

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

هيئة التعليم التقني

المعهد التقني / كركوك

قسم الادارة القانونية

حقيبة تعليمية

((قانون التنفيذ والتسجيل العقاري))

Law of Execution and Real estate registration



اعداد و تصميم

دلال صادق احمد

المدرس المساعد في المعهد التقني / كركوك

2013-2012

الوحدة النمطية الأولى

مقدمة

في قانون التنفيذ والسجيل العقاري

**Law of Execution and Real estate
registration**

أولاً: النظرة الشاملة (over view)

1. الفئة المستهدفة (Target population) :-

طلبة المعهد التقني / كركوك / قسم الإدارة القانونية / المرحلة الثانية .

2. مبررات الوحدة (Rational) :-

يعتبر قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 النافذ وقانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1979 من القانون الخاصة والتي تمس كافة حقوق الأفراد من الناحية الاجتماعية واليومية وحيث أن القانون أعلاه قد وضع أسس وأهداف من خلالها يتم معالجة المشاكل التي تواجه الأفراد من تحقيق توازن مابين طالب التنفيذ والمنفذ ضده أو كيفية تسجيل عقار وماهو الإجراءات القانونية اللازمة إتباعها عند إصدار (سند العقار) هذا من الناحية الأكاديمية .

أما من الناحية التطبيقية والعملية فإن هاتين القانونين لتطبيق في مجالات حياتنا اليومية وتمس حياتنا الشخصية في كافة المجالات وتحديد اختصاصات مديريات التنفيذ ودوائر التسجيل العقاري ومن خلال القيام بالتدريب ومراجعة المحاكم وحضور المرافعات الاصولية للدعوى لحين اصدار الاحكام الباقية في القضايا ووصولنا الى نقطة التي كيف نبدأ منها بالحصول على حقنا لدى مديريات التنفيذ وكيفية تسجيل سند للعقار والاسلوب العملي لأخذ الاستمارة اللازمة تجعلنا في تعامل مع القانون على أنه أداة تطبيقي وعملي .

ومع تفاقم المشاكل وحصول التطورات والتقدم وزيادة الوعي القانوني لدى المواطنين أصبحت الحاجة ملحة على التعرف على القوانين لذلك صممت هذه الوحدة النمطية لغرض اكتساب الطلبة المهارة للتعلم مع القوانين (التنفيذ والتسجيل العقاري) .

3. الفكرة المركزية (Central ideas) :-

أولاً :- التعرف على قانون (التنفيذ والتسجيل العقاري) .

ثانياً :- أهداف قانون التنفيذ والتسجيل العقاري .

ثالثاً :- طرق ووسائل التنفيذ (أموال المدين مع بيان العمليات التي تشجع لاصدار سند العقار) .

4. التعليمات (Instructions) :-

أ. أدرس النظرة الشاملة جيداً .

ب. تعرف على أهداف الوحدة النمطية .

ت. قم بأداء الاختبار القبلي .

* فإذا حصلت على (9) درجات فأكثر فإنك لاحتاج لدراسة الوحدة النمطية .

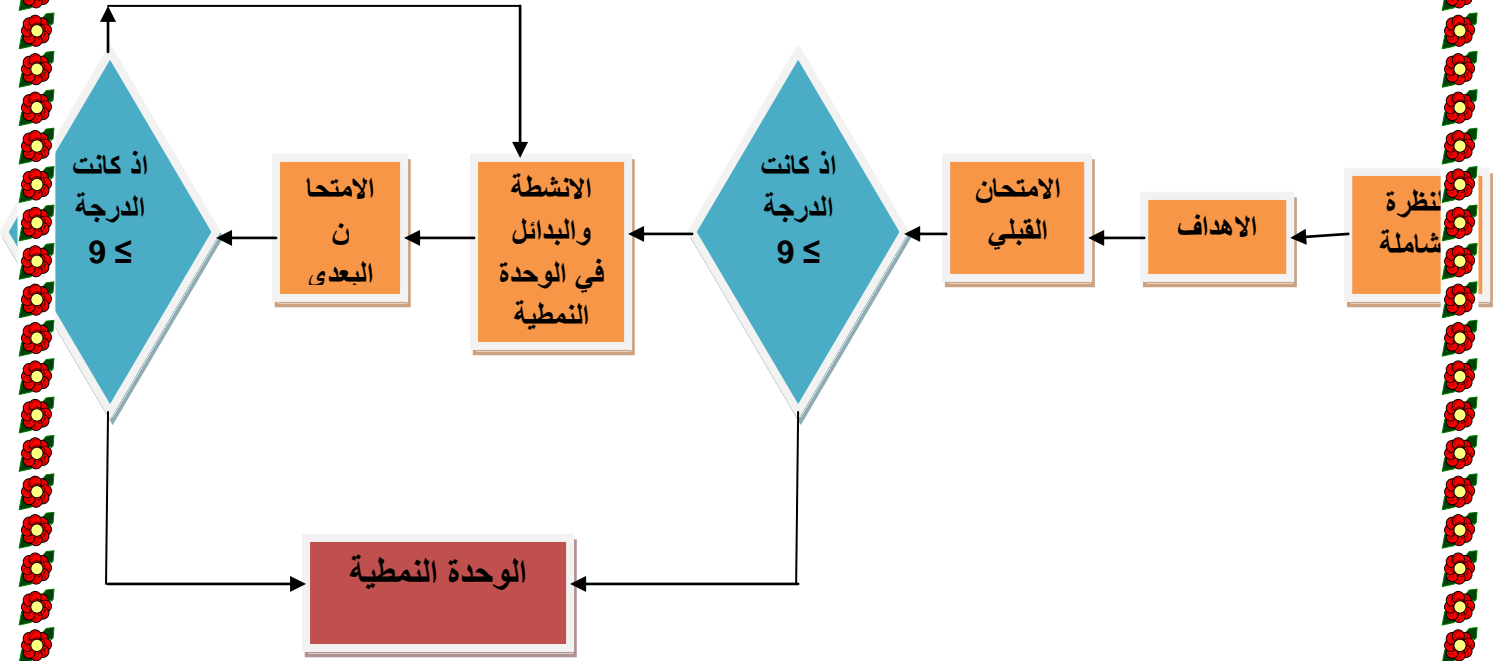
* وإذا حصلت على أقل من (9) درجات فأذهب لدراسة الوحدة النمطية أو أي جزء منها ثم أرجع لأداء الاختبار القبلي .

ث. بعد دراستك الوحدة النمطية قم بأداء الاختبار البعدي .

* فإذا حصلت على (9) درجات فأكثر فانتقل لدراسة الوحدة النمطية الثانية .

* وإذا حصلت على أقل من (9) درجات فأعد دراسة الوحدة النمطية الاولى أو أي جزء منها ثم أرجع لاداء الاختبار البعدي .

5-المخطط الانسيابي :



ثانياً :- أهداف الوحدة (Objectives) :-

- سيكون على الطالب بعد دراسته لهذه الوحدة النمطية قادراً على أن :-
1. يتعرف على المبادئ الأساسية والمحركات القابلة للتنفيذ لتغيير لقانون التنفيذ وأنواع التنفيذ والاحكام .
 2. يتعرف على الحق انواعه ، أركانه ، مصادره ، وأنظمة التسجيل العقاري والمصطلحات المستخدمة حسب أحكام القانون النافذ لقانون التسجيل العقاري .
 3. ليفهم الاجراءات الواجبة لتنفيذ الاحكام والمحركات والمصطلحات القانونية لاصدار السندات العقار .

ثالثاً :- الاختبار القبلي (Pre - Test) :-

ضع دائرة حول الحرف الذي يمثل الاجابة الصحيحة فيما يلي :-

أ. قانون التنفيذ (law of Execution) :-

1. يهدف قانون التنفيذ الى :-

- أ. صيانة حقوق الدولة .
- ب. صيانة حقوق المواطنين .
- ج. صيانة حقوق الموظفين .
- د. صيانة حقوق الدولة والمواطنين .

2. يسري قانون التنفيذ على :-

- أ. الاحكام والمحركات التنفيذية .
- ب. الاتفاقيات الدولية .
- ج. احكام القطعية الباتة .
- د. الاحكام الاجنبية .

3. تشكل بغداد دائرة باسم (دائرة التنفيذ) ويتولى رئاسة الدائرة مدير عام حاصل على شهادة بكالوريوس في القانون وله ممارسة قضائية وقانونية مدة لا تقل عن :-

أ. 7 سنوات .

ب. 12 سنة .

ج. 5 سنوات .

د. 3 سنوات .

4. ان شروط الحق محل التنفيذ يكون :-

أ. معلوماً مقدراً عدداً ، كماً ونوعاً .

ب. مستحق الاداء له وقت معلوم للوفاء بالدين .

ج. معلوماً مستحق الاداء وغير معلق على شرط ولم يكن مخالف للنظام العامة والاداب العامة .

د. غير معلق على شرط .

5. من المحررات قابلة للتنفيذ الاوراق التجارية بشرط أن يكون :-

أ. ورقة تجارية على ان تكون المدين فيها مظهراً .

ب. ورقة تجارية على أن لا يكون فيها المدين كفيلاً .

ج. ورقة تجارية على أن يكون المدين فيها مظهراً وكفيلاً .

د. ورقة تجارية على أن لا يكون المدين فيها مظهراً والمطلوب بحقه اذا كان كفيلاً يبلغ المدين .

6. يقتصر تنفيذ حكم مطاوعة الزوجة لزوجها ب :-

- أ. التنبيه .
- ب. المطاوعة الجبرية .
- ج. المطاوعة الاختبارية .
- د. عدم التنبيه .

7. التنفيذ نوعان رضائي وجبري وتكون خلال :-

- أ. التنفيذ الرضائي والجبري خلال 7 أيام .
- ب. التنفيذ الرضائي مدة 7 أيام واعفاء من رسم تحصيل .
- ج. التنفيذ الجبري مدة 7 أيام واعفاء من رسم تحصيل .
- د. التنفيذ الرضائي مدة 3 أيام واعفاء من رسم تحصيل .

8. لمديريات التنفيذ الاتصال المباشر :-

- أ. بالافراد والموظفين .
- ب. طالب التنفيذ والمنفذ ضده .
- ج. يجمع دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي .
- د. بالقطاع الخاص .

9. لايجوز القيام بأي عمل تنفيذي بعد الساعة :-

- أ. 9 صباحاً وحتى السادسة مساءً .
- ب. 9 صباحاً وحتى السادسة صباحاً .
- ج. 9 مساءً وحتى السادسة مساءً .
- د. 9 مساءً وحتى السادسة صباحاً .

10. اذا كان المطلوب بتبليغه ليس له موطن فيبلغ عنه :

أ. النشر في الوقائع العراقية .

ب. اعلام ذو دويه .

ج. تبليغ أقاربه .

د. تبليغ محل سكنه السابق .

ب. التسجيل العقاري :-

1. التصرفات الواردة على الحقوق العينية الاصلية هو :-

أ. منها ماهو ناقل للملكية فقط .

ب. منها ماهو كاشف فقط .

ج. منها ماهو منشئ فقط .

د. منها ماهو ناقل وكاشف للملكية .

2. يعتبر عقد البيع من عقود :-

أ. المعاوضة .

ب. الناقلة .

ج. القسمة .

د. المساطحة .

3. عقد المساطحة يعتبر ركن من أركان التسجيل العقاري :-

أ. نعم يعتبر ركن من أركان التسجيل العقاري .

ب. كلا لايعتبر من أركان التسجيل لان غرض العقد هو التوثيق .

ج. كلا لايعتبر به لانه ليس من عقد البيع .

د. نعم يعتبر ركن من أركان التسجيل لانه من عقود المعاوضة .

5. هناك أنواع من الحقوق، سياسية، مالية، مدينة عامة خاصة ولكن التي يخص
دراستنا لقانون التسجيل العقاري فقط :-

أ. الحقوق السياسية .

ب. الحقوق الغير المالية .

ج. الحقوق الخاصة .

د. الحقوق المالية .

6. الوهن الحيازي يرد على :-

أ. عقار أو منقول .

ب. حق غير عقاري .

ج. حق غير منقول .

د. حقوق عينية تبعية .

7. تقسم التصرفات القانونية من حيث الاثمار الى :-

أ. تصرفات منشئ للحقوق مثل حق عقد الرهن .

ب. تصرفات منشئ وكاشفه أو مقرره .

ج. تصرفات كاشفة .

د. تصرفات مقررة .

8. هناك نظامان للتسجيل العقاري ولهما :-

أ. النظام القانوني .

ب. النظام الداخلي .

ج. النظام الشخصي والنظام العيني .

د. النظام العقاري .

9. من مصطلحات التسجيل العقاري المدير العام :-

- أ. نقصد به وزير العدل بأعتبره رئيس الأجهزة العدلية .
- ب. محافظ بأعتبره أعلى جهة في المحافظة .
- ج. رئيس دائرة التسجيل العقاري .
- د. مدير دائرة التسجيل العقاري .

10. السنـد :-

- أ. هو صورة مطابقة للسجل العقاري بعد اكتساب شكل نهائي ومصادف عليه من قبل هيئة التدقيق .
- ب. هو صورة مطابقة للسجل العقاري لم يكتسب شكل نهائي ومصادق عليه من هيئة التدقيق .
- ج. هو صورة مخالفة للسجل العقاري اكتسب شكل نهائي ومصادق عليه من جهة التدقيق .
- د. هو صورة مطابقة للسجل العقاري أكتسب شكل نهائي ولم يصادق عليه من جهة التدقيق .

ملاحظة:

١. لكل سؤال درجة واحدة.
٢. يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية، ففي حالة حصولك على درجة 9 فأكثر فتكون غير محتاج لدراسة هذه الوحدة واذهب لدراسة الوحدة التالية. أما في حالة حصولك على درجة أقل

رابعاً / عرض الوحدة النمطية (view module) :-

1. التعرف على الاجراءات في القوانين التنفيذ والتسجيل العقاري :

يعتبر قانون التنفيذ والتسجيل العقاري من القوانين التي تستخدم لحماية الحق وألزام المدين على تنفيذ التزاماته وفق الاجراءات التنفيذية بشرط أن يكون تنفيذ الالتزام ممكن غير مرهق للمدين وفي حال ما اذا كان مرهقاً للمدين يصار الى التعويض وبالقانونين يمكننا استيفاء الحق وعدم ارهاق المدين . أما قانون التسجيل العقاري وضعت اساساً لتنظيم وضبط الملكية العقارية وبيان اختصاصات مديرية التسجيل العقاري والتصرفات التي ترد على العقارات وبيان أنواع العقارات أيضاً .

أ. الاجراءات في قانون التنفيذ والتسجيل العقاري :-

1. قانون التنفيذ :- الاجراءات القانونية يتم ايداع الحكم القضائي أو المحررات التنفيذية (سندات تنفيذية) نصت على المادة (9، 14) من قانون التنفيذ لدى مديرية التنفيذ وبعدها لفتح الاضبارة التنفيذية بعد مصادقة منفذ العدل عليها وأخذ المعلومات اللازمة عن كل من المدين والدائن مثل (عنوان السكن ورقم الهاتف ومحل الإقامة) وبعدها يتم تبليغ المدين بمذكرة اضبارة خلال مدة (7) أيام اذا تم التنفيذ فأن يكون تنفيذاً رضائياً أما في حال عدم الاستجابة للتنفيذ الرضائي يقدم طلباً من الدائن بإيقاع تنفيذ جبري خلال مدة (3) أيام) من اضبارة المدين .

2. قانون التسجيل العقاري :- نظراً لأهمية العقار فأن أية تصرفات لا ينعقد على العقارات الا بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري ونظراً لأهمية فهم واستيعاب الاحكام المتعلقة بالتسجيل العقاري والتشريعات المنظمة لهذه العملية واجراءاتها والاثار المترتبة عليها وبيان أنواع السجلات العقارية وأنواع التسجيل (اللاحق والسابق) وتدقيقها واصدار السند مع بيان طرق الابطال وأثارها .

*** اختبار ذاتي (1) :-**

أ.سؤال قانون التنفيذ / (بين نتائج تبليغ الغير بقرار الحجز) ؟

ب.سؤال قانون التسجيل العقاري / (بين الاجراءات الشكلية للتسجيل اللاحق للعقار) ؟

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات)

في نهاية الوحدة النمطية.

ب. وسائل التنفيذ الجبري وأطراف المعاملة التنفيذية واجراءات قانون سجل العقاري :-

1. ان أطراف المعاملة التنفيذية هم :-

طالب التنفيذ، ومديرية التنفيذ . والمنفذ ضده (الدائن) - منفذ العدل - (المدين) ووضعت قانون التنفيذ وسائل التنفيذ الجبري كالآتي :-

1. استخدم القوة الجبرية .

2. منع المدين من السفر .

3. التنفيذ على أموال المدين .

4. الإكراه البدني .

علماً ان هذه الوسائل لها آثار ومدد وقد نصت قانون التنفيذ على أن الحبس التنفيذي لا يزيد على (4) أشهر الا في حالة تسليم الطفل الصغير المادة (48) تنفيذ لا اعتبارات انسانية وعدم الحاق الضرر بالصغير .

ومن ضمن هذه الوسائل (الحبس) يمس حياة الانسان وهناك موانع للحبس وهي كالآتي :-

1. اذا لم يكمل المدين عمر (18 سنة) .

2. اذا تجاوز المدين عمر (60 سنة) .

3. اذا طلب الدائن عدم حبس المدين .

4. اذا كان مريضاً .

5. اذا مضت المدة القانونية .

بالاضافة الى أن السندات يتضمن ثلاثة أنواع من الحقوق قد حددها المشرع وعلى ضوئيه يتم استيفاء الدين والحقوق وهي كالآتي :-

أ. سندات يتضمن القيام بشيء معين .

ب. سندات يتضمن عدم القيام بشيء معين .

ج. سندات يتضمن ترك شيء معين .

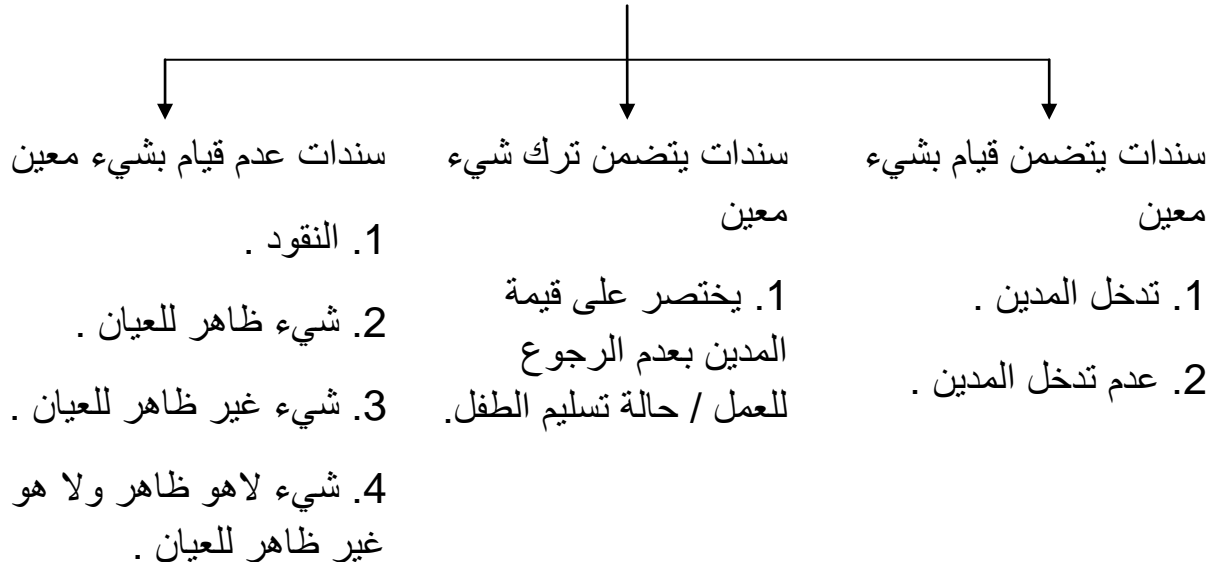
أختبار ذاتي (2) :-

هناك موانع وشروط للحبس أو الاكراه البدني أنكرها .

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية.

وهذه الامور التي يتضمنها السند تكون كآتي حسب المخطط

السندات تقسم



بعد التنفيذ كل السندات من قبل مديرية التنفيذ هناك حالات التي تعرقل سير التنفيذ :-

1. الممانعة التي يصادفها القائم بالتنفيذ .
2. تبدل اليد على الامور المراد التنفيذ عليها .
3. أمتناع المدين عن استلام الاشياء التي يلزم تسليمها له واعادتها اليه .
4. اخلال المدين بالمعاملة التنفيذية .

بالإضافة لهذه الحالات هناك لوقف التنفيذ وتأخيرها ومنها :-

1. امانع طالب التنفيذ عن الاستجابة لطلب كلفته به مديرية التنفيذ .
 2. غموض الحكم المنفذ .
 3. وفاة المدين .
 4. مواجهة طرق القانونية في الأحكام القضائية .
- في حالة وفاة المدين نصت قانون التنفيذ في المادة (37) انه يتم تحليف الدائن من تلقاء نفسها أمام مديرية التنفيذ لاثبات دينه وهذا يسمى بـ(يمين الاستظهار) .
- بالنسبة لطرق الطعن القانونية في الاحكام القضائية والتي نص عليها قانون المرافعات المدنية كالآتي :-

1. الاعتراض على الحكم الغيابي .
2. الاستئناف .
3. اعادة المحاكمة .
4. التمييز .
5. تصحيح القرار التمييزي .
6. اعتراض الغير .

* يعتبر (الاستئناف والاعتراض عن الحكم الغيابي) من طرق الطعن الاعتيادية والتي توقف سير التنفيذ . أما الطرق الاخرى من طرق غير لكن لاتتوقف سير التنفيذ الا في حالات معينة .

من آثار الوقف والتأخير للتنفيذ هناك حالات تتحقق

1. ايقاف التنفيذ .
2. الاستمرار بالتنفيذ .
3. اعادة المعاملات التنفيذية الى حالتها السابقة .

اختبار ذاتي (3) /

أذكر أنواع طرق الطعن .

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية.

أحكام الحجز وأنواعه :-

الحجز نوعان :- حجز تنفيذي وحجز اصطناعي .

الحجز :- بمعناه العام وضع مال المدين تحت سلطة أريد القضاء للوفاء بالدين .

الحجز الاحطياتي :- وهو الحجز الذي نصت عليه قانون المرافعات المدنية وينقلب الحجز الاصطناعي الى حجز تنفيذي .

أما الحجز التنفيذي :- هو اجراء يرمى الدائن من ايقاعه من المدين من قبل مديرية التنفيذ من التصرف بقسم أمواله بقصد استيفاء دينه .

وهناك اجراءات معينة حددها القانون لايقاع الحجز على الاموال المنقولة وغير المنقولة وأموال المدين لدى الغير .

أختبار ذاتي (4) :-

عرف الحجز وأنواعه .

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية.

كيفية وضع الحجز على أموال المدين :-

حددت المادة (65) ان قرار الحجز يجري على الشكل التالي :-

1. حضور مختار المحلة أو شاهد ليس لها علاقة قرابة ولا يأخذ الطرفين كون تواقعهم موجودة ودليل على صحة محضر الحجز .

2. تنظيم محضر بالحجز ويختم الاموال المراد وحجزها ويبلغ كل من المدين والدائن ويحفظ نسخة لدى مديرية التنفيذ .

أما بالنسبة لاجراءات بيع الاموال المحجوزة أو المنقولة تكون كالآتي :-

* أعطاء مهلة (3 أيام) بعد اعلام أو اخبار المدين بأن الاموال قد تم حجزه ليقوم بتسديد دينه .

* في حال سداد الدين يسقط الحجز اما في حالة عدم اسداد الدين فإنه سوف يتم اعلان عن بيع .

* يتم الاعلان عن بيع الاموال بالمزايدة العلنية

ويجب على المشاركين دفع نسبة 10% تأمينات

يحال الاحالة المواد الى البيع بالمزايدة بنسبة 60%

يبدأ المزايدة العلنية اعتباراً عن 70%

من القيمة المقررة للأموال .

في حال نكول المشتري عن الشراء هنا ستكون مزايدة جديدة لكن يتم استقطاع المبالغ من المشتري الفاكل :-

1. اذا كان السعر أقل من السعر السابق مع فرق بين البديلين .

2. اذا كان السعر أكثر من السعر السابق بدفع الفرق الى المدين .

3. اذا كان سعر مساوي فقط يدفع أجور الاعلان والرسوم من الفاكل المشتري .

أما بالنسبة لحجز أموال المدين الموجود لدى الغير من هم الغير : الغير هو مدين المدين ايقاع الحجز على حقوق مدينة أو منقولاته في ذمة الغير أو في حيزاته بقصد منع هذا الغير من الوفاء للمدين أو تسليم المال له .

أطراف الحجز :- 1. الدائن . 2. محجوز عليه (المدين) . 3. الغير (مدين المدين) .

الإجراءات لحجز هذه الأموال :-

1. أن لا يفهم الغير أن هذه الاموال قد تم حجزها وينظم محضر لها ولا يسلم الى أحد ويحافظ عليه .

في حال أن الغير قدم اعتراضات بقصد :-

1. انكار الاموال الموجودة لديه على الدائن مراجعة المحكمة المختصة لاستحصال حقه .

2. سكوت (لا ينسب الى ساكت من قول) .

3. مصادقه : يتم حجز المال وينظم محضر بذلك .

أما النسبة لحجز العقار وبيعه :-

حجز العقار :- إذا تقرر حجز العقار على منفذ العدل إرسال إشعار إلى دائرة التسجيل العقاري بأنه قد تم وضع شارة حجز على العقار .

وهناك إجراءات معينة للحجز العقاري :-

1. يجب أن يكون العقار مسجلاً في دائرة التسجيل العقاري بأسم المدين .

2. اذا وجد العقار غير مسجل بأسم المدين .

3. يبقى العقار محجوزاً لحين سداد الدين .

بيع العقار المحجوز :-

1. تنظيم قائمة المزايدة العلنية عن بيع العقار .
2. المزايدة والاحالة القطعية .
3. تأخير المزايدة وتأجيلها .
4. يبلغ المدين بإحالة العقار إحالة قطعية .
5. تأدية الدين والمصاريف بعد انتهاء مدة الاخبارية .
6. الضم على بدل المزايدة بعد الاحالة القطعية .
7. الضم على بدل المزايدة في معاملات ازالة الشبوع .
8. الرجوع عند طلب الضم .
9. المزايدة بعد الضم والاحالة النهائية .
10. الضم بعد الاحالة النهائية .
11. تملك المشتري للعقار .
12. العدول عن بيع العقار الذي حكم بإزالة شبوع .

كيف يتم توزيع حصيلة التنفيذ :

1. يحسم المصاريف التنفيذية التي انفقها في سبيل استحصال الدين .
2. يقسم الديون نسبة مقدار كل منهم اذا كان مجموعة الدائنين حتى لو كان دين ممتاز أو عداية أو في مرتبة واحدة .
3. أما اذا كان الديون عادية وممتازة :-
 - أ. يوزع باقي الديون العادية .
 - ب. ديون ممتازة نقدية .
 - ج. ديون ممتاز متأخرة .

3. قانون التسجيل العقاري :-

من اهم الاجراءات التي تجري على العقارات هو التسجيل العقاري في دائرة التسجيل العقاري لان التصرفات على العقارات لا يحق الا بالتسجيل .

وكافة الاجراءات الحاصلة على العقارات من أنواع التسجيل المتشابهة مثل (بيع - مساطحة - قسمة الارض) .

عقد البيع :- يعتبر من عقود المعاوضة لان طرف العقد (يأخذ ويعطي) ويعين مبادلة مال بمال .

المساطحة :- حق المساطحة حق عين أصلي ينشئ بموجب (عقد المساطحة) وهو اتفاق ما بين المالك الأصلي للأرض والمساح لاقامة بناء ومنشآت على أرض مملوكة أو موقوفة للغير .

شروط التسجيل :-

1. وجود عقد المساطحة .

2. عقد مصدق من كاتب العدل أو مثبت بحجة شرعية .

3. ان تكون الارض مملوكة ملكية تامة .

القسمة :- يوجد نوعان من الملكية (شائعة ، منقولة) تعين حصة الشريك في العقار المسجل على سبيل الشيوخ أو العقارات المشتركة على استقلال الشريك .

الإرث :- انتقال ما ملوك ملكية تامة من المالك المتوفي الى الورثة الشركين .

وهناك موانع الإرث يمنع انتقال الارث :-

1. القتل العمد .

2. اختلاف الدين .

اختبار ذاتي رقم (5) :-

أذكر شروط تسجيل عقد المساطحة .

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية.

وهناك تصرفات واردة على الحقوق العينية التبعية مثل (رهن التأمين) الرهن الحيازي ، حق الامتياز .

رهن تأمين :- يعني وضع العقار لضمان وفاء دين المدين للدائن المرتهن .

رهن الحيازي :- وضع عقار مدين محبوساً بيد الدائن وكلا الرهنيين لا ينعقد الا بالتسجيل في السجل العقاري .

التسجيل الرهن هو نفس الشروط العامة لتسجيل العقار أما أنها الرهن (حق أرض):

1. تنازل الدائن المرتهن ويثبت التنازل في الصفحة الرابعة من سجل اليومية .

2. الوفاء (إيداع مبلغ في صندوق دائرة التسجيل العقاري) .

3. لبيع العقار المرهون بالمزايدة ذكر طريقة المزايدة العلنية .

4. اتحاد الذمة اذا اشترى المرتهن العقار وأصبح الذمة واحدة .

أما حق الامتياز :- يقصد به أولوية أستيفاء الدين معين فلا يكون للدين الامتياز الا بنص قانون ويتقدم حق الامتياز على سائر الدائنين .

وتكون حق الامتياز على نوعين :-

1. أمتياز بائع العقار .

2. أمتياز المتقاسم في العقار .

ملاحظة :- لبيع العقار حق امتياز بدل العقار ينشئ عن

* يتم تسجيل المعاملة في سجل اليومية مع الافراد .

- * يتم تسجيل معاملة في الصفحة (2 ، 3) من السجل العقاري .
- * تسجيل معاملة حق الامتياز في الصفحة (4) .

أختبار ذاتي (6) :-

أذكر انواع التصرفات الواردة على حقوق عينية تبعية .

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية.

التصرفات المادية الفعلية الواردة على العقار :-

يقصد بها أعمال يباشر المالك في عقاره دون المساس بالمركز القانوني للمالك أو صاحب الحق العيني .

والتغيرات قد تكون :-

1. أما بفعل المالك (هدم ، خلع ، تغييرات) .
 2. الطبيعة (زلازل ، فيضان) .
 3. بفعل جهة غير المالك (البلدية يخترق العقار) .
- والتصرفات قد حددها القانون في الفصل الخامس وتكون (تصحيح جنس ، الافراز ، التوحيد) .

تصحيح الجنس :- معناه تبديل جنس العقار عند اجراء التغيرات المادية فيه وتكون أما عند زوال الابنية أو تحويله في المحدثات أو غرائز أو أبنية جديدة .

الإفراز :- يقصد بالافراز تجزئة العقار المسجل فعلاً الى جزئين أو أكثر من غير حصول تغير في الحقوق وهناك شروط :- منها أن يكون الافراز واقعاً أو حاصلًا ان تتوفر في كل جزء مفرز أو صاف للفرز وموافقة المالك أو نائبه القانوني .

أختبار ذاتي (7) :-

ماهي التصرفات المادية الفعلية الواردة على العقار .

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية.

ملكية الطوابق والشقق :-

المشرع العراقي لم يتناول لحد الان ملكية الطوابق في تطبيق الاحكام الخاصة بالطوابق والشقق لذلك التعامل تكون على أساس (الملكية المتنقلة) .
لكن هناك قيود الفرد على عدم التصرف بالطابق الا اذا كان العمارة أو الشقة ذات طابقين .

ويظهر في الطوابق والعمارة نوعين من الملكية :-

1. ملكية شائعة في الارض (الارضية ، كهرباء، ممرات ، انارة) .
2. ملكية مستقلة للطوابق أو الشقق .

التوحيد :- تصرف مادي أو فعل يقوم مالك العقار بإدارته في الغالب (دمج عقارين أو أكثر) ولها شروط .

تسجيل العقار :- وينقسم الى نوعين :

1. معنوي شخصي .
 2. شخصي معنوي عام .
- مثل (تسجيل باسم طائفة ، تسجيل باسم مؤسسة ، تسجيل باسم جمعيات ، تسجيل باسم شركة أجنبية) .

تصحيح وابطال التسجيل :-

السجل العقاري يعد صحة ولا يجوز الطعن بالتصرفات المسجلة فيه بأية طريقة من طرق الطعن .

تصحيح التسجيل :- يقصد به تصحيح الاخطاء الحاصلة في السجل قبل المصادقة عليه من جهة التدقيق ويكون التصحيح على النحو التالي :-

1. قرار حكم قضائي حاصل على درجة بتات .
2. اسناد الى قرار قانوني له قوة الحكم .

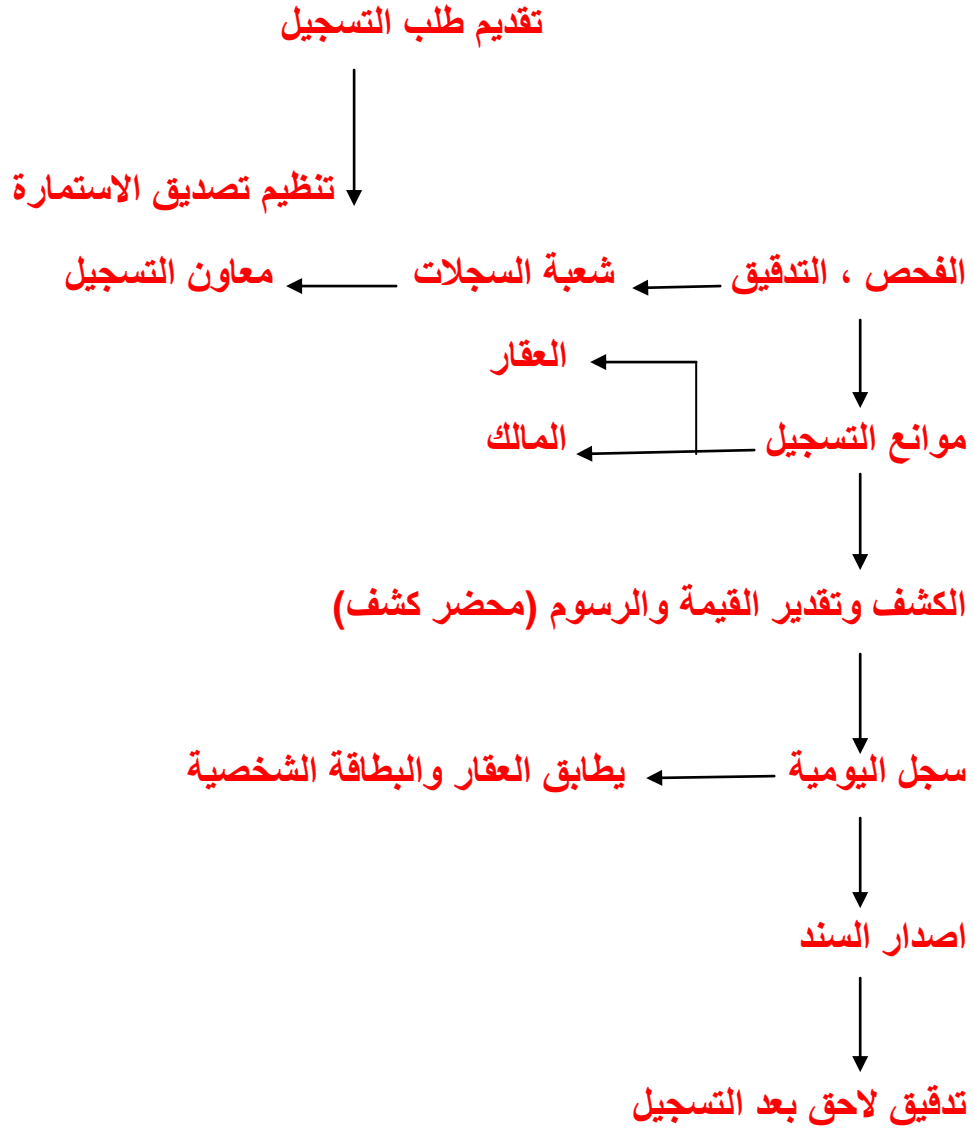
أختبار ذاتي (8)

قرار تصحيح الملكية تكون بشروط أذكرها .

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية.

تدقيق المعاملات :- هناك جهة تدقيق يتكون من عضوين أو أكثر بأمر من المدير العام .

الإجراءات الشكلية للتسجيل اللاحق للعقار تكون على النحو التالي :-



أختبار ذاتي (9)

ماهي الاجراءات الشكلية للتسجيل اللاحق للعقار .

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات)

في نهاية الوحدة النمطية.

ابطال التسجيل :-

يقصد بإبطال التسجيل أو الغاء حكم التسجيل كأن العقار غير مسجل واعدته الى الحال قبل التسجيل .

في القانون العراقي طريقتان :-

1. ابطال اداري (اذا لم يكن التسجيل مكتسب للشكل النهائي من قبل هيئة التدقيق) .
2. ابطال قضائي (اكتساب التسجيل الشكل النهائي) والابطالين لهما شروط في حال توافر اخلاط وأخطاء ونواقص قانونية .

بيان كيفية تسجيل قرار الابطال :-

1. يتم تنظيم استمارة التسجيل من قبل الدائرة استناداً الى قرار الابطال .
2. تسجيل المعاملة في سجل اليومية في السجل العقاري .
3. يتضمن البيانات المسجلة (بالحبر الاحمر) .

اختبار ذاتي (10) :

أذكر طرق ابطال التسجيل .

ملاحظة: يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية.

خامساً / الاختبار البعدي (Post - Test) :-

* ضع دائرة حول الحرف الذي يمثل الاجابة الصحيحة فيما يلي :-

1. من الشروط القانونية لاحكام القضاء القابلة للتنفيذ في مديريات التنفيذ :-

- أ. أن يكون الحكم خالياً من شائبة التزوير .
- ب. أن يكون الحكم قد صدر مخالفاً للقانون .
- ج. أن يكون الحكم صادراً من محكمة ليست متخصصة .
- د. أن يكون الحكم غير واضح وفيه غموض .

2. أستيفاء التأمينات القانونية للمزايدة هدفها :

- أ. تشجيع الناس على المشاركة في المزايدة .
- ب. بيان الشروط القانونية للمزايدة .
- ج. لتشجيع الناس المشاركة في المزايدة .
- د. زيادة القيمة المالية للمال المراد بيعه .

3. تنظيم قائمة المزايدة عن بيع العقار :-

- أ. لان القائمة يعتبر اعلان لبيع العقار .
- ب. بدون القائمة يعتبر اجراءات البيع باطله .
- ج. لتشجيع الناس المشاركة في المزايدة .
- د. لان قائمة المزايدة تعبر عن قيمة المزايدة .

4. منع حجز الاثمار والخضروات والمحصولات قبل أن تكون لها قيمة مادية :-

- أ. لان حجزها لايسدد ثمن الدين .
- ب. لان حجزها يؤدي الى امتناع الفلاح عن خدمتها .
- ج. لان الدين لم ينتج عنها .
- د. لانه من الاموال التي لايجوز الحجز عليها .

5. تبليغ الغير بمذكرة الاخبار :-

- أ. حتى لا يهرب المدين .
- ب. ليتمكن المدين من معرفة عنوان الدائن .
- ج. ليكون المدين يعلم دفع الدين اجبارياً .
- د. هو التنفيذ والقيام بالتنفيذ الرضائي من قبل المدين .

6. يمين الاستظهار يعني :-

- أ. تحليف الدائن عند وفاة المدين .
- ب. تحليف المدين عند وفاة الدائن .
- ج. تحليف منفذ العدل عند وفاة الدائن .
- د. تحليف منفذ العدل عند وفاة المدين .

7. حجز مال المدين لدى الغير يظهر في هذا الحجز ثلاثة أفرار :-

- أ. منفذ العدل والدائن والمدين .
- ب. الدائن والغير ومنفذ العدل .
- ج. الدائن والغير (مدين المدين) ومحجوز عليه المدين .
- د. منفذ العدل والمدين والغير .

8. رسم التحصيل هو الرسم الذي ينتفع منه 3% من قبل :-

- أ. دائرة التنفيذ .
- ب. مديرية التنفيذ .
- ج. محكمة البداية .
- د. دائرة التسجيل العقاري .

9. التقادم المسقط للأموال المنقولة للتنفيذ في مديريات التنفيذ :-

- أ. 15 سنة .
- ب. 3 سنوات .
- ج. 7 سنوات .
- د. 12 سنة .

10. التظلم من قرار منفذ العدل يكون خلال 3 أيام ويشترط أن :-

- أ. أن لا يكون من قرارات منفذ العدل .
- ب. أن يكون صادراً من محكمة مختصة .
- ج. أن يكون غير قابل للطعن .
- د. أن يكون من قرارات منفذ العدل .

ب. قانون التسجيل العقاري :-

1. هناك طرق لإبطال تسجيل العقار واعادته الى الحالة قبل التسجيل منها :-

- أ. أبطال قضائي .
- ب. ابطال وجاهي .
- ج. ابطال جزائي .
- د. ابطال سجلات عقارية .

2. يقصد بالتسجيل اللاحق للعقار :-

- أ. تسجيل العقار في سجلات يومية .
- ب. تسجيل العقار في سجلات المشتري .
- ج. تسجيل تغيرات مثل (كشف - رسوم - تسجيل) .
- د. تسجيل العقار في سجلات اليوقلمه .

3. يتم تصديق على محضر التسجيل العقاري من قبل :-

- أ. هيئة التسجيل العقاري .
- ب. ضريبة الدخل .
- ج. دائرة التسجيل العقاري .
- د. هيئة التدقيق .

4. يجري التدقيق اللاحق للعقار :-

أ. قبل التسجيل .

ب. بعد التسجيل .

ج. عند اصدار السند .

د. اثناء التسجيل .

5. من اجراءات دائرة التسجيل العقاري لصحة العقار في السجلات :-

أ. هل أن العقد مسجل لدى دائرة التسجيل العقاري .

ب. هل له عقد ابتدائي .

ج. التأكد من صحة اسم المالك والعاقد .

د. هل له خارطة ، صفحة ، اسم المالك .

6. القسم القانوني هو القسم الصادر من :-

أ. محكمة البداية .

ب. محكمة الجنج .

ج. المحكمة الشرعية .

د. محكمة الجنايات .

7. نظام التسجيل العيني للعقار يعني :-

أ. تسجيل العقار وفقاً لتسلسلات المقاطعة .

ب. تسجيل العقار شخصياً باسم الشخص .

ج. تسجيل العقار عينياً باسم القطعة .

د. تسجيل العقار وفقاً لتسلسلات السجلات اليومية .

8. الخارطة يعني :-

- أ. تنظيم مواصفات البناء للقطعة .
- ب. تنظيم العقار من حيث الشكل والحدود والمساحة .
- ج. بيان المسافات القانونية للبناء .
- د. بيان الشكل الهندسي للبناء .

9. من القيود التي تمنع تسجيل العقار بموانع قانونية :-

- أ. موانع تتعلق بالمالك فقط .
- ب. موانع تتعلق بالعقار فقط .
- ج. موانع تتعلق بالعقار ومنها تتعلق بالمالك .
- د. موانع تتعلق بدائرة التسجيل العقاري .

10. لجنة الكشف عن العقار في دائرة التسجيل العقاري يتكون من :-

- أ. ممثل عن دائرة التسجيل العقاري وضريبة الدخل وضريبة العقار .
- ب. ممثل عن دائرة التسجيل العقاري والمحكمة المختصة ومديرية التنفيذ .
- ج. ممثل عن دائرة التسجيل العقاري وضريبة الدخل وممثل من مديرية التنفيذ .
- د. ممثل عن دائرة التسجيل العقاري وضريبة الدخل ودائرة رعاية القاصرين .

ملاحظة:

٣. لكل سؤال درجة واحدة.

٤. يرجى التحقق من سلامة أجابتك بمراجعة صفحة (مفاتيح الإجابات على

الاختبارات) في نهاية الوحدة النمطية، ففي حالة حصولك على درجة 9 فأكثر فتكون غير محتاج لدراسة هذه الوحدة واذهب لدراسة الوحدة التالية. أما في حالة حصولك على درجة أقل

سادساً :- مفاتيح الاجابة على الاختبارات

الاختبار القبلي		الاختبارات الذاتية	الاختبار البعدي	
رقم السؤال	الاجابة	أختبار ذاتي (1)	رقم السؤال	الاجابة
-1	د	أ- قانون التنفيذ / أما سكوت أو الانكسار أو التأيد .	-1	أ
-2	أ	ب. تسجيل عقاري	-2	ج
-3	ب	تقديم طلب التسجيل تم التصديق والتدقيق ثم الكشف وتقدير	-3	ب
-4	ج	القيمة الرسوم وتنظيم محضر	-4	ب
-5	د	محضر الكشف بعد التصديق من قبل ضريبة الدخل يسجل في	-5	د
-6	أ	السجل العقاري وتم اصدار السند بعدها يتم التدقيق للسجل .	-6	أ
-7	ب		-7	ب
-8	ج		-8	ج
-9	د		-9	د
-10	أ		-10	أ
		أختبار ذاتي (2) أ/ موانع الاكراه البدني من قانون السند . 1. اذا تجاوز عمر 60 سنة . 2. اذا كان عمره أقل من 18 سنة . 3. اذا كان مريضاً بتقرير طبي . 4. اذا قدم الدائن بأنهاء الدين .		
		الاختبارات الذاتية أختبار ذاتي (3) اعتراض عن حكم غيابي ، الاستئناف ، التمييز ، تصحيح قرار التمييز .		الاختبار البعدي
		أختبار ذاتي رقم (4) الحجز نوعان / حجز احتياطي وحجز تنفيذي .		
		أختبار ذاتي رقم (5) وجود عقد مساطحة وجود عقد مصدق من كاتب العدل وام تكون الارض مملوكة ملكية تامة .		
		أختبار ذاتي رقم (6) رهن تأمين ، رهن حيازي ، حق الامتياز .		
		أختبار ذاتي رقم (7) الافراز ، التوحيد ، تصحيح		
		أختبار ذاتي رقم (8) قرار حكم قضائي درجة باثة قرار له قوة قانونية .		
		أختبار ذاتي (9) تقديم طلب وتصديق استمارة والفحص والتأكد من موانع التسجيل والكشف عن العقار والتسجيل في السجل اليومية وبطاقة عقارية اصدار السند والتدقيق اللاحق بعد التسجيل .		
		أختبار ذاتي (10) 1. ابطال اداري . 2. ابطال قضائي .		

المصادر :-

1. قانون التنفيذ رقم 54 لسنة 1980 .
2. قانون التسجيل العقاري .رقم 43 لسنة 1974
3. احكام قانون التنفيذ ، د. سعيد مبارك ، جامعة بغداد سنة 1989 ، وزارة التعليم العالي ، كلية القانون .
4. قانون التسجيل العقاري ، د. خالد لفته شاكر الزبيدي ، 1990 ، وزارة التعليم العالي ، هيئة التعليم الفني .