جمهورية العراق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

معهد العلمين للدراسات العليا

قسم القانون الخاص

الحماية المدنية للملكية العقارية الرقمية

(دراسة مقارنة)

رسالة تقدَّمت بها الطالبة

زينب حسين هادي الحسيني

إلى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا

وهي جزء من متطلبات نيل درجة الماجستير في القانون الخاص

بإشراف الدكتور

حسن حنتوش رشيد الحسناوي

أستاذ القانون المدني

٢٠٢٦م ١٤٤٨هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ﴾.

صدق الله العلي العظيم

سورة البقرة، الآية ٢٨٢.

إهداء

الحمدُ للهِ ربِّ العالمين، الذي بنعمته تتمُّ الصالحات، وبفضله تُضاءُ الدروب، وبتوفيقه يبلغُ الإنسانُ غاياته بعد تعبٍ وصبرٍ واجتهاد.

أُهدي ثمرةَ جهدي المتواضع هذه إلى من كان الفضلُ أولًا وآخرًا له سبحانه، شكرًا وحمدًا على ما أنعم وأعان ووفّق.

ثم إلى أنوارِ الهداية ومصابيحِ الدجى، إلى الأئمةِ الأطهار عليهم السلام، وبالخصوص الإمامين الجليلين

موسى بن جعفر الكاظم ومحمد الجواد،

عليهم صلوات ربي وسلامه ورحمته

راجيةً منهم شفاعةً ودعاءً وبركةً ترافقُ خطايَ في الدنيا والآخرة.

إلى روحِ أبي الغالي رحمه الله تعالى،

الذي كان سندًا ودعاءً وذكرى لا تغيب،

رحمك الله بقدر ما غرستَ في القلب من قوةٍ وأمل، وجعل مقامك في أعالي جناته.

إلى أمي الحبيبة، حفظها الله وأطال في عمرها،

إلى نبع الحنان والصبر والعطاء،

إليكِ يا من كان دعاؤكِ سرَّ طمأنينتي، ووجودكِ بركةَ أيامي، أهدي هذا الجهد المتواضع عرفانًا وامتنانًا.

إلى زوجي العزيز،

الذي كان خيرَ معينٍ وسند،

فقد كاتفني وساندني في شقِّ طريق النجاح، ووقف إلى جانبي بكل حبٍّ وصبرٍ وثقة، فله مني بالغ الشكر والوفاء.

ئ

وإلى الأخِ الروحيّ الشيخِ عباس الجبوري،

الذي كان نعمَ العونِ والسَّند ، وصاحبَ المواقفِ النبيلةِ التي لا تُنسى،

أرفعُ لهُ خالصَ الامتنانِ وعظيمَ الثناء،

سائلًا اللهَ أن يديمَ عليهِ الخيرَ والتوفيق

والى إخواني وأخواتي، واولادي

وكلِّ من دعمني بكلمةٍ طيبة، أو دعاءٍ صادق، أو مساعدةٍ خالصة، وكان له أثرٌ في وصولي إلى ما أنا عليه اليوم.

وإلى أستاذي المشرف،

الذي لم يبخل عليَّ بعلمٍ نافع، ولا بتوجيهٍ سديد ، ولا بنصيحةٍ قيّمة، فكان خيرَ مرشدٍ ومعين، فله مني خالص العرفان والامتنان.

أهدي إليكم جميعًا هذا العمل المتواضع، راجيةً من الله تعالى أن يجعله خالصًا لوجهه الكريم، ونافعًا للعلم وأهله

الشكر والعرفان

أتوجه بالشكر والثناء إلى الله سبحانه وتعالى على ما أنعم به عليَّ من توفيق وعون لإتمام هذا البحث.

وأتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذي المشرف الدكتور (حسن حنتوش رشيد الحسناوي)، لما قدمه من توجيهٍ علمي ومتابعةٍ قيمة كان لهما الأثر الكبير في إنجاز هذا البحث.

أسأل الله تعالى أن يبارك في علمه وعمله، وأن يجزيه خير الجزاء.

المُستخلص

تُعد الملكية العقارية من أكثر الحقوق العينية ارتباطًا بالاستقرار القانوني والاقتصادي والاجتماعي، وقد ارتبط تنظيمها التقليدي بفكرة العقار المادي الثابت وما يقتضيه من وسائل إثبات وشهر عقاري قائمة على المحررات الورقية والإجراءات التقليدية. إلا أن التطور التكنولوجي المتسارع، وما رافقه من تحول رقمي واسع في مختلف المجالات، أدى إلى ظهور بيئة قانونية جديدة تعتمد على البيانات والسجلات الإلكترونية والتقنيات الحديثة، الأمر الذي انعكس بصورة مباشرة على نظام الملكية العقارية وآليات إثباتها وإدارتها، وأفرز ما يُعرف بالملكية العقارية الرقمية.

وتكمن أهمية هذه الدراسة في تناولها لموضوع حديث ومعقد يجمع بين القانون والتكنولوجيا، عبر بحث أثر التحول الرقمي في إعادة تشكيل المفاهيم التقليدية للملكية العقارية، وبيان مدى قدرة التشريعات المقارنة على استيعاب هذا التطور، ولاسيما في ظلّ ظهور السجلات العقارية الإلكترونية، والتوقيع الإلكتروني، وتقنيات البلوك تشين، وما ترتبه من آثار قانونية تتعلق بحجية الدليل الرقمي، وأمن المعاملات العقارية، واستقرار الحقوق العينية.

وتهدف الدراسة إلى تأصيل مفهوم الملكية العقارية الرقمية وبيان طبيعتها القانونية، وتحليل خصائصها وشروطها، فضلاً عن دراسة الحماية القانونية المقررة لها، سواء من الناحية الإدارية أم القضائية، مع بيان دور السجل الرقمي في إثبات الحق العقاري، وحدود الاعتماد على الوسائل التقنية والخبرة الفنية في تكوين القناعة القضائية، ومدى تأثير ذلك في النظرية التقليدية للإثبات.

وقد اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي المقارن، عن طريق تحليل النصوص القانونية والاتجاهات الفقهية وأحكام القضاء في كلّ من العراق ومصر وفرنسا، مع إجراء مقارنة بين هذه الأنظمة لبيان أوجه الاتفاق والاختلاف في تنظيم الملكية العقارية الرقمية، ومدى مرونة كلّ نظام في مواجهة متطلبات البيئة الرقمية الحديثة. واستعانت الدراسة بالمنهج النقدي للكشف عن أوجه القصور التشريعي والتطبيقي.

وتوصلت الدراسة إلى أن المفاهيم التقليدية للملكية والعقار لم تعد كافية بمفردها لاستيعاب التحولات الرقمية الحديثة، لكونها تقوم في جوهرها على فكرة الوجود المادي والثبات التقليدي للعقار، في حين أن الملكية العقارية الرقمية تقوم على التمثيل الإلكتروني للعقار داخل منظومة معلوماتية تعتمد على البيانات والسجلات الرقمية. وتبين أن السجل الرقمي لم يعد مجرد وسيلة لإثبات الحق، بل أصبح يؤدي دورًا جوهريًا في إنشائه وتحديد نطاقه وضمان استقراره، الأمر الذي أدى إلى إعادة تشكيل العلاقة بين الحق العقاري ووسيلة إثباته.

وأظهرت الدراسة أن التشريعات المقارنة تختلف في درجة استيعابها للتحول الرقمي؛ إذ ما يزال كلّ من التشريعين العراقي والمصري أقرب إلى التصور التقليدي للملكية العقارية، رغم وجود بعض التطورات المرتبطة بالإثبات والتوقيع الإلكتروني، في حين يتمتع القانون الفرنسي بقدر أكبر من المرونة المفاهيمية والتقنية، بما يجعله أكثر قابلية للتكيف مع البيئة الرقمية، وإن لم يصل بعد إلى الاعتراف الكامل بالملكية العقارية الرقمية كنظام قانوني مستقل.

وانتهت الدراسة إلى ضرورة تطوير القواعد القانونية المنظمة للملكية العقارية بما ينسجم مع متطلبات البيئة الرقمية الحديثة، عبر إقرار تنظيم تشريعي واضح للسجلات العقارية الإلكترونية، وتعزيز الحجية القانونية للبيانات الرقمية، ووضع ضوابط قانونية لاستخدام التقنيات الحديثة في مجال الإثبات والتسجيل العقاري، بما يحقق التوازن بين التطور التكنولوجي وضمانات الأمن القانوني واستقرار المعاملات العقارية.

قائمة المحتويات

العنوان	الصفحة
المقدمة	١ – ٣
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الرقمية	٤ – ٥٢
المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية الرقمية	٥ – ٢٢
المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الرقمية	٦ – ٢٢
الفرع الأول: التعريف العام للملكية	٧ – ٩
الفرع الثاني: تعريف الملكية العقارية قانوناً	١٠ – ١٨
الفرع الثالث: التعريف العام للرقمية	١٩ – ٢٢
المطلب الثاني: خصائص الملكية الرقمية وشروطها	٢٢ – ٣٨
الفرع الأول: خصائص الملكية الرقمية	٢٣ – ٣٣
الفرع الثاني: شروط الملكية الرقمية	٣٣ – ٣٨
المبحث الثاني: المقارنة بين الملكية العقارية الرقمية والملكية العقارية التقليدية	٣٩ – ٥٢
المطلب الأول: أوجه التشابه بين الملكية العقارية الرقمية والملكية العقارية التقليدية	٣٩ – ٤٢
الفرع الأول: وحدة الطبيعة	٣٩ – ٤٠
الفرع الثاني: من حيث توافر مزايا الملكية (التصرف، الاستعمال، الاستغلال)	٤٠ – ٤١
الفرع الثالث: الحماية القانونية للملكية العقارية الرقمية والملكية العقارية التقليدية	٤١ – ٤٢
المطلب الثاني: أوجه الاختلاف بين الملكية العقارية الرقمية والملكية العقارية التقليدية	٤٢ – ٥٢
الفرع الأول: من حيث طبيعة المحل	٤٣ – ٤٤
الفرع الثاني: من حيث وسائل الإثبات	٤٤ – ٤٩
الفرع الثالث:– أوجه الاختلاف في التصرف بالبيع في الملكية العقارية التقليدية والملكية العقارية الرقمية	٤٩ – ٥٢

الفصل الثاني: وسائل الحماية المدنية للملكية العقارية الرقمية	**٥٣ – ١١٧**
المبحث الأول: وسائل الحماية الوقائية للملكية العقارية الرقمية	**٥٥ – ٨٦**
المطلب الأول: التسجيل والرقابة كآلية للحماية الوقائية للملكية العقارية الرقمية	٥٦ – ٦٤
الفرع الأول: التسجيل والرقابة في القانون العراقي	٥٧ – ٥٩
الفرع الثاني: التسجيل والرقابة في القانون المصري	٥٩ – ٦٢
الفرع الثالث: التسجيل والرقابة في القانون الفرنسي	٦٢ – ٦٤
المطلب الثاني: السجلات الرقمية ودورها في الحماية الوقائية للملكية العقارية	٦٥ – ٧٣
الفرع الأول: تعزيز مبدأ العلنية والشفافية العقارية	٦٥ – ٦٦
الفرع الثاني: تجنب التزوير والتحايل	٦٦ – ٦٨
الفرع الثالث: تحقيق الاستقرار للمعاملات العقارية وتقليل المنازعات	٦٨ – ٧٣
المطلب الثالث: دور السلطات المختصة في المراقبة والتوثيق	٧٣ – ٨٦
الفرع الأول: نطاق الرقابة التي تباشرها السلطات المختصة	٧٤ – ٧٦
الفرع الثاني: الدور التوثيقي وأثره في إضفاء الحجية	٧٦ – ٨١
الفرع الثالث: الاتجاهات الحديثة لحماية السجلات الرقمية	٨١ – ٨٦
المبحث الثاني: الوسائل الإدارية والتقنية الحديثة لحماية الملكية العقارية الرقمية	**٨٧ – ١١٧**
المطلب الأول: الرقابة الإدارية السابقة على التصرفات العقارية	٨٨ – ٩٦
الفرع الأول: توافر الشروط الشكلية لصحة التصرف العقاري	٨٨ – ٩٤
الفرع الثاني: التحقق من الهوية الرقمية للأطراف	٩٤ – ٩٥
الفرع الثالث: التكامل المؤسسي وتبادل البيانات	٩٥ – ٩٦
المطلب الثاني: دور التقنية (البلوكشين والتشفير) في الحماية	٩٦ – ١٠٥

الفرع الأول: ماهية البلوكشين (Blockchain)	٩٧ – ١٠١
الفرع الثاني: ماهية التشفير (Cryptography)	١٠١ – ١٠٥
المطلب الثالث: القضاء الرقمي كآلية حديثة لحماية الملكية العقارية	١٠٥ – ١١٧
الفرع الأول: القضاء الرقمي وخصائصه	١٠٦ – ١١٠
الفرع الثاني: التقاضي الرقمي كآلية لحماية الملكية الرقمية وتحدياته	١١٠ – ١١٧
الخاتمة	**١١٨ – ١٢١**
قائمة المصادر والمراجع	١٢٢ – ١٣٥
Abstract	**A–B**

المقدمة

مقدمة

أولًا: تحديد موضوع البحث

يتناول هذا البحث موضوع الإثبات الرقمي والسجل العقاري الإلكتروني وأثرهما في إعادة تشكيل نظرية الإثبات التقليدية ووظيفة القضاء في ظلّ التحول الرقمي، وذلك عبر دراسة تحليلية مقارنة بين التشريعات المصري والعراقي والفرنسي، بهدف بيان مدى قدرة النظم القانونية المعاصرة على استيعاب التطورات التقنية المرتبطة بالمحررات الإلكترونية والسجلات الرقمية، ومدى انعكاس ذلك على حجية الدليل، واستقرار المعاملات العقارية، وحدود القناعة القضائية في ظلّ تصاعد دور الخبرة الفنية والتقنيات الحديثة في المجال القضائي.

ثانياً: أهمية الموضوع وأسباب اختياره

تنبع أهمية هذا الموضوع من كونه يتناول إحدى أكثر القضايا القانونية المعاصرة تعقيدًا وتشابكًا، إذ يلتقي القانون بالتكنولوجيا في مجال يُعد من أكثر المجالات ارتباطًا بالأمن القانوني واستقرار المعاملات، وهو مجال الملكية العقارية والإثبات المرتبط بها. فقد أدى التطور الرقمي إلى ظهور أنماط جديدة من الأدلة والسجلات الإلكترونية التي لم تعد تتوافق مع المفاهيم التقليدية للإثبات، الأمر الذي فرض تحديات عميقة أمام القواعد القانونية التقليدية، خاصة فيما يتعلق بحجية الدليل الرقمي، ومدى الثقة في السجل العقاري الإلكتروني، وحدود الاعتماد على الوسائل التقنية في تكوين القناعة القضائية.

وترجع أهمية الدراسة إلى قلة الدراسات العربية المتخصصة التي تناولت العلاقة بين الإثبات الرقمي والتسجيل العقاري الإلكتروني بصورة متكاملة، فضلًا عن الحاجة الملحّة إلى تقييم مدى جاهزية التشريعات العربية لمواكبة التحول نحو العدالة الرقمية.

أما أسباب اختيار الموضوع، فتتمثل في الرغبة في دراسة التحول الجذري الذي أحدثته الرقمنة في مجال الإثبات العقاري، وبيان مدى كفاية التنظيم التشريعي الحالي في مواجهة التحديات التقنية المستحدثة، فضلًا عن أهمية الوصول إلى تصور قانوني متوازن يحقق التوفيق بين متطلبات التطور التكنولوجي وضمانات العدالة واستقرار الملكية العقارية.

ثالثاً: مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في أن قواعد الإثبات التقليدية قد تأسست على فكرة مادية الدليل وإمكانية إدراكه بصورة مباشرة، في حين أن البيئة الرقمية أفرزت أدلة غير مادية تعتمد في وجودها وفهمها على الوسائط التقنية والخبرة الفنية، مماّ أدى إلى ظهور إشكالات قانونية تتعلق بحجية المحررات الإلكترونية، ومدى سلامة السجلات الرقمية، وحدود الاعتماد على الوسائل التكنولوجية في إثبات الحقوق العقارية.

وتتعمق هذه الإشكالية في مجال السجل العقاري الإلكتروني، الذي لم يعد مجرد وسيلة للإشهار، وإنما أصبح يؤدي دورًا جوهريًا في إنشاء الحق العقاري وإثباته، بما يثير تساؤلات حول مدى قدرة النظم القانونية على ضمان الثقة والأمان القانوني في البيئة الرقمية، وحول أثر الاعتماد المتزايد على الخبرة الفنية في استقلال القاضي وتكوين قناعته القضائية.

رابعاً: أسئلة البحث

يثير موضوع الدراسة عددًا من التساؤلات الرئيسة والفرعية، من أهمها:

١. ما المقصود بالإثبات الرقمي والسجل العقاري الإلكتروني؟ وما الطبيعة القانونية لكلّ منهما؟
٢. إلى أي مدى يختلف الدليل الرقمي عن الدليل التقليدي من حيث الحجية ووسائل التحقق؟
٣. ما مدى حجية المحررات الإلكترونية في الإثبات المدني والعقاري؟
٤. هل استطاعت التشريعات محل الدراسة تنظيم السجل العقاري الإلكتروني بصورة تحقق الأمن القانوني واستقرار الملكية؟
٥. إلى أي مدى تسهم التقنيات الحديثة، كالتوقيع الإلكتروني والبلوكشين، في تعزيز حماية الملكية العقارية الرقمية؟
٦. ما مدى جاهزية الأنظمة القانونية المقارنة للانتقال نحو نموذج القضاء التكنولوجي؟

خامساً: منهج البحث

اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي المقارن، عبر تحليل النصوص التشريعية المنظمة للإثبات الإلكتروني والسجل العقاري الرقمي، وبيان اتجاهات الفقه وأحكام القضاء في كلّ من التشريع المصري والعراقي والفرنسي، مع إجراء مقارنة بين هذه الأنظمة لبيان أوجه الاتفاق والاختلاف ومدى فاعلية كلّ نظام في مواجهة تحديات التحول الرقمي.

واستعانت الدراسة بالمنهج النقدي للكشف عن أوجه القصور التشريعي والتطبيقي، وتحليل الإشكالات التي يثيرها الاعتماد على التكنولوجيا في المجال القضائي.

سادساً: خطة البحث

اقتضت طبيعة الدراسة تقسيمها على فصلين رئيسين، يسبقهما مقدمة وتتلوهما خاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات.

خُصص الفصل الأول لبيان الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الرقمية، وتم تقسيمه على مبحثين؛ تناول المبحث الأول ماهية الملكية العقارية الرقمية عبر بيان تعريف الملكية بوجه عام، وتعريف الملكية العقارية قانوناً، ومفهوم الرقمية، ثم بيان خصائص الملكية الرقمية وشروطها. أما المبحث الثاني فقد خُصص للمقارنة بين الملكية العقارية الرقمية والملكية العقارية التقليدية، وذلك عبر بيان أوجه التشابه بينهما من حيث وحدة الطبيعة وتوافر سلطات المالك والحماية القانونية، ثم بيان أوجه الاختلاف المتعلقة بطبيعة المحل ووسائل الإثبات.

أما الفصل الثاني فقد تناول وسائل الحماية المدنية للملكية العقارية الرقمية، وقُسم على مبحثين؛ تناول المبحث الأول وسائل الحماية الوقائية للملكية العقارية الرقمية، عبر دراسة التسجيل والرقابة كآلية للحماية الوقائية في القوانين العراقي والمصري والفرنسي، وبيان دور السجلات الرقمية في تعزيز الحماية الوقائية، فضلاً عن دور السلطات المختصة في المراقبة والتوثيق وأثره في حماية الحقوق العقارية الرقمية.

أما المبحث الثاني فقد خُصص لدراسة الوسائل الوقائية الإدارية، عبر بيان الرقابة الإدارية السابقة على التصرفات العقارية الرقمية، ودور التقنيات الحديثة ولا سيما البلوكشين والتشفير في توفير الحماية اللازمة للملكية العقارية الرقمية، فضلاً عن بيان دور القضاء الرقمي والتقاضي الإلكتروني بوصفهما من الآليات الحديثة التي تسهم في حماية الملكية العقارية الرقمية ومواجهة التحديات الناشئة عنها.

واختُتمت الدراسة بخاتمة تضمنت أهم النتائج التي تم التوصل إليها والتوصيات المقترحة لمعالجة الإشكالات القانونية المتعلقة بحماية الملكية العقارية الرقمية.