



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
معهد العلمين للدراسات العليا
قسم القانون الخاص

((الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال))

((دراسة مقارنة))

دراسة تقدم بها الطالب

مؤيد راشد جاسم العامري

إلى مجلس معهد العلمين وهي جزء من متطلبات نيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص

بإشراف

الأستاذ الدكتور

عبد الرزاق حمد محمد

أستاذ القانون المدني

الآية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ﴾

صدقَ اللهُ العليُّ العظيم

الآية [٣٢ : سورة البقرة]

الإهداء

إلى ...

الأكرم منا جميعاً شهداء العراق بلدي العزيز

الذي احمل اسمه بكلّ فخر والدي (حفظه الله)

أمي أغلى ما في الدنيا (حفظها الله)

زوجتي الغالية ام محمد وأولادي (نور عيني)

اخي إيهاب راشد (حفظه الله)

اخواتي العزيزات (حفظهن الله)

إبراهيم مهيمن العامري (رحمه الله)

العم احمد جاسم العامري (رحمه الله)

أهدي ثمرة جهدي هذا

الباحث

الشكر والعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين سيدنا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أما بعد.

فبعد الانتهاء من كتابة الأطروحة بحمد من الله ومنته، لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان إلى أستاذي الدكتور عبد الرزاق أحمد محمد الذي تفضل بقبول الإشراف على هذه الدراسة، وكان لي خير معين بفضل ملاحظاته وآرائه السديدة، فأتمنى من الله أن يطيل في عمره بصحة وعافية.

وأتقدم بالشكر الجزيل والامتنان الكبير إلى أساتذتي الأفاضل، أعضاء هيئة التدريس في معهد العلمين للدراسات العليا، الذين تلقيت العلم منهم، والذين لم يبخلوا علينا بما تحصلوه من علوم وخبرات في مجال القانون طيلة فترة الدراسة التحضيرية.

وأتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى لجنة المناقشة لما يقدموه في تقويم هذا الجهد وأتقدم بالشكر والثناء إلى الدكتور أكرم فاضل والأخ سرمد عبد الأمير وزملائي في المرحلة التحضيرية الذين لم يبخلوا عليّ بنصيحة أو مصدر طيلة مدة مرحلة الكتابة. والشكر موصول إلى كلّ من قدم لي أيّ مساهمة ولم اذكر اسمه لأنهم كثر، ومنهم موظفي معهد العلمين والأساتذة المقومين اللغوي والعلمي وإلى الموظفة بشرى راشد

العامري في المكتبة المركزية جامعة البصرة والاستاذة خولة عبد الواحد الموظفة في

مكتبة كلية القانون جامعة البصرة.

وأخيراً أتقدم بوافر الشكر إلى من هم الأقرب إلى قلبي عائلتي وأحبائي الذين لهم

الفضل الكبير في إنجاز هذا العمل.

فجزى الله الجميع خير الجزاء...

المُلخص

غادر الافراد مجبرين نظام القضاء الخاص أو الدفاع الذاتي والذي فيه يتولى الافراد المبادرة في استيفاء حقوقهم من خلال الجماعات بعد أن حلت الدولة محل الافراد في تنظيم شؤونهم وتكفلت بأخذ الحقوق وفرض الالتزامات بموجب التشريعات، وضحى الحق والالتزام ينظر إليه من وجهة نظرها وعلى الافراد مطابقة سلوكهم وعلاقاتهم المختلفة بما يقره القانون ويفرضه، فإذا صادف أن طابق سلوك الافراد ما ينص عليه القانون عندئذ تتحقق الحماية القانونية، وبخلافه يفشل القانون في تحقيقها ويصاب عندها النظام القانوني بأزمة أو حالة مرضية في عدم تحقيق الحماية، وبما أن الافراد ليس لهم الحق في استعادة الحماية القانونية بأنفسهم، لذا لا بد من استعادة الحماية بشكل استثنائي من خلال القضاء، وعوارض تحقيق القانون متعددة منها تجهيل الافراد لحكم القانون في مركز قانوني موضوعي أو لمخالفة قاعدة قانونية ابتداءً أو لمطابقة القانون بشكل واقعي نهائي زد على ذلك هنالك مراكز قانونية لا تتحقق إلا بتدخل القضاء للتأكد من مطابقة الحقوق للنص القانوني، أضف إلى ذلك أن تحقيق الدعوى قد يتأخر مما ينعكس على موضوع الحق فقد يعمد المدعى عليه إلى ضياع أدلة الدعوى أو يصيب محل الحق بالتلف أو يلحق المدعي ضرر من تأخير تأكيد الحق لذا أوجد المشرع حماية وقتية للحق.

ويعد الحفاظ على الثروة العقارية من أولى مهام المشرع لما له أهمية بالغة في الثروة الوطنية ويشكل ضمانات حقيقة في تعاملات الأفراد، لذا فإن استقراره يعد غاية قانونية يسعى المشرع إلى تحقيقها من خلال حماية التصرفات القانونية التي ترد عليه من المساس بها، وإذ أن التصرفات العقارية المقيدة في السجلات قد يرد عليها طعن يجعلها عرضة للإبطال وهذا الطعن قد لا يطل أطراف التصرف المقيد بل قد يمس الغير ممن وثق بالبيانات المقيدة في السجلات وسجل تصرفه وفقاً لإجراءات قانونية، ولذا جاءت هذه الأطروحة لمعالجة التصرفات العقارية المقيدة التي يطالها الطعن من قبل مالك سابق للعقار أو صاحب حق عليه، وتكون هذه الحماية بالنسبة للغير حسن النية الذي لا يعلم بأن هنالك عيب في تسجيل الحق العقاري من شأنه المساس بالتصرف المقيد، وذلك بتقليل من اثر البطلان قدر الإمكان بالنسبة للغير من خلال مبدأ حسن النية المجرد تارة

وأخرى وفقاً للوضع الظاهر، وتوصلت الدراسة إلى نتائج أهمها تبني الاجتهاد القضائي في العراق لمبدأ حسن النية للتقليل من أثر الابطال تجاه الغير حسن النية رغم خلو التشريعات العقارية من هذا المبدأ، إلا أن فيه تحقيق للعدالة، أما ابرز المقترحات التي خلصت لها الاطروحة العمل على تأكيد الحق العيني العقاري واستقرار المعاملات بعدم المساس بالقيود لمصلحة الغير حسن النية، عن طريق تعديل نص المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري، وذلك بإضافة فقرة تمنع إبطال القيد العقاري في حال انتقاله إلى الغير حسن النية مع افتراض حسن نيته ما لم يثبت عن طريق الصحيفة العينية للسجل العقاري خلاف ذلك، لذا نقترح الآتي (لا يجوز إبطال قيد العقار وأن اكتسب شكله النهائي في حال نقل ملكية العقار أو الحق العيني إلى الغير حسن النية).

المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
الآية الكريمة	أ
اهداء	ب
الشكر والعرفان	ج - د
الملخص	هـ - و
المحتويات	و - ك
مقدمة	١ - ٨
الفصل الأول. مفهوم الحماية القضائية لقيود التسجيل العقاري	٩ - ١٣٤
المبحث الأول. ماهية الحماية القضائية	١٠ - ٧٢
المطلب الأول. الحماية القضائية الأصلية	١١ - ٤٢
الفرع الأول. الحماية القضائية الموضوعية	١١ - ٣٦
أولاً. الحكم التقريري	١١ - ٢٠
ثانياً. الحكم المنشئ	٢٠ - ٣١
ثالثاً. حكم الإلزام	٣١ - ٣٦
الفرع الثاني. الحماية القضائية التنفيذية	٣٧ - ٤٢
أولاً. معنى الحماية القضائية التنفيذية	٣٧ - ٣٨
ثانياً. طبيعة الحماية القضائية التنفيذية	٣٨ - ٤٠

٤١-٤٠	ثالثاً. صور السندات التنفيذية
٤٤-٤٢	رابعاً. موقف المشرع العراقي والمقارن من الحماية القضائية التنفيذية
٧٢-٣٦	المطلب الثاني. الحماية القضائية الوقتية
٥٨-٤٥	الفرع الأول. الحماية القضائية المستعجلة
٤٦-٤٥	أولاً. تعريف القضاء المستعجل
٤٨-٤٦	ثانياً. خصائص وطبيعة القضاء المستعجل
٥٤-٤٨	ثالثاً. شروط القضاء المستعجل
٥٨-٥٤	رابعاً. دور القضاء المستعجل في حماية قيد التسجيل العقاري
٧٢-٥٨	الفرع الثاني. الحماية القضائية الولائية
٥٩-٥٨	أولاً. معنى الحماية القضائية الولائية
٦٢-٥٩	ثانياً. خصائص وطبيعة القضاء الولائي
٧٢-٦٢	ثالثاً. موقف المشرع العراقي والمقارن من الحماية القضائية الولائية
١٣٤-٧٣	المبحث الثاني. ماهية قيد السجل العقاري
١١٥-٧٣	المطلب الأول. التعريف بالسجل العقاري
٩٢-٧٤	الفرع الأول. تعريف السجل العقاري
٨٠-٧٤	أولاً. تعريف السجل العقاري
٩٢-٨٠	ثانياً. أنظمة السجل العقاري
٨٧-٨٠	١. نظام السجل الشخصي

٩٢-٨٨	٢. نظام السجل العيني
١١٥-٩٢	الفرع الثاني. مبادئ السجل العقاري
١٠٧-٩٢	أولاً. مبادئ حاکمة للسجل العقاري بوجه عام
٩٥-٩٣	١. مبدأ التخصيص
١٠٠-٩٦	٢. مبدأ القيد المطلق والقوة الثبوتية للسجل العقاري
١٠٤-١٠٠	٣. مبدأ حظر التقادم
١٠٧-١٠٤	٤. مبدأ المشروعية
١١٥-١٠٧	ثانياً. المبادئ الحاكمة لأثر السجل العقاري
١١٢-١٠٧	١. الأثر المنشئ
١١٥-١١٣	٢. الأثر المطهر للتسجيل
١٣٤-١١٦	المطلب الثاني. التعريف بقيد السجل العقاري
١٢٤-١١٦	الفرع الأول. تعريف قيد السجل العقاري
١١٩-١١٧	أولاً. تعريف قيد السجل العقاري تشريعاً
١٢٢-١٢٠	ثانياً. تعريف قيد السجل العقاري فقهاً
١٢٤-١٢٢	ثالثاً. القيد بالنسبة للغير
١٣٤-١٢٥	الفرع الثاني. أنواع القيد العقاري
١٢٧-١٢٥	أولاً. القيد الوصفي
١٢٩-١٢٧	ثانياً. القيد الفني أو القيد القانوني

١٣١-١٢٩	ثالثاً. قيد التأشيرات
١٣٤-١٣١	رابعاً. قيد التعليقات
٢٣٤-١٣٥	الفصل الثاني. حسن النية كمانع من إبطال القيد العقاري
١٨٨-١٣٦	المبحث الأول. حسن النية كمانع من إبطال القيد العقاري في النظام القانوني المقارن
١٦٤-١٣٦	المطلب الأول. حسن النية كمانع من إبطال القيد العقاري في النظام القانوني المصري
١٤٩-١٣٧	الفرع الأول. موانع الإبطال في قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦
١٦٤-١٤٩	الفرع الثاني. موانع إبطال التسجيل لحسن النية في قانون السجل العيني
١٨٨-١٦٥	المطلب الثاني. حسن النية كمانع من إبطال القيد العقاري في النظام القانوني المغربي
١٧٤-١٦٥	الفرع الأول. حسن النية المانع من إبطال قيد التصرفات المتعاقبة
١٨٨-١٧٤	الفرع الثاني. حسن النية المانع من إبطال القيد المشوب بالعيب
٢٣٤-١٨٩	المبحث الثاني. حسن النية المانع من إبطال قيد العقار في القانون العراقي
٢٠٧-١٨٩	المطلب الأول. تطبيقات حسن النية في القانون العراقي
١٩٥-١٩٠	الفرع الأول. مبدأ حسن النية في القواعد العامة
١٩٣-١٩٠	أولاً. حسن النية في الحقوق الشخصية
١٩٥-١٩٤	ثانياً. حسن النية في الحقوق العينية
٢٠٠-١٩٥	الفرع الثاني. مبدأ حسن النية في قانون التسجيل العقاري
٢٠٧-٢٠١	الفرع الثالث. تكامل مبدأ حسن النية في الحقوق المالية
٢٣٤-٢٠٨	المطلب الثاني. موقف الاجتهاد القضائي العراقي من مبدأ حسن النية كمانع من إبطال القيد العقاري

٢٢٧-٢٠٨	الفرع الأول. الاتجاه الرافض لتطبيق مبدأ حسن النية في إبطال القيد العقاري
٢٣٤-٢٢٧	الفرع الثاني. الاتجاه الساند في تطبيق مبدأ حسن النية كمانع من إبطال القيد العقاري
٣٥٤-٢٣٥	الفصل الثالث. الوضع الظاهر كمانع من إبطال قيد السجل العقاري
٢٩٣-٢٣٦	المبحث الأول. الوضع الظاهر كمانع من إبطال القيد العقاري في القانون المقارن
٢٧٧-٢٣٧	المطلب الأول. الوضع الظاهر كمانع من إبطال القيد العقاري في القانون المصري
٢٦٤-٢٣٧	الفرع الأول. الوضع الظاهر المانع من إبطال التصرفات في القواعد العامة
٢٥٥-٢٣٧	أولاً. الوضع الظاهر في الوكالة
٢٦٢-٢٥٦	ثانياً. الوارث الظاهر
٢٦٤-٢٦٢	ثالثاً. المرتهن الظاهر
٢٧٧-٢٦٤	الفرع الثاني. الوضع الظاهر كمانع من إبطال التصرفات العقارية في قواعد التسجيل
٢٩٤-٢٧٨	المطلب الثاني. الوضع الظاهر كمانع من إبطال القيد العقاري في القانون المغربي
٢٨٦-٢٧٨	الفرع الأول. الوضع الظاهر كمانع من إبطال التصرفات في القواعد العامة
٢٩٤-٢٨٧	الفرع الثاني. الوضع الظاهر كمانع من إبطال التصرفات في قواعد التحفيظ العقاري
٣٥٤-٢٩٥	المبحث الثاني. الوضع الظاهر كمانع لإبطال القيد العقاري في القانون العراقي
٣٢٣-٢٩٥	المطلب الأول. الوضع الظاهر في القواعد العامة
٣٣٤-٣٢٤	المطلب الثاني. الوضع الظاهر في السجل العقاري
٣٥٤-٣٣٥	المطلب الثالث. تكامل الوضع الظاهر في الحقوق المالية
٣٦٢-٣٥٥	الخاتمة

٤١٣-٣٦٣	المصادر
A-B	ملخص الاطروحة باللغة الانكليزية

مقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين وعلى
آله الطيبين الطاهرين واصحابه المنتجبين وبعد.

أولاً. موضوع الدراسة: يعد القانون من أهم الوسائل التي يمكن من خلالها تحقيق ازدهار
ورفاهية الشعوب، عن طريقها سعت جميع الدول إلى تنظيم علاقات افرادها سواء كانوا أشخاص
طبيعية أو معنوية أو العلاقات التي يرتبط بها الأجانب على أراضيها، عن طريق التكليف الذي
يوجهه المشرع يلتزم الافراد بقوة القانون من ضبط علاقاتهم وفقاً له، ولذلك يجب أن تكون
العلاقات القانونية محمية تلقائياً بموجب القانون، عن طريق الالتزام التام به من جانب الافراد، إلا
أنه قد يحصل واقعا أزمة يصاب فيها القانون بعدم تحقيق فاعليته بين الأفراد لأسباب أهمها عدم
الالتزام الأفراد بتطبيقه بشكل ذاتي وطوعي أو قد يصاب المخاطب بالقانون بجهل في تطبيق
القانون، وأمام هذه الازمة لابد من معالجة لاستعادة حاكمية القانون على الأفراد، والذي يتصدى
له القضاء ويتحقق دور القضاء باستعادة فاعلية القانون عن طريق الاحكام التي يصدرها فتارة
تكون احكامه تقريرية كاشفة للحق، وأخرى منشئة له وقد تتضمن احكامه الزام الأفراد وكل ذلك
يحقق الحماية العملية للقانون، إلا أنه للوصول إلى تحقيق الفاعلية العملية للقانون يستلزم تحري
الحقيقة من القضاء وهذا البحث والتحقيق يقتضي مدة زمنية ليست بالقصيرة دائماً وبالتالي يطول
النزاع للوصول إلى الحماية القانونية عن طريق القضاء، وإطالة امد النزاع امام القضاء قد يصيب
محل الحق أو دليله التلف أو الضياع مما يلزم معه أن تتحقق الحماية الطارئة والسريعة للمراكز
القانونية، وقد اجتهدت التشريعات عن طريق إيجاد وسيلة للحفاظ على هذه المراكز عن طريق
الحماية الوقتية للحق ريثما يفصل القضاء بموضوعه فصلاً نهائياً، وبصدور الأحكام لابد من

تحقيقها بشكل واقعي عن طريق تنفيذها جبراً على المدين وعن طريق تنفيذ الاحكام القضائية يستعيد القانون فاعليته، وهنا يمكن للأفراد استعادة فاعلية القانون عن طريق تنفيذه طواعية، إذ ليست جميع الأحكام ذات أثر في تحقيق الفاعلية للقانون، إلا أن غالبية الأفراد لا ينزلون إلى الحكم القضائي وتطبيقه بشكل طوعي، لذا فإن الحماية الواقعية للقانون تظهر مرة أخرى للوصول إلى النفاذ الحقيقي ومطابقة الحماية القانونية وصولاً لاستعادة فاعلية القانون وتحقيق الحماية الواقعية بتنفيذ الاحكام والذي به يستعيد القانون فاعليته مرة أخرى بشكل حقيقي هذا من جهة، ومن جهة أخرى وإذا صلة بالحماية القضائية يعد العقار من مصادر الثروة الوطنية لتداول الأموال ومصدر ثقة لتحقيق الائتمان بالنسبة للأشخاص عند الدخول في علاقات قانونية، ولذلك كرسّت التشريعات اهتمامها البالغ في تنظيم التعاملات العقارية من خلال عكس الحقيقة الواقعية بجعلها حقيقة قانونية، باتباع افضل الأنظمة التي تعكس المركز القانوني للعقار ذاته وليس عكس حقيقة العقار عن طريق مالكه، وذلك عن طريق السجل العيني والذي يحدد المركز القانوني المادي ببيان رقمه وحدوده ونوعه ويعكس السجل العيني الوضع القانوني للعقار عن طريق اتباع آلية لمعرفة الحقوق والتزامات على الوحدة العقارية بمجرد القاء نظرة سريعة لصحيفة العقار، ومن جهة أخرى تحديد الحالة المدنية لمالك العقار من اسمه وأسماء الشركاء وجنسيته وموطنه سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً والزام الأشخاص المقيدين بيان كلّ ذلك بشكل يجعل الاطلاع على الصحيفة يغني عن اجراء كشف بالقدر اللازم لمعرفة مركز العقار، زد على ذلك يشمل المركز القانوني التأشيرات والتعليقات التي ترد على العقار وترتب اثار عدم انصراف اثر تلك القيود على اطراف التصرف، فضلاً عن ذلك رتبت التشريعات على التصرفات العقارية اثراً مهماً باعتبار قيد التصرف العقاري حقاً عينياً وافتقار قيده يجعله لا يرتب إلا التزامات شخصية، ونظمت التشريعات بنصوص قانونية مبادئ حاکمة للسجل العيني منها ما يعد مبدأ عام في

المعاملات العقارية وتعتبر مستقرة في التشريعات بصورة عامة منها مبدأ التخصيص و القيد المطلق و مبدأ القوة الثبوتية و منع التمسك بالتقادم والمشروعية ورتبت على المبادئ اثار مهمة وأهمها الأثر المنشئ للحق العقاري والاثار المطهر له والتشريعات المقارنة لها موقف نسبي من تبني المبادئ الحاكمة لأثار السجل العيني، بل إن من التشريعات ما ذهب إلى الأبعد من ذلك عن طريق الحد من الاثار التي تحول دون المساس بالحق العقاري المقيد، واستعارت من المبادئ القانونية التي تحقق العدالة ما يحد من نطاق إبطال التصرفات ويهدف إلى استقرار المعاملات وتحقيق افضل الضمانات للمتعاملين بالعقارات من خلال مبدأ حسن النية و الوضع الظاهر، وحاولت الموازنة بين قواعد المنطق القانوني المستقرة من جهة والتقليل قدر الامكان من إبطال التصرفات وذلك بجعل اثار الإبطال لا تمتد إلى من قيد تصرفه بحسن نية أو استناداً إلى الوضع الظاهر وحددت صفات الأشخاص الذين لا يمتد إليهم اثر الإبطال وهم الغير حسن النية وكذلك من ارتكز إلى مركز فعلي واقعي وكل ذلك يتحقق من تطبيق القانون بشكل ذاتي، أو عن طريق الحماية القضائية لاستعادة نفاذ القانون وحاكميته على العلاقات.

من ذلك تأتي أهمية دراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال لأنها تساهم في حماية التصرفات العقارية المشوبة بعيب الأبطال أو عدم النفاذ استناداً إلى أسباب قانونية وأخرى واقعية مصدرها الحقائق القانونية التي يركز عليها نظام تسجيل التصرفات العقارية.

ثانياً. أهمية الدراسة:

أهمية دراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال، تتلخص عن طريق تأمين استقرار المعاملات العقارية بالحد من اثار إبطال التصرفات المقيدة في السجلات الرسمية، تجاه الغير حسن النية، الذي اطمئن إلى أن التصرفات السابقة، على قيد تصرفه، لا يشوبها

عيب، وهذا الأمر يزيد الثقة في السجلات العقارية، ومن جهة أخرى فإن العقار يعد من أهم الضمانات بالنسبة للدائنين والحفاظ على التصرفات المقيدة من الإبطال يهدف إلى اطمئنان الدائنين على أن أموالهم مضمونة مما ينعكس على الاقتصاد ويساهم في زيادة الاستثمارات بمختلف القطاعات.

ثالثاً. أهداف الدراسة:

تهدف دراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال إلى الحد من إبطال التصرفات العقارية المقيدة، ليس تجاه طرفي التصرف بل تجاه الغير حسن النية وهو المتصرف إليه الذي يجهل وجود عيب يشوب تصرف من سبقه والذي عن طريقه انتقل القيد إليه، والذي يعد حسن النية، وهذا يستلزم منا الحد من اثار الإبطال قدر الإمكان، وبهذه الأهداف سوف نحقق للتصرفات العقارية الاستقرار مما ينعكس على الأمن العقاري، ويخدم المتعاملين في العقارات بشكل واسع ذلك لأن العقار يمثل ضماناً حقيقية للدائنين، مما يحقق الائتمان العقاري.

رابعاً. أسباب اختيار الدراسة:

يتجلى أهمية بحث الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال، من ارتباطه الوثيق بالتصرفات القانونية بين الأشخاص، فالتصرفات التي محلها حقوق عقارية تحصل بشكل يومي مستمر، ولا بد من حماية أمنها من خلال تعزيز ثقة الافراد بأن تصرفاتهم صحيحة لتحقيق الاستقرار في المعاملات وإيصال الاطمئنان الكافي للدائنين والمتعاملين بأن الضمانة العقارية كافية للدخول في العلاقات القانونية بلا خشية من نقضها ومن ثم خسارة هذه الضمانة ولذلك ينحصر أسباب الدراسة من الناحية النظرية والعملية، لذا فإن أسباب اختيار الدراسة يمكن ايجازها بالآتي:

١. موضوع الدراسة من الناحية النظرية: على الرغم من تناول الفقه لموضوع حماية قيد التسجيل العقاري إلا أنها لم تركز على حماية الغير من اثار إبطال التصرفات العقارية فيما يتعلق بحسن النية المجرد، زد على ذلك أغلب أراء الفقه خلطت بين حسن النية المجرد وحسن النية المعزز بالمظهر الخارجي الخادع لحماية الغير من إثر إبطال التصرفات العقارية مما انعكس على الواقع العملي، فضلاً عن ذلك أن المشرع العراقي لم يهتم بمواكبة الاجتهاد القضائي الحاصل، من التطور الكبير في أساليب الغش في التصرفات العقارية، ومحاولة تعديل النصوص القانونية التي تزيد من استقرار التصرفات العقارية، فضلاً عن ذلك عدم الحرص على التسهيل على المتعاملين في معرفة المركز القانوني للعقار مما انعكس على حالات الطعن في التصرفات.

٢. موضوع الدراسة من الناحية العملية: افتقار القانون العراقي إلى تطوير أساليب الحماية للتصرفات العقارية، مما انعكس على الواقع، إذ المحاكم زاخرة بالعديد من دعاوى إبطال التصرفات العقارية، زد على ذلك كثرة حالات النكول عن اكمال مالك الحق العيني لإجراءات نقل الملكية إلى المتصرف إليه نتيجة تعاقب التصرفات، فضلاً عن ذلك عدم وجود استقرار قضائي فيما يتعلق بدعاوى التصرفات العقارية، مما زاد في إقامة الدعاوى العقارية في المحاكم وذلك ينذر بوجود خلل في فاعلية قانون التسجيل العقاري في ترسيخ الأمن العقاري.

وهذه الأسباب التي دعت إلى الخوض في دراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري والمحاولة في الحد من إبطال قيد التصرفات العقارية، عن طريق إيجاد الأسباب الحقيقية التي تضعف استقرار المعاملات والحلول التي تعزز من استقرارها.

خامساً. إشكالية الدراسة:

أن المشكلة الأساسية التي تسعى الدراسة إلى حلها هو إيجاد حماية فعالة لقيد السجل العقاري من اثار إبطال التصرفات المعيبة، وليس الإجابة على الإشكالية هذه عسيرة فيما يتعلق بأطراف التصرف، إذ أن عيوب التصرف المقيد لا تظهر بتقيدها تجاه أطراف التصرف الأصلي، إلا إشكالية البحث تكمن في حماية الغير ممن أعتمد في قيد تصرفه على الإجراءات الرسمية الصحيحة في قيد تصرف المتصرف وبالتالي فإن المساس بالحق المقيد يشكل ضرر بالغ للغير، لذلك نبرز إشكالية البحث عن طريق الأسئلة الآتية:

١. هل أن المشرع العراقي قد حقق الحماية الفعالة بموجب قانون التسجيل العقاري.
 ٢. هل أن قيد التصرف العقاري يكسب المتصرف إليه حقاً ثابت غير معرض للنقض.
 ٣. هل أن حسن النية كافي لحماية التصرفات المقيدة، المكتسبة للشكلية النهائية.
 ٤. هل أن المكتسب للحق العقاري من صاحب الوضع الظاهر يعد سبباً لحمايته.
 ٥. ما هو موقف القضاء من الغير في تقيد تصرفه من متصرف إليه يشوب تصرفه عيب قابل للإبطال.
 ٦. هل أن قانون التسجيل العقاري يحقق للتصرفات العقارية الاستقرار وللمتعاملين الائتمان.
- هذه أبرز الأسئلة التي تعد أبرز الإشكاليات التي يبحثها موضوع دراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال (دراسة مقارنة).

سادساً. نطاق الدراسة:

يتحدد نطاق دراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال عن طريق القوانين الإجرائية التي نظمت الحماية القضائية بصورة عامة، ومن جهة أخرى فإن الدراسة تتضمن موضوع اخر لا يشكل نتيجة للقواعد الإجرائية للحماية القضائية وهو السجل العقاري لذا فإن الدراسة تتضمن البحث في القوانين التي نظمت الملكية العقارية واتجاهات الاجتهاد القضائي

للوصول إلى أهداف الدراسة بجعل قانون السجل العقاري وسيلة تحمي بشكل واقعي وحقيقي الحقوق العقارية المقيدة في السجل العقاري.

سابعاً. منهجية الدراسة:

لحل الإشكالية التي يقوم عليها البحث لابد من حلول يمكن عن طريقها معالجة الإشكاليات المطروحة، ولذلك يلزم اتباع منهجية نصل بها إلى حلول منطقية سليمة يمكن أن تجد صداها في الواقع العملي لحل أسئلة الإشكالية، لذا سنتبع في دراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال (دراسة مقارنة)، المناهج الآتية:

١. المنهج التحليلي: والذي يقوم على عرض آراء الفقه ومناقشتها مع النصوص القانونية

وأحكام القضاء التي لها صلة بالحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال.

٢. المنهج المقارن: إذ تقوم الدراسة على المقارنة بين الحماية القضائية لقيد التسجيل

العقاري من الإبطال في العراق من جهة، والأنظمة المقارنة من جهة أخرى واعتمدنا

على طريقة المقارنة الرأسية من جانب والتبادل التشريعي من جانب آخر، إذ لابد من

مقارنة القانون العراقي بغيره من القوانين للوصول إلى حلول قانونية تبنتها القوانين

الأخرى لذا سنحاول البدء بالقوانين المقارنة في كلّ حالة نرى أن المشرع العراقي يفترق

لحل لها، لذا سوف نقارن القانون العراقي من جهة والقانون المصري والمغربي من

جهة أخرى.

٣. المنهج التطبيقي: إن أعمال المناهج السابقة يقتضي الربط بين الدراسة العلمية والتطبيق

العملي للوصول إلى الحلول للإشكالية التي أثّرت، وذلك عن طريق عرض اجتهادات

القضاء، إذ القضاء يعد القانون الحي وعن طريقه نجد موقفه من الأسئلة المطروحة

في الإشكالية.

ثامناً. خطة الدراسة:

تكتسي دراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال أهمية بالغة لارتباطها المباشر والعملي بالأشخاص، ولتعلقه المباشر بالأمن العقاري الذي يعد أهم مقومات الثروة والوطنية عن طريقه يتحقق الازدهار الاقتصادي، إذ العقار يعد ضماناً حقيقية مليئة وضمانة أكيدة للمتعاملين به بمختلف العلاقات القانونية وبه يتحقق نشاط الاستثمارات وبضعف هذه الضمانة يضاعف استقرار المعاملات مما ينعكس على الأمن العقاري، لذا ارتأينا تناول الدراسة من ثلاثة فصول خصصنا الأول لدراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري وقسمنا هذا الفصل على مبحثين تناولنا في الأول المبحث الثاني مفهوم قيد السجل العقاري، أما الفصل الثاني فسوف نخصصه لدراسة حسن النية كمانع لإبطال القيد العقاري وارتأينا تقسيمه إلى مبحثين خصصنا الأول لدراسة حسن النية كمانع من إبطال القيد العقاري في النظام القانوني المقارن، أما المبحث الثاني فسوف نخصصه لدراسة مبدأ حسن النية باعتباره مانعاً من إبطال القيد العقاري في القانون العراقي، وتناولنا في الفصل الثالث دراسة الوضع الظاهر كمانع من الإبطال لقيد السجل العقاري وقسمناه على مبحثين خصصنا الأول لدراسة الوضع الظاهر كمانع من إبطال القيد العقاري في القانون المقارن، أما المبحث الثاني فسوف نخصصه لدراسة الوضع الظاهر في القانون العراقي كمانع من إبطال القيد العقاري، بعد الفراغ من دراسة الحماية القضائية لقيد التسجيل العقاري من الإبطال ننتقل إلى الخاتمة وفيها نتوصل إلى أهم النتائج التي توصل إليها البحث والمقترحات التي تمخضت عنها هذه الدراسة.