



Property protection in the digital age in Iraq

Pashiman Faidhulla Omar

Faculty of Humanity and Social Science (FHSS) Department of Law

Abstract:

The digital transformation of the real estate sector and its impact on property rights protection is a crucial element of economic and social security. However, the current reality suffers from clear legislative and institutional shortcomings, including the continued reliance on traditional paper records, the absence of a unified electronic real estate registry, and weak legal frameworks that grant legal validity to digital documents and electronic signatures. Although the government has begun offering some electronic real estate services through the "Our" platform and has launched the digital property deed and property map, this transformation remains partial and administrative, and has not yet reached the level of institutional legal transformation necessary to protect property rights, prevent forgery, and ensure evidentiary weight. Therefore, digital transformation in the real estate sector should not be limited to automating procedures or simplifying services. Rather, it must extend to building a

comprehensive legislative and technological framework that guarantees the protection of electronic real estate documents, recognizes their validity before the courts and third parties, and establishes a secure and unified national digital real estate registry capable of achieving real estate security, enhancing trust and investment, and enshrining the rule of law in the digital environment. **Keywords:** Real estate ownership, digital transformation, electronic signature, real estate registration.



<https://doi.org/10.66734/a8czf602>

1: Email pashiman.hedayat@koyauniversity.org

2: Email:

Submitted: 20-3-2026

Accepted: 5-4-2026

Published: 2-6-2026

Authors: 2026, College of Law - Sumer University. This is an open- access article under the CC BY 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ar>)



حماية الملكية العقارية في ظل التحول الرقمي في العراق

م.م. بهشيمان فيض الله عمر

كلية القانون / جامعة كويه

الملخص

أن موضوع التحول الرقمي في القطاع العقاري وتأثيره على حماية الملكية العقارية تُعدّ من أهم عناصر الأمن الاقتصادي والاجتماعي، غير أن واقعها الحالي يعاني من قصور تشريعي ومؤسسي واضح، يتمثل في استمرار الاعتماد على السجلات الورقية التقليدية، وغياب السجل العقاري الإلكتروني الموحد، وضعف الأطر القانونية التي تمنح الحجية للمحررات الرقمية والتوقيع الإلكتروني. ورغم شروع الدولة في تقديم بعض الخدمات العقارية الإلكترونية عبر منصة "أور" وإطلاق السند العقاري الرقمي وخارطة العقار، إلا أن هذا التحول ما يزال إدارياً جزئياً، ولم يصل بعد إلى مستوى التحول القانوني المؤسسي القادر على حماية الحقوق العينية ومنع التزوير وضمان قوة الإثبات. ومن ثمّ، فإن التحول الرقمي في المجال العقاري لا ينبغي أن ينحصر في أتمتة الإجراءات أو تبسيط الخدمة، بل يجب أن يمتد ليشمل بناء إطار تشريعي وتكنولوجي متكامل، يكفل حماية الوثيقة العقارية الإلكترونية، ويقرّ بحجيتها أمام القضاء والغير، ويؤسس سجلاً عقارياً رقمياً وطنياً آمناً وموحّداً، قادراً على تحقيق الأمن العقاري، وتعزيز الثقة والاستثمار، وتكريس مبدأ سيادة القانون في البيئة الرقمية.

الكلمات المفتاحية: - الملكية العقارية، التحول الرقمي، التوقيع الإلكتروني، التسجيل العقاري.

المقدمة

أولاً/ التعريف بموضوع البحث:-

تُعدّ الملكية العقارية من أكثر الحقوق العينية أهمية في البناء القانوني للدولة، كونها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بتحقيق الأمن الاجتماعي، واستقرار المعاملات، وتنظيم الثروة القومية. وقد أولى المشرع العراقي حماية الملكية أهمية خاصة في التشريعات المدنية والإدارية والجزائية، ولاسيما في القواعد التي تنظم توثيق العقار وتسجيله وإشهاره، لما للتسجيل من أثر جوهري في استقرار المعاملات العقارية ومنع التعدي أو الاستيلاء غير المشروع على أملاك الغير، وفي السنوات الأخيرة ومع انطلاق برامج التحول الرقمي في العراق، أخذت

الدولة تتجه نحو تحديث البنى القانونية والتقنية المرتبطة بالنظام العقاري، استجابةً لمتطلبات الشفافية، ومكافحة الفساد، وتبسيط الإجراءات، وضمان الحماية الفاعلة للملكية.

لقد أدى التطور التقني الهائل، وبخاصة في مجال قواعد البيانات، والحوكمة الرقمية، والخدمات الإلكترونية، إلى بروز الحاجة إلى إعادة النظر في آليات حماية الملكية العقارية التقليدية، والبحث في إمكانية تفعيل نظم التسجيل العقاري الإلكتروني، واعتماد الخرائط الرقمية، والحد من المعاملات الورقية، وربط دوائر التسجيل العقاري بمنظومات الدفع الإلكتروني والتحقق الإلكتروني من الهوية، وهو ما يعزز فرص الحد من التزوير والتلاعب، ويرفع مستوى الأمن العقاري. كما فرضت التكنولوجيا تحديات جديدة تتصل بالأمن السيبراني، وسرية البيانات، والاعتراف القانوني بالسجلات الرقمية، وضرورة تحديث الأدوات التشريعية بما يتوافق مع واقع التحول الرقمي المتسارع.

ومن خلال هذه المعطيات، تبدو دراسة حماية الملكية العقارية في ظل التحول الرقمي - في الإطار العراقي - ضرورة علمية وعملية؛ لأنها تتيح فهماً أعمق لمدى استعداد التشريع العقاري العراقي لمواكبة عصر الرقمنة، وتكشف نقاط القوة والقصور في النظام القانوني القائم، وتقترح مسارات عملية لتعزيز الحماية وتطوير منظومة التسجيل العقاري بما يتوافق مع المعايير الدولية والتجارب المقارنة.

وفي ضوء ذلك، تتجه هذه الدراسة إلى تحليل الإطار القانوني للملكية العقارية في العراق، وبيان أثر التحول الرقمي على حمايتها من حيث التشريعات والوسائل وتطبيقاتها، مع المقارنة عند الحاجة بالتجارب الدولية ذات الصلة، واستشراف مستقبل الحماية العقارية في ظل استمرار التحول نحو الحكومة الإلكترونية.

ثانياً/ أهمية الموضوع:

تتبع أهمية هذا الموضوع من المكانة الجوهرية التي تحتلها الملكية العقارية في المنظومة الاقتصادية والإدارية للدولة، إذ تعدّ أساساً للثروة الوطنية وركيزة للاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. كما أن حماية هذا النوع من الملكية تمثل أحد أهم أهداف التشريعات المدنية والإدارية والجزائية، بالنظر إلى ما تتعرض له من صور الاعتداء والاستيلاء والتزوير والمنازعات المتزايدة. وفي ظل التحول الرقمي الذي شرع العراق في تطبيقه ضمن برامج الحكومة الإلكترونية، برزت الحاجة الملحة إلى إعادة تقييم وسائل الحماية التقليدية للملكية العقارية ومدى ملاءمتها للبيئة الرقمية، لاسيما مع التوجه نحو إنشاء السجل العقاري الإلكتروني وربط دوائر التسجيل العقاري بقواعد بيانات موحدة، واعتماد الخرائط الرقمية، والاعتماد على التوثيق الإلكتروني والتحقق الرقمي للهوية.

وتتجلى أهمية الموضوع أيضاً في أن التحول الرقمي لا يقتصر على تبسيط الإجراءات، بل يمس جوهر الحماية القانونية للملكية، لأنه يطرح تساؤلات عميقة حول حجية السجلات الرقمية، وضمانات الأمن السيبراني، ووسائل منع التلاعب بالملفات الإلكترونية، وحدود المسؤولية القانونية عن الأخطاء التقنية، وهو

ما يجعل دراسة هذا الموضوع ضرورة تشريعية وعملية تسهم في تعزيز الأمن العقاري ورفع جودة الخدمات الحكومية، فضلاً عن مساهمتها في دعم بيئة الاستثمار والتنمية الاقتصادية في العراق.

ثالثاً/ إشكالية البحث:

تتمحور إشكالية هذا البحث حول التساؤل الرئيس الآتي:

إلى أي مدى يمكن أن يسهم التحول الرقمي في تعزيز حماية الملكية العقارية في العراق؟ وهل يمتلك النظام العقاري العراقي - بصيغته التشريعية والتنظيمية الحالية - القدرة على استيعاب متطلبات البيئة الرقمية وضمان حماية فعّالة للملكية العقارية في ظل الاعتماد المتزايد على السجلات الإلكترونية؟

ويتفرع عن هذا التساؤل الرئيس مجموعة من الأسئلة الفرعية، من أهمها:

- ما هو الإطار القانوني العراقي الحاكم للتحويل الرقمي في مجال التسجيل العقاري؟
 - وما أثر السجل العقاري الإلكتروني على منع التزوير وحدوث الاعتداءات العقارية؟
 - ما حدود المخاطر التقنية والأمنية التي يمكن أن تهدد الملكية في البيئة الرقمية؟
 - ما مدى توافق التشريعات العراقية الحالية مع الاتجاهات الدولية في حماية الملكية العقارية الرقمية؟
- إن معالجة هذه الإشكالية تسهم في بناء تصور شامل عن مستقبل النظام العقاري في العراق، وتساعد في تحديد جوانب النقص التشريعي والمؤسسي، كما تمهد لوضع حلول عملية وقانونية لمواكبة التحول الرقمي.

رابعاً/ أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تحديد أثر التحول الرقمي على وسائل الحماية القانونية التقليدية للملكية العقارية، وبيان مدى فاعلية نظم التسجيل الإلكتروني في الحدّ من التزوير والاعتداء على الحقوق العقارية، ودراسة الحجية القانونية للسجلات العقارية الرقمية، وتحليل مدى الاعتراف القانوني بالبيانات الإلكترونية والخرائط الرقمية في الإثبات أمام القضاء.

بالإضافة إلى الكشف عن أبرز التحديات التقنية والقانونية التي تواجه النظام العقاري في بيئة التحول الرقمي، لاسيما ما يتعلق بالأمن السيبراني، وحماية البيانات، والمسؤولية عن الأخطاء التقنية.

خامساً/ منهجية البحث:

سيعتمد هذا البحث على المنهج التحليلي الوصفي من خلال تحليل النصوص القانونية العراقية المنظمة للملكية العقارية ووسائل حمايتها، ودراسة التشريعات ذات الصلة بالتحويل الرقمي والمعاملات الإلكترونية، والاطلاع على الدراسات المتصلة بالموضوع بهدف استخلاص الدروس والممارسات الفضلى التي يمكن الاستفادة منها في الحالة العراقية.

كما سيتم اعتماد المنهج النقدي في مناقشة مدى كفاية الإطار التشريعي والتنظيمي الحالي لمواجهة تحديات البيئة الرقمية، وتحليل أوجه القصور التي قد تؤثر في الحماية القانونية للملكية، وصولاً إلى تقديم مقترحات تشريعية ومؤسسية تعزز من فاعلية النظام العقاري الرقمي في العراق.

سادساً/ الدراسات السابقة:

١- دراسة: (N. Naeem & I. A. Rana. 2023) بعنوان: Digital real estate: a review

of the technologies and tools transforming the industry and society^(١)، هدفت هذه الدراسة إلى تقديم مراجعة تحليلية وببليومترية لأبرز الأدوات والتقنيات الرقمية التي أحدثت تحولاً في صناعة العقار عالمياً، مع التركيز على دور تكنولوجيا الاتصالات والمعلومات والخرائط الرقمية وأنظمة اتخاذ القرار الإلكتروني في تطوير إدارة البيانات العقارية وتبادلها. اعتمدت الدراسة المنهج التحليلي الوصفي عبر مراجعة منهجية للأدبيات واستخدام أدوات التحليل العلمي الكمي لتتبع اتجاهات البحث وتطور تقنيات العقار الرقمي. وقد خلصت إلى أن التحول الرقمي في المجال العقاري يعزز مستوى الشفافية، ويحدّ من التلاعب بالملفات الورقية التقليدية، لكنه لا يزال يواجه تحديات تتعلق بالخصوصية، وحماية البيانات، وضعف الإطار التشريعي في الدول النامية. وعلى الرغم من أهمية الدراسة في الجانب التكنولوجي، إلا أنها لا تُسلط الضوء على الحماية القانونية للملكية العقارية أو حجية السجلات الرقمية، ولا تبحث في تشريعات الدول العربية، مما يجعل بحثنا متميزاً بشموله الجوانب القانونية والتشريعية العراقية وتأصيله للحماية القانونية للملكية البيئية الرقمية.

٢- دراسة: (2025) Digital Assets: Legal Regulation and Estimation of Risks.^(٢)

تناولت هذه الدراسة مفهوم الأصول الرقمية من منظور قانوني، وناقشت كيفية تنظيم التعامل بها وامتلاكها ونقلها، في ظل التحول إلى البيئة الرقمية، وذلك من خلال تحليل المخاطر القانونية المرتبطة بالتكنولوجيا الحديثة وسهولة تغيير أو تزوير السجلات، وبيّنت عدم كفاية القوانين التقليدية في حماية الملكية الرقمية أو تنظيم مسؤولية الجهات التقنية عن الأخطاء. وقد اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي المقارن بين الأنظمة التشريعية الأوروبية والأمريكية، واستعرضت آليات تنظيم الأصول غير الملموسة، واستخدام العقود الذكية والتوقيع الرقمي. ورغم أهميتها في تأصيل مفهوم الملكية الرقمية بشكل عام، إلا أنها لم تُعالج الملكية العقارية تحديداً، بل تناولت الأصول الرقمية بمفهومها العام، كما لم تتطرق إلى نظام التسجيل العقاري أو حدوده التشريعية أو التقنية، ولم تركز على الدول النامية. وهنا يتميز بحثنا بتركيزه المباشر على حماية الملكية العقارية في العراق، وتحليل إطارها التشريعي والمؤسسي، ومناقشة حجية السجلات العقارية الإلكترونية وحمايتها في ضوء التحول الرقمي.

٣- دراسة M. Kaczorowska (2023)، بعنوان: Blockchain-Based Land

Registration: Possibilities and Challenges^(٣)، وهدفت الدراسة إلى تحليل إمكانية استخدام تقنية البلوك تشين في استبدال أنظمة التسجيل العقاري الورقي التقليدي، وما يمكن أن تقدمه من مزايا مثل تعزيز الشفافية، صعوبة التلاعب بالبيانات، وتخفيض تكاليف المعاملات العقارية. اعتمدت الدراسة المنهج التحليلي المقارن للتجارب الدولية، وناقشت أبرز التحديات المالية والتقنية والقانونية أمام تطبيق هذه الأنظمة، خصوصاً فيما يتعلق بالاعتراف القانوني بالسجلات الرقمية، وحدود مسؤولية الأطراف عند وقوع خطأ تقني أو اختراق إلكتروني. ورغم أهمية الدراسة في تحليل الجانب التكنولوجي، إلا أنها لم تتوسع في عرض التأثير التشريعي على حقوق الملكية.

٤- دراسة: "أثر التحول الرقمي على إجراءات الشهر العقاري في القانون المصري" للباحث أحمد السيد الصيفي^(٤)، وقد تناولت هذه الدراسة أهمية التكنولوجيا والتحول الرقمي لإجراءات الشهر العقاري، وطرحنا إشكالية البحث والتي تدور حول إذا كان التحول الرقمي هو المقصد والهدف التي تسعى إليه كافة القوانين العقارية، فلماذا هذا التحول الرقمي في إجراءات الشهر العقاري بمصر، لم يؤت بثماره حتى الآن على النحو المأمول، وما هي المشكلات التي تواجه تطبيق هذا التحول الرقمي على الوجه الصحيح، وتتميز دراستنا عن هذه الدراسة في تناولها للوضع في العراق، وتأثير التحول الرقمي على قطاع العقارات، في النظام القانوني العراقي.

سابعاً/ خطة البحث:

لغرض الوصول لأهداف البحث والإجابة على ما يثيره من إشكالية، سنتناول هذا البحث في مطلبين، نخصص الأول لبيان المقصود بالتحول الرقمي وأدواته في مجال القطاع العقاري، ثم نعرض في المطلب الثاني لتحديات وإشكاليات تطبيق أدوات التحول الرقمي على ملكية العقارات في العراق، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول

مفهوم وأدوات التحول الرقمي في القطاع العقاري

شهد القطاع العقاري خلال العقدين الأخيرين تحولاً جذرياً في بنيته التنظيمية والقانونية نتيجة دخول التقنيات الرقمية إلى عمليات التسجيل، والتوثيق، وإدارة الملكية، مما أدى إلى إعادة صياغة المفاهيم التقليدية المرتبطة بالملكية العقارية، وأثار أسئلة جديدة تتعلق بحجية الوثائق الرقمية، وضمانات الأمن السيبراني، ومسؤولية الجهات المختصة عن حماية السجلات العقارية من التلاعب والاختراق، وقد أسهم هذا التحول في بروز أنماط حديثة من الحماية القانونية للملكية، وأوجد منظومات رقمية جديدة لإثبات الحقوق العينية، تتكامل فيها نظم المعلومات الجغرافية، وقواعد البيانات الإلكترونية، ووسائل التحقق الرقمي من الهوية، والتوقيع الإلكتروني، والتوثيق عبر البلوك تشين، بما يجعل الملكية العقارية أكثر استقراراً وشفافية وأماناً^(٥)، وفي ظل سعي العراق لتطوير منظومة التسجيل العقاري وتحقيق التحول نحو الحكومة الإلكترونية، تبرز أهمية دراسة التحول الرقمي العقاري، من حيث مفهومه وأدواته، ومدى قدرة التشريعات الحالية على استيعابه وتوظيفه لحماية الملكية. وانطلاقاً من ذلك، سينقسم هذا المطلب إلى فرعين: نتناول في الأول مفهوم التحول الرقمي في القطاع العقاري، ونبحث في الثاني: أدوات التحول الرقمي في القطاع العقاري.

الفرع الأول

مفهوم التحول الرقمي في القطاع العقاري

يُعدُّ التحول الرقمي نقلة نوعية في بنية الدولة الحديثة؛ إذ تجاوز نطاق تحسين الخدمات التقنية إلى إعادة تشكيل السياسات القانونية والإدارية، خصوصاً في المجالات المرتبطة بإثبات الحقوق وتوثيق التعاملات العقارية، ويُعرَّف التحول الرقمي أو الرقمنة بوصفه عملية إدماج التكنولوجيا الرقمية في مختلف الأنشطة والخدمات بهدف تحسين الكفاءة والشفافية والموثوقية، وتقليل الاعتماد على النظم الورقية التقليدية، بما يسهم في تعزيز الأمن الاجتماعي والقانوني، واستدامة النمو الاقتصادي^(٦).

وفي القطاع العقاري يُعرَّف التحول الرقمي بأنه: الانتقال من بيئة التعاملات الورقية التقليدية في إجراءات التملك، والتوثيق، والشهر العقاري، إلى بيئة إلكترونية متكاملة تعتمد على نظم رقمية مؤمنة لإثبات الملكية، وتسجيلها، وحمايتها، وربط الجهات المختصة بشبكات موحدة للبيانات العقارية. ولا يُنظر إليه بوصفه تحدياً تقنياً فقط، بل بوصفه تحولاً مؤسسياً وتشريعياً يغيّر جوهر ممارسة الحق العيني، ويعيد

تشكيل بنية الإثبات والتسجيل، بما يضمن الحماية القانونية، ويُعزز الثقة في الملكية، ويحدّ من المنازعات العقارية.

ويرى البعض أن التحول الرقمي في القطاع العقاري يمثل انتقالاً من مفهوم "التوثيق الورقي" إلى "التوثيق الإلكتروني" ذي الحجية القانونية الكاملة، بشرط أن يعترف به القانون ويضع له قواعد حماية بيانات و ضمانات أمنية صارمة تمنع العبث بالسجلات العقارية^(٧).

ويُنظر إلى التحول الرقمي العقاري عالمياً بوصفه محوراً أساسياً في بناء اقتصاد عقاري شفاف ومستقر، يحمي الملكية الخاصة، ويحد من التزوير العقاري، ويُقلل من تكلفة نقل الملكية، ويُسرّع عمليات التسجيل، ويُعزز موثوقية البيانات العقارية أمام القضاء والجهات الرسمية. ويشير البعض إلى أن القطاع العقاري أصبح من أكثر القطاعات استفادةً من الرقمنة، بسبب اعتماده الكثيف على الوثائق، وخرائط الملكية، وإجراءات نقل الملكية، مما يجعل التحول الرقمي ليس مجرد خيار، بل ضرورة لتعزيز الحماية القانونية والأمن العقاري^(٨).

ولا يتوقف التحول الرقمي العقاري عند حدّ تطوير وسائل الحفظ والاستعلام، بل يتجاوز ذلك نحو بناء منظومة إلكترونية متكاملة تُسهم في تعزيز الشفافية، ومكافحة الفساد، وتحقيق الحماية القانونية للملكية، من خلال التحقق الآلي من بيانات العقار، وتوثيق التصرفات، وضمان سلامة سلسلة الملكية (Chain of Title)، وتقليل التدخل البشري الذي يعدّ أبرز أسباب التزوير والتلاعب في السجلات العقارية. وقد انتهى البعض إلى أن إدخال النظم الرقمية في إدارة الملكية قد أسهم في رفع كفاءة التوثيق، وتقليل النزاعات العقارية، وتسريع إجراءات نقل الملكية، شرط أن يكون النظام الرقمي مؤمناً وموثوقاً وله حجية قانونية أمام القضاء^(٩).

أما في العراق، فإن غياب قاعدة بيانات عقارية موحدة، واعتماد إجراءات التسجيل العقاري على الوثائق الورقية والسجلات اليدوية، قد أسهم في تفاقم المنازعات العقارية، وانتشار حالات التزوير، وضعف الثقة في حجية المحررات العقارية، الأمر الذي جعل التحول الرقمي العقاري ضرورة تشريعية ومجتمعية لحماية الملكية وتعزيز الأمن الاجتماعي. وقد أكدت الدراسات أن البيئة الورقية التقليدية في العراق أدت إلى بطء الإجراءات، وازدواج التسجيل، وتضارب قرارات الجهات الرسمية، مما يجعل اعتماد سجل عقاري إلكتروني موحد ضرورة لا مفر منها لضمان الحجية القانونية وحماية الملكية^(١٠).

وتتفق أغلب الدراسات الحديثة على أن التحول الرقمي القانوني في مجال العقارات ليس مجرد رقمنة للمستندات، ولا إنشاء منصات إلكترونية للتسجيل أو الاستعلام، بل هو تحول تشريعي وقضائي؛ لأنه يقتضي تعديل قواعد الإثبات، وتوسيع مفهوم الحجية، وإقرار قوة الوثيقة الرقمية في مواجهة الغير، وتحديد المسؤولية القانونية عن الأخطاء التقنية، وهي جوانب لا يمكن معالجتها تقنيًا فقط، ويؤكد البعض أن الحماية الحقيقية للملكية الرقمية لا تتحقق إلا من خلال تشريعات تضع إطارًا واضحًا لحجية المحررات الإلكترونية، وقيمتها القانونية في الإثبات، وشروط قبولها أمام القضاء^(١١).

وتبرز أهمية التحول الرقمي بشكل خاص في حماية الملكية العقارية من مخاطر التزوير والتلاعب؛ إذ إن الاعتماد على السجلات الورقية التقليدية يُسهم في خلق بيئة خصبة لعمليات تغيير بيانات العقار، أو استخدام وثائق مزورة، أو تراحم التسجيلات المتعارضة بشأن العقار نفسه. بينما تُتيح الرقمنة إمكانية التحقق من أصالة الملكية إلكترونياً، وتتبع تاريخها، ومعرفة كافة التصرفات التي وقعت عليها، بما يمنع تداول الملكية المشوبة أو المعيبة قانوناً، وفي هذا الصدد يشير البعض إلى أن التحول نحو السجل العقاري الرقمي يقلل من مخاطر النزاعات العقارية، ويؤمن قوة السجل بوصفه مرجعاً رسمياً نهائياً للملكية^(١٢).

وقد أقرت التشريعات الحديثة في عدة دول – مثل فرنسا^(١٣)، والإمارات^(١٤)، بالحجية القانونية للسجلات العقارية الإلكترونية، واعتبرتها قاعدة قانونية رسمية لإثبات الملكية، وأجازت الاعتماد على التوقيع الإلكتروني، والمحررات الرقمية، والبلوكشين في نقل الملكية وإثبات الحقوق العينية، وفي مصر اعتمد القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ المعدل لقانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على التحول الرقمي لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

وبعد أن عرضنا لمفهوم وأهمية التحول الرقمي في القطاع العقاري، يبقى التساؤل حول أدوات التحول الرقمي في القطاع العقاري، وهو ما نعرض له على النحو التالي:

الفرع الثاني

أدوات التحول الرقمي في القطاع العقاري

تقوم عملية التحول الرقمي في القطاع العقاري على مجموعة من الأدوات التقنية والقانونية والإدارية التي تُحوّل نظام إدارة الملكية من بيئة ورقية تقليدية إلى منظومة إلكترونية متكاملة تتمتع بالحجية القانونية، وتحمي الملكية من مخاطر التزوير والتضارب والضياع، وتحقق سرعة وشفافية وموثوقية في الإجراءات.

وتشمل هذه الأدوات: السجل العقاري الإلكتروني، الخرائط الرقمية ونظم المعلومات الجغرافية (GIS)، التوقيع الإلكتروني، المحررات الإلكترونية، تقنية البلوك تشين، والأمن السيرياني العقاري، وغيرها من التطبيقات الذكية التي تساهم في بناء بيئة عقارية رقمية آمنة، وتؤكد الدراسات أن فعالية التحول الرقمي لا ترتبط فقط بتوفير البنية التكنولوجية، بل تتطلب إطاراً قانونياً يعترف بحجية الوثائق الرقمية، ويحدد المسؤولية القانونية عن الأخطاء التقنية، ويضمن سلامة البيانات العقارية من العبث والضياع^(١٥).

وعليه سنعرض لأهم أدوات التحول الرقمي في القطاع العقاري على النحو التالي:

أولاً: السجل العقاري الإلكتروني (Electronic Land Registry):

يعرف التسجيل العقاري بأنه: "مجموعة القواعد والإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية العقار، وتنشيت ملكيته، وشهر الحقوق والتصرفات القانونية الجارية عليه بواسطة سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما جاء فيها، وأخذ إفادات بما جاء فيها"^(١٦)، أي أن التسجيل العقاري يهدف إلى تنشيت الملكية العقارية وشهر الحقوق العينية العقارية عليه، وهو بذلك يضمن الثقة في المعاملات بين الناس، ويظهر العقار من الحقوق التي لم يقع الكشف عنها والتصريح بها ويضمن استقرار الملكية وحمايتها بجانب الحقوق العينية^(١٧). ويتم التسجيل العقاري، من خلال السجل العقاري، وهو عبارة عن سجل تقيد فيه كافة المعاملات والتصرفات المتعلقة بالعقارات، وتأخذ صورتين نظام السجل الشخصي، ويعتمد على سجلات ترتب بحسب أسماء الأشخاص مالكي العقارات أو الصادرة لصالحهم التصرفات في شأنها، ونظام السجل العيني والذي يقوم على أساس الوحدات العقارية، حيث يتألف السجل العقاري من مجموعة صحائف عينية تختص كل منها بعقار واحد تدون فيها جميع الحقوق والأعباء والقيود المتعلقة بالعقار، وفيه يتم شهر التصرفات وفقاً للعقارات وليس وفقاً لأسماء مالكيها^(١٨).

وعليه فإن السجل العقاري هو العنصر الأساسي في ضمان الملكية والحقوق العينية بالنسبة للعقارات، ولذلك فإن التحول الرقمي في مجال العقارات، يقتضي أن يكون هناك سجل مشابه للسجل العقاري التقليدي، وهو السجل العقاري الإلكتروني، وعلى هذا الأساس يُعدّ السجل العقاري الإلكتروني الأداة المركزية للتحول الرقمي العقاري، إذ يمثل قاعدة البيانات الوطنية التي يتم من خلالها تسجيل الملكية وإثبات الحقوق العينية ومتابعة التصرفات العقارية بشكل رقمي مؤمن، ويتمتع السجل الإلكتروني بالحجية القانونية الكاملة متى تم اعتماده تشريعياً، إذ يصبح المرجع الرسمي الوحيد لإثبات الملكية في مواجهة الغير، ويستبدل السجلات الورقية التقليدية، ويمنع ازدواج التسجيل أو تكرار الملكية على العقار نفسه. وقد أوضحت بعض الدراسات

أن السجل الإلكتروني يحقق أعلى درجات الشفافية، ويُمكن القضاء والبلديات والمصارف من التحقق المباشر من ملكية العقار وسلامة وضعه القانوني دون الحاجة للمراجعة الورقية^(١٩).

وعلى صعيد الواقع العراقي، لم يعد الحديث عن التحول الرقمي في القطاع العقاري مجرد طرح نظري؛ إذ شرعت وزارة العدل فعلاً في إدخال عدد من الخدمات الإلكترونية في دائرة التسجيل العقاري، من أبرزها إطلاق خدمتي (السند الإلكتروني) و(فتح البيان العقاري) في مديرية تسجيل عقاري الشعب، بالتعاون مع مركز البيانات الوطني في الأمانة العامة لمجلس الوزراء، وذلك ضمن مشروع للتحول الرقمي وتبسيط الإجراءات في معاملات التسجيل العقاري. كما تم تفعيل حزمة من الخدمات عبر منصة (أور) الحكومية، شملت معاملات التسجيل العقاري وطلبات الخرائط الإلكترونية، فضلاً عن الإعلان عن سبع خدمات إلكترونية جديدة تتعلق بالسند العقاري وخارطة العقار والاستعلام عن الملكية ومتابعة المعاملة، وهو ما يدل على أن العراق دخل مرحلة الأتمتة الجزئية للسجل العقاري، وإن كان الإطار القانوني الناظم لحجية هذه السجلات الإلكترونية لا يزال في طور التشكل والتطوير^(٢٠).

غير أن هذه الخطوات - على أهميتها - لا ترقى بعدُ إلى إنشاء سجل عقاري إلكتروني وطني موحد يتمتع بحجية قانونية صريحة في قانون التسجيل العقاري وقانون الإثبات؛ فالإطار التشريعي ما زال يستند أساساً إلى قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، دون نصوص تفصيلية تنظم القيمة الإثباتية للسندات الإلكترونية والخرائط العقارية الرقمية، الأمر الذي يجعل التحول الرقمي في العراق في مرحلة انتقالية تجمع بين الأدوات التقنية الحديثة والإطار القانوني التقليدي، بما يستدعي تحديث هذا الإطار على غرار ما اتجهت إليه بعض الدول المقارنة.

وواقع الأمر، فإن اعتماد نظام التسجيل الإلكتروني كأداة من أدوات الرقمنة العقارية لا بد أن يتسم بضوابط معينة وذلك لضمان أمنه وفاعليته، ومن أبرز هذه الضوابط^(٢١):

- توثيق العقد إلكترونياً أمام الجهات المختصة، فيجب توثيق عقود الملكية من خلال منصات رسمية أو من قبل موثقيين معتمدين، يتبعون بروتوكولات معينة تضمن قانونية الإجراء.
- إثبات الهوية الرقمية للأطراف، لا بد من اعتماد نظام تحقق رقمي دقيق، سواء كان عن طريق التوقيع الإلكتروني المعتمد لضمان صحة التصرف، أو بأي وسيلة رقمية أخرى يقرها المشرع^(٢٢).
- يجب توفير الإقرار بالحجية القانونية لهذه المحررات، فيشترط أن تكون النصوص القانونية واضحة في إقرار حجية الوثائق الإلكترونية حتى يتمكن القاضي من الاعتداد بها في الإثبات دون تردد^(٢٣).

ثانياً: الخرائط الرقمية ونظم المعلومات الجغرافية:

تُعد نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والخرائط الرقمية من أهم أدوات التحول الرقمي العقاري، إذ تسمح بتحديد مواقع العقارات وحدودها وأرقامها وسطحها بدقة عالية، وربطها بالسجلات الرقمية وقواعد البيانات الوطنية، بما يحول دون تعدد الملكيات أو تداخل الحدود، وتُسهم الخرائط الرقمية في تعزيز دقة التسجيل، وتقلل من النزاعات المتعلقة بالحدود والموقع والمساحة، وهي من الأدوات التي تبنّتها العديد من الدول^(٢٤)، وتم اعتمادها أساساً لإنشاء السجل العقاري الموحد، وقد أكد البعض في ظل الرقمنة أن الخرائط الرقمية تُعدّ الأداة الأساس لتحديد العين العقارية محل الحق، لأنها تمنح التسجيل العقاري صفة الدقة والموثوقية^(٢٥).

ويشير البعض إلى أن غياب قاعدة إلكترونية موحدة يعدّ أحد أبرز أسباب تعقيد إجراءات الكشف والتوثيق والتثبيت القضائي للملكية في العراق، وتبقى هذه الإشكاليات قائمة رغم محاولات العراق الدخول في هذا المضمار بما يساعد في تحقيق الحياة الكريمة لهم^(٢٦).

وواقع الأمر، فإن بناء نظام التسجيل العقاري الإلكتروني (ELR) سيقطع من الوقت المستغرق وهدر الورق، كما أن تحسين نظام التسجيل العقاري سيتيح إمكانية الاندماج مع نظام الحكومة الإلكترونية، وسيُمكن تطوير التسجيل العقاري من التواصل بين موظفي التسجيل العقاري من جهة، وبين المديريات الإدارية والمالية من جهة أخرى^(٢٧).

المطلب الثاني

واقع وإشكاليات الملكية العقارية ومدى تأثرها بالتحول الرقمي في العراق

تمثل الملكية العقارية في العراق أحد أهم ركائز الثروة الوطنية ومصادر الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، إلا أن هذا القطاع ما زال يواجه تحديات كبيرة على مستوى الإجراءات القانونية والمؤسسية والتنظيمية، نتيجة استمرار اعتماد نظام التسجيل التقليدي الورقي، وتشتت قواعد البيانات، وغياب السجل العقاري الوطني الموحد، الأمر الذي جعل بيئة العقار في العراق بيئة منخفضة الشفافية وعرضة للنزاعات والتعدي والتزوير.

ومع اتجاه الدولة نحو تطبيق مسار التحول الرقمي، بدأت تظهر بعض المبادرات التقنية الجزئية في مجال التسجيل العقاري، غير أنها لم ترتق بعد إلى بناء منظومة رقمية متكاملة ذات حجية قانونية، مما

خلق فجوة واضحة بين التوجه التقني والواقع التشريعي، ومن ثمّ، يهدف هذا المطلب إلى بيان الواقع الفعلي للملكية العقارية في العراق، وتشخيص الإشكاليات التي تواجه تسجيلها وحمايتها، وتحليل مدى تأثيرها بالتحويل الرقمي، مع بيان جوانب القصور والإمكانات المستقبلية في التشريعات القائمة.

الفرع الأول: واقع الملكية العقارية في العراق وتنظيمها القانوني.

الفرع الثاني: إشكاليات إثبات الملكية العقارية في العراق ودور التحويل الرقمي في حمايتها.

الفرع الأول

واقع الملكية العقارية في العراق وتنظيمها القانوني

تُعَدّ الملكية^(٢٨) العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية، وهي تمثّل جوهر النظام القانوني للأموال الثابتة، لما لها من ارتباط وثيق بالثروة الوطنية والأمن الاجتماعي والاقتصادي، والملكية العقارية أحد أنواع الملكية التي تعرف بأنها: "حيازة الشيء متى كان الحائز قادراً وحده على التصرف فيه والانتفاع به عند عدم المانع الشرعي"^(٢٩)، وعرفت الملكية المادة ١٠٤٨ من القانون المدني العراقي على أنه: "الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة"^(٣٠).

وتعرف الملكية العقارية بأنها: "حق عيني على شيء معين تعطي صاحبها دون سواه الحق في استعمال ذلك الشيء واستغلاله والتصرف فيها دون تعسف وضمن الحدود التي رسمها القانون والنظام العام"^(٣١)، وهي بذلك تتميز بأنها حق دائم يدوم بدوام محله، فيبقى حق الملكية قائماً ما دام الشيء الذي يرد عليه قائماً ولا ينقضي إلا بهلاكه، وهو بذلك حق مجرد عن حق المالي، كما أنه حق شمولي، لأنه يخول للمالك جميع السلطات التي من شأنها أن تمكنه من الحصول على مزايا الشيء محل الحق، فهو حق مطلق يمكن الاحتجاج به في مواجهة الكافة^(٣٢)، وهو كذلك حق مانع يقتصر على صاحبه دون غيره، فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه، كما أن الحق لا يسقط أبداً لعدم الاستعمال وإن طال الزمن، بخلاف غيره من الحقوق العينية الأخرى^(٣٣).

وأما من حيث تنظيمها القانوني في العراق، فإن قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، وقانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ بجانب القانون المدني العراقي هي القوانين النافذة والتي تنظم حق الملكية

العقارية في القانون العراقي، ويعد قانون التسجيل العقاري هو القانون المختص بتسجيل التصرفات العقارية بما فيها الحقوق العقارية الأصلية والتبعية^(٣٤)، حيث يتم تسجيل التصرفات العقارية في السجل العقاري العراقي، والذي ينقسم إلى سجلات عقارية دائمية وسجلات التسوية وسجلات التأمينات العينية، وسجلات الأساس والسجلات الشخصية، وهي السجلات التي تعتمد لإثبات حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون بها ما لم يطعن فيها بالتزوير^(٣٥).

وواقع الأمر، فإنه لا يزال التشريع العقاري (قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، وقانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩) يعتمد على المحررات الورقية فقط، ولا يعترف بشكل صريح بالوثائق العقارية الإلكترونية، ولا بالتوقيع الرقمي أو السجل العقاري الإلكتروني، ولا ينظم حجيتها في الإثبات، مما يجعل أي تحول رقمي ناقصاً وغير ملزم قانوناً، وهو ما يجعل العراق بحاجة إلى تعديلات تشريعية عميقة في قوانين الشهر العقاري والإثبات، على غرار ما قامت به مصر والإمارات، حتى يمكن الاعتماد على السجل الرقمي كمرجع رسمي وحجّي أمام القضاء.

ولكن التساؤل الذي يثور الآن، ما هي الإشكاليات التي يواجهها العراق في إثبات وحماية الملكية العقارية إلكترونياً ومن ثم إكمال التحول نحو الرقمنة العقارية؟ وما هو دور رقمنة المعاملات العقارية في حماية الملكية والملاك؟

الفرع الثاني

إشكاليات رقمنة الملكية العقارية في العراق ودورها في حمايتها.

أولاً: إشكاليات التحول الرقمي في القطاع العقاري في العراق:

يُظهر الواقع العقاري في العراق مجموعة من الإشكاليات المتداخلة، بعضها يرتبط بطبيعة التنظيم القانوني والتشريعي للملكية العقارية، وبعضها الآخر يعود إلى البيئة التقنية والمؤسسية التي ما زالت تعتمد على النظام الورقي التقليدي في تسجيل الملكية وإثباتها، ومع بدء تقديم بعض الخدمات الإلكترونية عبر وزارة العدل ومنصة "أور"^(٣٦)، برزت تحديات جديدة تتعلق بالحجية القانونية للوثائق الرقمية، والأمن السيبراني، والمسؤولية القانونية عن الأخطاء التقنية، وهي إشكاليات تتطلب معالجة تشريعية وإدارية متكاملة لضمان حماية فعالة للملكية العقارية في البيئة الرقمية. ويمكن تصنيف هذه الإشكاليات، على النحو الآتي:

أولاً: الإشكاليات التشريعية والقانونية:

ما يزال التنظيم القانوني للملكية العقارية في العراق قائماً على الإطار الورقي التقليدي المنصوص عليه في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، وقانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩، وكلاهما لا يعترفان بالحجية القانونية للمحررات العقارية الإلكترونية والسجلات الرقمية والتوقيع الإلكتروني حتى الآن، وبذلك، تبقى وثائق التسجيل العقاري الإلكتروني التي بدأت الوزارة بإصدارها في إطار خدمات السند الإلكتروني وخارطة العقار دون حجية رسمية كاملة أمام القضاء أو تجاه الغير، لغياب النص التشريعي الذي يمنحها هذه القيمة القانونية، ولذلك يعد من أكثر الإشكاليات التي تواجه رقمنة القطاع العقاري عمومًا وفي العراق خصوصًا، هو غياب الاعتراف التشريعي بالسجلات الرقمية، ما يعرض الملكية العقارية لخطر النزاعات حول صحتها ويضعف ثقة المستثمرين والمتعاملين في البيئة العقارية الرقمية^(٣٧).

ثانيًا: الإشكاليات المؤسسية والإدارية:

تفتقر المؤسسات العقارية في العراق إلى بنية مؤسسية موحدة تدير التسجيل العقاري في إطار نظام وطني رقمي موحد؛ إذ لا تزال دوائر التسجيل العقاري في المحافظات تعمل بشكل منفصل، مع استخدام أرشيف ورقي تقليدي، وخرائط غير محدثة، ومع عدم وجود ترابط إلكتروني بين هذه الدوائر والمحاكم والبلديات والمصارف والضرائب، وقد أدى هذا القصور المؤسسي إلى تضارب بيانات الملكية، وحوادث ازدواجية في التسجيل، وتكرار إصدار سندات عن العقار ذاته، وتعدد طرق تزوير المستندات فضلًا عن بطء الإجراءات وطول دورة المعاملات العقارية، كما أدى كذلك إلى كثرة دعاوى البطلان المعروضة أمام القضاء^(٣٨).

ورغم إطلاق وزارة العدل بعض الخدمات الرقمية، مثل الاستعلام الإلكتروني والسند العقاري الرقمي، إلا أن هذه الخدمات ما تزال جزئية ولا تمثل انتقالًا إلى منظومة تسجيل رقمية متكاملة ذات حجية قانونية.

ثالثًا: الإشكاليات التقنية والأمن السيبراني:

يتطلب التسجيل العقاري الرقمي بنية تقنية متطورة، تشمل حماية البيانات العقارية من الاختراق والتزوير والانتحال، وضمان سلامة السجل العقاري الإلكتروني من أي تغيير غير مرخص، وهو ما يعرف بالأمن العقاري الرقمي وهو مفهوم لصيق بمفهوم العدالة العقارية والقضائية، ويعني اطمئنان المالك وركونه إلى ما يثبت به ملكية عقاره وإقامة الحجة على العقار الذي يمتلكه من خلال ثقته في القوانين المنظمة والحماية للعقار، وبما يسهم في تكريس التنمية الشاملة والمستدامة^(٣٩).

إلا أن البيئة التقنية في دوائر التسجيل العقاري العراقية ما تزال في طور التطوير، وتفتقر إلى أنظمة حماية سيبرانية مؤمنة، وقواعد بيانات جغرافية دقيقة (GIS)، وتقنية توثيق محكمة، وهو ما قد يعرض تسجيل الملكية وبياناتها القانونية لمخاطر التلاعب أو الضياع أو التشكيك في الحجية، ولذلك يلزم توفير البيئة التقنية اللازمة في دوائر التسجيل العقاري، ذلك أن الرقمنة دون حماية سيبرانية تؤدي إلى انعدام الثقة في الوثائق الإلكترونية، خاصة في القطاعات الحساسة مثل العقار^(٤٠).

ثانياً: دور التحول الرقمي في حماية الملكية العقارية:

يثور التساؤل هل يمكن أن تسهم رقمنة القطاع العقاري في حماية الملكية العقارية بالفعل؟ وما هو الدور الرقمنة في هذا الصدد؟

وواقع الأمر، فإن الفقه الحديث يكاد يتفق على أن وضع سياسة عقارية حديثة وفق نظام إلكتروني محدث، من شأنه تحقيق العدالة والمساواة في المعاملات العقارية والاستفادة من الأرصدة العقارية الوطنية، فضلاً عن وضع حد لظاهرة الاستيلاء غير المشروع على عقارات الغير، أو عقارات الدولة بأنواعها، وذلك وصولاً إلى تسخير هذه الثروة إلى خدمة المنفعة العامة، بما يحقق نوعاً من الأمن العقاري والتنمية الشاملة والاستثمار الإيجابي لهذه الأصول القيمة^(٤١).

وفي هذا الصدد يؤكد البعض أن غياب النظام العقاري الرقمي الآمن يؤدي إلى انخفاض ثقة المستثمرين في سلامة الملكية، ويُضعف القدرة على إجراء التمويل العقاري، والرهن الرسمي، وإنشاء السندات الاستثمارية المعتمدة على العقار. كما تصبح العقارات غير قابلة للتحقق بسهولة، مما يعوق قدرة الشركات والبنوك على التثبت من ملكية الموقع، والتحقق من خلوه من المنازعات أو القيود القانونية، فالرقمنة العقارية لم تعد مجرد وسيلة تنظيمية، بل هي ضرورة لتعزيز الثقة الاستثمارية وتحقيق الأمن الاقتصادي^(٤٢).

كذلك تمثل الرقمنة في قطاع الملكية العقارية خطوة جوهرية نحو تعزيز الأمن العقاري في العراق، بوصفها آلية تقنية وقانونية تهدف إلى حماية الملكية من مخاطر التزوير والتلاعب والازدواج في التسجيل، فضلاً عن دورها في رفع مستوى الثقة في السندات العقارية باعتبارها وثائق قانونية تتمتع بحجية كاملة. فالتحول من السجلات الورقية التقليدية إلى السجلات العقارية الرقمية المؤمنة يُسهم في إنشاء قاعدة بيانات وطنية موحدة للعقار، تُتيح تتبّع جميع التصرفات التي تطرأ على الملكية، وتسجيلها بشكل آني، مما يمنع تكرار إصدار الملكية ذاتها أو التصرف فيها بغير الطريق القانوني. كما تُتيح الخرائط الرقمية ونظم المعلومات

الجغرافية (GIS) تحديد الموقع المادي والقانوني للعقار بصورة دقيقة، والتحقق من حدوده وحيازته وقيوده الفنية والقانونية، وهو ما يحدّ من النزاعات المرتبطة بالحدود والتجاوز والتعدي على أملاك الغير. (٤٣)

وتُعَدّ الرقمنة كذلك وسيلة فعالة لتأمين الملكية من مخاطر فقدان أو تلف السجلات الورقية، من خلال حفظ الوثائق العقارية داخل أنظمة إلكترونية مؤمنة تعتمد تقنيات النسخ الاحتياطي، والتشفير، والمصادقة الرقمية والتوقيع الإلكتروني المتقدّم، بما يحمي بيانات الملكية من الاختراق أو العبث أو الانتحال.

وأخيراً فإن الرقمنة تُحوّل حماية الملكية من حماية لاحقة بعد وقوع النزاع، إلى حماية "وقائية" تمنع وقوع الاعتداء من الأصل، فمن خلال الخرائط الرقمية، ونظم المعلومات الجغرافية GIS، ونظام التحقق الإلكتروني، والتوقيع الرقمي، سيمنع تزوير سندات الملكية أو بيع العقار نفسه لأكثر من طرف.

وبناء على ما سبق، يتضح للباحثة أنّ الرقمنة تمثّل آلية حماية وقائية وعلاجية في آن واحد؛ فهي تمنع حدوث الاعتداء عبر التزوير أو ازدواجية التسجيل، وتعالج النزاع عبر توفير مستندات رقمية ذات حجية قانونية، مما يعزز استقرار الملكية وموثوقيتها. غير أن تحقيق هذه الحماية في العراق يتطلب جملة من الخطوات التشريعية والمؤسسية، من أهمها:

- الاعتراف الرسمي بالسجل العقاري الإلكتروني، ومنح المحررات الرقمية والتوقيع الإلكتروني قوة الحجية القانونية،
 - تعديل قانون التسجيل العقاري وقانون الإثبات ليتواءما مع البيئة الرقمية، بما يضمن حماية الملكية وتحقيق الأمن العقاري في الإطار الرقمي.
- وأخيراً نعيد التأكيد على أنه وزارة العدل العراقية وقد بدأت بتطبيق هذه الأدوات جزئياً من خلال خدمات (السند العقاري الإلكتروني، خارطة العقار، وخدمات الاستعلام) كخدمات إلكترونية، إلا أن هذه الخطوات لا تزال في مرحلة إجرائية ولا تتمتع بحجية قانونية كاملة نتيجة غياب الإطار التشريعي المساند، الذي يقتضي الشروع فوراً في هذه الإجراءات، وبالتالي لا يمكن أن تحقق الرقمنة التقنية وحدها الأمن العقاري أو حماية الملكية العقارية، وإنما يجب لكي يؤدي التحول الرقمي لحماية الملكية العقارية حماية فعلية أن يُمنح من خلال التشريعات قوة إثبات قانونية للسند الإلكتروني وخارطة العقار الرقمية، وأن يعتبر السجل العقاري الإلكتروني سنداً رسمياً ملزماً أمام القضاء والغير، تماماً كالسجلات الورقية.

الخاتمة

يتبين من خلال عرض واقع الملكية العقارية في العراق أن هذا القطاع ما يزال يعتمد بدرجة كبيرة على النظم الورقية التقليدية في التسجيل والإثبات، وهو ما يُضعف الحماية القانونية للحقوق العينية ويزيد من مخاطر التزوير والنزاع وازدواجية التسجيل. ورغم بدء الدولة في تطبيق بعض خدمات التحول الرقمي، مثل السند الإلكتروني وخارطة العقار والاستعلام عبر منصة "أور"، إلا أن هذه الخطوات ما تزال جزئية وإجرائية، ولم تتحول بعد إلى منظومة رقمية مؤسسية ذات حجية قانونية كاملة. ومن ثم، يتضح أن التحول الرقمي في المجال العقاري لا يحقق غايته إلا إذا اقترن بإصلاح تشريعي ومؤسسي وتقني شامل، يضمن حماية الملكية ويحقق الأمن العقاري الرقمي، وفي هذا الصدد انتهينا إلى عدد من النتائج والتوصيات نجملها فيما يلي:

أولاً: النتائج:

١. التحول الرقمي أصبح ضرورة لحماية الملكية العقارية وليس مجرد وسيلة لتحسين الخدمات.
٢. الحماية القانونية للملكية لا تتحقق بالرقمنة التقنية فقط، وإنما تتطلب حجية قانونية للمحركات والسجلات الرقمية.
٣. السجل العقاري الإلكتروني الموحد يُعدّ أداة رئيسة وأساسية من أدوات تحقيق الأمن العقاري الرقمي في العراق.
٤. استمرار هيمنة النظام الورقي التقليدي وغياب سجل عقاري رقمي وطني موحد في العراق.
٥. عدم اعتراف قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ وقانون الإثبات بالحجية القانونية للسجلات والمحركات الإلكترونية المتعلقة بالعقارات.
٦. ضعف البنية المؤسسية والتقنية وغياب التكامل بين الجهات العقارية والقضائية والمصرفية العراقية.
٧. التحول الرقمي الحالي في العراق ذو طابع إداري جزئي، ولا يزال دون المستوى التشريعي والمؤسسي المطلوب لتحقيق الأمن العقاري.

ثانياً: التوصيات:

١. نوصي بضرورة تعديل قانون التسجيل العقاري وقانون الإثبات للاعتراف بالحجية القانونية للمحركات الرقمية والتوقيع الإلكتروني، واعتماد نظام السجل الرقمي لإثبات الملكية العقارية.
٢. نوصي بإنشاء سجل عقاري إلكتروني وطني موحد، مرتبط بالمحاكم والبلديات والمصارف والضرائب.
٣. نوصي باعتماد وتوظيف نظم الخرائط الرقمية الدقيقة (GIS) وتقنيات الرقمية لحماية الملكية من التلاعب وضمان موثوقية البيانات.
٤. نوصي بوضع إطار قانوني وطني شامل لحماية البيانات العقارية والأمن السبراني وتحديد المسؤولية القانونية عن الأخطاء التقنية.

الهوامش

- (1) Naeem, N., Rana, I.A. & Nasir, A.R. Digital real estate: a review of the technologies and tools transforming the industry and society. Smart Constr. Sustain. Cities 1, 15 (2023). <https://doi.org/10.1007/s44268-023-00016-0>
- (2) Muradyan S.V. Digital Assets: Legal Regulation and Estimation of Risks. Journal of Digital Technologies and Law. 2023;1(1):123-151 <https://doi.org/10.21202/jdtl.2023.5>. EDN: RIZOKS .
- (3) M. Kaczorowska: Blockchain-Based Land Registration: Possibilities and Challenges, MUMI Journal, Vol.13, No.2(2019), p. 339-360.
- (٤) أحمد السيد عبد الحميد الصيفي، أثر التحول الرقمي على إجراءات الشهر العقاري في القانون المصري، "دراسة تحليلية بين القانونين: رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ورقم ٩ لسنة ٢٠٢٢، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الثاني، السنة السادسة والستون، ٢٠٢٤، ص ٥٥ - ٩٤.
- (٥) عثمان برادة كوزي، الرقمنة ودورها في حماية التصرفات العقارية، أشغال الندوة الوطنية، القانون ٠٧ - ١٤ المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية، مراكش، ٢٠٢٣، ص ٤٠٧ - ٤١٩.
- (٦) عبد الناصر حيدر علي العمري، دور الإدارة الإلكترونية في تخليق الحياة العامة ومكافحة الفساد الإداري، مطبعة دار السلام، الطبعة الأولى، المغرب، ٢٠٢١، ص ٢٠. حمدي عبد العظيم، القانون والتكنولوجيا الحديثة، دار النهضة العربية، بدون رقم طبعة، القاهرة، ٢٠١٨، ص ٢٢.
- (٧) يونس أحمد آدم القذال، أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٣٤٧، ٣٤٨.
- (8) Naeem, N., & Rana, I. A. Digital Real Estate: A Review of the Technologies, ibid, p.1- 22.
- (٩) حفيفة بلمدي، رقمنة المعاملات الرقمية، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، العدد ٣١، يناير ٢٠٢٤، ص ٢٤٨ - ٢٥٦.
- (١٠) زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران ٢، محمد بن أحمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠١٥ - ٢٠١٦، ص ١١ - ١٣.
- (11) Digital Assets: Legal Regulation and Estimation of Risks, Law Journal, ibid, p. 123-151.
- (١٢) عثمان براده، الرقمنة ودورها في حماية التصرفات العقارية، مرجع سابق، ص ٤٠٧ - ٤١٩.
- (١٣) يراجع:
- Loi pour une République numérique (LOI n° 2016-1321 du 7 octobre 2016).
- (١٤) فمثلاً : تنص المادة (٨) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي على أن: "كل الوثائق والتقارير العقارية المسجلة إلكترونياً لها نفس القيمة الإثباتية للنسخ الأصلية المكتوبة".
- (١٥) عثمان براده، الرقمنة ودورها في حماية التصرفات العقارية، مرجع سابق، ص ٤٠٧ - ٤١٩.
- (١٦) حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، الإسكندرية، ٢٠١١، ص ١٩.
- (١٧) د. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠١٠، ص ١٦ - ١٧.

- (١٨) طارق علي حجي العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري، دراسة في التشريع الكويتي، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، رسالة ماجستير، ٢٠١٣-٢٠١٤، ص ٣٤.
- (١٩) حفيظة بلمدني، رقمنة المعاملات العقارية، مرجع سابق، ص ٢٤٨ - ٢٥٦.
- (٢٠) يراجع في تفاصيل ذلك ما أعلنته وزارة العدل عبر موقعها الإلكتروني من خدمات في هذا الصدد: متاح عبر العنوان الإلكتروني: <https://www.moj.gov.iq/view.9115>
- (٢١) د. يونس أحمد القدال، أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٣٥٧.
- (٢٢) راشد حسن، التوقيع الإلكتروني وضمانات إثبات الشخصية، مجلة القانون والتقنية، العدد الثاني، ٢٠٢١، ص ٥٤.
- (٢٣) فؤاد عبد المنعم، حجية الوثائق الرقمية في التسجيل العقاري، مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، ٢٠٢٢، العدد الخامس، ص ٩١.
- (٢٤) فعلى سبيل المثال في المغرب قمت الوكالة الوطنية للتسجيل العقاري بإدراج ٥ ملايين و ٥٠٠ ألف رسم عقاري إلى قاعدة البيانات العقارية، وأزيد من ١٥٩ مليون وثيقة مصورة في أفق تسريع وتيرة معالجة العدد المتبقي من الوثائق، إلى غاية إنهاء الاعتماد على الأرشفة الورقية. حفيظة بلمدني، رقمنة المعاملات العقارية، مرجع سابق، ص ٢٥٢.
- (٢٥) د. ليلي محيد، أ. د. حفيظة يونس، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمية، المجلد التاسع، العدد الأول، السنة ٢٠٢٥، ص ٣٦٧ - ٣٧٨.
- (٢٦) عثمان براه، الرقمنة ودورها في حماية التصرفات العقارية، مرجع سابق، ص ٤٠٧-٤١٩.
- (27) Hassan Ali Mohammed, Subhi R. M. Zeebaree, Volkan Mujdat Tiryaki, Mohammed A. M.Sadeeq: Web-Based Land Registration Management System: Iraq/Duhok Case Study, JOURNAL OF APPLIED SCIENCE AND TECHNOLOGY TRENDS, Vol. 02, No. 02, (2021), pp. 141 –146.
- (٢٨) والملكية لغة اسم صيغة من مادة ملك، منسوباً إلى المصدر، وهو الملك، ويعني احتواء الشيء، أو القدرة على الاستبداد به، المعجم الوجيز، مجمع اللغة العربية، وطبعة وزارة التعليم، جمهورية مصر العربية، ٢٠٠٢، ص ٥٩٠، والقاموس المحيط، باب الكاف فصل الميم.
- (٢٩) د. الشافعي عبد الرحمن السيد عوض، تملك الأرض بدون مقابل في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، ١٩٨٢، ص ٥٤؛
- (٣٠) القاضي نبيل عبد الرحمن حياوي، القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وتعديلاته مع فهرس هجائي لمواد وأحكام القانون، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠١١، ص ٢٠٤.
- (٣١) محمد فاري، الحماية القانونية للعقار، حق الملكية العقارية نموذجاً، مجلة قانون وأعمال، العدد ٢٣، ٢٠٢٣، ص ٩٣ - ١٠٧.
- (٣٢) د. حسن القصاب، الحقوق العينية، بدون دار نشر، طبعة ٢٠١٥، ص ٢١٤.
- (٣٣) د. عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، مطبعة دار إحياء التراث العربي، الجزء الحادي عشر، بدون تاريخ، ص ٥٣٣.
- (٣٤) حيث تنص المادة الثانية من القانون على أن: "تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية الحائزة درجة البتات وما في حكمها على الحقوق العقارية الأصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق إلى الخلف العام".
- (٣٥) المادة (٩) و (١٠) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ العراقي.
- (٣٦) وزارة العدل العراقية، إطلاق خدمات السند وخارطة العقار عبر منصة أور، ٢٠٢٣، بيان رسمي.
- رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق: 2895 لسنة 2025م

- (٣٧) محمد الطيب، التحديات القانونية للوثائق الرقمية، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات، العدد ٧٢، ٢٠٢٠، ص ١٤٧؛ د. يونس أحمد القدال، أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٣٥٣.
- (٣٨) د. حبيب إدريس عيسى، د. فتحي على فتحي العبدلي، إبطال قيود التسجيل العقاري، دراسة تحليلية، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، مجلد ١٦، العدد ٥٨، (٢٠٢٤)، ص ٥٧ - ١١٣.
- (٣٩) عبد السلام بو عسل، آليات تعزيز الأمن العقاري، تدخل القضاء في مسطرة التحفيظ نموذجًا، مطبعة دار السلام، الطبعة الأولى، الرباط، ٢٠١٧، ص ٣٢.
- (٤٠) عثمان بريدة، الرقمنة ودورها في حماية التصرفات العقارية، مرجع سابق، ص ٤٠٧ - ٤١٩.
- (٤١) حفيظة بلمدني، رقمنة المعاملات العقارية، مرجع سابق، ص ٢٥٣.
- (42) Naeem, N. & Rana, I. A., Digital Real Estate, ibid, p. 71 .
- (٤٣) حفيظة بلمدني، رقمنة المعاملات العقارية، مرجع سابق، ص ٢٥٣.

المصادر

أولاً: الكتب:

١. حسن القصاب، الحقوق العينية، بدون دار نشر، طبعة ٢٠١٥.
٢. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، الإسكندرية، ٢٠١١.
٣. حمدي عبد العظيم، القانون والتكنولوجيا الحديثة، دار النهضة العربية، بدون رقم طبعة، القاهرة، ٢٠١٨.
٤. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠١٠.
٥. عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، مطبعة دار إحياء التراث العربي، الجزء الحادي عشر، بدون تاريخ.
٦. عبد السلام بو عسل، آليات تعزيز الأمن العقاري، تدخل القضاء في مسطرة التحفيظ نموذجًا، مطبعة دار السلام، الطبعة الأولى، الرباط، ٢٠١٧.
٧. عبد الناصر حيدر علي العمري، دور الإدارة الإلكترونية في تخليق الحياة العامة ومكافحة الفساد الإداري، مطبعة دار السلام، الطبعة الأولى، المغرب، ٢٠٢١.
٨. المعجم الوجيز، مجمع اللغة العربية، وطبعة وزارة التعليم، جمهورية مصر العربية، ٢٠٠٢.
٩. نبيل عبد الرحمن حياوي، القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وتعديلاته مع فهرس هجائي لمواد وأحكام القانون، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠١١.

ثانياً: البحوث والمقالات العلمية:

١. أحمد السيد عبد الحميد الصيفي، أثر التحول الرقمي على إجراءات الشهر العقاري في القانون المصري، "دراسة تحليلية بين القانونين: رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ورقم ٩ لسنة ٢٠٢٢، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الثاني، السنة السادسة والستون، ٢٠٢٤.

٢. أحمد يونس آدم القidal، أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، المجلد الخامس، العدد الثامن، ٢٠٢٥.
٣. حبيب إدريس عيسى، د. فتحي على فتحي العبدلي، إبطال قيود التسجيل العقاري، دراسة تحليلية، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، مجلد ١٦، العدد ٥٨، (٢٠٢٤).
٤. راشد حسن، التوقيع الإلكتروني وضمانات إثبات الشخصية، مجلة القانون والتقنية، العدد الثاني، ٢٠٢١.
٥. عثمان برادة كوزي، الرقمنة ودورها في حماية التصرفات العقارية، أشغال الندوة الوطنية، القانون ٠٧ - ١٤ المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية، مراكش، ٢٠٢٣.
٦. فؤاد عبد المنعم، حجية الوثائق الرقمية في التسجيل العقاري، مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، العدد الخامس، ٢٠٢٢.
٧. نيلي محيد، أ. د. حفيظة يونس، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمية، المجلد التاسع، العدد الأول، السنة ٢٠٢٥.
٨. محمد الطيب، التحديات القانونية للوثائق الرقمية، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات، العدد ٧٢، ٢٠٢٠.
٩. محمد فاري، الحماية القانونية للعقار، حق الملكية العقارية نموذجاً، مجلة قانون وأعمال، العدد ٢٣، ٢٠٢٣.

ثالثاً: الرسائل العلمية:

١. زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران ٢، محمد بن أحمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠١٥ - ٢٠١٦.
٢. الشافعي عبد الرحمن السيد عوض، تملك الأرض بدون مقابل في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، ١٩٨٢.
٣. طارق علي حجي العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري، دراسة في التشريع الكويتي، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، رسالة ماجستير، ٢٠١٣-٢٠١٤.

رابعاً: مواقع الإنترنت:

١. وزارة العدل عبر موقعها الإلكتروني من خدمات في هذا الصدد: متاح عبر العنوان الإلكتروني: <https://www.moj.gov.iq/view.9115>
٢. وزارة العدل العراقية، إطلاق خدمات السند وخارطة العقار عبر منصة أور، ٢٠٢٣، بيان رسمي. <https://www.moj.gov.iq/view.9115>

خامساً: المراجع الأجنبية:

1. Hassan Ali Mohammed, Subhi R. M. Zeebaree, Volkan Mujdat Tiryaki, Mohammed A. M.Sadeeq: Web-Based Land Registration Management System: Iraq/Duhok Case Study, JOURNAL OF APPLIED SCIENCE AND TECHNOLOGY TRENDS, Vol. 02, No. 02, (2021).

2. M. Kaczorowska: Blockchain-Based Land Registration: Possibilities and Challenges, MUMI Journal, Vol.13, No.2, (2019), p. 339-360.
3. Muradyan S.V. Digital Assets: Legal Regulation and Estimation of Risks. Journal of Digital Technologies and Law. 2023;1(1):123-151
<https://doi.org/10.21202/jdtl.2023.5> EDN: RIZOKS.

Naeem, N., Rana, I.A. & Nasir, A.R. Digital real estate: a review of the technologies and tools transforming the industry and society. Smart Constr. Sustain. Cities 1, 15 (2023).
<https://doi.org/10.1007/s44268-023-00016>