

جامعة القدس

كلية القانون

الاطر القانونية والفنية لعملية تثبيت حدود العقارات

«دراسة مقارنة»

بحث مقدم من

حسين جميل محسن معيوف

أ. م . د نظام جبار طالب

2017

1438هـ

الاطر القانونية والفنية لعملية تثبيت حدود العقارات "دراسة مقارنة"

الخلاصة

الدور الاساسي والجوهري في عملية تثبيت حدود العقارات يضطلع به المثبت اذ يقوم بهذا الدور اثناء عملية المساحة، إذ يثبت الحدود والعلامات الموجودة في الخريطة موقعياً، كي تأخذ الشكل الهندسي والابعاد على الارض. والمثبت يمارس هذا الدور بأعتباره خبيراً بهذه المسائل الفنية. وهذا الدور المهم للمثبت لم يرافقه تنظيم تشريعي محكم يتناسب مع اهمية وحجم الاضرار التي يمكن ان تنجم عن الخطأ فيه. لذلك انعكس الاربك على دور القضاء في تنظيم هذه المسؤولية، وعليه فالموضوع بحاجة الى علاج تشريعي يتم من خلاله إعادة رسم الاطار القانوني للمسؤولية المدنية لمثبت حدود العقارات في العراق من خلال الاستفادة من تجربة القانون المصري.

abstract

Basic and fundamental role in the process of installing the limits of real estate carried out by the installer, as does this role during the process of proving the area where the borders and bookmarks in the map-site, in order to take the geometry and dimensions on the ground. The installer shall exercise this role as an expert to these technical issues. This important role of Sticky was not accompanied by a legislative tightly regulate commensurate with the importance and extent of the damage that can result from a mistake in it. So confusion reflected on the role of the judiciary in the organization of this responsibility, and therefore the issue is needed to legislative remedy through which to redraw the legal framework for civil liability for Sticky property borders in Iraq by taking advantage of the experience of Egyptian law.

المقدمة

عند تثبيت حدود العقار قد يرتكب المثلث خطأ في تثبيت الحدود مما يؤدي الى إلحاق الضرر بصاحب العقار أو المجاورين له، لذلك تحفل دراسة المسؤولية المدنية لمثلث حدود العقارات مرتبة مهمه بين موضوعات القانون المدني لكثرة وقوعها في الجانب العملي وتنوع تطبيقاتها، الا انها لم تحظ بدراسات قانونيه من قبل الشراح بل وندرة الدراسات الاكاديمية في كل من العراق ومصر في هذا الصدد، وتأتي دراستها من هذا المنطلق، لما تثيره من مسائل هي بحاجة الى البحث والدراسة، لما لهذه الاعمال المساحية من أهمية كبيرة نظراً لعلاقتها الاساسية بأمن ورفاهية الانسان من خلال دورها المباشر في حسم النزاعات العقارية، وتعزيز الثقة بالملكية العقارية وتشجيع الانتماء العقاري.

اهمية البحث

اولاً: الجانب النظري

وتتجلى أهمية هذا الموضوع لما يرافقه من مشاكل كبيرة لاسيما في ظل الازمة التشريعي الذي رافق التشريعات العراقية وخصوصاً قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) مما جعل المشرع العراقي لم يجد رسم الاطار التشريعي المنظم لهذه المسألة، الامر الذي أربك العمل القضائي بالإضافة الى عدم البعد الاجتماعي لهذه القرارات وغيرها من الامور التي تتعلق بهذه المسؤولية والتي تحتاج الى إصلاح قانوني في هذا المجال، لذلك تسعى هذه الدراسة إلى إعادة رسم الإطار القانوني للمسؤولية المدنية لمثلث حدود العقارات مستفيدين من تجربة مصر في هذا المجال.

ثانياً: الجانب العملي

تمتاز عملية تثبيت حدود العقارات بأهمية كبيرة من الناحية العملية، وذلك لما تثيره من إشكاليات بسبب احتمالية خطأ الأشخاص اللذين يتولون هذه المهمة وما ينتج عن هذه الاخطاء من ضرر يصيب أما صاحب العقار أو صاحب الارض المجاورة له أو الدولة، كذلك الإحصائيات تشير إلى ارتفاع عدد الدعاوى القضائية المقامة من ذوي الشأن المتضررين من هذا النوع من الإخطاء، حيث تبين هذه الدراسة الوسائل القانونية التي تضمن لصاحب العقار الحصول على حقه في حالة خطأ مثبت حدود العقارات خطأً يوجب مسؤوليته، كما أن هذه الدراسة تبين نطاق المسؤولية المدنية للأشخاص المكلفين بعملية تثبيت حدود العقارات والحالات التي يتصور خطأهم فيها، كما تبين هذه الدراسة عملياً الأشخاص اللذين يستفيدون من عملية تثبيت حدود العقارات.

بيان البحث

اولاً: فرضية البحث

هذه الدراسة تختبر مدى ملائمة وفعالية القواعد القانونية المنظمة للمسؤولية المدنية على مسؤولية المثلث الناشئة عن الخطأ في تثبيت حدود العقارات، وتفترض ان هذه القواعد متعارضة ومتضاربة فيما بينها وخاصة بين المواد ذات الصلة من القانون المدني وقرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل).

ثانياً: سؤال البحث

هنالك سؤال مركزي لهذه الدراسة وعدد من الاسئلة الفرعية. السؤال المركزي يطرح بالشكل الاتي: ما هي المآخذ القانونية على المعالجة التشريعية للمسؤولية المدنية لمثلث حدود العقارات في

العراق، والتي أدت الى المطالبة بإعادة رسم الاطار القانوني لهذه المسؤولية؟. أما الاسئلة الفرعية فأنها تطرح بالشكل الاتي:

- ما هي الجوانب الجوهرية لعملية تثبيت حدود العقارات؟ وما هي الصور الخطأ في تثبيت حدودها؟
- مدى تصور قيام مسؤولية الدولة عن الخطأ في تثبيت حدود العقارات؟
- مدى امكانية تطبيق التعويض العيني كتعويض لصاحب العقار عند خطأ المثبت في تثبيت حدود العقار؟

منهج البحث

الدراسة ستتخذ من المنهج المقارن اسلوباً لعرض تجربة تتوافر فيها مقومات النجاح (وهي التجربة المصرية)، ولأجل مقارنتها بالتجربة العراقية التي تعاني من الغموض والتعارض في التشريعات المنظمة للملكية العقارية. فقواعد المقارنة ستركز بشكل اساسي على المحاور التي تتناول الموضوع من جميع جوانبه، فنبين فيه الموقف الفقهي في كل من القانون المذكورين، والموقف القانوني من خلال ذكر النصوص القانونية في القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 والمصري رقم 131 لسنة 1948 ونصوص قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971 المعدل وقرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) وقانون السجل العيني المصري رقم 142 لسنة 1964، والموقف القضائي من هذه المسؤولية، للاستفادة من تلك التجربة لإعادة رسم الاطار القانوني للمسؤولية المدنية لمثبت حدود العقارات في العراق.

خطة البحث

سيطرح هذا الموضوع في مقدمة وخاتمة يتوسطها مبحثين نتناول في الاول منها الجوانب الجوهرية لعملية تثبيت حدود العقارات في مطلبين يخص الاول لبيان الاطر الفنية والقانونية ، وفي الثاني ذكر صور الخطأ في تثبيت حدود العقارات. ويعالج المبحث الثاني احكام المسؤولية الناشئة عن الخطأ في تثبيت حدود العقارات في مطلبين ايضاً، نبين في الاول مدى قيام مسؤولية الدولة عن خطأ المثبت في عملية تثبيت حدود العقارات، ويخصص المطلب الثاني لبيان الجزاء المترتب على مسؤولية مثبت حدود العقارات المدنية.

المبحث الاول

الجوانب الجوهرية لعملية تثبيت حدود العقارات

أستمر تطور حق الملكية عبر العصور التاريخية، فبعد ان كانت الملكية نشاطاً مناطاً بالأسرة والقبيلة، انتقلت في العصور الوسطى، إذ اصبحت الارض والعقارات مظهراً من مظاهر السلطة في النظام الاقطاعي. وفي العصور الحديثة، زالت سيطرة الاقطاع عن الارض، واستقرت الملكية العقارية بين يدي الافراد، يتصرفون بها كما يشاؤون. لذلك اصبحت الملكية العقارية عرضة للمنازعات المختلفة، لا سيما إذا اقدم المالك على بيع عقارة اكثر من مرة لمشتريين مختلفين.¹ امام هذه الحقيقة، ولأجل إزالة حالة عدم الاستقرار هذه، تبنت غالبية الدول نظام التسجيل العقاري الذي يتم بمقتضاه الاعلان عن جميع المعاملات العقارية. لذلك اصبحت من الثابت تحديد النطاق الحقيقي للملكية العقارية أي تحديد وتثبيت حدودها من قبل الاشخاص المكلفين بهذه المهمة، لكي لا تختلط بالعقارات المجاورة لها، وحتى يستطيع المالك من بسط سلطاته على ملكه وتحقيق الغرض المنشود منها. لذلك فعلمية تثبيت حدود العقارات لا تقتصر على تحديد مواقع العقارات من الناحية المادية فقط إنما تهدف أيضاً الى تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي ينتج عنها، بالإضافة الى المردود الاقتصادي الذي تحققه للاقتصاد الوطني.

ولغرض الاحاطة بهذا الموضوع سنتناوله في مطلبين، نبين في الاول الاطر الفنية والقانونية، ونبين في الثاني صور الخطأ في تثبيت حدود العقارات.

المطلب الاول

بيان الاطر الفنية والقانونية

تعد الملكية العقارية من اهم الثروات الاساسية في معظم الدول، لذلك عملت هذه الدول على تنظيم مساحتها وفرضت على الكل احترام هذا التنظيم، وذلك لتحديد العقارات القابلة للاستغلال من جانب، والرغبة بأن يكون العقار محل الاستغلال ذا مردودية اوفر للفرد من جانب اخر. وعليه فأهمية الملكية سواء كانت اقتصادية، اجتماعية، قانونية، جعلت من البديهيات على كل دولة ان تنتهج نظام معين للوصول الى توزيع عادل لضريبة العقار، وقد وصلت بعض الدول، إذ نجد العقارات عندها تشكل المصدر الاساسي لإيرادات الخزينة العامة، لذلك اعتمدت على مجموعة من الاجراءات الفنية والقانونية لتحديد وتثبيت حدود عقاراتها² وعليه فهذه العملية عملية مهمة وتستلزم التركيز والحذر وبذل الجهد من قبل القائمين بها لتلافي أي خطأ في تثبيت الحدود لكي لا يفوت الغرض الجوهرى من تحديدها. لذلك تستلزم مراعاة عدة شروط لكي تحقق الاهداف المرجوة لهذه العملية المهمة في تثبيت الملكية العقارية. وهذا ما سوف نبينه من خلال فرعين على النحو الاتي:

الفرع الاول

عرض للآليات الفنية والقانونية

حري بنا ان نسلط الضوء على عملية تثبيت حدود العقارات من خلال تحليل الشروط التي استلزمها المشرع لكي تحقق الاهداف المرجوة منها باعتبارها ركيزة اساسية في تحقيق حماية الملكية العقارية، ويعد الكشف على العقار وأشراك موظف فني بعملية تثبيت الحدود من الشروط الاساسية، بل هما من مستلزمات هذه العملية.

الشرط الاول: الكشف على العقار

الكشف لغةً بمعنى "انكشاف الحقائق أو اظهار الشيء أو فحصه".³ ويقصد به اصطلاحاً هو "تعين حالة العقار، في موقعه استناداً الى سجله العقاري و خارطته المعتمدة قانوناً وبيان اوصافه الثابتة وما له من حقوق او عليه، والمعلومات التي تتطلبها المعاملة او الطلب الذي يجري الكشف من اجله".⁴ وان هذه المشاهدة والمعاينة الموقعية للعقار وتطبيق خارطته عليه من قبل الاشخاص المكلفين بتثبيت حدود العقارات تسمى في العراق بعملية **الكشف** اما في مصر تسمى **التطبيق على الطبيعة**. والكشف على العقار امر لا بد منه لكي يتم تحديد حدوده، ويستنتج هذا الامر من النصوص القانونية في كل من القانون العراقي والمصري. فنجد المادة (3/25) من قانون التسجيل العقاري العراقي تنص على ان خارطة العقار هي المنظمة من دوائر التسجيل العقاري بصورة مطابقة لسجله والمستندة الى كشف اصولي، والمادة (28) تنص " يجب تنظيم خارطة العقار عند اجراء اية معاملة عليه إذا لم تكن له خارطة صحيحة منظمة سابقاً، والمادة (73) والتي اوجبت بان يكون السجل العقاري محتويماً على الاوصاف القائمة للعقار والحقوق المترتبة له وعليه. والمادة (41) من قانون التسجيل العيني المصري والتي توجب الانتقال لإجراء عملية تحديد وتثبيت حدود العقار وذلك لبيان الاوصاف الحقيقية للعقار واثبات التغيرات غير المثبتة في صحائف السجل، بالإضافة الى ذلك ما يستنتج من الاحكام الخاصة بتحديد الاقسام المساحية الواردة في اللاحة التنفيذية لقانون السجل العيني رقم (825) لسنة 1975. فالحصول على هكذا معلومات للعقار وأثبات التغيرات غير المثبتة لا يمكن ان تتم بمجرد فحص السجل او بطاقة العقار او من خلال ملاحظة الخريطة العامة في دائرة التسجيل العقاري، لان تنظيم الخريطة للعقار لا يمكن أن تتم الا

بالاستناد الى مسح موقعي لقياس أبعاده واقطاره، غير ان يمكن الحصول على هذه المعلومات إذا ما انتقلت هيئة خاصة من دائرة التسجيل العقاري الى موقع العقار وشاهدت بنفسها أو صافها القائمة، والتغيرات الطارئة عليه ولاحظت درجة عمرانه وموقعة بالنسبة للمعالم البارزة في المنطقة. كما ان اوصاف العقار تتغير من وقت لآخر بسبب تشييد البناء او غرس الاشجار.⁵ لذلك نجد الكشف شرط اساسي لإنجاح عملية تثبيت حدود العقار. ولكن السؤال الذي يثار في هذا المجال ما هو النطاق الطبيعي للكشف؟.

اجابة على هذا الاستفهام المادة(88) من قانون التسجيل العقاري العراقي عندما نصت على ما يلي" يجري الكشف على العقار بين شروق الشمس وغروبها خلال الدوام الرسمي او خارجه او في العطلات الرسمية في الاحوال الآتية:1- عند تسجيل التصرفات الفعلية التي تستوجب الكشف بطبيعتها كالإفراز والتوحيد وتصحيح الجنس".

ويقصد بالتصرفات الفعلية هو اجراء التغيرات المادية في العقار بأحداث الابنية والمنشآت او الغراس او اضافة محدثات او مغروسات جديدة او أي تغير في المحدثات او المغروسات يؤدي الى تغير جنس العقار من حيث استغلاله او استعماله او عند زوال المحدثات والمغروسات،⁶ وكذلك يقصد بها افراز الوحدة العقارية الى جزئيين او اكثر من دون أي تغيير في حقوق الملكية،⁷ او توحيد الوحدات العقارية من صنف عقاري او المتصلة ببعضها وجعلها وحدة عقارية واحدة.⁸ ولكن هل ولكن هل قسمة العقار تدخل في اطار التصرفات الفعلية التي تستوجب الكشف؟من خلال الجمع بين المادتين(217- 220) من قانون التسجيل العقاري قد تدخل قسمة التفريق⁹ ضمن عملية الافراز لا سيما وان القانون نص على تطبيق احكام الافراز على القسمة الرضائية وذلك بقدر ما يتفق مع طبيعتها.¹⁰

ومن الجدير بالذكر ليس كل تصرف يتم تسجيله في السجل العقاري يكون مستوجباً للكشف بطبيعته، ولكن ما تم ذكره من تصرفات تستوجب الكشف بطبيعتها، لأنها تتطلب تنظيم خريطة جديدة بالعقار، وحسب المادة(3/25) من قانون التسجيل العقاري العراقي لا يتم ذلك الا بالاستناد الى كشف اصولي.¹¹

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 لدية معلومات بحصول تغير في القيمة".

قد يبدو بأن هذه الفقرة جعلت الكشف انما يجري على العقار لغرض تقدير القيمة الحقيقية للعقار فقط، ولكن التفسير الصحيح لهذا النص القانوني، بأن الكشف لا يقتصر على هذا الغرض فقط انما يشمل اموراً اخرى، كتطبيق الحدود والاصناف القديمة المثبتة في السجل العقاري على العقار في حالة تبديل السجل او التحقق من موقع العقار وحدوده عند تصحيح الاخطاء المادية في الخرائط وغيرها.¹²

ومن الجدير بالإشارة بأن الحالات التي تستوجب الكشف على العقار كثيرة ومتنوعة ولكن لا نخوض في تفاصيلها لأنها تخرج عن نطاق هذه الدراسة، انما نتناول الحالات التي تدخل ضمن نطاق دراستنا، والتي نص عليها قانون التسجيل العقاري العراقي في المواد(3/25-92) عندما يراد تنظيم خارطة للعقار،¹³ والمادة(1/32) في حالة تصحيح الاخطاء المادية في الخرائط،¹⁴ والمادة(1/88-2) عند اجراء التصرفات الفعلية أو اي غرض يستوجب قانون التسجيل العقاري،¹⁵ والمادة(3 /89) عندما يراد تثبيت حدود العقار.¹⁶

اما المشرع المصري ومن خلال قانون التسجيل العيني وتعليماته فانه يوجب الانتقال موقعياً للعقار محل التثبيت، ولكن لم يبينه ولم يبين الحالات التي تستوجب الكشف والتي لا تستوجب، انما يتضح من نصوصه بأن لا يمكن تثبيت الحدود الا بالانتقال موقعياً للعقار.

اما فيما يتعلق بالوقت الذي يجرى فيه الكشف فيجب ان يكون نهائياً أي بين شروق الشمس وغروبها، لان كما ذكرنا ان الهدف منه هو تثبيت الاوصاف القائمة او لغرض تنظيم خريطة صحيحة به، وبما ان هذه الامور تتطلب فحصاً ومعاينة دقيقة وهذا لا يمكن ان يتم اثناء الليل، لذلك نجد القانون منع اجراء الكشف في الليل.¹⁷

الشرط الثاني: اشراك موظف فني بعملية تثبيت حدود العقارات

تتم عملية تثبيت حدود العقارات من خلال تطبيق خارطته عليه موقِعياً، من حيث شكله الهندسي وابعاده، وهذا لا يمكن ان يتم من دون الاستناد الى خبرة ومهارة الموظف الفني المختص بأجراء هذه العملية، اما وجود موظف اصولي في الكشف ليس له مبرر طالما ليس بوسع هذا الاخير القيام بأي عمل يساعد على تسهيل مهمة تثبيت الحدود. لذلك فان الكشف لغرض تثبيت حدود العقارات يتم برئاسة رئيس الدائرة او الموظف المنسب من قبله بشرط ان تتوفر فيه الشروط المنصوص عنها في نظام وزارة العدل (رقم 26 لسنة 1968) وهي ممارسة اعمال التسجيل العقاري مدة لا تقل عن ثلاث سنوات (م/4/15ب) من النظام المذكور، وأحد الموظفين الفنيين من دائرة التسجيل العقاري. ولما ان القانون نص على اجراء الكشف برئاسة موظف ينسبه رئيس الدائرة وليس رئيس الدائرة نفسه، غير انه لما كان الموظف المذكور يستمد صلاحيته من رئيس الدائرة فتطبيقاً للقواعد العامة يعتبر رئيس الدائرة رئيساً للهيئة اصلاً، وعليه يحق له ان يقوم برئاسة هيئة الكشف او ان ينسب موظفاً بالمهمة المذكورة، واذا كان الموظف المنسب للكشف فنياً فلا حاجة لاصطحاب موظف فني اخر في الكشف لتوفر الصفة الفنية فيه إذ يتحقق بذلك الغرض المقصود في القانون، لان الهدف من حضور موظف فني في الكشف هو تطبيق الخارطة والحدود وتدقيق الابعاد موقِعياً، ويمكن للموظف الفني المنسب للكشف القيام بهذه الاعمال بالإضافة الى الامور الاخرى المتعلقة بالكشف، وعليه لا داعي لحضور موظف فني اخر معه في الكشف. اما بالنسبة للملاحظات التي يديرها موظف اصولي ولا يوجد فيها موظف فني، فان مدير التسجيل العقاري ملزم بتأمين اشراك احد الموظفين الفنيين من دائرته او الملاحظات الاخرى التابعة له في الكشوفات الخاصة بتلك الملاحظات¹⁸ إذ في كل الاحوال لا يجوز الاستغناء عن الموظف الفني في الكشف.¹⁹ واكد المشرع المصري في الباب الثاني/ الفصل الاول (تحديد الاقسام المساحية) من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني رقم (825) لسنة 1975 بان لابد من اشراك الموظف الفني في عملية تحديد وتثبيت حدود العقارات، ومن ثم لا يمكن الاستغناء عنه.²⁰

وينبغي على الموظف الفني الالتزام بمجموعة من الشروط التي اوجبت عليه تعليمات قانون التسجيل العقاري رقم (10) لسنة 1972 مراعاتها وهي كالاتي:

أولاً: ينبغي على الموظف الفني قبل اجراء التثبيت فحص شريط القياس او السلسلة الحديدية على شريط جديد معد لهذا الامر، للتأكد من دقته، وان يراعى عند استعمال الشريط في القياس ان يكون ممتد غير ملتو.²¹

ثانياً: ان يصطحب الموظف الفني معه خريطة العقار المطلوب تثبيته، وخريطة العقارات المجاورة (اذا تطلب الامر) لتثبيت الحدود بموجبها، "ولا يجوز ان يستعمل خرائط الكادسترو الممزقة لتثبيت الحدود ولا المبطنة الا اذا كانت المساحة العامة الاصلية".²²

ثالثاً: ينبغي ان يقوم الموظف الفني بتثبيت الحدود دون اشتراك موظف الكشف، ولكن يشترط اشراك ممثل من البلدية لتثبيت استقامة الشوارع غير المنفذة موقِعياً، وعليه مراعاة القواعد العامة في تعليمات الكشف عند اجراء تثبيت الحدود بالقدر الذي يتفق مع طبيعتها.²³ رابعاً: يجب على الموظف الفني تطبيق الاشكال والابعاد المرسومة في الخريطة الاصلية او الارتكاز على الموقع من نقطة ثابتة صحيحة مؤشرة في الخريطة والمواقع معاً كما لو تم القياس من عارض طبيعي او رأس البلوك اذا ثبت صحته واستمراراً الى نهايته.²⁴

خامساً: ينبغي ان تكون معالم العقار واضحة، والا وجب على الموظف الفني تأجيل التثبيت اذا كانت معالم الموقع مندفرة بشكل لا يسمح بتثبيت الحدود لحين اعادتها وينظم محضر بالتأجيل ويبين أسبابه ثم يوقعه الموظف الفني وصاحب العلاقة واذا امتنع الأخير يشرح الاول ذلك في المحضر ويخبر رئيس الشعبة الفنية ورئيس الدائرة بذلك، ويكلف المالك الاصلي للعقار المبرز بإعادة معالم افرازه على نفقته ودون التدخل من موظفي التسجيل العقاري اذا كان اندثارها حصل بفعله، اما اذا كانت الافرازات قديمة وزالت لأسباب خارجه عن ارادة المالك فأن اعادتها تتوقف على التعاون بين البلدية ودائرة التسجيل العقاري على تثبيت استقامة الشوارع والمساحات والمرافق العامة الاخرى.²⁵

الفرع الثاني

اهداف عملية تثبيت حدود العقار

عملية تثبيت حدود العقارات اذا ما تمت فأنها تؤدي الى مجموعة من الاهداف، منها ما يتحقق بمجرد اتمام عملية التثبيت، ومنها ما يتحقق على المدى المتوسط والبعيد، ومن الاهداف التي تروم اليها هذه العملية هي ضبط الملكية من خلال تحديد اصحاب العقارات ومعرفة الغير بهم وكذلك لها مساهمة فاعلة في الاقتصاد الوطني ومساعدة القضاء، وغيرها من الاهداف المرجوة من هذه العملية وهذه الاهداف هي كما يلي:

اولاً: ضبط ملكية العقارات

أن عملية تثبيت حدود العقارات تهدف الى تحديد الملكية العقارية، وضبط المساحات برسم الحدود لها مما يؤدي الى تحديد النطاق الحقيقي للحدود، ومن ثم يكون اساساً للسجل العقاري في دائرة التسجيل العقاري، والذي يتضمن الخريطة والرسم التخطيطي وجرد العقارات الموجودة في حدود البلدية، وبالتأكيد أن القيام بهذه العملية يؤدي حتماً الى اعلام الغير بالملك الحقيقيين لها، سواء تعلق الامر بالملكية العامة او الخاصة وبكل التصرفات الواقعة عليها، والذي يؤدي بدوره الاستقرار الملكية العقارية، وتعزيز الائتمان العقاري²⁶

ثانياً: حماية الحق في الملكية

يُعد الهدف الاساس من عملية تثبيت حدود العقارات بعد ضبط الملكية هو حماية الملكية العقارية، لان عدم الاستقرار بالملكية يجعل المالك يعزف عن استغلال ملكية عقاره استغلالاً كاملاً.²⁷ لذلك تكفل المشرع العراقي للمالك بهذه الحماية من خلال منحة وثائق رسمية ذات حجة قانونية على الناس كافة بما دون فيها، وذلك بموجب المادة (22/ثانياً) قانون الاثبات العراقي رقم 107 لسنة 1979 العراقي المعدل، إذ اعتبر هذا القانون السندات الرسمية بصورة عامة لها حجية على الناس بما دون فيها ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً، ولكن من الطبيعي بأن هذه الوثائق والسندات تعتبر من السندات الرسمية.²⁸ خاصة ان ما اورده المشرع في الفقرة الثانية من المادة (22) من قانون الاثبات جاء على سبيل المثال لا الحصر،²⁹ ويؤكد قانون التسجيل العقاري العراقي على سجلات التسوية وصورها وسنداتهما بأنها تعتبر اساساً لأثبات الملكية العقارية والحقوق العينية الاخرى وتكون حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير.³⁰ الامر الذي يؤدي بدوره الى توفير الحماية القضائية والذي يعد من الاهداف الضرورية التي ترمي إليها عملية تثبيت حدود العقارات هو توفير الحماية لملك العقار، وجبر الافراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الاخرين، لذلك عند نشوب نزاع على حدود العقارات المتجاورة، فلا بد من العمل على حل هذا النزاع بالطرق القانونية بهذا الصدد والتي نص عليها المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 بحل مثل هذا النزاع لكنه ميز في هذا الصدد بين حالتين:

الحالة الاولى: ان يكون احد العقارين مسجلاً وله سجل ذو حدود ثابتة ولكنه يحتوي على القسم المتنازع عليه، ففي هذه الحالة يعد القسم المتنازع عليه عائداً للعقار الثابت الحدود، ولصاحب العقار المجاور مراجعة المحاكم المختصة لأثبات ملكية للقسم المتنازع عليه.

الحالة الثانية: أن يكون كل من العقارين غير ثابت الحدود، او ثابت الحدود ولكنه يحتوي على القسم المتنازع عليه، ففي هذه الحالة لا يعد القسم المتنازع عليه عائداً لاحد العقارين حتى يتقرر مصيره اما باتفاق الطرفين او بحكم قضائي وهذا ما نصت عليه المادة (33) من القانون المذكور.³¹

ثالثاً: المساهمة في الاستقرار الاجتماعي واقتصاد الدولة

يُعتبر من أهم الضمانات القانونية في حماية الملكية العقارية هو تحديد وتثبيت معالم العقارات لان تحديدها وتثبيتها بشكل دقيق يضمن استقرارها، ومن ثم ينتج عنها تثبيت الحدود ومعرفة الحقوق وتقليل النزاعات، وهذا يؤدي الى الاستقرار الاجتماعي وهو من الاهداف الاساسية التي تروم اليها هذه العملية. كما ان لهذه العملية مساهمة فعالة في اقتصاد الدولة الوطني، لان الاعداد الصحيح لعملية التحديد والتثبيت يؤدي الى اعداد دراسات وتصاميم سليمة، مما يسمح بتحضير دقيق لتكلفة المشاريع (بالنسبة للملكية العامة)، ومن ثم عدم اللجوء الى اعادة التقييم التي اصبحت كبيرة على خزينة الدولة، بدوره يوفر مردود ايجابي على الاقتصاد الوطني.³² ويتمثل هذا المردود ايضاً من خلال المساهمة بتحديد الضريبة التي تفرض على العقارات، إذ تكمن علاقة تثبيت الحدود بالضريبة المفروضة على العقارات لما توفره هذه العملية من معلومات اكيدة على العقار، وبناءً على هذه المعلومات يتم تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، لان الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته وتحديد هوية مالكة من اجل تقييم الضريبة المتعلقة بها. وتعد الضرائب العقارية من اهم الموارد المالية لضمان تغطية جزء من النفقات العامة للدولة.³³

ومما تقدم ذكره من بيان الجوانب الجوهرية لعملية تثبيت حدود العقارات فإن هذه الدراسة تقدم تعريفاً تبين هذه العملية بصورة جلية وواضحة ويقصد بها هي عملية مزدوجة من إجراءات قانونية وفنية هدفها تعيين وتحديد الموقع الحقيقي للعقار على الارض من خلال تطبيق وتثبيت الاشكال والابعاد الهندسية المرسومة على الخرائط موضعياً على العقار من قبل الاشخاص المكلفين بها.

المطلب الثاني

صور الخطأ في تثبيت حدود العقارات

ما من عملية مساحية إلا وترافقها أخطاء معينة تختلف في حجمها ونوعها حسب اختلاف الطريقة المتبعة في عملية المسح، ويمكن في معظم الطرق المستخدمة تصحيح بعض الاخطاء، وتجنب تلك الاخطاء التي تنجم عن نقص في نباهة وخبرة المثبت أو عدم الدقة في تركيب ومعايرة الادوات والاجهزة المستخدمة، غير أن هناك أمراً مهماً واساسياً في عمليات كشف الاخطاء وتجنبها، الا وهو وعي المثبت والممامه الجيد بمصادر الاخطاء، إذ لا يمكن لاحد تجنب خطأ لا يعرف مصدره، كذلك من الضروري أن يعي المثبت درجة الدقة المطلوبة في القياسات التي سيجريها.³⁴ والاطفاء التي يتصور تحققها في هذا الغرض. وهي كالآتي:

الصورة الاولى: عدم قيام مثبت حدود العقارات بالمهمة بنفسه

يعد عدم قيام مثبت حدود العقارات بالمهمة بنفسه من قبيل الخطأ لان شخصيته محل اعتبار في التعاقد ومن ثم الطرف المتعاقد مع المثبت يؤخذ بنظر الاعتبار كفاءته في القيام بالمهمة الموكولة له وهي مهمة تستدعي معارف فنية معينة، واعمالاً لحكم القواعد العامة في القانون المدني، اذا كان موضوع الحق عملاً وأستوجب طبيعته أن يقوم المدين به شخصياً جاز للدائن أن يرفض التنفيذ من غير المدين،³⁵ ولهذا لا يجوز له أن يتنازل عن القيام بالمهمة لغيره، ولكن يجوز له الاستعانة

بمساعدين في العمليات المادية بشرط أن يعملوا تحت رقابته ومسؤوليته، وبعكس ذلك يسأل عن الاضرار التي تنتج عن خطئه، ولمثبت أن يستعين بمثبت آخر ولكن يعمل تحت إشرافه ومسؤوليته أيضاً، لا سيما وأن التكيف المناسب لعقد تثبيت حدود العقار أنه عقد يختلط فيه عقد المقاوله والعمل، لذلك يستطيع المثبت أن يستعين بمثبت آخر من الباطن في أنجاز العمل، ويكون مسؤولاً عنه مسؤولية عقدية، ويستطيع صاحب العمل مساءلة المثبت المتعاقد معه على أساس المسؤولية العقدية.³⁷

الصورة الثانية: عدم مراعاة الاصول العلمية والفنية

ينبغي على المثبت أن يراعي الاصول الفنية والعلمية أثناء قيامه بعملية تثبيت حدود العقارات، وأن اكتفاه بالعمل السطحي وعدم الرجوع الى الطرق الحديثة المتبعة في أعمال المساحة يؤديان الى وقوعه في أخطاء كبيرة. فالمثبت عندما يمارس عمله، لا بد أن يستعين بالأجهزة والمعدات التي تساعده في القيام بمهمته على الوجه الاكمل، وأن يراعي الدقة في اختيار هذه الادوات. ومع ازدياد عدد السكان، وارتفاع قيمة العقارات، وتطور وسائل التكنولوجيا الحديثة، كان الزام على دوائر المساحة والمساحين الاستفادة من الدقة القصوى التي تتمتع بها الاجهزة الحديثة ذات الكفاءة والمتانة والدقة العالية تحت ظروف جوية قاسية (حرارة مرتفعة أو منخفضة)، وأن يستخدموا أجهزة القياس الحديثة مثل: شريط القياس وجهاز المستوى وجهاز المحطة الشاملة وجهاز (GPS).³⁸

1- القياس المتري

وهو شريط من القماش المقوى بأسلاك رفيعة من البرونز أو النحاس الاصفر والاحمر، يطلق عليه احياناً الشريط المعدني لاحتوائه على الاسلاك المعدنية، يوجد الشريط الكتاني على أطوال متعددة (10-50) م، أما عرضه فيتراوح بين (1,5-1) سم، وأن تدرجات الاشرطة الكتانية إما تكون وفق النظام المتري، بالسنتيمترات أو الامتار، ويلف الشريط الكتاني داخل علبة بلاستيكية أو جلدية، وينتهي بحلقة نحاسية تمنع دخول الكلي فيها، وهو من أفضل أدوات القياس التي يستعملها المثبت.³⁹ فهو يتميز بأنه خفيف الوزن وسهل الحمل يستخدم في الاعمال المساحية شديد البساطة محدودة الدقة (نسبة الخطأ المسموح (10) سم) وذلك بسبب تأثير الشريط بدرجات الحرارة والضغط الجوي والرطوبة والرياح، وكلها عوامل تؤدي الى إحداث تغيرات في طول شريط القياس، لا سيما المعدني الذي يصبح عرضة للتمدد والانكماش، ومن ثم تكون القراءة من هذا الشريط متفاوتة، وإذا لم يأخذ المثبت بعين الاعتبار عامل التغير هذا في القياس، تكون المسافة التي حصلنا عليها غير صحيحة.⁴⁰

2- جهاز المستوى (Level)

يعد من الاجهزة شائعة الاستخدام والضرورية التي يستخدمها المثبت للقيام بالأعمال المساحية، وهو من الاجهزة سهلة الاستخدام لتعيين مسار النقاط، ويتكون من أجزاء رئيسية هي المنظار المساحي وأنبوب التسوية ومسامير التسوية. وبإمكان المثبت إذا ما استخدم هذا الجهاز استخداماً علمياً دقيقاً أن يطوعه للحصول على وحدات قياس دقيقة تتمثل بالحصول على خط نظر افقي تماماً، إذا ما ثبت ميزان المستوى على المنظار، وضبط الفقاعة، فأن محور خط النظر لهذا المنظار يصبح أفقياً، بدورانه حول المحور الرأسي. للجهاز ثلاثة محاور، وله طريقة ضبط وشروط، وهو ما ينبغي عمله عند استخدام الجهاز لأول مرة، وإذا أساء المثبت استخدام الجهاز أو أخطأ في تركيب أجزائه، فإن ذلك يؤدي الى الوقوع بالأخطاء الآلية التي ينتج عنها انحراف قياس المسافات.⁴¹

لذلك يرتكب المثبت أخطاء شخصية تؤدي الى الحصول على قرارات خاطئة كعدم تثبيت حامل الجهاز جيداً في الارض، أو جعل المنظار في مواجهة الشمس. كما أن الظروف الطبيعية

تؤثر سلباً على القراءة الدقيقة للجهاز، مثل : ارتفاع درجات الحرارة التي تؤدي الى حدوث تيارات هوائية ساخنة وصاعدة وكذلك تؤدي هبوب الرياح الى اهتزاز الجهاز الميزان وعدم ثبات القائمة، ويمكن تجنبها بأخذ القراءة في الصباح الباكر.⁴²

3- جهاز المحطة الشاملة

هو مجموعة من الاجهزة المساحية في إطار جهاز واحد، فهو مكون من جهاز لقياس الزوايا الافقية والرأسية، وجهاز لقياس المسافات إلكترونياً، بالإضافة الى جهاز كمبيوتر لتخزين القياسات، وإجراء بعض العمليات الحسابية، ويعد من أكثر الاجهزة المساحية استخداماً وتكاملاً ودقة في الوقت الراهن. أن استخدام المثبت لهذا الجهاز ينعكس على دقة القراءات التي يمكن أن يحصل عليها بالنظر لما يتميز به هذا الجهاز من المميزات والمواصفات المتمثلة بالدقة في قياس الزوايا الافقية والرأسية ، والدقة في قياس المسافات، والرصد لمسافات طويلة، والسرعة في قياس المسافات إلكترونياً، وذاكرة تخزين كبيرة لتخزين القياسات في الجهاز. وأن استخدام المثبت لهذا الجهاز، لا يعني أنه في غنى عن الاخطاء التي يمكن أن تقع في قياس المسافات إذا ما تبين لنا بأن هذا الجهاز قد يتأثر بعوامل الطبيعية، مثل الحرارة والرطوبة، وشدة الرياح، ما ينبغي على المثبت مراعاة الظروف الطبيعية الهادئة لتلافي الاخطاء التي قد تقع بسبب التأثيرات السلبية لعوامل الطبيعة.⁴³ إذ إن لهذه العملية أهمية خاصة لتحديد العقارات بصورة دقيقة لكون الخطأ فيها محدوداً جداً، على أنه ينبغي الملاحظة أن مها كانت الآلات المستعملة دقيقة، ومها بذلت من عناية في التنفيذ، يستحيل عملياً تحديد موقع العقار وحدوده بصورة مطلقة، الامر الذي يقتضي معه التسامح بقدر قليل جداً، إذ ينبغي عدم التوقف عنده.⁴⁴

4- عدم استخدام نظام (GPS) بدقة

(Gps) هو عبارة عن جهاز لتحديد مواقع (الاحداثيات) عن طريق الاقمار الصناعية ويمكن تحديد المواقع عن طريق معرفة خطوط الطول وخطوط العرض.⁴⁵ ويلاحظ أن الدقة عند استخدام هذا الجهاز لا تخلو من الاخطاء إذ توجد فيه نسبة خطأ 2% لذلك يستعمل لتحديد حدود الاراضي الزراعية فقط من دون العقارات.⁴⁶ وتقوم مسؤولية المثبت المدنية نتيجة الاستخدام الخاطئ لجهاز (gps) فأى إحداثيات غير صحيحة يترتب عليها بالنتيجة خطأ في أعمال التثبيت، وتكون من مسؤولية المثبت المستخدم لهذا الجهاز، ولا يستطيع الدفع بأن الخطأ ناتج عن عمل الجهاز بشكل غير صحيح، لان يجب عليه أن يكون ملماً بأصول مهنته العلمية والفنية.

وبناءً على ما سبق، إذا أهمل المثبت استعمال هذه الاجهزة في عمله، واكتفى بالبحث السطحي أو الظاهري، ولم يستخدم الوسائل العلمية والفنية في عمله، فإنه يكون مخطئاً، ويمكن إلزامه بتعويض الاضرار التي تنتج عن خطئه، وعند استخدامه لهذه الاجهزة لا بد ان يكون استخدامها على الوجه الصحيح فمثلاً أن يضع جهاز الاحداثيات على قطعة الأرض التي ينوي مسحها فأى خطأ في استخدام هذا الجهاز يترتب المسؤولية على مثبت حدود العقارات، كذلك لا بد أن يقوم بعمله في ظروف ملائمة وتسمح له بأداء عمله على اكمل وجه وبالتالي يتعين عليه في سبيل ذلك العمل في اجواء تكون فيها الظروف طبيعية، والا كان مسؤولاً.

الصورة الثالثة: عدم القيام بالمعاينة

ينبغي على مثبت حدود العقارات أن ينتقل لمعاينة المكان المكلف بإجراء التثبيت فيه فلا يكتفي بإجراء التثبيت على الاوراق المقدمة له أو يعتمد على مجرد أقوال الاشخاص الموجودين في المنطقة نفسها، فإذا لم يتم المثبت بالمعاينة والكشف الحسي وأنتهى الى تبني وجهة نظر فإنه يكون ارتكب خطأ يستوجب التعويض، ويمكن استخلاص الموقف القضائي العراقي من قراءة موقف بعض المحاكم، فقد جاء بقرار لمحكمة استئناف القادسية الذي نص على " لإقرار المستأنف عليه أمام هذه المحكمة وذلك في محضر جلسة المرافعة المؤرخة 2014/9/7 بانه عند تثبيت حدود

العقار في المرة الثانية فإنه لم يتم بجراء الكشف على العقار ولم يتحقق منه وأنه وقع محضر تثبيت الحدود من الدائرة وبين بأن كافة زملائه في الدائرة لا يخرجون عند تثبيت الحدود بل يوقعون ذلك في الدائرة، وبناء على ذلك قررت المحكمة، عند تثبيت حدود العقار إذا لم يتم المثبت بأجراء الكشف موقعياً على العقار ولم يتحقق منه وأنه وقع على محضر تثبيت الحدود من الدائرة عد مخطئاً⁴⁷.

المبحث الثاني

احكام مسؤولية مثبت حدود العقارات

يُعد من المنطقي أن معرفة مدى توافر أركان مسؤولية المثبت المدنية عن أخلاله بتنفيذ التزامه سواء كان قائم عن إهمال أو الغش أو عن الخطأ الجسيم أن ترتبط بالآثار المترتبة على تحقق هذه المسؤولية؛ وذلك لأن الهدف من دراسة هذه الأركان ليس مجرد إثبات وجودها بقدر ما يتعدى الأمر الى تحديد الآثار الناجمة عن توافرها. فمن يدعي مثلاً بأن مثبت حدود العقارات ارتكب خطأً بتثبيت حدود عقاره فإنه لا يرمي من هذا الادعاء مجرد منع استمرار المثبت بهذا العمل على اعتبار أنه يمثل خطأً ينبغي الامتناع عنه بقدر ما يهدف بمنع تضرره من هذه العمل، ثم إذا تمكن مالك العقار من إثبات تضرره من الخطأ الصادر من المثبت بتثبيت حدود عقاره أصبح من اللازم على الاخير أن يعوضه عن ذلك كأثر مترتب على تحقق مسؤوليته اتجاهه.

المطلب الاول

مدى مسؤولية الدولة عن خطأ مثبت حدود العقارات

على الرغم من أن القضاء العراقي يتجه،⁴⁸ الى أن مسؤولية مثبت حدود العقارات المدنية هي مسؤولية شخصية بالاستناد الى قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم 551 لعام 1983، والذي ينص "يتحمل المساح أو المهندس المكلف بتثبيت حدود قطع الاراضي المفروزة أو التي يتم إقرارها من قبله، مسؤولية خطأه في تثبيت تلك الحدود ويكون ملزماً بتعويض الاضرار المادية لإصحاب العلاقة نتيجة الخطأ المذكور بالإضافة الى العقوبات الانضباطية أو التأديبية التي تفرض عليه بموجب القوانين النافذة" الا أن هذه الدراسة ترى بأن مسؤولية المثبت المدنية هي مسؤولية المتبوع عن عمل التابع، أي مسؤولية الدولة عن أخطاء موظفيها. لأنه عندما يرتكب المثبت (الموظف) خطأً يرتبط بوظيفته، يلاحظ بان هنالك شخصاً معنوياً ينظر إليه على أنه الشخص الذي يجب عليه أن يتحمل العبء في تعويض ما نتج عن ذلك الخطأ من ضرر سببه للغير،⁴⁹ وقد بينا في موضع سابق ان مثبت حدود العقارات موظف في دائرة التسجيل العقاري أو مديرية البلدية، ومن ثم يعد تابعاً لدائرته، وهذا التصور الذي انتهينا اليه يشير تساؤل مفاده هل يتصور ان تكون مسؤولية مثبت حدود العقارات عن فعل الغير؟، بمعنى آخر فهل تدخل مسؤولية مثبت حدود العقارات في نطاق مسؤولية الدولة عن أخطاء موظفيها، باعتباره تابعاً لها؟.

فالتاب ان المشرع نظم هذا النوع من المسؤولية في تقنينه المدني جاعلاً مسؤولية الدولة والمؤسسات الاخرى التي تقوم بخدمة عامة أو المؤسسات الصناعية أو التجارية تقوم عند وقوع خطأً من مستخدميها أثناء قيامهم بوظائفهم وتلحق أضراراً بالغير.⁵⁰ بينما المشرع المصري ذهب أبعد من ذلك عندما جعل مسؤولية المتبوع تقوم عند وقوع خطأً من التابع أثناء قيامه بوظيفته أو بسببها.⁵¹ ويشترط كل من القانونين لقيام مسؤولية المتبوع عن عمل التابع ثلاثة شروط فلا بد من الإشارة إليها لبيان مدى انطباقها على مسؤولية الادارة (دائرة التسجيل العقاري أو مديرية البلدية) عن خطأ المثبت الناجم في تثبيت حدود العقار.

الشرط الاول: وجود علاقة تبعية بين المثبت ودائرة التسجيل العقاري او مديرية البلدية

يقصد بالعلاقة التبعية بهذا الصدد هو أن يعمل المثبت لحساب دائرة التسجيل العقاري او مديرية البلدية ويكون لإدارة الاخير على المثبت حق الرقابة والتوجيه وإصدار الاوامر ومحاسبته على الخروج عليها. ولا يشترط لقيام التبعية وجود عقد بين المثبت والادارة، بل هي لا تستلزم أن يكون المثبت مأجوراً فقد تكون الخدمة التي يؤديها المثبت للإدارة بمقابل او بغير مقابل، كما لا يشترط في الوقت نفسه لقيامها أن تكون سلطة الرقابة والتوجيه مستمرة بل قد تكون مؤقتة أو عرضية، المهم أن تكون قائمة عند حصول الفعل الضار،⁵² فالعبارة أذن بأن تكون للإدارة على المثبت سلطة التوجيه والرقابة ولا يهم بعد ذلك اطالت مدة قيام هذه السلطة أم قصرت.⁵³ أي ينبغي ان تكون التبعية واقعية متجسدة بخضوع المثبت في عمله لسلطة دائرة تسجيل العقاري ومديرية البلدية التي تتولى توجيهه وإعطاء الاوامر وتراقب عمله، وقد تردد الفقه والقضاء طويلاً في شرط الاختيار، أي هل ينبغي لقيام العلاقة التبعية ان تكون الادارة حرة في اختيار تابعها ام ان المسؤولية تنهض حتى ولو لم تكن الادارة حرة في اختيار المثبت؟، فقد كان الفقه والقضاء قديماً يقيمان علاقة التبعية على فكرة الاختيار ويعتبران خطأ الادارة المفترض هو خطأ في الاختيار.⁵⁴ ولكن هذه الفكرة أصبحت مهجورة فقهاً وقضائياً الآن، وقد نص المشرع المصري صراحةً على قيام الرابطة التبعية ولو لم تكن الادارة حرة في اختيار تابعها، فقد نصت المادة (174) من القانون المدني بانه "تقوم رابطة التبعية ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه متى كانت له سلطة في رقايبته وتوجيهه" وينبغي تطبيق هذا الحكم في التشريع العراقي. وعلى هذا الاساس تسأل دائرة التسجيل العقاري او مديرية البلدية عن أعمال موظفيها ولو لم تكن هي التي قامت بتعيينهم فمناطق العلاقة التبعية هو أن يكون للمتبوع على تابعة سلطة فعلية تمكنه من رقايبته وتوجيهه وإصدار الاوامر اليه فإذا أنتقت السلطة أنتقت العلاقة التبعية.⁵⁵ ويلاحظ ان الفقرة الاولى من المادة (219) من القانون المدني العراقي لم تتكلم على العلاقة التبعية، بل حددت بعض الاشخاص، فقد ورد فيها " الحكومة والبلديات والمؤسسات الصناعية....." عكس المشرع المصري وهذا نقص في النص، ويمكننا أن نضيف الى ذلك ان القانون المدني العراقي اعتمد في الدرجة الاولى على الفقه الاسلامي كمصدر له، والقاعدة في هذا الفقه أن الانسان لا يسأل عن فعل غيره فلا تزر وازرة وزر اخرى، فلا يمكننا والحالة هذه ان نتوسع في تفسير النص إذ نجعله يشمل أشخاصاً لم يذكرهم صراحة.⁵⁶ والذي يلاحظ ان العلاقة التي يرتبط بها مثبت حدود العقارات بدائرة التسجيل العقاري، يتقين وبشكل تام بوجود العلاقة التبعية بينهما، فالدائرة التي ينتمي اليها تمتلك سلطة إصدار أوامرها وتعليماتها الى المثبت كما تقوم بمراقبته للتأكد من تطبيقه تلك الاوامر والتعليمات، وليس شرطاً أن يمارس المتبوع سلطته في الرقابة والتوجيه بنفسه، لأن الامر يستحيل عليه عندما يكون المتبوع شخصاً معنوياً، فالدولة تمارس تلك السلطة بواسطة موظف آخر يتولى هذه السلطة نيابة عنها ولحسابها، فالوزير يقوم بمراقبة موظفي وزارته، والمدير العام يتولى ذلك بالنسبة لموظفي مديريته.⁵⁷

الشرط الثاني: صدور خطأ من المثبت يلحق ضرراً بالغير

يشترط لتحقق مسؤولية دائرة التسجيل العقاري او مديرية البلدية أن تتحقق مسؤولية المثبت أولاً، لان مسؤولية المثبت هي الاساس الذي تقوم عليه مسؤولية الادارة، فاذا انتقت مسؤولية المثبت فقد انهار هذا الاساس ولم تكن الادارة مسؤولة. وتحقق مسؤولية المثبت تتوقف على توفر أركانها الثلاثة من خطأ وضرر وعلاقة سببية، ولكن ينبغي أن يلاحظ بأن ضرورة توفر خطأ المثبت لا تقضي وجوب مسائلته قبل الرجوع على الادارة إذ يمكن للمتضرر إقامة الدعوى على الادارة مباشرة دون المثبت.⁵⁸ لذلك فإن دائرة التسجيل العقاري او مديرية البلدية لا تنهض مسؤوليتها عن المثبت الا إذا كان الضرر الذي أصاب مالك العقار قد نشأ عن خطأ الذي أرتكبه الاخير. وقد تكون اوامر الادارة وتعليماتها صريحة وواضحة ومع هذا ينفذها المثبت تنفيذاً سيئاً يحدث ضرراً بالغير فهل تسأل الادارة عن هذا الضرر؟ تقضي المحاكم في مصر بذلك ويوافقها الفقهاء فيما تذهب اليه.

وليس من المشروط أن يكون خطأ المثبت متصفاً بدرجة من الجسامة لمحاسبة متبوعة، فكل خطأ يقع من المثبت أثناء العمل أو بسببه يستتبع مسؤولية الإدارة، ومن الطبيعي ان لا تسأل الإدارة الا إذا كان فعل التابع قد أحدث ضرراً للغير.⁵⁹

الشرط الثالث: وقوع خطأ من المثبت إثناء الوظيفة

قد يصدر عن المثبت خطأ أثناء تأديته الوظيفة وقد يكون الخطأ بسبب الوظيفة أو يكون بمناسبة الوظيفة وقد يقع الخطأ خارج عن إطار الوظيفة ولا علاقة له فيها. فالتساؤل الذي يثار في هذا المجال أياً من الأخطاء المذكورة يمكن من خلاله تحقق مسؤولية الإدارة؟.

الاجابة على هذا التساؤل تحتم القول أن التشريعات المدنية متفقة على أن الخطأ الذي يرتكب خارج نطاق الوظيفة لا يرتب أي مسؤولية على الإدارة، ومن ثم ليس من العدل ولا المنطق في أن يكون المتبوع ضامناً لسلوك المثبت الشخصي خارج إطار وظيفته وبعد أوقات العمل.⁶⁰ أما بالنسبة للنوع الثاني وهو الخطأ الذي يصدر من المثبت بمناسبة الوظيفة ويقصد به هو الخطأ الذي لم تكن وظيفة المثبت لها دور رئيسي في وقوعه إنما كانت أحد العوامل الجانبية التي أدت الى ارتكاب الفعل الضار وسهلت له سبل القيام به، لذلك ذهب جانب من الفقه في القانون المدني الى عدم مساءلة الإدارة على مثل هذا الخطأ.⁶¹ فمثبت حدود العقارات بمناسبة مهنة قد يتعاقد معه مالك العقار لتحديد وتثبيت حدود عقاره فعند ارتكابه خطأ في تثبيت حدود العقار لا تتحقق مسؤولية دائرة التسجيل العقاري أو مديرية البلدية على الرغم من أن وظيفته سهلت ويسرت عليه ارتكاب الفعل الخاطئ. وفيما يتعلق بصورة الخطأ بسبب الوظيفة، الذي يراد به هو الخطأ الذي يقع خارج أوقات الوظيفة ولكنه يرتبط بها ارتباطاً مباشراً بحيث أن التابع لم يكن ليقدم على الفعل الخاطئ لولا هذه الوظيفة، فهذه الصورة من الخطأ تتحقق بها مسؤولية كما يصور جانب ذلك جانب من الفقهاء.⁶²

وتأسيساً على ذلك نجد معظم القوانين المدنية نصت على تحقق مسؤولية الإدارة في حالة ارتكاب التابع لها خطأ بسبب الوظيفة،⁶³ خلافاً للمشرع العراقي الذي لم يقر مسؤولية المتبوع عن خطأ التابع بسبب الوظيفة لذلك نقترح على المشرع العراقي مواكبة التشريعات المدنية الحديثة بتعديل المادة(219) من القانون المدني وأقامه مسؤولية المتبوع عن خطأ التابع سواء أكان قد وقع أثناء وظيفة أم بسببها، لا سيما وأن المشرع العراقي قد حدد الفترة الزمنية التي يكون فيها الكشف على العقار لغرض تثبيت الحدود بين شروق الشمس وغروبها خلال الدوام الرسمي أو خارجه وفي العطلات الرسمية،⁶⁴ الامر الذي من الممكن أن يؤدي الى خطأ في تثبيت حدود العقار خارج الدوام الرسمي وهذا ما إجازة المشرع، وفي الحقيقة الامر هذا هو الخطأ بسبب الوظيفة لأنه وقع خارج الدوام الرسمي لكنه يرتبط ارتباطاً مباشراً بالوظيفة.

أما الخطأ الذي يصدر من المثبت إثناء تأديته الوظيفة، فمن المتفق عليه قيام مسؤولية الإدارة عنه متى ما وقع من المثبت بعمل من أعمال وظيفته. وهذا ما نص عليه المشرع المصري في المادة (174) من القانون المدني " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المشروع متى ما كان واقعاً منه في حال تأديته وظيفته....." وكذلك المشرع العراقي في المادة 219 من القانون المدني "....إذا كان الضرر ناشئاً عن تعدد وقع منهم أثناء قيامهم بخدماتهم". وذهب اتجاه في الفقه الى انه يشترط لقيام مسؤولية المتبوع ارتكاب التابع للفعل الضار اثناء قيامه بعمله، فإذا ما ارتكبه في وقت اخر لم تتحقق مسؤولية المتبوع.⁶⁵ في حين ذهب اتجاه اخر الى أن المقصود من الخطأ (اثناء قيامهم بخدماتهم)، هو ان يقع هذا الخطأ من التابع وهو يؤدي عملاً من اعمال وظيفته، وليس الارتباط الزمني، وهذا الاتجاه أخذ بالارتباط المادي.⁶⁶

لذلك ينبغي أن يكون الخطأ الواقع من المثبت في تثبيت حدود العقار أثناء قيامه بوظيفته أي أن يتم خلال الفترة الزمنية المحددة لإجراء الكشف والتي بينها سابقاً. وبناءً على ما تقدم ولانطباق مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع من حيث شروط تحققها نجد المشرع المصري جعلها محكومة

وفق المادة 174 من القانون المدني باعتبار المثبت موظفاً لدى الجهة التي ينتسب إليها وأن ارتكابه خطأ أثناء أداء الوظيفة أو بسببها يجعل مسؤوليته محكومة وفقاً لمسؤولية المتبوع عن عمل التابع.

أما في القانون العراقي ولانطباق هذه المسؤولية على مسؤولية مثبت حدود العقارات المدنية وذلك لتوفر شروط قيامها والمنصوص عليها في المادة (219) من القانون المدني، لذلك نعتقد بأن قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم 551 الصادر في 14/5/1983 لا مبرر لوجوده، كما ان هذا التصور الذي نعتقد فيه من شأنه ان يزيل الارباك التشريعي الذي خلقتة قرارات مجلس قيادة الثورة(المنحل) ومنها القرار رقم (527) الصادر في 5/5/1985 والذي نص على "1- تعتبر الاوضاع الجديدة للوحدات العقارية السكنية التي حصل تغير في مواقعها وشكلها ومساحتها، بنتيجة خطأ في تثبيت الحدود أو بسبب تغير مواقع الشوارع المحيطة بها، اوضاعاً قانونية، ويجري تصحيح السجلات العقارية وخرائط العقارات تبعاً لذلك 2- يعوض المالكون الذين زادت مساحة وحداتهم العقارية المالكين الذين نقصت مساحة وحداتهم العقارية بقيمة ما نقص منها وفق أحكام هذا القرار".⁶⁷

ويتضح من القرار المذكور بأنه جعل الخطأ عندما يكتشف من قبل المالكين لا يؤدي الى رفع التجاوز الذي حصل على المالك المتجاوز عليه، أما تعتبر هذه الحالة وضع قانوني جديد وتجري تصحيح السجلات العقارية والخرائط تبعاً له، وإلزام صاحب العقار الذي زاد نتيجة الخطأ في تثبيت الحدود تعويض صاحب العقار الذي نقص عقاره. ولكن لم يبين لنا بأن الشخص الذي قام بعملية التثبيت يتحمل مسؤولية خطأه بتثبيت حدود العقار أم لا؟ والواضح من القرار المذكور بأن القائم بعملية التثبيت لا يتحمل المسؤولية.

وبالمثل لما تقدم تنص الفقرة التاسعة من القرار المذكور على أن يلغى قرار 551 لسنة 1983 او اي قانون او قرار يتعارض مع احكام هذا القرار.

ويتضح من هذا القرار ان حكمه يلغي كل نص قانوني أو حكم قضائي يتعارض مع قرار 527، بمعنى لا يجوز الحكم عن الخطأ في تثبيت حدود العقار لا بمقتضى المادة 219 من القانون المدني والتي يعتبر المثبت وفقاً لها تابع لدائرة التسجيل العقاري ومن ثم قيام مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة، ولا بمقتضى قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم 551 والذي جعل مسؤولية مثبت حدود العقارات مسؤولية شخصية يتحملها المثبت وحده.

وجاء قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (109) في 22/2/1987 المسهل لتنفيذ أحكام القرار (527) بالنص على " 1- تلغى الفقرة (تاسعاً) من قرار مجلس قيادة الثورة المرقم 527 خمسمائة وسبعة وعشرون في 5/5/1985 الخامس من شهر ايار/ عام الف وتسعمائة وخمسة وثمانين. 2- ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية ويسري على الحالات السابقة لصدوره ولا يعمل بأي نص قانوني أو حكم قضائي يتعارض مع أحكامه وإخضاعها لأحكام القرار 527".⁶⁸

ويتضح من أحكام هذا القرار بأنه يلغي الفقرة التاسعة من قرار (527) والتي بموجبها الغت كل قانون او قرار يتعارض مع احكام هذا القرار ومن ثم أصبحنا أمام حلقة مفرغة فهل يتم الحكم في حالة الخطأ في تثبيت حدود العقار من قبل المكلفين بتثبيتها وفق الاحكام العامة الواردة في المادة (219) من القانون المدني أم وفق القرار (551) أم وفق القرار (527)؟

وامام هذا الارباك في النصوص التشريعية جاءت بعض احكام القضاء العراقي متناقضة، فنجد بعض منها تستند الى قرار (527) ومن ثم قضت بعدم مسؤولية المثبت واعتبرت الخطأ في تثبيت حدود العقارات وضع قانوني جديد للوحدات العقارية ومن ثم يجري تعديل سجلات العقار والخرائط وإلزام المالك الذي زاد عقاره بتعويض المالك الذي نقص عقاره،⁶⁹ بينما نجد البعض الاخر منها استندت على قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم 551 وتحميل المثبت المسؤولية الشخصية بهذا الاتجاه.⁷⁰ ويستندون في ذلك الى القرار رقم (109) لسنة 1987 الذي ألغى الفقرة

تاسعاً من قرار (527). ومن ثم الحكم بمقتضى القرار (551) لان النص الذي الغى الحكم به قد الغيه ومن ثم لا يوجد من يمنع الحكم بمقتضاه.

وبناءً على ما تقدم فإن هذه الدراسة تقترح على المشرع العراقي بإعادة رسم مسؤولية مثبت حدود العقارات المدنية الناشئة عن الخطأ في تثبيت حدود العقار بإلغاء القرارات التي سببت أرباك تشريعي وقضائي، لذلك نقترح إلغاء القرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) (551) وتعديل القرار رقم (109) فيما يتعلق بحالة الخطأ بتثبيت حدود العقار وإحالة الى القواعد العامة في القانون المدني العراقي والمنصوص عليها في المادة (219) أي مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه ولذلك لانطباق أعمالها عليه، لاسيما أن القضاء العراقي كان يقيم هذه المسؤولية وفق المادة 219 من القانون المدني فقد قضت محكمة التمييز الاتحادية العراقية في قرار لها قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (551) لعام 1983، مسؤولية المثبت المدنية مسؤولية متبوع عن أعمال التابع أذ جاء في الحكم) يسأل مدير التسجيل العقاري العام إضافة لوظفته بالتضامن مع مساح الدائرة عن التعويض مالك العقار الذي قام بالبناء بموجب الحدود التي ثبتها موظف التسجيل العقاري ثم ظهر وجود خطأ فيما أدى الى هدم البناء بسبب تجاوزه على الارض المجاورة).⁷¹

ولابد من الاشارة الى أن الادارة تستطيع أن تتخلص من المسؤولية إذا أثبتت أنها بذلت من العناية ما ينبغي لمنع وقوع الضرر أو أن الضرر لا بد من وقوعه ولو بذل هذه العناية حسب المادة 2/219 من القانون المدني الذي نص على ذلك" ويستطيع المخدوم أن يتخلص من المسؤولية إذا أثبت أنه بذل ما ينبغي من العناية لمنع وقوع الضرر أو كان واقعاً حتى ولو بذل هذه العناية".

المطلب الثاني

الجزاء المترتب على المسؤولية المدنية لمثبت حدود العقارات

يعدُّ التعويض الجزاء المترتب على المسؤولية المدنية لمثبت حدود العقارات، وهو وسيلة علاجية يتم اللجوء إليها لجبر الأضرار الناشئة عن المساس بحياة الملكية الخاصة للأفراد وهدر حقوقهم، وهذا يعني أن الحكم بالتعويض يستلزم توافر أركان هذه المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية، فإذا وقع الخطأ فعلاً وترتب عليه ضرر، أمكن اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض لجبر هذا الضرر أو للتخفيف من وطأته.

الفرع الاول

الركون الى التعويض العيني

مالك العقار المتضرر يسعى بلا شك إلى الحصول على التعويض الذي يزيل الضرر الذي أصابه أو يخفف من وطأته قدر الإمكان، وقد يجد المتضرر في التعويض العيني خير وسيلة لجبر الضرر لأن من شأن هذا النوع من التعويض أن يعيده إلى الحالة التي كان عليها قبل وقوع الضرر،⁷² بحيث تكون النتيجة التي يصبوا إليها المتضرر من الحكم بهذا التعويض هو إزالة الضرر ومحو آثاره. ولكن السؤال الذي يطرح هنا، هل يصلح التعويض العيني في حالة الخطأ في تثبيت حدود العقارات من قبل المثبت في إزالة الضرر الذي أصاب مالك العقار بحيث تزول آثار الفعل الضار الذي ارتكبه المثبت؟ قبل الاجابة على هذا لاستفهام لا بد لنا ان نبين ما المقصود به وما هو نطاقه في المسؤولية المدنية.

يقصد التعويض العيني بانه الحكم بإعادة الحال الى ما كان عليه قبل ان يرتكب الخطأ الذي ادى الى وقوع الضرر، والتعويض العيني بهذا المعنى، يُعد افضل من التعويض النقدي، وذلك انه يؤدي الى محو الضرر وإزالته، بدلاً من بقاء الضرر على حاله وإعطاء المتضرر مبلغاً من المال عوضاً عنه كما في التعويض النقدي،⁷³ بعبارة اخرى، انه يحقق للمتضرر ترضية من جنس ما اصابه من ضرر، وذلك بطريقة مباشرة، أي من غير الحكم له بمبلغ من النقود،⁷⁴ بهدف إزالة الضرر عيناً أي

ازالة المخالفة،⁷⁵ فالتعويض العيني يرمي الى اعادة الحال الى اصله قبل وقوع الفعل الضار، ويزيل الضرر الناشئ عنه، ويعد افضل طرق التعويض. والقاضي ملزم بالحكم بالتعويض العيني إذا كان ممكناً وطلبه الدائن، او تقدم به المدين.⁷⁶ العيني والتعويض العيني اكثر ما يقع في الالتزامات العقدية، ولا يكون له في نطاق المسؤولية التقصيرية الا منزلة الاستثناء، لأنه لا يكون ممكناً الا حين يتخذ الخطأ الذي اقدم عليه المدين صورة القيام بعمل يمكن ازاله، فالتعويض بمقابل أي التعويض عن طريق التعويض المالي هو القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية.⁷⁷ لذلك فالتعويض العيني خير وسيلة لجبر الضرر لان من شأن هذا النوع من التعويض ان يعيده الى الحالة التي كان عليها قبل وقوع الضرر إذ تكون النتيجة التي يصبو اليها المتضرر من الحكم بهذا التعويض ازالة الضرر ومحو اثره لذلك نجد القضاء العراقي غالباً ما يلجأ الى هذا النوع من التعويض.⁷⁸

وقد تبني كل من القانونين المصري والعراقي في نصوصها التعويض العيني ضمناً عندما ترك تعين طريقة التعويض للقضاء تبعاً للظروف، أو بناء على طلب المتضرر، وأجاز الامر بإعادة الحالة الى ما كان عليه قبل وقوع الضرر.⁷⁹ ويشترط ليتم الحكم بالتعويض العيني ان يكون ممكناً فينظر الى طبيعة الالتزام ومداه والوسائل المادية اللازمة لهذا التنفيذ.⁸⁰ واذا كان الغالب هو رجوع الاستحالة الى ميعاد تنفيذ الالتزام فان الاستحالة التي لا يجوز معها التعويض العيني هي الاستحالة الراجعة الى سبب اجنبي عن المدين،⁸¹ ويعد فضلاً عن ذلك ان يكون التعويض العيني لا يسبب ارهاقاً للمدين وان يطلب الدائن ايقاعه، أو يتقدم به المدين، فلا يجوز للدائن متى كان التعويض العيني ممكناً، أن يعدل عنه ويطالب بالتعويض بمقابل ولا يجوز للمدين ان يمتنع عن تنفيذ عين ما التزم به،⁸² فالمثبت الذي يخطئ اثناء القيام بعملية تثبيت حدود العقار، والحق خطأه ضرراً بالمدعي فان القاضي يستطيع إلزام المثبت بإصلاح الضرر اذا كان ذلك ممكناً، اما اذا كان التعويض العيني فيه ارهاق للمدين، وان كان ممكناً فلا مجال لإلزامه على التعويض العيني، وهنا يصار الى التعويض بمقابل، وهذا مقبول في حالة عدم تنفيذ المثبت للترامه او التأخر في التنفيذ او التنفيذ المعيب. ويمكن تصور التعويض العيني عن خطأ المثبت في حالتين:

الحالة الاولى: تصحيح الخرائط

الخارطة هي رسم هندسي يعين فيه شكل العقار ومساحته وحدوده، وهي تكون مرجع ثقة لتحديد الموقع والشكل الهندسي للعقار ومساحته، وإن المعلومات التي تدرج في السجل العقاري والمتعلقة بالحديد والمساحة والمواقع تكون عادةً مستنده الى الخارطة، فأنها تعتبر بذلك جزءاً متمماً للسجل للعقار وحجة على صحة المساحة والحدود وحقوق الارتفاق المثبتة فيها.⁸³ وقد يحدث ان يخطئ المثبت اثناء قيامه بعملية تثبيت وتحديد مواقع واصاف العقارات وتسلسلاتها وقياساتها المادية على الخارطة، فإن حصل ذلك فإنه يستوجب تصحيح الخرائط، وعندئذ لا يجوز ان يتم ذلك الا بالاستملاك او الاستيلاء او التمليك وذلك من أجل التلاعب وضماناً لاستقرارها.⁸⁴ وتنص المادة (31) من التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971 " تصحيح الخرائط استناداً الى الاحكام القضائية الحائزة درجة البتات او القرارات القانونية التي لها قوة الحكم ويصحح السجل وفقاً لذلك" والتصحيح الذي اشرنا اليه، يتعلق بالناحية الموضوعية يتم من خلاله تصحيح خطأ المثبت عيناً لأنه يؤدي الى تغيير شكل العقار او مساحته او حدوده لذلك فهو يختلف عن تصحيح الاخطاء المادية التي قد تقع اثناء تنظيم خارطة العقار، ويجوز تصحيحها بناء على طلب ذوي الشأن في الامور التالية:

أولاً: ان يكون الخطأ المراد تصحيحه ناتجاً عن تحديد شكل العقار او مساحته بصورة تخالف اوصافه الحقيقية في الموقع.

ثانياً: ان لا يكون هناك تجاوز من العقار او عليه.

ثالثاً: ان لا يكون هناك تواطؤ بين صاحب العقار والعقارات المجاورة له.⁸⁵

الحالة الثانية: ازالة المنشآت التي اقامها صاحب العقار سيء النية

ان التجاوز الواقع بسبب خطأ من الموظف المختص وكان صاحب العقار سيء النية،⁸⁶ لا يعتبر زعماً شرعياً يخول المتجاوز حق تملك الارض وفق المادة (1120) من القانون المدني العراقي والمادة (925) من القانون المدني المصري،⁸⁷ وهذا ما استقر عليه القضاء العراقي، فقد جاء في حيثيات قرار محكمة التمييز بهذا الصدد في انه "ان هذا التجاوز بسبب خطأ من الموظف المختص لا يعتبر زعماً شرعياً يخول المدعي عليه المميز حق تملك الارض وفق لمادة (1120) مدني، على انه ذلك لا يمنع المدعي عليه من مطالبة من سبب له الضرر بالتعويض"⁸⁸ لذلك يجب على صاحب العقار ان يرفع الابنية، وهو ما يعد تعويضاً عينياً بسبب خطأ المثبت في تثبيت حدود العقار، ويحق لصاحب العقار الرجوع على المثبت بالتعويض عما اصابه من ضرر نتيجة ذلك الخطأ. وايضاً جاء في قرار آخر " إذ قدم الخبراء ملحقاً لتقريرهم بينو بموجبه عدم انطباق القرار (527) لسنة 1985 على وقائع الدعوى، لان القرار المذكور يشتمل تغيير الاوضاع الجديدة للوحدات العقارية السكنية التي حصل تغيير في مواقعها وشكلها ومساحتها نتيجة خطأ في تثبيت حدود ومواقع الشوارع المحيطة بها، وتبين من خلال تقرير الخبراء القضائيين وجود تجاوز من قبل المميز(س) المدعى عليه على عقار المميز عليه (ص) المدعي بمساحة قدرها (11/35م²) وحسب المرتمس المنظم وبذلك يكون المميز(س) غاصباً للمساحة المتجاوز عليها"⁸⁹.

الفرع الثاني

الركون الى التعويض بمقابل

يتم اللجوء الى هذا النوع من التعويض عند تعذر الحكم بالتعويض العيني لاستحالته استحاله تامه، او لا يمكن اجبار المدين عليه، سواء اكان إجبار المدين على الوفاء بالتزامه غير ممكن ام غير مجد. ومن ثم فان القاضي لا يكون ملزماً بالحكم بالتعويض العيني حتى لو تمسك به الدائن، أو تقدم به المدين، وعلى النقيض من ذلك، ليس للمدين ان يتمسك او يفرض على الدائن التعويض بمقابل بدلاً من التعويض العيني متى ما كان هذا التعويض ممكناً،⁹⁰ وامام هذه الصعوبات في تعويض الضرر تعويضاً عينياً، لا يكون امام القضاء الا اللجوء الى التعويض بمقابل.⁹¹ وهذا التعويض يتخذ صورتين، فقد يكون عبارة عن تعويض نقدي يقدر بمبلغ من النقود، وقد يكون هذا التعويض غير نقدي تحكم به المحكمة وفقاً لظروف الحال.

اولاً: التعويض النقدي

هو مبلغ من النقود يدفعه مثبت حدود العقارات الى صاحب العقار له كبديل للضرر الذي سببه له بخطأه في تثبيت حدود عقاره، وهو أكثر الطرق ملائمة لإصلاح الضرر، وذلك لان الضرر الذي اصاب صاحب العقار من جراء خطأ المثبت يمكن تقويمه بالمال، لذلك ينبغي على المحكمة ان تقضي بالتعويض النقدي باعتباره الاصل في المسؤولية التقصيرية، لان النقود اضافة لكونها وسيلة للتبادل، تعتبر خير وسيلة لتقويم الاضرار بما فيها الاضرار الادبية.⁹² لذلك جاء في قرار لمحكمة استئناف القادسية الاتحادية " ان المدعى عليه (س) قام بتثبيت حدود عقار المدعي(ص) ولثبوت خطأه عند تحديد عقار المدعي بموجب الحكم البات الذي قضى بالزام المدعي برفع التجاوز، لذا استعانت المحكمة بثلاثة خبراء مختصين لتقدير التعويض الذي يستحقه المدعي عن الضرر الذي اصاب داره من جراء رفع التجاوز، وقدم الخبراء تقريرهم المؤرخ 2014/10/26 وقدروا فيه مبلغ التعويض (48,000,000) مليون دينار وبما ان المدعى طلب التعويض بمبلغ (30,000,000) مليون دينار، لذلك قضت المحكمة(لا يجوز الحكم بأكثر مما يطلبه المدعي) الزام المدعى عليه (س) بدفع التعويض اعلاه الى المدعي"⁹³ وفي حكم اخر لمحكمة بداءة الحمزة قضت فيه " الزام المدعي(س) بتأديته للمدعية (ص) مبلغاً قدره (21150000) واحد وعشرون مليون ومائة وخمسون الف دينار لتعويض الاضرار التي تسبب لها في عدم تثبيت الحدود بصورة صحيحة وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب محاماة وكيل

المدعية(ص)⁹⁴. بالإضافة الى ما تقدم بان الحكم الصادر بهذا التعويض يسهل تنفيذه، وغالباً ما تلجأ اليه محكمة الموضوع في الاحوال التي يتعذر فيها التعويض العيني او التعويض غير النقدي، ولا ترى سبيلاً امامها غير ذلك،⁹⁵ كما ان التعويض النقدي هو الطريق الاصلي والوجوبي عند فرض التعويض من المحكمة، اما التعويض العيني وغير النقدي فلا يمكن للمحكمة ان تفرضه الا بناء على طلب من الدائن وتوافر إمكانية الاستجابة للطلب.⁹⁶

وينبغي على المحكمة في جميع الاحوال التي يتعذر فيها التعويض العيني، ولا ترى امامها سبيلاً الى تعويض، غير التعويض النقدي، ان تحكم بهذا الاخير للمتضرر عن خطأ المثبت ويكون مبلغاً من المال يعطى دفعة واحدة للمدعي⁹⁷ بعد الاستعانة بخبير، وقد اكد القضاء العراقي ذلك في احد قرارات محكمة التمييز الاتحادية" ليس للمحكمة تقدير ذلك بنفسها، بل عليها الاستعانة بخبير"⁹⁸ وعلى ان لا يزيد على المبلغ الذي طلبه المتضرر ابتداء في عريضة دعواه، وأي حكم بخلافه يكون معرضاً للنقض، إذ جاء في قرار محكمة التمييز العراقية" لوحظ ان المدعي، المميز عليه طلب الحكم له بمبلغ(700) دينار عن الاضرار المادية والادبية التي اصابته، في حين ان المحكمة قضت له بمبلغ (900) دينار وهو المبلغ قدرة الخبير، أي انها حكمت بأكثر من المدعي به، وبما ان الفقرة(5) في المادة (203) من قانون المرافعات المدنية العراقية تعتبر الحكم بأكثر مما يطلبه المدعي بدعواه خطأ جوهرياً، لذا تقرر نقض الحكم المميز من هذه الجهة"⁹⁹ وينبغي ان لا يتجاوز التعويض النقدي مقدار الضرر، وان لا يقل عنه، وان يقدر بقدر الضرر، وان يكون موازياً له. واعتبر كل من المشرع العراقي والمصري التعويض النقدي هو الاصل في المسؤولية التقصيرية.¹⁰⁰

وبتطبيق القواعد العامة المذكورة على مسؤولية المثبت فإنه قد يحكم القاضي بالتعويض النقدي للمتضرر اذا توفرت اركان المسؤولية المدنية، ويشمل التعويض الضرر المادي كما يشمل تفويت الفرصة، ويتمثل بالكسب الفائت والخسارة التي لحقت بالمتضرر. وفي جميع الاحوال، لا يلتزم المثبت الا بتعويض الضرر الناشئ مباشرة عن خطئه والذي ينبغي ان يثبتته المتضرر، وقد يتمثل التعويض في الحكم على المثبت بدفع المصاريف والنفقة التي تكبدها المدعي لمتابعة الدعوى امام القضاء والتي تسبب المثبت في انفاقها بخطئه، وفي كل الاحوال، ينبغي على القاضي ان يبين في حكمة عناصر الضرر الذي يقدر التعويض على اساسها، وان يكون التعويض مساوياً للضرر المباشر، بحيث لا يثري المتضرر من التعويض، ولا تكون الحادثة مصدر خير له على حساب المدين، فيكفي ان يعاد الحال الى ما كان عليه قبل حدوث الضرر.¹⁰¹

ثانياً: التعويض غير النقدي

التعويض غير النقدي، تعويض لا يقدر بمبلغ من النقود، ويكون في صورة ترضية كافية للمتضرر من جنس ما لحق من ضرر، ويعد مناسباً لجبر الاضرار التي اصابته المتضرر من جراء خطأ المثبت اثناء قيامه بتثبيت حدود العقارات نحو ما تقضيه الظروف.¹⁰² وبعبارة اخرى، هو ان تأمر المحكمة بأداء امر معين على سبيل التعويض في صورة اجراء اخر مناسب لإزالة الضرر غير الحكم بالنقود.¹⁰³ ثم ان التعويض غير النقدي إنما هو وسط بين التعويض النقدي والتعويض العيني، فلا هو بالعيني لأنه لا يعيد الحالة الى ما كانت عليه قبل الخطأ، بل يعيد مثلها، ولا هو بالنقدي لأنه ليس مقدراً بالنقود، وهو بذلك قد يكون انسب ما تقضيه الظروف في بعض الاحيان،¹⁰⁴ فهذا النوع من التعويض قد يكون افضل من غيره، إذ قد لا يستطيع ان يحصل بالمبلغ الذي يدفع له كتعويض على مثل الشيء الذي اصابه الضرر بتبدل الظروف الاقتصادية والمعاشية.¹⁰⁵ وغالب الظن ان التعويض غير النقدي، انما يلجأ اليه القاضي اذا كان التعويض النقدي لا يكفي لتعويض المتضرر تعويضاً كافياً مجزياً، حتى ولو كان التعويض العيني الذي يعني محو الضرر وازالته ممكناً، إذا قد يكون التعويض غير النقدي هو الانسب والاكثر نفعاً للمتضرر.¹⁰⁶ فالتعويض غير النقدي، يمكن اعتباره تعويضاً من نوع خاص تقضيه الظروف في بعض الصور، وحسب نوع الضرر المحدث، وهو اما يبدو في صورة الحكم بأداء امر معين او في

صورة رد المثل بالمثل¹⁰⁷ وقد اخذ كل من المشرع المصري والعراقي بالتعويض غير النقدي، إذا نصا ".....يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناء على طلب المتضرر ان تأمر بإعادة الحالة الى ما كانت عليه او ان تحكم بأداء امر معين او برد المثل في المثليات وذلك على سبيل التعويض"¹⁰⁸ ومن التطبيقات العملية للتعويض غير النقدي في حالة الخطأ في تثبيت الحدود من قبل المثبت اثناء قيامه بعملية تثبيت حدود العقارات قرار مجلس قيادة الثورة(المنحل) رقم (527) لعام 1985 الذي نص على ما يلي:

"اولاً: تعتبر الاوضاع الجديدة للوحدات العقارية السكنية التي حصل تغير في مواقعها وشكلها ومساحتها، بنتيجة خطأ في تثبيت الحدود أو بسبب تغيير مواقع الشوارع المحيطة لها اوضاعاً قانونية، ويجري تصحيح السجلات العقارية وخرائط العقارات تبعاً لذلك وفق احكام هذا القرار. ثانياً: يعوض المالكون الذين زادت مساحة وحداتهم العقارية، المالكين الذي نقصت مساحة

وحداتهم العقارية بقيمة ما نقص منها وفق احكام هذا القرار"¹⁰⁹.

الخاتمة

عند الانتهاء من دراسة الاطر القانونية والفنية لعملية تثبيت حدود العقارات، لايد من بيان الاستنتاجات التي تمخضت عنه، والتوصيات والتي من ضرورة الأخذ بها لكي يتم من خلالها رسم الاطار الجديد لهذه المسؤولية مستفيدين في ذلك من التجربة المصرية

اولاً: الاستنتاجات

1- أن الموظف المختص في تحديد وتثبيت حدود العقارات في شقها الفني هو المساح، لكون هذه العملية هي عملية مزدوجة من الاجراءات الفنية والقانونية، لذلك ينبغي ان يكون ملماً بأصول مهنته وان تتوفر فيه الخبرة العلمية لمدة تجعله متمرساً في اختصاصه من خلال تطبيقه اجهزة المساحة المتطورة والحديثة المستخدمة في الدول المتقدمة. بالإضافة الى ذلك ولأهمية ملكية العقارات باعتبارها من ابرز صور حق الملكية المكفول بموجب الدساتير والشرائع المختلفة. لذلك اشعار المثبت عند اجراء عملية تثبيت حدود العقارات بأن يكون مسؤولاً مدنياً وجزائياً وادارياً عن الخطأ في تثبيت حدود العقارات في حالة الزيادة او النقص في الابعاد او ظهور القطعة في غير موقعها الصحيح. لان سلوكه المهني ينعكس في هذه الحالة الى خطأ مهني الناتج عن مزاولته لهذه المهنة، فهو يخرج فيها عن السلوك المهني المألوف طبقاً للأصول المستقرة، وهذا الخطأ يتباين بين ما هو مسموح بيه، وبين ما هو جسيم يؤثر على قياسات وأبعاد العقار، لا سيما عند تحديد منطقة سكنية في بلوك سكني معين، فإذا حصل مثل هذا الخطأ فإنه ينتهي بالتجاوز على القطعة المجاورة وقد يكون التحديد في غير مكانها الصحيح اصلاً وما يترتب على ذلك من ضرر يصيب صاحب العقار محل التثبيت نتيجة هذا الخطأ. وبناءً على ذلك فإن الخطأ يعتبر الركن الاساس لقيام مسؤولية المثبت المدنية عن الاضرار الناجمة عن أعماله، والذي تنتوع صورته فقد يكون نتيجة عدم مراعاة المثبت الاصول الفنية والعملية المتبعة، او عدم قيامه بالمعاينة اللازمة للعقار المراد تثبيت حدوده او عدم قيامه بالمهمة بنفسه وغيرها.

2- الزام الجهات المختصة بتثبيت وتحديد حدود العقارات الا وهي دائرة التسجيل العقاري ومديرية البلدية وكذلك المؤسسة العسكرية نتيجة تحولها من مؤسسة استهلاكية الى مؤسسة انتاجية وذلك بتقديمها الخدمات المساحية مثل فرز الاراضي وتصميم وبيع الخرائط وتقديم الاستشارة الهندسية مقابل أجر، بتوفير المستلزمات اللازمة لمهنة المساحة بشكل الذي يضمن اجراءها بشكل صحيح من خلال توفير الاجهزة الحديثة واعداد الدورات التدريبية من قبل مدربين اكفاء يحملون مؤهل علمي وعملي، وكذلك عقد ندوات وحلقات نقاشية بشكل مستمر

بالتعاون مع كليات القانون والهندسة قسم المساحة لتعزيز الكفاءة لدى الهيئة التي تتولى عملية تحديد وتثبيت حدود العقارات.

3- توصلت هذه الدراسة بان مسؤولية مثبتت حدود العقارات المدنية هي مسؤولية المتبوع عن عمل التابع، أي مسؤولية الدولة عن أخطاء موظفيها. وذلك لان مثبتت حدود العقارات موظف في دائرة التسجيل العقاري أو مديرية البلدية، ومن ثم يعد تابعاً لدائرته، فالعلاقة التي يرتبط بها مثبتت حدود العقارات بدائرة التسجيل العقاري، يقطع وبشكل لا يقبل الشك بوجود العلاقة التبعية بينهما، فلأخيره تملك سلطة إصدار أوامرها وتعليماتها الى المثبتت كما تقوم بمراقبته للتأكد من تطبيقه تلك الاوامر والتعليمات. لاسيما بتطبيق الحكم المتقدم نتخلص من الارباك التشريعي الذي خلفته قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) والذي ادى بدوره الى ارباك القضاء، وهذا الارباك متمثلاً بقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (551) لسنة 1983 والذي جعل مسؤولية المثبتت عندما يرتكب خطأ في تثبيتت حدود العقار مسؤولية شخصية يتحملها لوحده دون دائرة التسجيل العقاري او مديرية البلدية، ثم جاء بعد ذلك القرار (527) لسنة 1985 إذ جعل الخطأ في تثبيتت حدود العقار عندما يكتشف من قبل المالكين لا يؤدي الى رفع التجاوز الذي حصل على المالك المتجاوز عليه، أما تعد هذه الحالة وضع قانوني جديد وتجري تصحيح السجلات العقارية والخرائط تبعاً له، وإلزام المالك الذي زاد عقاره نتيجة الخطأ في تثبيتت الحدود تعويض مالك العقار الذي نقص عقاره. ولكن لم يبين لنا بأن الشخص الذي قام بعملية التثبيت يتحمل مسؤولية خطئه بتثبيتت حدود العقار أم لا؟ والواضح من القرار المذكور بأن القائم بعملية التثبيت لا يتحمل المسؤولية. وبالمثل لما تقدم تنص الفقرة التاسعة من القرار المذكور على أن يلغى قرار 551 لسنة 1983 او اي قانون او قرار يتعارض مع احكام هذا القرار. ومن ثم جاء القرار رقم (109) لسنة 1987 بأنه تلغى الفقرة التاسعة من قرار (527) والتي بموجبها الغت كل قانون او قرار يتعارض مع احكام القرار رقم 527، ومن ثم أصبحنا أمام حلقة مفرغة فهل يتم الحكم في حالة الخطأ في تثبيتت حدود العقارات من قبل المكلفين بتثبيتتها وفق الاحكام العامة الواردة في المادة (219) من القانون المدني أم وفق القرار (551) أم بمقتضى القرار (527) لسنة 1985.

4- نظراً لأهمية وطبيعة الخطأ في تثبيتت حدود العقارات وما يترتب على هذا الخطأ من أثار فيما بعد، لذلك يتعدر تطبيق طريقة التعويض العيني؛ لان التعويض العيني هو اعادة الحال الى ما كان عليه قبل وقوع الخطأ، الا ان يمكن تصور ذلك في حالتين وهما تصحيح الخرائط في حالة عدم البناء فيمكن تلافي ذلك من خلال تصحيح خريطة العقار الذي تم تثبيتت حدوده بصور خاطئة، والثانية من خلال إزالة المنشآت التي اقامها صاحب العقار سيء النية، ويكون كذلك عندما يكون عالماً بأن مثبتت حدود العقارات قد أخطأ في تثبيتت حدود عقاره وعلى الرغم من ذلك اقدم على اقامة المنشآت، وفي تلك الحالتين يمكن اعادة الحال الى ما كان عليه قبل وقوع الخطأ وبهاتين الحالتين ينحصر نطاق التعويض العيني. اما التعويض غير النقدي يمكن تصوره في حالة واحدة وهو إعطاء مالك العقار من جنس ما لحقه من ضرر.

ثانياً: التوصيات

1- نظراً لأهمية عملية تثبيتت حدود العقارات كونها تنصب على حق مهم من حقوق الانسان الا وهو حق الملكية، وما يترتب عليه من اثار واقعية تتصل بروافد الحياة المختلفة ومنها الرافد الاقتصادي والاجتماعي وما يتصل بمصلحة الدولة العليا على اعتبار ان الملكية العقارية تمثل سيادة الدولة، لذا ندعو الجهات المختصة والقائمة على هذه العملية ضرورة اتباع الوسائل العلمية والتقنية الحديثة في عمل المثبتت واستخدام الاجهزة المساحية المتطورة التي تقدم قراءات دقيقة كما هو الحال في تقنية جهاز (GPS) وجهاز المستوى (Level) وجهاز المحطة الشاملة وغيرها من الاجهزة الحديثة التي تستعمل في قياس المساحة.

2- انطلاقاً من أهمية وظيفة المثبت، لاتصال عمله بجانب مهم من جوانب البيئة الاقتصادية الا وهي الملكية العقارية، لذلك نقترح على المشرع العراقي أن يفرد قانوناً خاصاً يعني بتنظيم الاحكام القانونية التي تنظم مهنة المساحة وعمل المساحين في العراق على ان يكون تنظيمه بأربعة ابواب، بحيث يختص كل باب بموضوع معين، كأن يبين في الباب الاول المبادئ العامة وتعريف بعض المفاهيم، كالوزارة ، والمساحة، والمساح ورئيس الدائرة والشعبة الفنية وغير ذلك من المفاهيم. ويذكر في الباب الثاني الاحكام العامة التي تنظم مهنة المساح من خلال بيان حقوقه وواجباته، ويؤكد في الوقت ذاته على التزام المساح بالمبادئ والاصول التي تعد من المعطيات الاساسية في مهنة المساحة التي ينبغي عليه الالتزام بها. كما ينبغي ان يخصص حكماً يجيز بمقتضاه فتح مكاتب مساحة متخصصة يبين فيه طبيعة عملها والاجراءات التي يجب على اصحابها الالتزام بها. ويضع في الباب الثالث الشروط والمؤهلات العلمية والمهنية اللازمة لمزاولة عمل مهنة المساحة. ويبين في الباب الرابع كيفية تنظيم المسؤولية التي تترتب من جراء الخطأ في تثبيت حدود العقارات، على ان يبين بوضوح بين المسؤولية الجزائية والمدنية وتحديد الاشخاص الذين يمكن مساءلتهم جزائياً ومدنياً اضافة الى سلطة تأديب المساحين من قبل لجنة خاصة بذلك. والسبب الذي يدفعنا الى المطالبة بسن مثل هكذا قانون؛ هو ان القواعد التي تحكم عمل المساحة والمساحين موزعة ومنشرة في قانون التسجيل العقاري والتعليمات الخاصة به، والقانون المدني الذي هو بحاجة الى إعادة النظر في نصوصه القائمة، وقرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) التي خلقت أرباك تشريعي وقضائي. لذلك ترى هذه الدراسة من الافضل ان توحد هذه الاحكام بقانون يتناول مهنة المساحة.

3- نتيجة للارباك التشريعي في القانون العراقي فيما يتعلق بتنظيم المسؤولية المدنية لمثبت حدود العقارات الذي سببته قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) وما خلقت من فجوة تشريعية، لذلك تقترح هذه الدراسة على المشرع العراقي بإعادة رسم الاطار القانوني للمسؤولية المدنية لمثبت حدود العقارات المدنية الناشئة عن الخطأ في تثبيت الحدود وذلك من خلال الاتي:

أ- إلغاء قرار مجلس قيادة الثورة(المنحل) (551) لسنة 1983 والذي جعل مسؤولية المثبت شخصية لان هذا القرار لا مبرر له بوجود القواعد العامة وانطباق مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع عليها.

ب- إلغاء الفقرة الثانية من القرار رقم (109) لسنة 1987 التي ألغت كل قانون أو قرار يتعارض مع القرار رقم (527) لسنة 1985.

ج- تعديل القرار(527) فيما يتعلق بحالة الخطأ بتثبيت حدود العقار وإحالة الى القواعد العامة في القانون المدني العراقي والمنصوص عليها في المادة (219) أي مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه ولذلك لانطباق أحكامها عليه، لاسيما أن القضاء العراقي كان يقيم هذه المسؤولية وفق المادة أعلاه قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم(551) لعام1983، وجعل مسؤوليته وفقاً لأحكام مسؤولية المتبوع عن اعمال تابعيه أسوةً بالمشرع المصري بهذا المجال.

4- ان الحاجة باتت ملحة لمواكبة المشرع العراقي التشريعات المدنية ومنها القانون المدني المصري، ولذلك بتعديل المادة(219) من القانون المدني وأقامه مسؤولية المتبوع عن خطأ التابع سواء أكان قد وقع أثناء وظيفة أم بسببها، لا سيما وأن المشرع العراقي قد حدد الفترة الزمنية التي يكون فيها الكشف على العقار لغرض تثبيت الحدود بين شروق الشمس وغروبها خلال الدوام الرسمي أو خارجه وفي العطلات الرسمية. الامر الذي من الممكن أن يؤدي الى خطأ في تثبيت حدود العقار خارج الدوام الرسمي وهذا ما إجازة المشرع، وفي الحقيقة الامر هذا هو الخطأ بسبب الوظيفة لأنه وقع خارج الدوام الرسمي لكنه يرتبط ارتباطاً مباشراً بالوظيفة. بالإضافة الى ذلك ندعو المشرع العراقي على النص على قيام الرابطة التبعية ولو لم تكون الادارة حره في اختيار تابعها على غرار المشرع المصري.

- 1 - أنظر محمد البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية، ج1، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، دون ذكر سنة الطبع، ص35.
 - 2 - انظر ابوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق- جامعة الاخوة المنتوري قسنطينة، الجزائر، 2010، ص5.
 - 3 - أنظر مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، رقم 43 لسنة1971، ج1، مطبعة الارشاد، بغداد، 2007، ص604.
 - 4 - أنظر د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز احكام قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل، مطبعة دار الحكمة، بغداد، ص106.
 - 5 - أنظر مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص606.
 - 6 - أنظر المادة(279) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
 - 7 - أنظر المادة(283) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
 - 8 - أنظر المادة(298) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
 - 9 - نصت المادة(1/217) من قانون التسجيل العقاري العراقي على "قسمة التفريق وهي افراز وتعيين الحقوق العينية الاصلية في العقار المشترك على اساس استغلال كل شريك او فريق من الشركاء بوحده عقارية مفرزة مستقلة وفقاً للقانون".
 - 10 - أنظر المادة(220) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
 - 11 - انظر مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص608.
 - 12 - انظر مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص609. د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز احكام قانون التسجيل العقاري، مصدر سابق، ص107.
 - 13 - المادة (3/25) "خارطة العقار المنظمة من دائرة التسجيل العقاري بصورة مطابقة لسجله والمستندة الى كشف اصولي" والمادة (92) "تنظم الخارطة للوحدة العقارية وفقاً لمحضركشف مع مراعاة الشكل المرسوم في الخارطة العمومية.....".
 - 14 - المادة(1/32) من قانون التسجيل العقاري يجوز تصحيح الاخطاء المادة في الخرائط بطلب من المالك او صاحب الحق العيني اذا توفرت فيه الشروط التالية على يقترن هذا التصحيح بتصحيح السجل 1- يتحقق بالكشف الاصول ان الخطأ المراد تصحيحه ناتج عن تحديد شكل العقار او مساحته بصورة تخالف اوصافه الحقيقية في الموقع او المثبتة في السجل العقاري.
 - 15 - المادة (2-1/88) "1- عند تسجيل التصرفات الفعلية التي تستوجب الكشف بطبيعتها كالإفراز 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 تغير في القيمة".
 - 16 - المادة(3/89) من قانون التسجيل العقاري "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".
 - 17 - المادة(88) من قانون التسجيل العقاري "يجري الكشف على العقار بين شروق الشمس وغروبها خلال الدوام الرسمي او خارجة او في العطلات الرسمية". وانظر ايضاً مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص606.
 - 18 - انظر مصطفى مجيد، المصدر نفسه، ص614.
 - 19 - أنظر (م/ ثانياً/1) من تعليمات التسجيل العقاري رقم 8 لسنة 1972.
 - 20 - أنظر فايز السيد للمساوي واشرف فايز للمساوي، موسوعة للمساوي القانونية في الملكية والتصرفات العقارية، طبعة جديدة، دار كنوز للنشر والتوزيع، دون الإشارة الى مكان الطبع، 2010، ص132.
 - 21 - يعتبر القياس بواسطة شريط القياس (القيته) من أفضل ما يستعمل للقياس المباشر في تحديد وتثبيت حدود العقارات، وهو على ثلاثة أنواع:
- أ- الشريط الكتابي: وهو عبارة عن شريط من القماش المقوى بأسلاك رفيعة من البرونز أو النحاس الاصفر والاحمر ويطلق عليه بالشريط المعدني لاحتوائه على أسلاك معدنية بهدف تقويته ولتقليل التشوه الناتج من كثرة الاستعمال.
 - ب- الشريط الفولاذي: يعتبر الشريط الفولاذي من أفضل الاشرطة الفولاذية المستخدمة في أعمال المساحة نظراً لصلابتها ودقتها وسهولة حملها وقلة تمددها وانكماشها بتأثير العوامل الجوية، الا أن من مساوئها أنها حساسة ومعرضة للكسر بسهولة إذا أسيء استعمالها بالإضافة الى ذلك أنه معرضة للصدأ عند الرطوبة الزائدة.
 - ج- شريط الانفار: يعتبر شريط الانفار من أدق الاشرطة الكتابية مقارنة بالاشربة الصلبة وهو مصنوع من مادتي الفولاذ بنسبة 65% والنيكل بنسبة 35% ويمتاز نسبياً بعدم حساسيته لدرجات الحرارة وكما أنه لا

- يبدأ. أنظر التقنية المدنية(المساحة)، أعداد المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني، السعودية، ص13-16.
- 22 - أنظر قيس سلمان السالم، موجز تعليمات التسجيل العقاري العراقي، من رقم 1 لسنة 1975 الى رقم 16 لسنة 1977، مديرة التسجيل العقاري العامة- وزارة العدل، بغداد، لم يذكر تاريخ الطبع، ص83. وكذلك أنظر د. فؤاد شجاع سلطان وكريم شجاع سلطان، قوانين الملكية العقارية، ط1، لم تذكر الدار ومكان الطبع، 1992، ص263.
- 23 - أنظر قيس سلمان السالم، موجز تعليمات التسجيل العقاري العراقي من رقم 1 لسنة 1975 الى رقم 16 لسنة 1977، مصدر سابق، ص84.
- 24 - أنظر مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، مصدر سابق، ص616.
- 25 - أنظر قيس سلمان السالم، مجموعة تعليمات التسجيل العقاري، الجزء الاول من (1) الى (15)، مديرية التسجيل العقاري العامة، وزارة العدل، لم يذكر مكان وتاريخ الطبع والنشر، ص53.
- 26- أنظر د. عمار بوضياف، المسح العقاري واشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي، التبسي، 2006، ص44. وكذلك أنظر بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مصدر سابق، ص14.
- 27- أنظر شربالي مواز، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة ابو بكر بلقايد، الجزائر، 2009 ، ص86. 26- أنظر د. عمار بوضياف، المسح العقاري واشكالاته القانونية، مصدر سابق ص44. وكذلك أنظر بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مصدر سابق، ص14.
- 28 - نصت المادة (22/ثانياً) من قانون الاثبات العراقي رقم 107 لسنة 1979 على "يعتبر من قبيل السندات الرسمية شهادات الجنسية وبراءات الاختراع واحكام المحاكم وسجلات التسجيل العقاري، وما هو في حكم ذلك". وهذه المادة الغت المادة(454) من القانون المدني التي اعتبرت سجلات التسوية وسجلات الطابو الدائمة وسنداتها تكون حجة على الناس بما دون فيها مالم يطعن بها بالتزوير.
- 29 - أنظر د. آدم وهيب النداوي، الوجيز في قانون الاثبات، لم تذكر الطبعة، دار المواهب للطباعة والتصميم، النجف، العراق، 1992، ص68. وكذلك أنظر د. أياد عبد الجبار ملوكي، الوجيز في قانون الاثبات، ط2، المكتبة القانونية، بغداد، 2009، ص30.
- 30 - انظر د. سعيد عبد الكريم مبارك، مصدر سابق، ص53.
- 31 - اما المشرع المصري لم ينص على حكم مماثل للنص المذكور، أنظر د. عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي، دراسة مقارنة، لم تذكر الطبعة، ولا دار النشر، 1973، ص72.
- 32 - أنظر المهندس والخبير العقاري المهام القانونية والامكانيات التقنية ، ملتقى دولي في إطار الجامعة الصيفية منشور على الموقع آلا تي : www.ogef.dz site we:bhttp\ (تاريخ الزيارة 2015 /11 /23)
- 33 - انظر رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لأثبات الملكية العقارية ، اطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014 ، ص186. وكذلك انظر شربالي مواز، مصدر سابق، ص87. ويقصد بالوعاء الضريبي هو المال الذي يحصل عليه الشخص سواء كان طبيعياً أم معنوياً طبقاً لأوضاع نص عليها القانون الضريبي بعد خصم التكاليف والاعفاءات التي يقررها القانون. أنظر عبد الياسط علي جاسم الزبيدي، وعاء ضريبة الدخل في التشريع الضريبي العراقي، أطروحة دكتوراه مقدمة كلية القانون - جامعة الموصل، 2005، ص10.
- 34 - تعرف المساحة بأنها" فن قياس المسافات الافقية والرأسية بين النقط أو قياس الزوايا الافقية والرأسية بين الخطوط والنقط وتعين اتجاهات الخطوط وتوقيع نقط من واقع قياسات زاوية وطولية سبق تعيينها". التقنية المدنية (المساحة)، المصدر السابق، ص2.
- 35 - أنظر المادة (249) من القانون المدني العراقي، والمادة (209) من القانون المدني المصري. د. عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري وطه محمد البشير، أحكام الالتزام، ج2، المكتبة القانونية، بغداد، من دون سنة الطبع، ص26.
- 37 - أنظر المادة (1/882) من القانون المدني العراقي حيث نصت(يجوز للمقاول أن يكمل تنفيذ العمل بجملته أو في جزء منه الى مقاول آخر إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل مما يفترض معه قصد الركون الى كفايته الشخصية). وتقابلها المادة(1/661) من القانون المدني المصري.
- 38 - مقابلة شخصية مع السيد حسين شمخي جبر، رئيس الشعبة الفنية في دائرة التسجيل العقاري في الديوانية، في يوم الاثنين المصادف 2016/1/25.
- 39 - أنظر دليل العمل الفني، إعداد الدائرة العامة لتسجيل العقاري، وزارة العدل، ط1، دار الحرية للطباعة، بغداد، 1978، ص83.
- 40 - أنظر دليل العمل الفني، المصدر السابق، ص83.

- 41 - Http://www.uqu.edu.sa/files2/tiny-mcepl...eying-2012. تاريخ الزيارة 2016/2/10.
- 42 - مقابلة شخصية مع السيد كامل محمد أبراهيم، رئيس مساحين أقدم في مديرية بلدية الديوانية، في يوم الخميس المصادف 2016/1/21.
- 43 - أنظر عصمت محمد الحسن، المساحة المهنية والقانونية المصدر السابق، ص7.
- 44 - أنظر د. هدى عبد الله، دروس في التحديد والتسجيل العقاري، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص52.
- 45 - مقابلة شخصية مع السيد أحمد جميل كاظم، مسؤول شعبة الخرائط والتصاميم في مديرية بلدية الديوانية، بتاريخ 2016/1/21، المصادف الخميس.
- 46 - مقابلة شخصية مع السيد حسين شمخي جبر، رئيس الشعبة الفنية في دائرة التسجيل العقاري في الديوانية، في يوم الاثنين المصادف 2016/1/25.
- 47 - قرار محكمة استئناف القادسية الاتحادية / المرقم 386 / الهيئة الاستئنافية الاصلية / 2014 / 2014، في 2014/11/16. (غير منشور)
- 48 - قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقية، المرقم 3098 في 2007/3/13 أشار اليه علاء صبري التميمي، المصدر السابق، ص187. وقرار محكمة التمييز الاتحادية العراقية، المرقم 2463 في 2008/10/28. وقرار محكمة التمييز الاتحادية العراقية المرقم 107/الهيئة الاستئنافية للعقار/2015 في 2015/1/7. (قرارات غير منشورة).
- 49 - أنظر د. عادل أحمد الطائي، المسؤولية المدنية للدولة عن أخطاء موظفيها، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999 ص100.
- 50 نصت المادة(1/219) من القانون المدني العراقي على (الحكومة والبلديات والمؤسسات الصناعية والتجارية مسؤولون عن الضرر الذي يحدثه مستخدموهم إذا كان الضرر ناشئاً عن تعدد وقع منهم أثناء قيامهم بخدماتهم).
- 51 - نصت المادة(174) من القانون المدني المصري على(يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المشروع، متى ما كان واقعاً منه حال تأديته وظيفته أو بسببها). للمزيد من التفاصيل أنظر طلال عجاج مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2003، ص25 وما بعدها. وأنظر ايضاً د. أحمد أبراهيم الحيارى، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2003، ص238.
- 52 أنظر د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، ج1، دون ذكر أسم المطبعة، القاهرة، 1955، ص239. ربيع ناجح راجح، مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه، رسالة ماجستير مقدمة، الى كلية الدراسات العليا- جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2008، ص69.
- 53 - قرار محكمة النقض المصرية في 1943/2/15- المجموعة الجنائية 6، ص155. أشار اليه د. حسن علي الذنون، النظرية العامة للالتزامات، المصدر السابق، ص288.
- 54 - أنظر د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط، مصادر الالتزام، ج1، المصدر السابق، ص1147.
- 55 - أنظر د. حسن علي الذنون و د. محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ج1، مصادر الالتزام، ط1، دار وائل للنشر، عمان، 2002، ص388. وأنظر د. الفصايلي الطيب، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ج1، ط2، لم تذكر اسم المطبعة ولا مكان الطبع، 1997، ص252.
- 56 - أنظر د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، ج1، ط5، مطبعة نديم، بغداد، 1977، ص576.
- 57 - أنظر د. عادل أحمد الطائي، المصدر السابق، ص42.
- 58 - أنظر د. ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص644. عبد الجبار التكرلي، مسؤولية الحكومة وموظفيها، بحث منشور في مجلة القضاء، العدد الخامس، السنة الثانية، 1943، ص524.
- 59 - أنظر د. حسن علي الذنون، النظرية العامة للالتزامات، المصدر السابق، ص290.
- 60 - أنظر د. عبد القادر الفار و د. بشار عدنان ملكاوي، مصادر الالتزام، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص218-219. د. توفيق حسن فرج و د. مصطفى الجمال، مصادر وأحكام الالتزام، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص412.
- 61 - أنظر د. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006، ص318. د. حسن علي الذنون و د. محمد سعيد الرحو، المصدر السابق، ص313.
- 62 - أنظر د. عدنان سرحان، المصادر غير الارادية للالتزام، ط1، دار إثراء للنشر والتوزيع، الاردن، 2010، ص49. د. توفيق حسن فرج و د. مصطفى الجمال، المصدر السابق، ص41. د. عبد القادر الفار، المصدر السابق، ص215.
- 63 - أنظر المادة(174) من القانون المدني المصري، والمادة (288) من القانون المدني الاردني، والمادة(175) من القانون المدني السوري، والمادة(127) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

- 64 - نصت المادة(88) من قانون التسجيل العقاري العراقي(يجري الكشف على العقار بين شروق الشمس وغروبها خلال الدوام الرسمي أو خارجه وفي العطلات الرسمية).
- 65 - أنظر د. عصمت عبد المجيد بكر، مصادر الالتزام في القانون المدني، المصدر السابق، ص333.
- 66 - أنظر د. عصمت عبدالمجيد بكر، المصدر نفسه، ص333.
- 67- القرار منشور في الوقائع العراقية بالعدد 3047 في 1985/5/27.
- 68 - القرار منشور في الوقائع العراقية بالعدد 3303 في 1990/4/16.
- 69 - قرار محكمة بداءة الديوانية رقم (927/ب/2014) في 2014/6/30. (قرار غير منشور). وكذلك مقابلة شخصية مع السيد شعيب دهم خضر، رئيس مهندسين تطبيقي أقدم سابقاً ومحامي وخبير في محكمة استئناف القادسية حالياً، بتاريخ 2016/1/10.
- 70 - قرار محكمة التميز الاتحادية العراقية المرقم 2463 في 2008/10/28. وقرار الصادر من رئاسة محكمة استئناف القادسية الاتحادية- محكمة بداءة الديوانية المرقم 927 في 2014/6/30. وقرار رئاسة محكمة استئناف القادسية الاتحادية المرقم 369/الهيئة الاستئنافية الاصلية في 2014/11/16. وقرار محكمة التميز الاتحادية العراقية المرقم 107 /الهيئة الاستئنافية للعقار في 2015/1/7. وقرار رئاسة محكمة استئناف القادسية الاتحادية- محكمة بداءة الحمزة المرقم 174 في 2015/12/2.(قرارات غير منشورة).
- 71 - قرار محكمة التميز الاتحادية العراقية، المرقم131/م/981 في 1981/3/6. أشار ألية إبراهيم المشاهيدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، القسم المدني، مطبعة المركزية، بغداد، بدون سنة طبع، ص626.
- 72- ومن الجدير بالإشارة بأن هناك ثمة فرق بين التنفيذ العيني وبين التعويض العيني ، فالتنفيذ العيني يكون قبل وقوع الاخلال بالالتزام فيكون هنالك تنفيذ عيني للالتزام عن طريق عدم الاخلال به، والتعويض العيني فيكون بعد وقوع الاخلال بالالتزام، وهو ما اتفق عليه أغلبية الفقه المدني . أنظر د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، ج2، دار المنشورات للجامعات المصرية، القاهرة، 1956، ص798. و د. حسن علي الذنون، المبسوط، ج1، الضرر، مصدر سابق، ص278، وكذلك د. سعدون العامري، التعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، لم تذكر الطبعة، مطبعة وزارة العدل، بغداد، 1981، ص149. وانظر في ذلك مفصلاً د. نصير صبار لفته الجبوري، التعويض العيني ، ط1، دار قنديل للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص (78-96) . بينما يذهب الدكتور عبد المجيد الحكيم خلاف هذا الرأي، احكام الالتزام ،مصدر سابق، ص11 ، حيث يفضل تسمية التعويض العيني بالتنفيذ العيني الاختياري. وأنظر ايضاً بهذا الصدد
- Jacques Ghestin, traite de droit civil, introduction a la responsabilite, edition genevieve viney, prulcsar de parias1, 1980,304.
- 73 - أنظر د. عاطف النقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن العمل الشخصي، الخطأ والضرر، منشورات عويدات، بيروت، من دون ذكر سنة النشر، ص384.
- 74 - أنظر د. سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية، مصدر سابق، ص602. وأنظر كذلك د. منير قزمان، التعويض المدني في ضوء الفقه القضاء، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2006، ص155.
- 75 - أنظر د. أبراهيم الدسوقي ابو الليل، التقدير القضائي للتعويض، بحث منشور في مجلة المحامين الكويتية، السنة الثامنة، العدد الرابع، 1985، ص71-72.
- 76 - أنظر د. صدقي محمد امين عيسى، التعويض عن الضرر ومدى انتقاله للورثة، ط1، المركزي القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2014، ص298.
- 77 - أنظر شريف احمد الطباخ، الموسوعة الشاملة في التعويضات المدنية، ج1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2011، ص297.
- 78 - قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم 3558/الهيئة الاستئنافية عقار/ 2016 في 2016/6/22. وكذلك أنظر قرار محكمة بداءة الكوت رقم 1120/ب/2016 في 2016/9/22). وايضاً قرار محكمة بداءة الكوت رقم/1315/ب/2016 في 2016/6/30. (قرارات غير منشورة).
- 79 - أنظر المادة(2/209) من القانون المدني العراقي إذ نصت " يقدر تعويض بالنقد بانه على انه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناء على طلب المتضرر أن تأمر بإعادة الحالة الى ما كانت عليه، أو ان تحكم بأداء امر معين، او برد المثل في المثليات وذلك على سبيل التعويض" وتقابلها المادة (171 / 2) مدني مصري إذ نصت على " يقدر التعويض بالنقد على انه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور ان تأمر بإعادة الحالة الى كان عليه، او ان يحكم بأداء امر معين متصل بالعمل غير المشروع، وذلك على سبيل التعويض"
- 80 - أنظر د. انور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، مصدر سابق، ص380.
- 81 - أنظر د. احمد شوقي عبد الرحمن، مدى التعويض عن تغير الضرر في جسم المضرور وماله في المسؤولية التقصيرية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2000، ص90.

- 82 - أنظر د. محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشأة الثابتة بعد انجاز العمل وتسليمه، دون الإشارة الى اسم المطبعة، بغداد، 1985، ص215-216.
- 83 - انظر المادة (1/26) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971.
- 84 - أنظر د. عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري، مصدر سابق، ص70.
- 85 - أنظر د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز احكام قانون التسجيل العقاري، مصدر سابق، ص49.
- 86 - يقصد بسوء النية صاحب العقار هو اذا كان يعلم وقت اقامتها انه يقيمها في ارض غير مملوكة له، وأن مالکها لم يأذن له بذلك، ويعتبر في حكم سوء النية الجهل الناشئ عن خطأ جسيم. أنظر د. محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية، حق الملكية، ج1، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت، 2006، ص232.
- 87 - نصت المادة(1120) مدني عراقي على " اذا احدث شخص بناء او غراساً او منشآت اخرى بمواد من عنده على ارض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي، فان كانت قيمة المحدثات قائمة اكثر من قيمة الارض كان للمحدث ان يمتلك الارض بتمن مثلها واذا كانت قيمة الارض لا تقل عن قيمة المحدثات كان لصاحب الارض ان يمتلكها بقيمتها قائمة". وأنظر في مقابل ذلك المادة (925) مدني مصري " 1- إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة (924) يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها ، فلا يكون لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة ، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع مبلغاً يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها. 2- إلا أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الجسامه يرهق صاحب الأرض أن يؤدي ما هو مستحق عنها ، كان له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل".
- 88 - قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقية، المرقم 480/ج غير منقول/68 في 1968 /7/25. منشور في قضاء محكمة التمييز، المجلد الخامس، مطبعة الحكومة، بغداد، 1971، ص237-238.
- 89 - قرار محمة التمييز الاتحادية، رقم 4919/ الهيئة الاستئنافية العقار/ 2011 في 2016/12/14. (القرار غير منشور)
- 90 - أنظر د. محمد شكري سرور، النظرية العامة للقانون، دار النهضة العربية، القاهرة، 2007، ص73.
- 91 - أنظر د. محمد احمد عابدين، التعويض بين الضرر المادي والادبي والمورث، منشئة المعارف، الاسكندرية، 1999، ص126.
- 92 - أنظر د. محمد شكري سرور، موجز الاحكام العامة للالتزام في القانون المدني المصري، ط1، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص47.
- 93 - قرار محكمة استئناف القادسية الاتحادية، رقم 107/الهيئة الاستئنافية العقار/ 2015. (القرار غير منشور) مشار اليه.
- 94 - قرار محكمة استئناف الديوانية، رقم 3/س/ 2016 في 2016/1/6. (قرار غير منشور). وكذلك قرار محكمة بداءة الحمزة، رقم 174/ب/ 2015. (قرار منشور). مشار اليه تم الإشارة اليه سابقاً.
- 95 - أنظر د. عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصدر سابق، ص1049.
- 96 - أنظر د. منذر الفضل، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، ط1، مكتب الرواد للطباعة، بغداد، 1999، ص429-430.
- 97 - أنظر د. رمضان ابو سعود، مصادر الالتزام في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، دون ذكر مكان الطبع، 1990، ص387.
- 98 - قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقية، المرقم (714 في 1988 /5/30). منشور في مجموعة الاحكام العدلية، العدد الثاني، السنة الثامنة، 1988، ص212. وجاء في قرار لمحكمة بداءة الكوت "قررت المحكمة انتخاب الخبير القضائي(س) الذي قدم تقريره المؤرخ في 2015/12/20 الذي عرض على وكلا الطرفين فاعترضا عليه وطلبا انتخاب ثلاثة خبراء وقد استجابت المحكمة الى طلبهما وتم انتخاب ثلاثة خبراء الذين قدموا تقريرهم المؤرخ في 2015/12/24 حيث جاء تقرير الخبراء الثلاثة مناسباً ومسبباً ويصلح ان يكون سبباً للحكم عليه وبناء على ذلك قررت المحكمة بالزام المدعى عليه بان يؤدي الى للمدعي مبلغاً قدره خمسة وثلاثون مليون دينار عراقي كتعويض معنوي وتحمله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة". قرار محكمة بداءة الكوت رقم 1857/ب/ 2015 في 2015/12/29. (قرار غير منشور)
- 99 - قرار محكمة التمييز العراقية، المرقم (977 في 1975 /11/11) منشور في مجموعة الاحكام العدلية، العدد الرابع، السنة السادسة، 1975، ص60.
- 100 - نصت المادة (2/171) من القانون المدني المصري. "يقدر التعويض بالنقد على انه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناء على طلب المتضرر ان تأمر بإعادة الحالة الى ما كانت عليه او ان تحكم بأداء امر معين او برد المثل في المثليات وذلك على سبيل التعويض" وتقبلها المادة(2/171) (2/209) من القانون المدني العراقي.
- 101 - أنظر د. عبد الحكم فوده، التعويض المدني، المسؤولية المدنية التعاقدية والتقصيرية، من دون ذكر مكان وسنة النشر، ص170.

- 102 - أنظر د. محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشآت بعد انجاز العمل وتسليمه، مصدر سابق، ص235.
- 103 - أنظر د. جميل الشرفاوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1975، ص506.
- 104 - أنظر د. نصير صبار لفته الجبوري، التعويض العيني، مصدر سابق، ص35.
- 105 - أنظر د. نصير صبار لفته، المصدر السابق، ص95.
- 106 - مقابلة شخصية مع لفته هامل العجيلي، قاضي محكمة البداءة النعمانية في يوم الاثنين المصادف 2016/10/25.

- 107 - أنظر د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني العراقي، مصدر سابق، ص247.
- 108 - انظر المادة (2/171) من القانون المدني المصري. في ما يقابل ذلك المادة (2/209) من القانون المدني العراقي
- 109 - القرار منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد 3047 في 1985 /5/27، ص375

مصادر البحث

اولاً: الكتب القانونية

1. د. أحمد أبراهيم الحياي، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2003.
2. احمد شوقي عبد الرحمن، مدى التعويض عن تغير الضرر في جسم المضرور وماله في المسؤولية التقصيرية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2000.
3. د. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006.
4. د. انور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني. ط1، دار النهضة العربية، بيروت، 1983.
5. د. توفيق حسن فرج و د. مصطفى الجمال، مصادر وأحكام الالتزام، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008.
6. د. جميل الشرفاوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1975.
7. د. حسن علي الذنون و د. محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ج1، مصادر الالتزام، ط1، دار وائل للنشر، عمان، 2002.
8. د. حسن علي الذنون، النظرية العامة للالتزامات (مصادر التزم ، أحكام الالتزام ، إثبات الالتزام)، المكتبة القانونية، بغداد، 2012.
9. د. رمضان ابو سعود، مصادر الالتزام في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، دون ذكر مكان الطبع، 1990.
10. د. سعدون العامري، التعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، لم تذكر الطبعة، مطبعة وزارة العدل، بغداد، 1981.
11. د. سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية القسم الثاني، دون ذكر مكان الطبع، 1960.
12. شريف احمد الطباخ، الموسوعة الشاملة في التعويضات المدنية، ج1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2011.
13. د. صدقي محمد امين عيسى، التعويض عن الضرر ومدى انتقاله للورثة، ط1، المركزي القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2014، ص298.
14. طلال عجاج مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2003.

15. د. عادل أحمد الطائي، المسؤولية المدنية للدولة عن أخطاء موظفيها، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999.
16. د. عاطف النقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن العمل الشخصي، الخطأ والضرر، منشورات عويدات، بيروت، من دون ذكر سنة النشر.
17. د. عبد الحكم فوده، التعويض المدني، المسؤولية المدنية التعاقدية والتقصيرية، من دون ذكر مكان وسنة النشر.
18. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، ج2، دار المنشورات للجامعات المصرية، القاهرة، 1956.
19. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، ج1، ط2، دار النهضة العربية، مصر، 1964.
20. د. عبد القادر الفار و د. بشار عدنان ملكاوي، مصادر الالتزام، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
21. د. عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، في القانون المدني، ط1، الاصدار الثاني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006.
22. د. عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري و طه محمد البشير، أحكام الالتزام، ج2، المكتبة القانونية، بغداد، من دون سنة الطبع.
23. د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، ج1، ط5، مطبعة نديم، بغداد، 1977، ص576.
24. د. عدنان سرحان، المصادر غير الارادية للالتزام، ط1، دار إثراء للنشر والتوزيع، الاردن، 2010.
25. د. عصمت عبد المجيد بكر، مصادر الالتزام في القانون المدني المكتبة القانونية، بغداد، 2007.
26. د. الفصائلي الطيب، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ج1، ط2، لم تذكر اسم المطبعة ولا مكان الطبع، 1997.
27. د. محمد احمد عابدين، التعويض بين الضرر المادي والادبي والمورث، منشئة المعارف، الاسكندرية، 1999.
28. محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشأة الثابتة بعد انجاز العمل وتسليمه، دون الاشارة الى اسم المطبعة، بغداد، 1985.
29. د. محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية، حق الملكية، ج1، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت، 2006.
30. د. محمد شكري سرور، موجز الاحكام العامة للالتزام في القانون المدني المصري، ط1، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.
31. د. محمد شكري سرور، النظرية العامة للقانون، دار النهضة العربية، القاهرة، 2007.
32. د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، ج1، دون ذكر أسم المطبعة، القاهرة، 1955.
33. د. منذر الفضل، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، ط1، مكتب الرواد للطباعة، بغداد، 1999.
34. منير قزمان، التعويض المدني في ضوء الفقه القضاء، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2006.
35. د. نصير صبار لفته الجبوري، التعويض العيني، ط1، دار قنديل للنشر والتوزيع، عمان، 2010.

36. د. هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير والتسجيل العقاري، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.

37. د. ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
ثانياً: الرسائل والاطاريح

1. ابوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق- جامعة الاخوة المنتوري قسنطينة، الجزائر، 2010.
2. ربيع ناجح راجح، مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه، رسالة ماجستير مقدمة، الى كلية الدراسات العليا- جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2008.
3. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لأثبات الملكية العقارية ، اطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014.
4. شربالي مواز، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة ابو بكر بلقايد، الجزائر، 2009.
5. عبد الباسط علي جاسم الزبيدي، وعاء ضريبة الدخل في التشريع الضريبي العراقي، أطروحة دكتوراه مقدمة كلية القانون – جامعة الموصل، 2005.

ثالثاً: البحوث

1. د. عمار بوضياف، المسح العقاري واشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي، التبسي، 2006.
2. د. أبراهيم الدسوقي ابو الليل، التقدير القضائي للتعويض، بحث منشور في مجلة المحامين الكويتية، السنة الثامنة، العدد الرابع، 1985.
3. عبد الجبار التكرلي، مسؤولية الحكومة وموظفيها، بحث منشور في مجلة القضاء، العدد الخامس، السنة الثانية، 1943.

رابعاً: المقابلات الشخصية

1. السيد حسين شمخي جبر، رئيس الشعبة الفنية في دائرة التسجيل العقاري في الديوانية،
2. في يوم الاثنين المصادف 2016/1/25.
3. السيد كامل محمد أبراهيم، رئيس مساحين أقدم في مديرية بلدية الديوانية، في يوم الخميس المصادف 2016/1/21.
4. شعيب دهام خضر، رئيس مهندسين تطبيقي أقدم سابقاً ومحامي وخبير في محكمة استئناف القادسية حالياً، بتاريخ 2016/1/10.
- 5- لفته هامل العجيلي، قاضي محكمة البداءة النعمانية في يوم الاثنين المصادف 2016/10/25.

سادساً: المجاميع القضائية

- 38-1- أبراهيم المشاهيدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، القسم المدني، مطبعة المركزية، بغداد، بدون سنة طبع.

سادساً: القرارات القضائية غير المنشورة

1. قرار محكمة استئناف القادسية الاتحادية / المرقم 386/ الهيئة الاستئنافية الاصلية / 2014 ، في 2014/11/16.
2. قرار محكمة التميز الاتحادية العراقية المرقم 107/ الهيئة الاستئنافية للعقار/ 2015 في 2015/1/7.
3. قرار محكمة بداءة الديوانية رقم (927/ب/2014) في 2014/6/30.
4. قرار الصادر من رئاسة محكمة استئناف القادسية الاتحادية- محكمة بداءة الديوانية المرقم 927 في 2014/6/30.
5. قرار رئاسة محكمة استئناف القادسية الاتحادية المرقم 369/ الهيئة الاستئنافية الاصلية في 2014/11/16.
6. قرار محكمة التميز الاتحادية العراقية المرقم 107 / الهيئة الاستئنافية للعقار في 2015/1/7.
7. قرار رئاسة محكمة استئناف القادسية الاتحادية- محكمة بداءة الحمزة المرقم 174 في 2015/12/2.
8. قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم 3558/ الهيئة الاستئنافية عقار/ 2016 في 2016/6/22.
9. قرار محكمة بداءة الكوت رقم 1120/ب/2016 في 2016/9/22..
10. قرار محكمة بداءة الكوت رقم 1315/ب/2016 في 2016/6/30.

سابعاً: مصادر متفرقة

1. التقنية المدنية(المساحة)، أعداد المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني، السعودية.
2. المهندس والخبير العقاري المهام القانونية والامكانيات التقنية ، ملتقى دولي في إطار الجامعة الصيفية منشور على الموقع آلاتي www.ogef.dz.Com site we:bhttp\
3. دليل العمل الفني، إعداد الدائرة العامة لتسجيل العقاري، وزارة العدل، ط1، دار الحرية للطباعة، بغداد، 1978.

ثامناً: القوانين

1. القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948
2. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.
3. قانون السجل العيني المصري رقم 142 لسنة 1964.
4. قانون الاثبات العراقي رقم 107 لسنة 1979.
5. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971.

تاسعاً: المصادر باللغة الفرنسية

-Jacques Ghestin, traite de droit civil, introduction a la responsabilite, edition genevieve viney, prulcsar de parias1, 1980,304.