Or claiming the property purchase amount as a debt owed by the property registry in his name! Or is there a legal permissibility to register a property in a person's name as a trust and then demand the return of this property, or does a trust in the law have another legal meaning?

©Authors, 2023, College of Law University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

" تسجيل العقار باسم شخص على سبيل الأمانة "

[١] أ.م.د. قاسم تركي عوّاد جنابي
[١] كليّة الرّشيد الجّامعة الأهليّة

الملخص:

قد يقوم شخص بشراء عقار وتسجيله في دائرة التسجيل العقاري باسم شخص آخر لسبب ما ، ويكون هذا التسجيل على سبيل الأمانة ، وبهذا التسجيل يصبح الشخص الآخر هو المالك الحقيقي للعقار استنادا للسجلات الرسمية في دائرة التسجيل العقاري ، حتى وإن كان مشتري العقار قد اشترط على المالك إعادة العقار له مستقبلا أو تأدية ثمنه له في حالة بيعه وثبّت ذلك في سند عادي (ورقة إقرار) مذيلا ببصمة إبهام المالك تفيد إقرار هذا المالك بأنّ العقار تم وضعه وتسجيله باسمه من قبل المشتري على سبيل الأمانة . وقد يكون الشخص الذي وضع العقار باسمه من الأقارب ، كزوجة المشتري ، أو من سواهم .

وقد يحصل أن يمتنع الشخص الذي أصبح مالكا للعقار عن إعادة العقار الى من سجله باسمه ودفع ثمنه ، أو أن يقوم هذا المالك ببيع العقار والاستيلاء على ثمنه ولا يعيد شيئا منه الى من سجل العقار باسمه على سبيل الأمانة ، في هذه الأحوال يكون السؤال المطروح هنا : هل يحق لمن اشترى العقار ودفع ثمنه أن يقيم الدعوى ضد المالك ، الذي سجل العقار باسمه، للمطالبة بإعادة العقار وتسجيله باسم دافع الثمن ، وإنّ تعذر ذلك تكون المطالبة بتسديد قيمة هذا العقار! أم المطالبة بمبلغ شراء العقار باعتباره دينا بذمة من سجل العقار باسمه ! أو هل هناك جواز قانوني لتسجيل عقار باسم شخص على سبيل الأمانة ومن ثم المطالبة بإعادة هذا العقار، أم إنّ الأمانة في القانون لها معنى قانوني آخر!

الكلمات المفتاحية:

الأمانة، العقار، القانون.

تسجيل العقار باسم شخص على سبيل الأمانة

قد يقوم شخص بشراء عقار وتسجيله في دائرة التسجيل العقاري باسم شخص آخر لسبب ما ، ويكون هذا التسجيل على سبيل الأمانة ، وبهذا التسجيل يصبح الشخص الآخر هو المالك الحقيقي للعقار استنادا للسجلات الرسمية في دائرة التسجيل العقاري ، حتى وإن كان مشتري العقار قد اشترط على المالك إعادة العقار له مستقبلا أو تأدية ثمنه له في حالة بيعه

وثبّت ذلك في سند عادي (ورقة إقرار) مذيلا ببصمة إبهام المالك تفيد إقرار هذا المالك بأنّ العقار تم وضعه وتسجيله باسمه من قبل المشتري على سبيل الأمانة . وقد يكون الشخص الذي وضع العقار باسمه من الأقارب ، كزوجة المشتري ، أو من سواهم .

وقد يحصل أن يمتنع الشخص الذي أصبح مالكا للعقار عن إعادة العقار الى من سجله باسمه ودفع ثمنه ، أو أن يقوم هذا المالك ببيع العقار والاستيلاء على ثمنه ولا يعيد شيئا منه الى من سجل العقار باسمه على سبيل الأمانة ، في هذه الأحوال يكون **السؤال المطروح هنا** : هل يحق لمن اشترى العقار ودفع ثمنه أن يقيم الدعوى ضد المالك ، الذي سجل العقار باسمه ، للمطالبة بإعادة العقار وتسجيله باسم دافع الثمن ، وإنّ تعذر ذلك تكون المطالبة بتسديد قيمة هذا العقار! أم المطالبة بمبلغ شراء العقار باعتباره دينا بذمة من سجل العقار باسمه ! أو هل هناك جواز قانوني لتسجيل عقار باسم شخص على سبيل الأمانة ومن ثم المطالبة بإعادة هذا العقار، أم إنّ الأمانة في القانون لها معنى قانوني آخر!

وقد كان للحالة المتقدّمة حضورا أمام القضاء في السنوات القليلة الماضية ، إذ نشبت بصددها نزاعات بين المتخاصمين مما استوجب عرضها على أنظار القضاء ، مما دفعنا الى تناولها في هذا المقال الموجز لنضيء جانبا منها بالاستعانة بقرارات محكمة التمييز الاتحادية.

للإجابة على ما تقدّم نقول : لا بد من تعريف الأمانة كما وردت في القانون ، ومن ثم بيان إن كانت تنطبق في الأحوال التي يوضع فيها العقار من قبل مشتريه كأمانة باسم شخص آخر ، مع بيان إجراءات القضاء في الدعاوى التي ترفع أمامه ، والحقوق التي يمكن أن يحصل عليها من يشتري العقار بماله الخاص ويضعه أمانة بتسجيله باسم شخص آخر في سجلات التسجيل العقاري ، وذلك في ما يأتي :

أوّلا – تعريف الأمانة : تعرّف الأمانة ، وكما ورد في المادة (٩٥٠ / ١) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ ، بأنّها " هي المال الذي وصل الى يد أحد بإذن من صاحبه حقيقة أو حكما ، لا على وجه التمليك ، وهي إما أن تكون بعقد استحفاظ كالوديعة ، أو ضمن عقد كالمأجور والمستعار ، أو بدون عقد ولا قصد كما لو ألقت الريح في دار شخص مال أحد".

من التعريف المتقدّم للأمانة يتبيّن ما يأتي :

أ – إنّ الأمانة لا ترد على سبيل التمليك ، وبذلك يخرج عن نطاق هذا التعريف وضع العقار باسم شخص آخر بتمليكه له بموجب التسجيل في سجلات التسجيل العقاري ، ومن ثم لا يمكن قبول الاحتجاج من قبل مشتري العقار ودافع ثمنه بأنه قد أودعه أمانة لدى شخص آخر ، لأنّ الأمانة لا محل لها في هذه الأحوال ولا تستقيم مع التمليك .

ب – إنّ مشتري العقار ودافع ثمنه لم يكن مالكا لهذا العقار ابتداءً ، فالمشتري ليس هو صاحب العقار ، بل إنّ العقار كان له مالكا أخر، وقام هذا المالك الآخر بنقل ملكية العقار الى الشخص الذي عيّنه دافع ثمن شراء العقار ، وأصبح هذا الشخص المعيّن هو المشتري

وهو من درج اسمه في السجلات الرسمية بهذه الصفة . لذلك يمكن القول إنّ دافع ثمن العقار لم يكن طرفا في عملية نقل الملكية ، وليس له اسم في سجلات التسجيل العقاري ، بل هو شخص أجنبي عن العقار وعن سجله الرسمي تماما ، ومن ثم لا يمكن قبول احتجاجه ومطالبته بنقل ملكية العقار إليه.

ثانيا – اتجاهات محكمة تمييز العراق الاتحادية في التسجيل العقاري على سبيل الأمانة : إذا أقام الشخص دافع ثمن العقار دعواه أمام المحكمة المختصّة مطالبا بنقل ملكية العقار اليه من الشخص الذي سجل العقار باسمه على سبيل الأمانة (المشتري) ، مدّعيا إنّ هذا التسجيل كان قد تم على سبيل الأمانة ، تقوم المحكمة المختصة بتدقيق كل ادلة الإثبات المقدمة في الدعوى ومن ثم إصدار الحكم الحاسم في ذلك بقبول الدعوى والحكم بما طلب المدعي أو بردّ دعواه ، ويلاحظ إنّ لمحكمة التمييز الاتحادية رأيان في هذا الموضوع ، عدلت عن أوّلهما الى ثانيهما في مدّة وجيزة جدا ، وكما يأتي :

أ – **الرأي التمييزي الأوّل** : وهو الرأي الذي ذهبت اليه محكمة التمييز الاتحادية بتأريخ ٢٤ / ١١ / ٢٠١٩ ، ومفاده إنّ المحكمة المختصّة إذا توصلت الى إنّ هناك سندا قانونيا للمطالبة ، فإن المحكمة ستذهب الى الحكم بقيمة العقار وليس الى إعادة تسجيله باسم الشخص الذي دفع ثمنه ابتداءً ، وذلك لأنّ السند الرسمي الصادر من دائرة التسجيل العقاري يثبت حق الملكية للشخص الذي ورد اسمه فيه ولا يمكن الطعن بهذا السند الرسمي الا بالتزوير[١] ، ولما كانت معاملة التسجيل على سبيل (الأمانة) قد تمت بإرادة الأطراف لذلك تذهب المحكمة المختصة الى الحكم بقيمة العقار لمن يدعي بدفع ثمنه إذا كانت هناك (ورقة الإقرار) المذيلة ببصمة إبهام من سجل العقار باسمه بعد التحقق من مضاهاتها ، إذ إنّ هذه المطالبة لا تتعارض وحق الملكية الثابت بموجب سند التسجيل العقاري ، وهو محرر رسمي ، وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز الاتحادية بأنّ " **المطالبة بقيمة العقار من قبل من دفع بدل الشراء فعلا** لا يتعارض مع حجية سندات التسجيل العقاري المنصوص عليها في المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدّل كون تلك السندات تعتبر أساسا لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى "[٢] .

ب **الرأي التمييزي الثاني** : عدلت محكمة التمييز الاتحادية عن رأيها السابق وذهبت الى رأي آخر بتأريخ ٢٣ / ٢ / ٢٠٢٠ يستند الى إعادة المبلغ الذي سلمه دافع ثمن العقار اليه ، من

---

(١) عرّفت المادة (٢٨٦)، من قانون العقوبات العراقي رقم (١١١)، لسنة ١٩٦٩ التزوير بأنّه " التزوير هو تغيير الحقيقة بقصد بالغش في سند أو وثيقة أو أي محرّر آخر بإحدى الطرق المادية والمعنوية التي يبينها القانون ، تغييرا من شأنه إحداث ضرر بالمصلحة العامة أو بشخص من الأشخاص " .

(٢) "القرار رقم ٣٠٤ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠١٩ ، تأريخ ٢٤ / ١١ / ٢٠١٩"، *مجلة حمورابي ، إصدار جمعية القضاء العراقي ، دار السنهوري ، بغداد ، بيروت* ، السنة (الثانية) ، العدد (الثاني) ، (٢٠٢٠): ص ١٨٣ .

الشخص الذي سجل العقار باسمه على أساس الأمانة بعدّه دينا بذمة هذا الشخص الأخير ، إن كان لذلك مقتضى ، ويكون ذلك بدعوى أخرى جديدة ، وليس لمن دفع ثمن العقار المطالبة بقيمة العقار وقت رفع الدعوى ، ففي قضيّة تتلخص وقائعها إنّ شخصا اشترى عقارا من بائعه بموجب عقد بيع خارجي في العام ٢٠١٧ وقام بدفع مبلغ شراء العقار ، ثم سجّله باسم زوجته في دائرة التسجيل العقاري وفقا للإجراءات القانونية التي رسمها قانون التسجيل العقاري ، وذلك لوجود قضية تحقيقية بحقه في هيئة النزاهة ، وبعد الإفراج عنه طالب المدعى عليها زوجته بتسجيل العقار باسمه إلا إنّها امتنعت لذا طلب دعوتها للمرافعة والحكم بإلزامها بإعادة العقار وتسجيله باسمه وإن تعذر قيمة الأمانة المودعة لديها ، ثم حصر دعواه أثناء المرافعة بالمطالبة بقيمة العقار.

وجدت محكمة التمييز الاتحادية إنّ الزوجة قد تلقت العقار عن طريق معاملة بيع وشراء من قبل مالك العقار الأصلي وتمت وفقا للإجراءات القانونية التي رسمها قانون التسجيل العقاري ولم يكن العقار مسجلا باسم المدعي (الزوج) حتى يستطيع أن يتصرف به وأن يقوم بوضعه أمانة تحت يد المدعى عليها (الزوجة) ، مما يقتضي رد دعواه ويكون له الحق في مطالبتها بدعوى أخرى مستقلة عن المبلغ الذي سلمه لها كدين في ذمتها ، وتطبيقا لذلك قضت بأنّ " مجرد قيام العلاقة الزوجية بين المتداعيين وتمسكه بأنّه قام بإعطائها مبلغ شراء العقار ، وعلى فرض صحّته ، لا يجعل العقار الذي اشترته المدعى عليها (الزوجة) من مالكه الأصلي أمانة لديها لمصلحة المدعي (الزوج) ، وبإمكان المدعي المطالبة بالمبلغ الذي سلّمه للمدعى عليها بدعوى دين مستقلة إن كان لذلك مقتضى ، وليس المطالبة بقيمة العقار لأنّ البيع قد جرى من قبل المالك للمدعى عليها وسجّلت معاملة البيع واكتسب التسجيل شكله النهائي وتم نقل الملكية وفقا للإجراءات القانونية التي رسمها قانون التسجيل العقاري وبالتالي يكون **إتجاه المحكمة بالحكم بقيمة العقار قد صدر خلافا للقانون** "[1] .

وأكّدت محكمة التمييز الاتحادية عدولها المذكور آنفا بقضائها بتأريخ ٢٧ / ٤ / ٢٠٢١ في قضية كان المدعى عليه ، الذي تم تسجيل العقار باسمه (على سبيل الأمانة) قد تعهد بموجب ورقة الإقرار والتعهد المؤرخة في ٢٧ / ٩ / ٢٠١٨ على إنّ العقار يعود للمدعي وسجّل باسمه على سبيل الأمانة ولكنه يرفض إعادة العقار.

وجدت محكمة التمييز الاتحادية إنّ المدعي لم يكن مالكا للعقار ولم يسجل باسمه مطلقا، وإنّ ادعائه بتسجيل العقار باسم المدعى عليه كان على سبيل الأمانة يتناقض مع حجيّة سندات التسجيل العقاري ، ومن ثم ليس لدعواه سند من القانون لأنّه مكذّب بهذه السندات التي هي حجّة على الناس كافة والتي لا يمكن أن تدحض بموجب سند عادي، ولا يبقى أمام المدعي إلا

(١) "القرار رقم ٩٤٦ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢٠ ، تأريخ ٢٣ / ٢ / ٢٠٢٠ ". أشار اليه القاضي حيدر عودة كاظم، *مجموعة الأحكام القضائية ، العدد (السابع)* ، (بغداد: مكتبة القانون المقارن ، ٢٠٢٠)، ص ١٠٢ .

المطالبة بدعوى مستقلة بالمبلغ الذي يدّعي دفعه لشراء العقار إن توفرت شروطها ، وتطبيقا لذلك ، وبعد إن صادقت على ردّ الدعوى ، قضت بانّه " لا يقبل من المدعي الادعاء بأنّه مالك للعقار ومسجّل باسم المدعى عليه على سبيل الأمانة لأسباب خاصة به ومن ثم المطالبة بقيمته في الوقت الحاضر "[١] .

ثالثا – الادعاء بالصورية في تسجيل العقار : قد يقوم الشخص الذي يدعي إنّه من قام بدفع ثمن شراء العقار بإقامة الدعوى أمام المحكمة المختصة مطالبا بإعادة تسجيل العقار باسمه بدلا من اسم المشتري المثبّت اسمه في سجلات التسجيل العقاري على أساس إنّ إجراءات التسجيل كانت قد تمت بشكل صوري ، وإنّ العقار هو مجرد أمانة باسم هذا المشتري ، وإنّ إجراءات التسجيل كانت قد تمّت بشكل صوري ، في هذه الأحوال يمكن القول أنّه لا مجال قانونا لإقامة الدعوى على أساس إنّ التصرّفات التي تمت بين من دفع ثمن العقار وبين من سجل العقار باسمه هي نوع من التصرّفات الصورية ومن ثم يطلب ، من دفع ثمن العقار ، إعادة تسجيله باسمه بدلا من المشتري الذي يعد حاليا هو المالك ، وذلك لأنّ تسجيل الملكية في دائرة التسجيل العقاري باسم المالك قد ثبت وأكتسب شكله النهائي وبذلك لم يبق مجالا للمطالبة بملكية هذا العقار أو بحصة فيه من الآخرين ، سواء كان المطالب هو من دفع ثمن العقار عند الشراء أو من سواه، لأنّ العقار كان قد تم تسجيله باسم المشتري واكتسب هذا التسجيل شكله النهائي ، وما دام إنّ التسجيل قد اكتسب شكله النهائي فلا تصح المطالبة ، بعد ذلك ، بنقض تصرفات التسجيل هذه على أساس إنّها كانت صورية [٢] ، وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز الاتحادية بأنّ " سجّلات التسجيل العقاري حجّة على الناس كافة بما مدون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير، ولا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية استنادا لأحكام المادة

(١) "قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٧ / هيئة عامة / ٢٠٢١ ، تأريخ ٢٧ / ٤ / ٢٠٢١"، أشار اليه المحاميان رعد طارش كعيد و سفيان عبدالمجيد العاني، *تطبيقات قضائية – القرارات التمييزية* ، العدد (٢٨)، (بغداد: المطبعة بلا ، ٢٠٢١)، ص ٢ .

(٢) وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز الاتحادية بأنّه " لا يجوز الطعن بالصورية في التصرّفات الواقعة على العقار بعد تسجيله في دائرة التسجيل العقاري – المادة (١٤٩)، من القانون المدني رقم (٤٠)، لسنة ١٩٥١ المعدّل – وبما إنّ المدعى عليه قد تملك العقار بعد شرائه عن طريق المزايدة العلنية وسجل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري واكتسب التسجيل شكله النهائي ، فإنّ ادعاء المدعي بأنّ له نصف حصة المدعى عليه غير وارد قانونا " . القرار رقم ٢٣٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠١٨ ، تأريخ ٢٨ / ٨ / ٢٠١٨ . أشار اليه القاضي حيدر عودة كاظم، *مجموعة الأحكام القضائية ، العدد (الرابع)* ، (بغداد: مكتبة القانون المقارن، ٢٠١٩)، ص ٩٥ .

(١٠)[١] من قانون التسجيل العقاري "[٢] ، وكذلك المادة (١٤٩)[٣] من القانون المدني.

يتضح مما تقدّم إنّ مالك العقار ، الشخص الذي سجل العقار باسمه ، يبقى مالكا له ولا يمكن نزع هذه الملكية منه وإعادة تسجيل العقار باسم من دفع ثمنه ابتداءً ، إذ لا يمكن مخالفة ما تفيد به سجلات التسجيل العقاري ، وهي سندات رسمية لا شك فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير ، ولا يمكن القول ، في مثل هذه الأحوال ، إنّه تسجيل على سبيل الأمانة ما لم يكن العقار مسجلا سابقا باسم المطالب لكنه تصرّف به ووضعه أمانة تحت يد المالك الجديد الذي اشترى العقار له وسجّله باسمه ، لذلك تبقى هذه الملكية للمالك ، الذي سجل العقار باسمه ، ولا مجال قانونا لنزع الملكية منه وتسجيلها باسم شخص آخر يدعي إنّه دفع ثمن شراء العقار بسبب " إنّ الهدف الأساسي للتسجيل العقاري هو لضمان الحماية القانونية للتصرفات العقارية وتثبيت الحقوق الناشئة بموجبها وفق أسس متينة تؤمن لها الاستقرار والحفاظ عليها وفقا لما ورد بالأسباب الموجبة في قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدّل "[٤] .

رابعا – المطالبة بنقل ملكية العقار بموجب القرار رقم (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ : قد يستجيب المالك الذي تم تسجيل العقار باسمه باعتباره المشتري للعقار لطلب من دفع ثمن هذا العقار ابتداءً وذهب معه الى دائرة التسجيل العقاري وقام بالمباشرة بإجراء معاملة نقل الملكية اليه في سجلات هذه الدائرة عن طريق فتح البيان – وهو استمارة خاصة لنقل الملكية تسمى استمارة التعهد بنقل الملكية - إلا إنه عدل عن ذلك قبل إكمال المعاملة أو توفى ، ومن ثم عدل من بعده ورثته وتمسكوا بملكيتهم للعقار الذي آل اليهم من مورثهم ، ففي هذه الأحوال ، **نعتقد** إنّ الشخص الذي دفع ثمن العقار ابتداءً لا يستطيع أن يطالب بدعوى يقيمها أمام المحكمة المختصة بنقل ملكية العقار اليه على أساس إنّ العقار كان قد سجّل باسم مورث المدعى عليهم على سبيل الأمانة ويحتج لأجل ذلك باستمارة التسجيل العقاري رقم (٥٩) ، ويطلب نقل الملكية اليه استنادا لأحكام القرار رقم (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ ، وذلك لأنّ " استمارة معاملة التسجيل العقاري نموذج (٥٩) لا ترقى الى مستوى التعهد بنقل ملكية عقار المنصوص عليها في البند (أوّلا / ب)[٥] من القرار (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ المعدّل الذي يتضمّن عادة حقوق

---

(١) نصت المادة (١٠)، الفقرة (١)، من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣)، لسنة ١٩٧١ على إنّه " تعتمد السجلات الدائمية وسجلات التسوية وسجلات التأمينات العينيّة وصورها المصدقة وسنداتها أساسا لإثبات حق الملكية والحقوق العينية الاخرى وتعتبر حجّة على الناس كافة بما دّون بها ما لم يطعن فيها بالتزوير ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها ".

(٢) القرار رقم ٢٠٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٨ ، تأريخ ٣٠ / ١ / ٢٠١٨ . أشار اليه القاضي حيدر عودة كاظم، *مجموعة الاحكام القضائية* ، العدد (الثالث) ، (بغداد: مكتبة القانون المقارن، ٢٠١٨)، ص ١٤٤.

(٣) نصت المادة (١٤٩)، من القانون المدني رقم (٤٠)، لسنة ١٩٥١ على إنّه " لا يجوز الطعن بالصورية في التصرّفات الواقعة على العقار بعد تسجيله في دائرة التسجيل العقاري ".

(٤) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٣٨٥٧ / ٣٨٥٨ / الهيئة المدنية / ٢٠١٦ ، تأريخ ١٨ / ٩ / ٢٠١٦ . أشار اليه القاضي حيدر عودة كاظم، *مجموعة الاحكام القضائية* ، العدد (الأوّل) ، (بغداد: دار الوارث للطباعة والنشر ، ٢٠١٧)، ص ٩٩ .

(٥) نص قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ ، المعدل بالقرار رقم ١٤٢٦) لسنة ١٩٨٤ ، في البند (أولا / ب) منه على إنه " إذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد أو أحدث فيه أبنية أو منشآت أخرى أو مغروسات بدون معارضة تحريرية من المتعهد فإنّ ذلك يعتبر سببا صحيحا يبيح للمتعهد له تملك العقار أو حق التصرف فيه بقيمته المعيّنة في التعهد أو المطالبة بالتعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ) من هذا البند مضافا اليه قيمة المحدثات والمغروسات قائمة وقت النكول ، كل ذلك دون الإخلال بأحكام قانون تنظيم الحد الاقتصادي للأراضي الزراعية رقم (١٣٧)، لسنة ١٩٧٦ ".

والتزامات الطرفين "[1]، كبيان المبلغ المدفوع كعربون والمبلغ المتبقي ومن يتحمل الرسوم والضرائب وغير ذلك من الشروط ، مما يجعل المطالبة بنقل ملكية العقار استنادا للقرار المذكور فاقدة لسندها القانوني .

خامسا – الاستنتاجات : إنّ أهم ما يمكن استنتاجه مما تقدّم ما يأتي :

أ – إنّ تسجيل العقار على سبيل الأمانة باسم شخص آخر لا يستقيم مع تعريف الأمانة الوارد في القانون المدني العراقي ، المادة (٩٥٠ /١) منه ، لأنّ الأمانة لا ترد على سبيل التمليك ، بينما يقوم تسجيل العقار باسم شخص آخر على تمليكه العقار.

ب – إنّ إقامة المدعي ، دافع ثمن العقار ، الدعوى أمام المحكمة المختصة للمطالبة بنقل ملكية العقار من اسم مالكه (الأمين) المثبت بموجب سجلات التسجيل العقاري ، الى المدعي على أساس إنه كان قد سجل العقار باسم (الأمين) على سبيل الأمانة يكون مصير الدعوى هو الرد ، ولو كان المدعى عليه قد تعهد بموجب ورقة إقرار مذيلة بتوقيعه وبصمة إبهامه على أن يعيد العقار الى الشخص الذي دفع ثمنه عند الشراء . وذلك لأنّ الادعاء بتسجيل العقار باسم المدعى عليه كان على سبيل الأمانة يتناقض مع حجية سندات التسجيل العقاري ، ومن ثم ليس لدعواه سند من القانون لأنّه مكذّب بهذه السندات التي هي حجّة على الناس كافة والتي لا يمكن أن تدحض بموجب سند عادي.

ج– للمدعي الذي دفع ثمن شراء العقار وسجله باسم شخص آخر - على سبيل الأمانة – أن يطالب هذا الشخص بدعوى مستقلة بالمبلغ الذي دفعه ثمنا لشراء العقار ابتداءً باعتباره دينا بذمته إن كان لذلك مقتضى .

د – لا سند قانوني للدعوى التي يقيمها دافع ثمن شراء العقار أمام المحكمة المختصة مطالبا بإعادة تسجيل العقار باسمه بدلا من اسم المشتري المثبّت اسمه في سجلات التسجيل العقاري على أساس إنّ إجراءات التسجيل كانت قد تمت بشكل صوري ، وإنّ العقار هو مجرد أمانة باسم المشتري ، إذ إنّه لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية استنادا لأحكام المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري، والمادة (١٤٩) من القانون المدني.

هـ - لا سند قانوني للدعوى التي يقيمها دافع ثمن شراء العقار أمام المحكمة المختصة مطالبا بإعادة تسجيل العقار باسمه بدلا من اسم المشتري المثبّت اسمه في سجلات التسجيل العقاري استنادا لأحكام القرار (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ إذا كان من سجل العقار باسمه كان قد فتح البيان في دائرة التسجيل العقاري لنقل ملكية العقار الى دافع الثمن ثم عدل عن ذلك ، ولا يمكنه الاحتجاج باستمارة التسجيل العقاري رقم (٥٩) ، لأنّها لا ترقى الى مستوى التعهد بنقل ملكية عقار المنصوص عليها في البند (أوّلا / ب) من القرار (١١٩٨) المذكور.

---

(١) قرار محكمة استئناف بغداد / الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٩٥ / حقوقية / ٢٠١٧ ، تأريخ ١٩ / ٢ / ٢٠١٧ . أشار اليه المحاميان رعد طارش كعيد و سفيان عبدالمجيد العاني، *تطبيقات قضائية – القرارات التمييزية* ، العدد (٧) ، (بغداد: المطبعة بلا ، ٢٠١٧)، ص ٢٥ . وبنفس المعنى قرارها رقم ٢٣٢ / حقوقية / ٢٠٢٠ ، تأريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ . المرجع نفسه ، العدد (٢٨) ، (بغداد: المطبعة بلا ، ٢٠٢١)، ص ٢٤ .

المصادر

أولاً: الكتب:-

١. القاضي حيدر عودة كاظم، *مجموعة الأحكام القضائية*، العدد (السابع)، بغداد: مكتبة القانون المقارن ، ٢٠٢٠.

٢. رعد طارش كعيد و سفيان عبدالمجيد العاني، *تطبيقات قضائية – القرارات التمييزية* ، العدد (٢٨) ، بغداد: المطبعة بلا ، ٢٠٢١ .

٣. القاضي حيدرعودة كاظم، *مجموعة الأحكام القضائية*، العدد (الرابع) ، بغداد: مكتبة القانون المقارن ، ٢٠١٩ .

٤. حيدر عودة كاظم، *مجموعة الاحكام القضائية*، العدد (الثالث) ، بغداد: مكتبة القانون المقارن ، ٢٠١٨ .

٥. رعد طارش كعيد و سفيان عبدالمجيد العاني، *تطبيقات قضائية – القرارات التمييزية* ، العدد (٧) ، بغداد: المطبعة بلا ، ٢٠١٧.

٦. القاضي حيدر عودة كاظم، *مجموعة الاحكام القضائية* ، العدد (الأوّل) ، بغداد: دار الوارث للطباعة والنشر ، ٢٠١٧.

ثانياً: البحوث:-

١. مجلة حمورابي، "إصدار جمعية القضاء العراقي"، السنة (الثانية) ، العدد (الثاني) ، *دار السنهوري ، بغداد ، بيروت* ، (٢٠٢٠).

ثالثاً: الاحكام القضائية:-

١. القرار رقم ٣٠٤ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠١٩ ، تأريخ ٢٤ / ١١ / ٢٠١٩ .

٢. القرار رقم ٩٤٦ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢٠ ، تأريخ ٢٣ / ٢ / ٢٠٢٠ .

٣. قرار محكمة التمييز الإتحادية رقم ٧ / هيئة عامة / ٢٠٢١ ، تأريخ ٢٧ / ٤ / ٢٠٢١ .

٤. محكمة التمييز الإتحادية القرار رقم ٢٣٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠١٨ ، تأريخ ٢٨ / ٨ / ٢٠١٨ .

٥. القرار رقم ٢٠٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٨ ، تأريخ ٣٠ / ١ / ٢٠١٨ .

٦. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٣٨٥٧ / ٣٨٥٨ / الهيئة المدنية / ٢٠١٦ ، تأريخ ١٨ / ٩ / ٢٠١٦ .

٧. قرار محكمة استئناف بغداد / الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٩٥ / حقوقية / ٢٠١٧ ، تأريخ ١٩ / ٢ / ٢٠١٧ .

٨. قرار محكمة استئناف بغداد / الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٢٣٢ / حقوقية / ٢٠٢٠ ، تأريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ .

رابعاً: القوانين:-

١. قانون العقوبات العراقي رقم (١١١)، لسنة ١٩٦٩.
٢. القانون المدني رقم (٤٠)، لسنة ١٩٥١
٣. قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣)، لسنة ١٩٧١
٤. قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١١٩٨)، لسنة ١٩٧، المعدل بالقرار رقم (١٤٢٦)، لسنة ١٩٨٤.

خامساً: المصادر باللغة الانكليزية

Books:-

1. Judge Haider Odeh Kazem: Judicial Collection, Issue (Seventh), Comparative Law Library, Baghdad, 2020
2. Raad Tarish Kaeed and Sufyan Abdel Majeed Al-Ani: Judicial Applications - Trial for Exercise, Issue (28), Bla Press, Baghdad, 2021
3. Judge Haider Odeh Kazem: Judicial Collection, Issue (Fourth), Comparative Law Library, Baghdad, 2019
4. Haider Odeh Kazem: Collection of Provisions, Issue (Third), Comparative Law Library, Baghdad, 2018
5. Raad Tarish Kaeed and Sufyan Abdel Majeed Al-Ani: Judicial Applications - Trial for Training, Issue (7), Bala Press, Baghdad, 2017
6. Judge Haider Odeh Kazem: Collection of Ahkam, Volume (First), Dar Al-Warith for Printing and Publishing, Baghdad, 2017

Terry:-

7. Hammurabi Magazine, issued by the Iraqi Judicial Association, Year (Second), Issue (Second), Dar Al-Sanhouri, Baghdad, Beirut, 2020

Judicial decisions:-

1. Initiative No. 304 / Expanded Civil Authority / 2019, dated 11/24/2019
2. Innovation No. 946 / Appellate Authority Aqar / 2020, dated 2/23/2020.
3. Federal Arbitration Court Identification No. 7 / General Authority / 2021, dated 4/27/2021
4. Federal Court of Cassation No. 233 / Extended Civil Authority / 2018, dated 8/28/2018.
5. Initiative No. 209 / Appellate Authority Aqar / 2018, dated 1/30/2018

6. Federal Arbitration Court Identification No. 3857/3858/Civil Authority/2016, dated 9/18/2016.
7. The ruling of the court of appeal in Baghdad / Al-Karkh, training as training No. 95 / Jurisprudence / 2017, dated 2/19/2017.
8. Court ruling on appeal in Baghdad / Al-Karkh, training as training No. 232 / Legal / 2020, dated 12/31/2020

Laws:-

1. Iraqi Penal Code No. (111) of 1969
2. Civil Law No. (40) of 1951
3. Real Estate Registration Law No. (43) of 1971
4. The (dissolved) Revolutionary Planning Council decided No. (1198) Resolution 1977, decided by Resolution No. 1426) Resolution 1984