مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: التوجه الحديث للقضاء العراقي في جزاء التعدي على الملكية العقارية
اسم الكاتب: أ.د. درع حماد عبد، أحمد جاسم يحيى
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/9626
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 13:25 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

Journal of Anbar University for Law and Political Sciences
مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية
P. ISSN: 2706-5804 E.ISSN: 2075-2024
Volume 14 - Issue 2- December 2024 | كانون الاول ٢٠٢٤ ـ العدد ٢- المجلد ١٤

The Iraqi Judiciary Modern Approach in the Sanction of Property (Ownership Infringement)

[1] Dr .Diraa Hammad Abd [2] Researcher Ahmed Jassim yahya
[1] College of Law / University of Fallujah
1: Email: diraacivillaw@gmail.com
2: Email: law.h2415@uofallujah.edu.iq

DOI https://doi.org/10.37651/aujlps.2024.148837.1237
Submitted: 15/4/2024
Accepted: 19/4/2024
Published: 22/4/2024
Keywords:
One Time Compensation
Property Equivalent Rent
Infringement of Property Sanction
Judiciary Approach to Guarantee the Benefits of the Property
compensation upon Property Infringement.

Abstract:

Since 2019, the Iraqi judiciary has decided to award one-time compensation instead of the equivalent rent determined by law, and it was considered as a fixed principle to work on, especially in the decisions issued by the Federal Court of Cassation in cases in which the illegitimate owner is one of the official departments for implementing their projects, which it is technically described by its extension across the real estate and lands of others over small areas and relatively long distances, which can be called projects with a strip extension, without basing its rulings and verdicts on the law or justifications consistent with sound legal logic, which raised many issues that cannot be solved. We concluded from this matter that this approach of the Iraqi judiciary does not achieve what the Iraqi Constitution required of the sanctity and maintenance of private real estate property, nor is it consistent with what the laws required of the obligation to award an equivalent wage, which is equivalent to the benefits of the property lost to its owner. We have recommended the necessity of legislative intervention to address this case with the hope that the esteemed Federal Court of Cassation will reverse that approach.

©Authors, 2024, College of Law University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

التوجه الحديث للقضاء العراقي في جزاء التعدي على الملكية العقارية

[١] أ . د . درع حماد عبد [٢] الباحث أحمد جاسم يحيى
كلية القانون / جامعة الفلوجة

المستخلص

أخذ القضاء العراقي ومنذ عام (٢٠١٩) يقضي في إحكامه بالتعويض لمرة واحدة بدلاً عن أجر المثل المقرر قانوناً وأعتبر ذلك مبدأ مستقر العمل عليه خاصة في القرارات التي تصدرها محكمة التمييز الاتحادية في الحالات التي تكون واضعة اليد غير المشروعة فيها احدى الدوائر الرسمية لتنفيذ مشاريعها ، والتي توصف من الناحية الفنية بامتدادها عبر عقارات وأراضي الغير بمساحات قليلة ولمسافات طويلة نسبياً والتي يمكن تسميتها بالمشاريع ذات الامتداد الشريطي ، من غير أن يستند في إحكامه وقراراته القضائية إلى القانون أو مبررات تتفق مع المنطق القانوني السليم ، مما اثار العديد من الإشكالات التي لا سبيل لحلها ، وخلصنا من ذلك إلى إن هذا التوجه للقضاء العراقي لا يحقق ما أوجبه الدستور العراقي من حرمة وصيانة للملكية العقارية الخاصة كما إنه لا يتفق مع ما أوجبته القوانين من وجوب الحكم بأجر المثل والذي يوازي ما فات من منافع العقار على صاحبه ، وقد أوصينا بضرورة التدخل التشريعي لمعالجة هذه الحالة على أمل عدول محكمة التمييز الاتحادية الموقرة عن ذلك التوجه .

الكلمات المفتاحية: التعويض لمرة واحدة – أجر مثل العقار – جزاء غصب العقار – توجه القضاء في ضمان منافع العقار – التعويض عند غصب العقار.

المقدمة

اولاً / فكرة البحث :

لم يؤشر في الأحكام القضائية التي تصدر عن القضاء العراقي أي قرار او حكم يفيد حصول تغير في موقف القضاء العراقي ، بخصوص واقعة الغصب التي تصدر عن الأفراد ، سواء كان العقار المغصوب عائداً للدولة أو الأفراد ، حيث تأتي الأحكام القضائية في ذلك تطبيقاً سليماً للقانون ، فتوجب رد المال المغصوب إلى صاحبه مع أجر مثله اضافة إلى التعويض أن كان له مقتضى ، ولكن التحول في أحكام القضاء العراقي تجسد في الحكم بالتعويض لمرة واحدة بدلاً من أجر المثل ، في الحالة التي تكون فيها الدولة متمثلة بدوائرها الرسمية مستولية على العقارات المملوكة للأفراد ، وأن توالي قرارات القضاء ضمن هذا

المنحى شكل توجه جديد للقضاء العراقي وبصورة توجب التعرف على الحالات التي شملها هذا التوجه ومبرراته ومدى موافقته للقانون وما يثيره من اشكالات .

ثانياً / أهمية الموضوع :

تتشكل اهمية البحث من كون الملكية العقارية الخاصة مصونة دستوراً وقانوناً لما تمثله من كونها واحدة من أهم الحقوق الأساسية للفرد بوصفها غريزة مودعة في الأنسان ، اضافة لما يمثله العقار من قيمة مالية واقتصادية كبيرة بالنسبة للفرد ، فضرورة الحكم بأجر المثل تأتي من كونه جزاء يصلح بطبيعته ليكون مقابل لمنافع العقار ذلك لإمكانية المطالبة به لطوال مدة الحرمان الذي يحصل بسبب واقعة الغصب خلافاً لما يقضي به القضاء في ظل التوجه الحالي من تعويض لمرة واحدة ، كما إن واقعة الغصب تجسد فعلاً غير مشروع يقود إلى حرمان المالك من مزايا عقاره من غير وجه حق ، مع ما يوجبه القانون من وجوب رد العقار المغصوب إلى صاحبه وتعويضه عن كافة الأضرار الاخرى وبصورة مطلقة من غير تمييز على اساس صفة الغاصب ، وبالتالي فأن صدور الاستيلاء الغير مشروع من السلطة التنفيذية على شكل واقعة الغصب ومن خلال دوائرها الرسمية مع التحول القضائي في الحكم بالتعويض لمرة واحدة بدلاً عن أجر المثل المقر قانوناً كجزاء للحرمان من منافع العقار ، يجعل من صيانة الملكية العقارية وحرمتها المقرة دستوراً وقانوناً مجرد نصوص شكلية مفرغة من محتواها .

ثالثاً / اشكالية البحث :

تتمثل اشكالية البحث في توجه القضاء العراقي في عدم الحكم بأجر مثل العقار في دعاوى التي تقام من الأفراد ضد الدوائر الرسمية التي تضع اليد عليه من غير سند من القانون وعلى نحو تثير التساؤلات التالية :

١ – ما مدى مطابقة الأحكام القضائية في هذا الشأن لنصوص القانون التي تنظم الجزاء في واقعة الغصب وهل تمثل انتهاكاً لحرمة وصيانة الملكية العقارية الخاصة ؟

٢ – ما هو النطاق الذي حدده القضاء من خلال إحكامه وقراراته ؟ وما هي الحالات التي تدخل ضمن هذا التوجه القضائي الجديد ؟

٣ – ما هي المبررات والأسباب التي تستند عليها تلك الأحكام ومدى اتفاقها مع المنطق القانوني السليم ؟ وما هي الاشكالات التي تثيرها؟

رابعاً / نطاق البحث :

يتحدد نطاق البحث بدراسة احكام القضاء العراقي وفي مقدمتها قرارات محكمة التمييز الاتحادية الصادرة في وقائع الاستيلاء الغير مشروع والذي يصدر عن الدوائر الرسمية عند تنفيذ مشاريعها العامة بغية تحديد التوجه القضائي من خلال تلك الأحكام والتعرف على مدى قانونيته وفقاً لأحكام القانون المدني العراقي .

رابعاً / منهجية البحث :

البحث يعتمد على (المنهج التحليلي بتفكيك الأحكام القضائية العراقية) حيث يتيح لنا ذلك ، عرض الأحكام القضائية وتحليلها ، وإرجاعها إلى القواعد القانونية ليتسنى بيان مدى مطابقتها للقانون ، من خلال استقراء الاتجاه الجديد لمحكمة التمييز الاتحادية في عدم الحكم بأجر المثل والاكتفاء بالتعويض لمرة واحدة .

خامساً / خطة البحث :

ومن اجل الإلمام بذلك نبحث فيه من خلال مطلبين نخصص الاول (للتعويض لمرة واحدة في الاحكام القضائية) والثاني (الأثار و الإشكالات التي تترتب على الحكم بالتعويض لمرة واحدة) .

I. المطلب الأول

التعويض مرة واحدة في الاحكام القضائية

أن توالي صدور القرارات القضائية التي تتضمن الحكم بالتعويض لمرة واحدة في حالات الاستيلاء على العقارات المملوكة للأفراد من قبل دوائر الدولة من غير الحالات التي اجازت فيها القوانين الخاصة لتلك الدوائر وضع اليد مقابل (تعويض يدفع لمرة واحدة) ، توجب البحث في الطبيعة القانونية لهذا التعويض والحالات التي شملتها الأحكام القضائية وما ساقه القضاء من مبررات في تلك الأحكام . لذلك نبحث في ذلك من خلال فرعين : الأول منها نخصصه (لحالات التعويض لمرة واحدة) ، والثاني يكون (للتسبيب القضائي للحكم بالتعويض مرة واحدة) .

I.أ. الفرع الأول

حالات الحكم بالتعويض لمرة واحدة

على الرغم من ان حالات الحكم بالتعويض لمرة واحدة جاءت بقوانين استثنائية[١] ، خلافاً للأصل العام في وجوب الحكم بأجر المثل عن فوات المنفعة العقارية ، فتلك النصوص الاستثنائية لا يجوز التوسع في تفسيرها أو القياس عليها ، إلا ان القضاء العراقي عمد للتحول في أحكامه القضائية إلى التعويض لمرة واحدة بدلاً عن الحكم بأجر المثل المقرر قانوناً ، ومنذ

(١) انظر: وزارة الكهرباء رقم (٥٣ لسنة ٢٠١٧ النافذ)، المادة (١٢)، منه والتي اشارت صراحة إلى استحقاق التعويض لمرة واحدة ، وكذلك قانون الطرق العامة رقم (٣٥ لسنة ٢٠٠٢ النافذ)، المواد (٤ / ٥)، والتي يفهم منهما ذلك ضمناً .

عام ٢٠١٩ [١] ، ومن غير الاستناد لقانون خاص يجيز ذلك ، ويمكن من خلال تتبع تلك الأحكام التعرف على الحالات التي بدء القضاء العراقي يقضي فيها بالتعويض لمرة واحدة ، كما يمكننا استخلاص روابط مشتركة بين تلك الحالات ، فاذا نظرنا اليها من حيث اطرافها نجدها تتحدد بحالات وضع اليد من دوائر الدولة عندما لا تستند للقانون على العقارات المملوكة للأفراد أو لهم حق التصرف عليها ، فلا يقضى بالتعويض مرة واحدة في الحالات التي يكون فيها الغاصب فرد عادي [٢] أو تلك التي يكون فيها المال المغصوب من العقار المملوك للدولة بل يستحق المالك أو صاحب حق التصرف أجر المثل . أما إذا نظرنا إلى تلك الحالات من حيث طبيعة تلك المشاريع التي تقدمها دوائر الدولة ، فنجدها تشمل المشاريع العامة ذات الطبيعة الخدمية المهمة ذات الكلفة المالية العالية و التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ، والتي تمتد لمسافات طويلة عبر عقارات الغير ، و تشغل مساحة محدودة نسبياً من ارض كل مالك والتي يمكن ان نطلق عليها المشاريع التي تأخذ الشكل الشريطي[٣] ، اما بالنسبة للمنشأة التي تقام على مساحات محددة فمازال موقف محكمة التمييز الاتحادية بشأنها غير واضح فهي في جانب من قراراتها تشمل حالات منها كالمدارس والمعامل بحكم

---

(١) انظر: قرار محكمة التمييز المرقم (٥٧٠٢ / الهيئة استئنافية عقار / ٢٠١٩ في ٤ / ١٢ / ٢٠١٩) . والذي جاء فيه (ثبت استغلال قطعة الارض العائدة للمدعي من قبل دائرة المدعى عليه كحديقة عامة ومسيجة بسياج حديدي وان هناك خط مجاري يمر بالقطعة على عمق (٢ – ٣) متر منفذ منذ عقد الثمانينات في القرن الماضي ويتعذر رفعه لذا يكون من حق المدعي المطالبة بالتعويض مرة واحدة عن قيام المدعى عليه إضافة لوظيفته بوضع يده على قطعته ولان المدعي طالب بأجر المثل فتكون دعواه واجبة الرد لأنه يستحق التعويض لمرة واحدة و بإمكان إقامة دعوى متعلقة بهذا الشأن) . القرار عند : القاضي سعد جريان التميمي ، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية للأعوام ٢٠١٩ – ٢٠٢٠* ، الجزء الرابع ، (بيروت: مكتبة السنهوري ، ٢٠٢١)، ص ٧٦ .

(٢) انظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٦٧٨ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ . في ٢٢ / ٢ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه (إذا تأييد بأن المدعى عليه كان مستأجر للمحل موضوع الدعوى من المدعي بموجب عقد إيجار أصولي وتم فسخ العقد المذكور بموجب قرار حكم قضائي لإخلال المدعى عليه (المستأجر) بالتزاماته التعاقدية وانه استمر بأشغال المحل مما اضطر المدعي إلى إقامة دعوى منع معارضة واستحصل على قرار حكم قضى بالزام المدعى عليه بمنع معارضة له بالمحل وبذلك تكون يد المدعى عليه يد غاصبة منذ تاريخ صدور قرار الحكم بفسخ عقد الإيجار وليس من تاريخ صدور الحكم بمنع المعارضة لذا فإن المدعي يستحق اجر المثل من تاريخ فسخ العقد ...) . القرار عند سعد جريان التميمي ، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية القسم المدني* ، الجزء الخامس ، (بيروت: مكتبة السنهوري ، ٢٠٢١)، ص ١٧ .

(٣) ينظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٣ / الهيئة الموسعة المدنية /٢٠٢٤ في ١٧ / ١ / ٢٠٢٤) . في الدعوى التي تتلخص وقائعها في قيام المدعى عليه / اضافة لوظيفته في التجاوز على عقار المدعي من خلال انشاء مستشفى ، والذي جاء فيه (إن التعويض لمرة واحدة نص عليه قانون وزارة الكهرباء فقط وتم الاخذ به من قبل القضاء العراقي في حالات مشابهة وبنطاق محدد ومنها مشاريع الماء و المجاري . وهذا المبدأ استثناء من الاصل العام بوجوب دفع اجر المثل لصاحب العقار عند قيام دوائر الدولة بوضع يدها بدون مسوغ قانوني على ملكه والاستثناء لا يجوز التوسع به والقياس عليه اذ إن اسباب الاخذ به فيما يتعلق بمشاريع الكهرباء و الماء والمجاري يرتبط بطبيعة الوجود المادي لمعدات وادوات عمل هذه المشاريع اذ انها لا تقتصر على بقعة جغرافية محددة يمكن استملاك مساحتها وفقاً للقانون بل تمتد هذه المواد والمعدات كسلسلة مترابطة وتخترق مئات الكيلو مترات في أنحاء البلاد شمالاً وجنوباً شرقاً وغرباً صغيرة غي غالب الأحيان مما يتعذر استملاكها من الناحية المادية وجعلها وحدة عقارية مستقلة ... ولان القطعة موضوع الدعوى محددة المساحة ويمكن لدائرة المدعى عليه / اضافة لوظيفته طلب استملاكها فيكون ملزماً بدفع اجر المثل للفترة التي وضع يده عليها تجاوزاً) . (القرار غير منشور) .

التعويض لمرة واحدة ، على الرغم من كونها تشغل مساحة محددة مبررة ذلك بتعذر رفعها أو ازالة التجاوز عليها لتكلفتها العالية وما تؤديه من خدمة عامة ، فلا يحكم فيها علاوة على ذلك برد العقار أو أزاله التجاوز تغليباً للمصلحة العامة على المصلحة الخاصة وبحسب (وجهة نظر المحكمة) [١] ولكنها في قرارات اخرى قضت بأجر المثل عند وقوع التجاوز على مساحة محددة من العقار ، ومن خلال تتبع تلك الإحكام القضائية يمكن ان نحدد تلك الحالات التي شملها التوجه القضائي في الحكم بالتعويض لمرة واحدة بما يلي :

اولاً / قيام (دوائر البلدية وامانة العاصمة بضم العقارات المملوكة للأفراد أو التي لهم حق تصرف عليها لأنشاء الطرق العامة الداخلة ضمن حدود مهامها الإدارية) [٢] :

ينظم قانون (ادارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤) ، حالة وضع اليد على عقارات الأفراد من قبل البلديات أو الأمانة ، ومن خلال تطبيق القضاء العراقي نلمس تمييزه بين حالتين في الحكم ، اولهما حالة وضع اليد على عقارات الافراد قبل نفاذ قانون البلديات في (٢٢ / ١١ / ١٩٦٤) ، وبموجب المادة (٩٧ / الفقرة ١) ، والتي اعتبرت كافة الاراضي المستولى عليها قبل تاريخ نفاذ القانون بحكم المستملكة [٣]، وقد قضت المحكمة الاتحادية العليا

---

(١) انظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (١٦٤٦ / الهيئة المدنية / ٢٠٢١ في ٤ / ٣ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه (تبين من التحقيقات الجارية والكشف الموقعي بان مشروع الماء العائد للمدعى عليه والمشيد على العقار عبارة عن انابيب ومشيدات ثابتة مخصصة للنفع العام لا يمكن رفعها أو إزالتها شأن انابيب النفط لذا فإن المدعي يستحق التعويض لمرة واحدة عن المساحة المتجاوز عليها وان إصراره على المطالبة بأجر المثل يجعل دعواه واجبة الرد لأن ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية في مثل هذه الحالات بقرارها المرقم ٤٢ / ٤٣ / موسعة مدنية / ٢٠٢٠ في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠ إعطاء الحق لصاحب حق التصرف أو المالك المطالبة بالتعويض لمرة واحدة عن ما تم التجاوز به على حقه بمنشئات أو مشيدات لا يمكن نقلها أو تحويلها و المخصصة للمنفعة العامة ...) . القرار عند القاضي سعد جريان التميمي ، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لعام ٢٠٢١ – القسم المدني* ، الجزء الخامس ، المرجع السابق ، ص ٢٠ .

(٢) الطرق التي تدخل ضمن حدود البلديات أو امانة العاصمة بموجب المادة (٣ الفقرة ٩ من قانون ادارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤) فهي ضمن مهام البلدية المعنية أو امانة العاصمة . انظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٦٥ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١١ في ٢٤ / ١ / ٢٠١١) . والذي جاء فيه (إذا ثبت بأن الجزء الذاهب و المتخذ كطريق عام الطريق العام والذي يطالب المستأنفون بأجر المثل عنه يعود لمديرية الطرق والجسور ولا يقع ضمن حدود بلدية الرميثة لذا فأن اقامة الدعوى على مدير بلدية الرميثة إضافة لوظيفته فاقدة لسندها القانوني من حيث الخصومة) . القرار عند : القاضي رعد سعد الأمامي ، القاضي رعد سعد الأمامي ، *الاجراءات العملية – لدعوى أجر مثل العقار معززة بأحكام محكمة التمييز الاتحادية وأحكام محكمة استئناف المثنى الاتحادية* ، الطبعة الاولى ، (بغداد: مطبعة الكتاب – شارع المتنبي ، ٢٠٢٠)، ص١٢٠ .

(٣) قرار محكمة التمييز بالعدد (٣٥٣ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٨ / ٣ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه (إذا تأييد من التحقيقات الجارية في الدعوى بأن الجزء المطالب به بأجر المثل في العقار موضوع الدعوى كان داخلاً ضمن الشارع منذ تاريخ استحداث الشارع في عام ١٩٣٨ لذا يكون هذا الجزء مستملك بحكم القانون وتنتفي معه واقعة الغصب التي يدور اجر المثل معها وجوداً وعدماً لشموله بأحكام المادة ٩٧ من قانون ادارة البلديات ...) . (القرار غير منشور) وكذلك قرارها المرقم (٨٢ / هيئة موسعة مدنية / ٢٠١٩ في ١٨ / ٣ / ٢٠١٩) . والذي جاء فيه " ... فأن الشوارع كافة الواقعة داخل حدود البلديات المتروك استعمالها للنفع العام الموجودة عند نفاذ قانون ادارة البلديات في ٢٢ / ١١ / ١٩٦٤ تسجل باسم البلدية وبدون عوض" . القرار منشور على شبكة الاتصالات الدولية (الأنترنت) ، قاعدة التشريعات العراقية قانون ادارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ (مرفقة بالمادة ٩٧) ، على الموقع https://iraqld.esjcservices.iq/VerdictsTextResults.aspx اخر زيارة في ٢٧ / ٢ / ٢٠٢٤ . وكذلك القرار المرقم ٢٢٤٧ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٢٣ / ٥ / ٢٠٢١ ، والذي سار على ذات المنوال . (القرار غير منشور) .

بعدم دستورية تلك المادة [١] ذلك لانتهاكها حصانة الملكية العقارية الخاصة الواجبة دستوراً من خلال اقراها نزع الملكية من غير مقابل عندما قضت بتسجيلها باسم البلدية من دون رسم ، على الرغم من أن جانب من الفقه[٢] يذهب للقول بأن تلك المادة عالجت حالة نزع ملكية الأراضي المتروكة وقد كان تطبيق القضاء العراقي للنص المذكور يعتريه الخلل عند تطبيقه على العقارات المملوكة للأفراد [٣]، اما الحالة الثانية فهي حالة وضع اليد بعد تاريخ نفاذ القانون حيث قضى ولفترة بأجر المثل[٤] ، ثم تحولت أحكامه للقضاء (بالتعويض لمرة واحدة) متأثرا بالتوجه الجديد لمحكمة التمييز الاتحادية [٥]، واستمر العمل بهذا الحكم من القضاء حتى بعد الحكم بعدم دستورية المادة (٩٧ / ١) انفة الذكر .

---

(١) قضت المحكمة الاتحادية العليا بعدم دستورية هذه المادة وذلك بقرارها المرقم (١٠٨ / موحدتها ١٢٤ / اتحادية / ٢٠١٩ في ٢٠ / ١ / ٢٠٢٠) . والذي جاء فيه (وتجد المحكمة الاتحادية العليا عمومية نص المادة ٩٧ / ١ من قانون ادارة البلديات بعدم تشخيصه صنف وجنس وملكية تلك العقارات التي تذهب أو جزء منها إلى الشوارع حادثة قبل نفاذ القانون المذكور أو بعد نفاذة وتسجل بدون عوض باسم البلديات داخلة ضمن حدودها ، وان هذه العمومية جعلت المادة ٩٧ / ١ مخالفة لأحكام المادة ٢٣ من الدستور والتي حصنت الملكية الخاصة وبناء عليه قرر الحكم بعدم دستورية نص المادة ٩٧ / ١ من قانون ادارة البلديات المرقم ١٦٥ في ١٩٦٤) . (القرار غير منشور) .

(٢) د . درع حماد عبد ، تعليق على الأحكام – نقد تحليلي للأحكام القضائية في المسائل المدنية ، الجزء الأول ، مكتبة صباح القانونية ، بغداد ، ٢٠٢٤ ، ص ٢١ .

(٣) لقد حددت مفهوم (الارض المتروكة) المادة (٨) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ اسنة ١٩٧١ فقد عرفتها بأنها (العقارات العائدة للدولة والمخصصة لأغراض المنفعة العامة أو لمنفعة اهالي قرية أو قصبة معينة) .

(٤) انظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٢٢٧٥ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٠٩ في ٥ / ٨ / ٢٠٠٩) .والذي جاء فيه (إذا ثبت من التحقيقات التي أجرتها المحكمة بأن المميز المدعى عليه إضافة لوظيفته بوضع يده على جزء من القطعة المرقمة ... بضمه إلى الشارع العام دون مسوغ قانوني مما يعتبر غاصباً للجزء المذكور وملزم بدفع أجر المثل) . وكذلك قرار محكمة استئناف المثنى الاتحادية المرقم (١٧٥ / س / ٢٠١٤ في ١ /٩ / ٢٠١٤) والمصادق عليه بقرار محكمة التمييز و المرقم (٥٥٧١ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٤ في ٢٩ / ١٠ / ٢٠١٤) . والذي جاء فيه (ان قيام المدعى عليه / إضافة لوظيفته بضم العقار ... إلى الشارع العام قبل استملاكه يجعل دعواهم في المطالبة بأجر المثل لها سندها في القانون) . القراران عند : القاضي رعد سعد الأمامي ، المرجع السابق ، ص ٩٨ ١٩٦ .وكذلك القرار(٢١٩٣ /الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٩ في ٦ / ٥ / ٢٠١٩) . والذي بين ان الشارع موضوع الدعوى تم افتتاحه عام ١٩٨٩ وبالتالي يستحق المدعي اجر المثل لعدم شموله بالمادة ٩٧ من قانون ادارة البلديات . (القرار غير منشور) .

(٥) انظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٨٨٦ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٣ / ٣ / ٢٠٢١) .والذي جاء فيه (إذا تبين لأن دائرة المدعى عليه مدير البلدية/ اضافة لوظيفته قد تجاوزت على جزء من العقار موضوع الدعوى وذلك بشق طريق في العقار المذكور والذي يملك المدعي سهاماً شائعة فيه فإن الأخير يستحق التعويض لمرة واحدة عن سهامه المشاعة التي ادخلها ضمن الطريق وليس اجر المثل وذلك تماشياً مع ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية بقرارها المرقم ٤٢ / ٤٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٠ في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠ في مثل هذه الحالات ...) . وكذلك قرار بالعدد (٢٩٠٨ / ٢٩٠٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٢٥ / ٧ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه (إذا ثبت من التحقيقات الجارية بأن دائرة المدعى عليه مدير البلدية / إضافة لوظيفته قد وضعت اليد على جزء من العقار العائد للمدعين وادخلته ضمن الشارع العام فإن دائرة المدعى عليه ملزمة بتعويض المالكين مرة واحدة عن تلك المساحة الذاهبة للشارع العام وليس اجر المثل) . وكذلك القرار المرقم (٣٥٨٦ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١) والقرار المرقم(١٨٨٨ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في٢٦ / ٥ / ٢٠٢١) . والذي سارت فيه المحكمة على ذات المنوال ، القرارات عند : القاضي سعد جريان التميمي ، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لعام ٢٠٢١ – القسم المدني* ، الجزء الخامس ، المرجع السابق ، ص ١٩ ٢٢ – ٢٤ ٧٧. وكذلك القرار المرقم (٣٧٥٧ / هيئة استئنافية عقار / ٢٠٢٢ في ١٨ / ١٠ / ٢٠٢١) والذي سار على ذات المنوال في القرارات السابقة . (القرار غير منشور) .

ثانياً / حالة (مد الأنابيب من قبل الدوائر المعنية) :

أن واقعة إمرار الأنابيب على ارض الغير والمخصصة لنقل (النفط [١] أو المياه [٢]أو انابيب الصرف الصحي وانابيب محطات الصرف الصحي [٣]) ، والتي تكون ظاهرة على سطح الأرض أو مدفونة داخله إلى الحد الذي يمكن للمالك الاستفادة منه عند الاستعمال أو الاستغلال حيث يتحقق الغصب بالنسبة للعقارات المارة فيه وبقدر المساحة التي شغلتها تلك الأنابيب ومحرماتها ، ويكون الأصل استحق المالك لأجر المثل عن ذلك [٤]، ولكن القضاء العراقي شمل في قراراته القضائية حالة قيام الدوائر الحكومية بمد الانابيب عبر ارض

---

(١) عند امرار انابيب النفط عبر ارض الغير كانت اللجان المشكلة وفقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٠١٨ لسنة ١٩٨٢ ، تتولى الصلاحية القضائية في تحديد التعويضات . انظر: قرار محكمة التمييز المرقم (تعويض عن الأرض المستصلحة /٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٥/١١) والذي جاء فيه (إن المادة الأولى من قانون تنفيذ مشاريع الري رقم ١٣٨ لسنة ١٩٧١ اعتبرت الأرض التي يشملها المشروع بحكم المستملكة ، لذا فلا مورد للمطالبة بأجر مثل تلك الأراضي لكونها مستملكة ، وان الجان المشكلة بموجب القانون هي التي نظر في طلبات التعويض) . القرار منشور على الشبكة الدولية للاتصالات (الأنترنت) ، مجلس القضاء الأعلى – محكمة التمييز الاتحادية على الموقع : https://www.sjc.iq/qview.530/ اخر زيارة في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٤ وبصدور قرار المحكمة الاتحادية العليا بالعدد ١٤٢ / اتحادية ٢٠٢١ في ٢ / ١٢ / ٢٠٢١ . والذي قضى بعدم دستورية القرار المذكور وبكل فقراته ، فقد عاد الاختصاص في نظر تلك الدعاوى لمحاكم البداءة المختصة قانوناً . القرار منشور على شبكة الاتصالات الدولية (الأنترنت) ، المحكمة الاتحادية العليا ، على الموقع https://www.iraqfsc.iq/searchkrar2.php اخر زيارة في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٤ . وكذلك ينظر القرار (١٢٤ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٢ في ١٣ / ٤ / ٢٠٢٢) . والذي جاء فيه (إن المحكمة الاتحادية قد قضت بعدم دستورية قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١٠١٨ لسنة ١٩٨٢ الذي كان قد جعل الاختصاص في نظر دعاوى التعويض عن فوات المنفعة نتيجة مد انابيب النفط الى لجنة تعويضات مشكلة برئاسة قاضي واصبح الاختصاص حالياً الى محكمة البداءة حسب ولايتها العامة التي تسري على جميع الاشخاص المعنويين والطبيعيين) . (القرار غير منشور) .

(٢) المقصود بمد الانابيب الناقلة للمياه تلك التي تنقل المياه (لغير مشاريع الري) المحددة بالمادة ١ من قانون تنفيذ مشاريع الري رقم ١٣٨ لسنة ١٩٧١ والتي تتعلق بأنشاء أو صيانة (الانهر والجداول والمبازل والسدود والخزانات والمصاريف) ، والتي جعلتها المادة ٢ من ذات القانون بحكم المستملكة . ولمزيد من التفاصيل ينظر: قرار محكمة استئناف المثنى الاتحادية المرقم (٣٧ / س / ٢٠٢١ في ٢١ / ٢ / ٢٠٢١) . القرار عند: القاضي رعد سعد الأمامي ، المرجع السابق ، ص ١٥٠ .

(٣) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (١٦٤٦ / الهيئة المدنية / ٢٠٢١ في ٤ / ٣ / ٢٠٢١). والذي (تمت الاشارة اليه سابقاً) فقد ساوى عند الحكم بالتعويض لمرة واحدة بين انابيب النفط والماء مادامت مخصصة للمنفعة العامة . القرار عند : القاضي سعد جريان التميمي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لعام ٢٠٢١ – القسم المدني ، الجزء الخامس ، المرجع السابق ، ص ٢٠ .

(٤) وفي ظل التوجه القديم للقضاء العراقي كان يقضي في هذه الحالات بأجر المثل عن فوات المنفعة . ومن ذلك قرار محكمة (استئناف المثنى الاتحادية بالعدد ٩٩ / س / ٢٠٠٩ في ٢ / ٦ / ٢٠١٠) . والذي جاء فيه (أن إقامة مشروع ماء من قبل المدعى عليه إضافة لوظيفته على جزء من الأرض التي للمدعين حق تصرف عليها من دون موافقتهم أو اطفاء حق التصرف يلزمه بأداء أجر المثل ...) . القرار عند :القاضي رعد سعد الأمامي ، المرجع السابق ، ص١٠٧ .

الغير[١] بحكم التعويض لمرة واحدة (مادام وضع اليد تم دون اتباع اجراءات الاستملاك وبدون وجود قوانين استثنائية خاصة تجيز ذلك) .

ثالثاً / حالة مد خطوط السكك الحديدية :

تحصل (الشركة العامة لسكك حديد العراق) على العقارات الازمة لتنفيذ مشاريعها لمد السكك وبطريقة قانونية من خلال (تخصيص مجلس الوزراء للأراضي الأميرية أو بطريقة الاستملاك بالنسبة للعقارات المملوكة للأفراد وفقاً للإجراءات التي حددها القانون [٢]) ، وحيث أن عدم قيام الشركة العامة لسكك حديد جمهورية العراق بتنفيذ (خطوط سكك حديد جديدة) ، منذ مدة طويلة والاعتماد في الخطوط التي انشاءها (منذ ثمانينات القرن الماضي) ، على ما تم تخصيصه أو استملاكه من اراضي (في الغالب)[٣] ، وبالتالي فلم يتاح للقضاء البت بدعوى يطالب من خلالها الأفراد بمقابل لوضع اليد عند انشاء السكك الحديدية على جانب من اراضيهم (خلال فترة أخذ القضاء بتوجهه الحالي) ، وحيث أن (مد السكك الحديدية) ، يشارك باقي الحالات التي (قضت فيها محكمة التمييز الاتحادية بالتعويض لمرة واحدة في توجهها الحالي) بالعديد من المعطيات فهي (اعمال صادرة من جهة حكومية ،

---

(١) انظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٣٣٦ / الهيئة المدنية / ٢٠٢١ في ١٧ / ١ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه (بعد أن تبين من الدعوى بأن المدعين طالبوا الزام المدعى عليه مدير عام شركة نفط البصرة / إضافة لوظيفته بأجر المثل عن الجزء المستغل لمد أنابيب النفط في العقار العائد لهم للفترة المطالب بها في عريضة الدعوى لأن الأنابيب الناقلة للنفط مخصصة للمنفعة العامة وان ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية في قرارها المرقم (٤٢ / ٤٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٠ في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠) في المطالبة بالتعويض لمرة واحدة في الدعاوى المتعلقة بوزارة الكهرباء أو المتعلقة بمرور أنابيب المياه أو المجاري أو محطات المجاري وبذلك فإن المدعين يستحقون التعويض لمرة واحدة ...) . وكذلك القرار المرقم (٦٧٦ / ٦٧٧ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٢٢ / ٢ / ٢٠٢١) .والذي سار على نفس منوال القرار السابق . القراران عند : القاضي سعد جريان التميمي ، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لعام ٢٠٢١ – القسم المدني* ، الجزء الخامس ، المرجع السابق ، ص٧١ – ص٧٣. وكذلك القرار المرقم (٥٧٠٢ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٩ في ٤ / ١٢ / ٢٠١٩) . والذي (تمت الاشارة اليه سابقاً) ، والذي اعتبر خط المجاري الذي يمر بالقطعة يتعذر رفعه لذا يكون من حق المدعي المطالبة بالتعويض لمرة واحدة . القرار عند القاضي سعد جريان التميمي ، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية للأعوام ٢٠١٩ – ٢٠٢٠* ، الجزء الرابع ، المرجع السابق ، ص ٧٦ . وكذلك القرار المرقم (١٤٨٢ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢٣ في ٢٤ / ٧ / ٢٠٢٣) . والذي جاء فيه (إن استمرار مد الانابيب النفطية بعد التملك يجعل للمدعي الحق بالمطالبة عن حرمانه بالانتفاع من العقار مما يقتضي استكمال التحقيقات في الدعوى على طول الانبوب الممدود عام ٢٠١٢ والمساحة التي يشغلها واحتساب التعويض لمرة واحدة عن فوات الانتفاع بالعقار) . القرار عند : القاضي حيدر عودة كاظم ، *مجموعة الاحكام القضائية العدد ١١* ، (بغداد: مكتبة القانون المقارن ، ٢٠٢٣)، ص٤٣ .

(٢) انظر: المادة ٧ ، من قانون مصلحة سكك حديد جمهورية العراق رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٥ والتي نصت على (١ لمجلس الوزراء ان يملك المصلحة مجانا الاراضي والابنية الاميرية التي تحتاجها لأغراضها ولوزي المالية تخصيص الاراضي الاميرية الى المصلحة بدون بدل . ٢ للمصلحة ان تستملك العقار وفق القوانين المرعية) .

(٣) وبحسب المقابلة مع المهندس رافع هادي نايف العلواني ، مسؤول شعبة التخطيط في قسم الهندسة المدنية في الشكة العامة للسكك الحديد جمهورية العراق في ٢٧ / ٢ / ٢٠٢٤ .

لتنفيذ مشروع عام ، تحقق من خلاله المصلحة العامة ، وبتكلفة مالية عالية ، فيتعذر معها رفعه من وجهة نظر محكمة التمييز الاتحادية ، التي ترى بأن تحمل الضر الخاص المتمثل في حرمان المالك من مزايا ملكه من غير استحقاقه أجر المثل ، ممكن لدرء الضرر العام المتجسد في رفع المشروع أو الزام واضع اليد بأجر المثل ، وهذا ما يحملنا على الاعتقاد بأن القضاء العراقي سيلحق هذه الحالة بتوجهه الحالي للحكم بالتعويض لمرة واحدة عند استيلاء الادارة على عقارات الأفراد بصورة غير مشروعة . وذلك من خلال قضائه في الدعاوى التي تقام من الأفراد بهذا الصدد بالتعويض مرة واحدة بدلاً عن أجر المثل المقر قانوناً عند الحرمان من منافع العقار. خصوصاً وانه قد تبنى الحكم بالتعويض مرة واحدة عن واقعة مد السكك الحديدية بدلاً عن أجر المثل كمقابل لفوات المنافع (في عام ٢٠١٢) ، وذلك من خلال أحد قرارات محكمة التمييز الاتحادية بهذا الخصوص[١] .

رابعاً / اقامة المنشأة على مساحات محددة :

لم تقف محكمة التمييز في توجهها في الحكم بالتعويض مرة واحدة ، عند حد الحالات التي يكون وضع اليد فيها لأنشاء المرافق والتي تمتد لمسافات طويلة وتشغل مساحات قليلة من كل ارض ، وانما شملت في توجهها الجديد في مرحلة سابقة ما بدى انه يضم كافة الحالات التي تضع فيها الدولة من خلال دوائرها الرسمية اليد على العقارات المملوكة للأفراد لأنشاء المرافق العامة ، ومن ذلك ما قضت به في احد قراراتها في واقعة قيام وزارة التربية بالاستيلاء على عقار أحد الأفراد وبناء مدرسة عليه بالتعويض لمرة واحدة [٢]، وكذلك

---

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٣٦١ / الهيئة المدنية عقار / ٢٠١٢ في ٢٤ / ٥ / ٢٠١٣) . والذي طالب فيه المدعي بأجر المثل عن المساحة الذاهبة من العقار الذي له حق التصرف فيه منذ (١ / ١ / ١٩٨٣) فقد جاء بالقرار (أن صاحب حق التصرف يستحق التعويض لمرة واحدة فقط عن المساحة الذاهبة لسكك الحديد ولا يجوز تكرار الحكم بأجر المثل عن الحرمان من الانتفاع بتلك المساحة في حالة عدم تمليك تلك المساحة للشركة العامة للسكك الحديد العراقية استناداً لأحكام المادة ٧ من قانون مصلحة سكك حديد جمهورية العراق رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٥) . القرار عند : القاضي حيدر عودة كاظم ، *مجموعة الأحكام القضائية* ، العدد ٣ ، (بغداد: مكتبة القانون المقارن ، ٢٠١٨)، ص ١٠ .

(٢) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٥ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٣ في ٣٠ / ١ / ٢٠٢٣) . والذي جاء فيه (ان قيام وزارة التربية باستغلال العقار لبناء مدرسة واذ إن هذا التجاوز يتعذر ازالته حسبما ثابت بالحكم الاستئنافي المرقم ٧٢ / س / ٢٠٢٠ في ١٧ / ٥ / ٢٠٢٠ والمكتسب الدرجة القطعية وذلك مراعاة إن المدرسة من المرافق العامة التي تستهدف تحقيق مصلحة عامة وإن ازالتها يتسبب بالضرر العام الذي يجب دفعه حتى وإن ادى ذلك إلى الحاق ضرر خاص بالأفراد وإن الاستمرار بفرض اجر المثل على وزارة التربية عن استغلال عقار المدعي مع تعذر ازالة التجاوز هو الاخر يؤدي إلى الحاق الضرر بالمال العام وبناء عليه لا يجوز للمدعي المطالبة بأجر المثل في هذه الحالة ويقتصر حقه بالمطالبة بالتعويض لمرة واحدة) . (القرار غير منشور) . ونجد ان محكمة التمييز قد غيرت موقفها في هذا الصدد حيث كانت تقضي سابقاً بأجر المثل . في الحالات المماثلة . ينظر القرار المرقم (١٤٧٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٠٨ في ٢٩ / ٦ / ٢٠٠٨) . والذي جاء فيه (وضع يد المدعى عليه إضافة لوظيفته على جزء من العقار العائد للمدعي وشيد عليه مدرسة الظفر الابتدائية دون اذن وموافقة المميز عليه ولم يسلك الطريق الذي رسمه القانون وهو استملاك ذلك الجزء يعد غاصباً ويلزم بأجر المثل) . القرار عند رعد سعد الأمامي ، المرجع السابق ، ص ٦٧ .

الاستيلاء على ارض الأفراد لأنشاء معمل اسفلت [١]. ثم عدلت عن موقفها ذلك مؤخراً ، فقد وضعت نطاق يحدد من خلاله الحالات التي تقضي بها بالتعويض لمرة واحدة معتمدة على معيار مادي ، فحددتها بالحالات التي يمتد فيها وضع اليد الغير مشروع على شكل سلسلة مترابطة وتخترق مسافات كبيرة وبمساحات صغيرة والذي نطلق عليه الامتداد الشريطي ، اما وضع اليد لتنفيذ مشروع على مساحة محددة كبناء مستشفى ، فأنها استبعدته من نطاق الحكم بالتعويض لمرة واحدة وتقضي فيه بأجر المثل طبقاً لحكم القانون [٢] .

I.ب. الفرع الثاني

التسبيب القضائي للحكم بالتعويض مرة واحدة

تتصف القرارات القضائية التي قضت بالتعويض مرة واحدة ، وفقاً لتوجه القضاء الجديد ومن حيث الأسباب التي تسند عليها المحاكم في قراراتها ، بكونها جاءت بصورة (مقتضبة و غامضة) ولا تتضمن تسبيب مبني على القانون كما أنها لا تفصح عن اسباب منطقية عادلة تبرر الحكم بالتعويض مرة واحدة بدلاً عن أجر المثل المقرر قانوناً عند حرمان المالك من مزايا ومنافع عقاره ، فليس فيها تبرير يعتد به من الناحية القانونية يبرر استثناء دوائر الدولة من الحكم المقرر اصلاً للحرمان من منافع العقار .

ومن خلال القرارات القضائية لمحكمة التمييز الاتحادية يمكن ان نحدد الاسباب التي سيقت لتبرير الحكم بالتعويض لمرة واحدة وكما يلي :

اولاً / اعتبار التعويض مرة واحدة مبداً مستقر عليه في القرارات التمييزية :

اصدرت الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية بتاريخ[٣] قرار يتضمن استحقاق المدعي التعويض لمرة واحدة وذلك بمناسب الدعوى المقامة منه ضد امين بغداد

---

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ١٢٨٧ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٣١ / ٣ / ٢٠٢١ . القرار عند د. علي حسين منهل ، "ضمان منافع العقار بين أجر المثل و التعويض لمرة واحدة – دراسة مقارنة "، كلية شط العرب الجامعة – قسم القانون ، *بحث منشور في مجلة الحقوق – الجامعة المستنصرية* ، العدد ٤٤ ، (لسنة ٢٠٢٢): ص ٢٤١ ، هامش رقم ٣ . نقلاً عن القاضي حيدر عودة كاظم ، *مجموعة الأحكام القضائية* ، العدد ٩ ، (طهران: مكتب كيان للطباعة و الاستنساخ ، ٢٠٢١)، ص ٧٢ .

(٢) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٣ / الهيئة الموسعة المدنية /٢٠٢٤ في ١٧ / ١ / ٢٠٢٤) . الذي سبق الإشارة إلى مضمونه (القرار غير منشور) .

(٣) القرار المرقم (٤٢ / ٤٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٠ في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠) . القرار (سبق الإشارة لمضمونه) ، والمنشور على شبكة الاتصالات الدولية (الأنترنت) ، مجلس القضاء الأعلى – محكمة التمييز الاتحادية ، على الموقع https://www.sjc.iq/qv54ie8w.2/ اخر زيارة في ١ / ٣ / ٢٠٢٤ . وكذلك عند القاضي ضياء جبار قاسم الجابري ، *المختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية الموقرة – القسم المدني للسنوات (٢٠٢٠ – ٢٠٢١ – ٢٠٢٢)*، (بغداد: مطبعة الكتاب ، ٢٠٢٢)، ص ١٤٠ .

اضافة لوظيفته على اثر قيامه بضم جانب من عقار المدعي في الطريق العام ، ثم توالت الأحكام من محكمة التمييز بهذا الشأن ، والتي اشارت إلى ذلك القرار في قراراتها التالية بوصفه يمثل مبدأ استقر عليه العمل في تلك المحكمة تعتمده كتسبيب لتوجهها في ذلك ، ونجد ان ذلك يجعل من الأحكام التمييزية بهذا الخصوص (غير مقنعة) اضافة إلى ما فيها من مجافاة للقانون وذلك للأسباب الأتية :

١ – بين القانون المدني العراقي وجوب الحكم بأجر المثل عند الغصب كتعويض للمالك عن حرمانه من منافع عقاره وجاء النص بصورة مطلقة لتشمل كل غاصب ومن دون تمييز بين الفرد أو جهة حكومية ، وبالتالي فإن وجود النص ووضوح عباراته وما تضمنته من اطلاق لا يكون لمحكمة التمييز الاتحادية معه الا تطبيقه كما هو ، فليس لها خلق مبدأ قضائي لعدم وجود حالة الفراغ التشريعي ، فخلقها لمبدأ الحكم بالتعويض لمرة واحدة ، وبعدها تمسكها ومن ذاتها به بداعي استقرارها عليه مع ما يتضمنه من مخالفة لنص القانون ثم تستمد من مخالفتها تلك ما تستند عليه في قراراتها اللاحقة باعتباره مبدأ ثابت العمل به ، يعد تجاوز لمهمتها في تطبيق النص إلى خلقه دون سند قانوني .

٢ – حداثة هذا القرار الذي صدر في بتاريخ (٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠) ، لا يمكن معها القول بنشوء مبدأ استقر العمل به ، ومن ناحية اخرى فان القرار ذاته الذي اعتمد عليه كمبدأ مستقر عليه هو يشير إلى استقرار سابق في محكمة التمييز الاتحادية للعمل بموجبة ومن غير ان يسبب أو يوضح ذلك ، كما ان الحالات التي عدتها المحكمة مستقر العمل بها يشوبها الخلط فحالة مد القابلوات وانشاء الابراج الخاصة بوزارة الكهرباء ، قد ذكرت بقانون استثنائي وهو قانون وزارة الكهرباء النافذ ولم تكن المحكمة بحاجة لتبريرها ، كما لا يجوز اعتمادها كتبرير لحالات اخرى ، فهذه القوانين ترد استثناء عن الأصل في وجوب أجر المثل وبالتالي لا يمكن القياس عليه أو التوسع في تفسيرها [١] وهذا يفصح عن عدم الدقة في تسبيب القرار ، كما أن تسبيب الحكم بالتعويض مرة واحد بعبارة (استقرار العمل به) فهي بذاته تحتاج إلى تسبيب ، للقصور وعدم الوضوح والدقة التي تكتنفها .

ثانياً / تخصيص العقار للمنفعة العامة :

استندت القرارات التمييزية فيما ذهب اليه من الحكم بالتعويض لمرة واحدة بالتخصيص للمنفعة العامة وهنا يقتضي الالتفات إلى حقيقة مفادها أن التخصيص لا يرد على العقارات المملوكة ملكية خاصة وإنما هو يرد على العقارات المملوكة ملكية عامة ولابد في العقارات المملوكة للإفرار من أن تتملكها الدولة متمثلة بدوائرها الرسمية اولاً ، من خلال الاستملاك أو

(١) ينظر : د . درع حماد عبد ، المرجع السابق ، ص ٢٤ . وكذلك د . علي حسين منهل ، المرجع السابق ، ص ٢٤٤ – ٢٤٥ .

أي تصرف ناقل للملكية اخر فتدخلها في دومينها العام ثم تخصصها فعلياً أو قانونياً للمصلحة العامة[١] وعليه يكون مصطلح التخصيص للمنفعة العامة الذي تشير له محكمة التمييز الاتحادية في هذا الصدد غير دقيق عندما ينصب على ملكية الأفراد العقارية ، فالإدارة في حقيقة الأمر تستغل العقار لتحقيق اهدافها التي تتمثل بخدمة النفع العام والذي هو واجبها اصلاً والقانون لا يعنى بالأهداف او المأرب التي يسعى الغاصب إلى تحقيقها من واقعة الغصب سواء كان شخص طبيعي أو معنوي حكومي ، وانما يتحقق الغصب بتحقق اركانه و بحرمان المالك من مزايا ملكه ، وبهذا يرتب القانون اثره على ذلك في وجوب أجر المثل الذي يقبل المطالبة المتكررة تبعاً لاستمرار فعل الغصب فلا يستقيم مع العدالة والمنطق القانوني قبول ذلك كمبرر للتعويض مرة واحدة بدلاً عن أجر المثل .

ثالثاً / عدم إمكانية ازالة التجاوز والأضرار بالمال العام :

على الرغم من اعتماد القرارات التمييزية على هذا التسبيب كتبرير لتوجهها بعدم رفع التجاوز أو رد العقار المغصوب من قبل الإدارة ، الا انها قد سببت قراراتها بالتعويض لمرة واحدة في توجهها الحالي بذلك ايضاً ، وبنت على عدم إمكانية ازالة التجاوز كونه يحقق النفع العام مبرراً مفاده أن الزام الدوائر الرسمية بأجر المثل تبعاً لذلك سوف يرهق الميزانية العامة من الناحية المالية [٢] .

فعدم إمكانية ازالة الضرر لتعلق المرفق بتقديم خدمة عامة يسبب من وجهة نظر محكمة التمييز الاتحادية ضرراً للمال العام من ناحيتين : أواهما تتمثل في أن رفع التجاوز يسبب اضرار مادية تتمثل بالهدم و انتهاء الخدمة التي كان يقدمها ذلك المرفق ، وثانيهما تكمن في أن أجر المثل ذو صفته متجددة وقابل للمطالبة المتكررة عن جميع المدد التي يستمر فيها وضع اليد الغير مشروع فإنه يلحق ضرر بالمال العام . وهذه النتيجة لا يمكن التسليم بها مطلقاً ذلك لأن حرمان الأفراد من حقوقهم المقررة قانوناً على عقاراتهم مخالفاً للدستور والقوانين في الوقت الذي تكون فيه دوائر الدولة هي التي انشأت هذه الحالة ، من خلال مخالفتها للقانون وعدم سلوكها الطرق التي رسمها القانون لنزع الملكية العقارية الخاصة وبالتالي فأن لجوئها إلى وضع اليد الغير مشروع كطريقة للحصول على العقارات الخاصة يجعلها مسؤولة ، بصورة تتحمل معها ما يفرضه القانون من جزاء بصورة أجر المثل يترتب عند ارتكاب تلك الواقعة ، بوصفها تعدي صدر منها خلافاً للقانون . اضافة إلى ذلك فإن

---

(١) ينظر : د . عبد الرزاق احمد السنهوري ، *الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال* ، الجزء الثامن ، (بيروت – لبنان: دار احياء التراث العربي ، ١٩٦٨)، ص ١٠٢ – ١٠٦ . وكذلك ينظر : احمد جمال الدين ، *نزع الملكية في احكام الشريعة ونصوص القانون* ، (بغداد: مطبعة الرابطة ، ١٩٦٦) ، ص ٢٧ – ٢٨ . وكذلك ينظر : المستشار انور طلبة ، *نزع الملكية للمنفعة العامة*، (الإسكندرية: المكتب الجامعي ، ٢٠٠٦)، ص ٨٢ . وكذلك ينظر: حكم القانون المدني العراق من خلال المادة (٧١)، والتي جاء فيها (١ – تعتبر اموال عامة العقارات و المنقولات التي للدولة أو الاشخاص المعنوية والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون) .

(٢) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٥ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٣ في ٣٠ / ١ / ٢٠٢٣) . (القرار غير منشور) .والذي جاء فيه (ان المدرسة من المرافق العامة التي تستهدف تحقيق مصلحة عامة وان ازالتها يتسبب بالضرر العام والذي يجب دفعه حتى وان ادى ذلك إلى الحاق ضرر خاص بالأفراد وأن الاستمرار بفرض أجر المثل على وزارة التربية عن استغلال عقار المدعي مع تعذر ازالة التجاوز هو الأخر يؤدي إلى إلحاق الضرر بالمال العام وبناء عليه لا يجوز للمدعي المطالبة بأجر المثل في هذه الحالة) .

المحافظة على المال العام لا تكون ألا من خلال حسن تطبيق أحكام القانون ودون مصادرة حق مالك العقار دون مسوغ قانوني ، وعلى الرغم من ثبوت الاعتداء ووصفه الغير مشروع و الصادر من الدوائر الرسمية وخطئها في عدم اتخاذ الإجراءات ألازمة قانونا للحصول على العقارات قبل تنفيذها للمشاريع العامة .

ونرى ان حسن تطبيق القاعدة القانونية بما تفرضه من جزاء يتمثل برد المغصوب و أجر مثله ، يكفل للملكية العقارية الخاصة احترامها اللازمة ، كما انه في ذات الوقت يقوم عمل المؤسسات والدوائر الرسمية فيكون لديها مناعة ذاتية ، ضد حالة وضع اليد الغير مشروع وتحفزها باتجاه سلوك الطرق القانونية في الحصول على العقارات الازمة لتنفيذ مهامها ، تجنباً لعواقب الحكم برد العقار المغصوب و التبعات المالية المتمثلة بالحكم بأجر المثل ، كما ويتطلب الأمر تفعيل دور قانون انضباط موظفي الدولة و القطاع العام رقم (١٤ لسنة ١٩٩١) وقانون التضمين رقم (٣١ لسنة ٢٠١٥) ، لمحاسبة المسؤولين عن ادارة المرفق العام عند التسبب بهدر المال العام من خلال ارتكاب فعل الغصب وعدم اللجوء لقانون الاستملاك النافذ أو الطرق القانونية الأخرى التي رسمها القانون .

رابعاً / تستند القرارات التمييزية على نص المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي[١]، والتي جاءت بمبدأ عام بعبارة " لا يجوز ان يحرم أحد من ملكه " وتقوم المحكمة بتوظيف تلك المادة عندما تقضي بالتعويض مرة واحدة كتسبيب لذلك في الوقت الذي يكون كل مضمون المادة مؤكد لعدم جواز فعل الإدارة فوضع يدها على العقارات الخاصة واقعة غير مشروعة يستحق مالك العقار بسببها أجر المثل عن فوات منافع عقاره طبقاً للقانون ، ففعل الادارة يحرم المالك من عقاره من غيران يقر القانون ذلك وبدون تعويض عادل مدفوع مقدماً . حيث أن استناد القرارات التمييزية على هذه المادة في غير محله ، لأن معناها يقود إلى وجوب اتباع الطرق القانونية للحصول على الملكية العقارية الخاصة وبخلافه يعتبر فعل الادارة غصب يوجب رد العقار وأجر مثله .

خامسا / عدم امكانية استملاك الجزء المتجاوز عليه :

تذهب محكمة التمييز الاتحادية في احد قراراتها [٢] إلى عدم امكانية دوائر الدولة قيامها باستملاك ما تقوم بوضع اليد عليه وبالتالي فهي تقضي بالتعويض لمرة واحدة بدلاً عن أجر المثل ، مستندة في ذلك على شكل الاستيلاء وطبيعته المادية ، والذي تعبر عنه بطبيعة امتداد المواد المستعملة عند وضع اليد الغير مشروع والذي يأخذ الشكل الشريطي عندما يمتد

(١) انظر: القرار المرقم (٤٢ / ٤٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٠ في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠) . القرار (سبق الإشارة لمضمونه) ، والمنشور على شبكة الاتصالات الدولية (الأنترنت) ، مجلس القضاء الأعلى – محكمة التمييز الاتحادية ، على الموقع https://www.sjc.iq/qv54ie8w.2/ اخر زيارة في ١ / ٣ / ٢٠٢٤ . وكذلك عند القاضي ضياء جبار قاسم الجابري ، المرجع السابق ، ص ١٤٠

(٢) قرار محكمة التمييز المرقم (٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٤ في ١٧ / ١ / ٢٠٢٤) .والذي جاء فيه (أن اسباب الأخذ بالتعويض لمرة واحدة فيما يتعلق بمشاريع الكهرباء والماء والمجاري يرتبط بطبيعة الوجود المادي لمعدات وادوات عمل هذه المشاريع اذ انها لا تقتصر على بقعة جغرافية محددة يمكن استملاك مساحتها وفقاً للقانون بل تمتد هذه المواد والمعدات كسلسلة مترابطة تجتاز مئات الكيلو مترات في انحاء البلاد شمالاً وجنوباً وشرقاً وغرباً وبمساحات صغيرة في غالب الأحيان مما يتعذر استملاكها من الناحية المادية وجعلها وحدة عقارية مستقلة) . (القرار غير منشور) .

لمسافات طويلة ولكن بمساحة قليلة من كل ارض يمر بها كما في مد الانابيب أو الطرق فتعتبر المحكمة ذلك من الصعوبات التي يتعذر معها استملاك تلك الأراضي وجعلها وحدة عقارية مستقلة . غير أن ذلك لا يمكن التسليم به كتسبيب أو مبرر يطرحه القضاء لتسبيب حكمه بالتعويض لمرة واحدة بدلاً من أجر المثل ، ذلك لأن الوصف أو الطبيعة المادية لشكل التجاوز لا يرقى إلى السبب الذي يمكن أن نتصور معه ان يفرض نفسه ليغير حكم الذي فرضه القانون ولا يقبل مع ذلك كتبرير لحرمان المالك من ملكه ، مهما صغر الجزء المستولى عليه دون وجه حق فالقانون يحمي الملكية العقارية بكافة مساحاتها كبيرة كانت أم صغيرة ، وحتى لو سلمنا جدلاً بوجود صعوبات مادية تحول دون قيام دوائر الدولة بإكمال اجراءات الاستملاك فما علاقة ذلك التسبيب بالعدول من أجر المثل المقر قانوناً إلى الحكم بالتعويض لمرة واحدة ؟

وبعبارة اخرى ان الصعوبات التي يثيرها الاستملاك بناء على طبيعة المشاريع التي تم انشائها ، لا علاقة لها بالأثر الذي يرتبه القانون على هذا التجاوز والمتمثل باستحقاق أجر المثل.

ومن ناحية ثانية فأن المحكمة في ذلك لا تبرر الحكم بالتعويض لمرة واحدة وانما هي اقرب لتبرير عزوف الدوائر الرسمية عن القيام بإجراءات الاستملاك مما يؤشر خللاً بما يقتضه القضاء من حيادية والالتزام بعدم الخوض بمشاكل الفنية لدوائر الدولة ، على الرغم من إن الواقع يقر بقدرة تلك الدوائر على اكمال تلك الاجراءات فهي تملك الإمكانات البشرية والمادية الازمة لذلك ، وبدليل ما يشهد به الواقع من سبق قيام الدوائر الرسمية في العراق ولفترات سابقة من تنفيذ مشاريع عديدة من هذا القبيل .

سادساً / تبرير التعويض لمرة واحدة من خلال الاستشهاد بحكم المادة (١٢) من قانون وزارة الكهرباء الحالي :

في جانب من قرارات محكمة التمييز[١] تستند المحكمة على نص المادة (١٢) من قانون وزارة الكهرباء الحالي الخاص بأمرار الأسلاك وانشاء الأبراج الكهربائية ، وتستخدمه كتبرير لحالات اخرى لوضع اليد الغير مشروع عندما تقضي بالتعويض لمرة واحدة ، على الرغم من أن هذا النص يمثل خروج عن القواعد العامة كنص استثنائي لا يصح القياس عليه أو التوسع في تفسيره .

(١) انظر: القرار المرقم ٤٢ / ٤٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٠ في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠ . القرار (سبق الإشارة لمضمونه) ، والمنشور على شبكة الاتصالات الدولية (الأنترنت) ، مجلس القضاء الأعلى – محكمة التمييز الاتحادية ، على الموقع https://www.sjc.iq/qv54ie8w.2/ اخر زيارة في ١ / ٣ / ٢٠٢٤ . وكذلك عند القاضي ضياء جبار قاسم الجابري ، المرجع السابق ، ص ١٤٠ . وكذلك القرار المرقم (٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٤ في ١٧ / ١ / ٢٠٢٤) .والذي (سبق الإشارة إلى مضمونه) ، والذي جاء فيه (وعلى سبيل المثال فأن اعمدة الكهرباء وابراجها لا يتجاوز مساحة نصب العمود أو البرج اكثر من ٢م٢ أن لم يكن اقل من ذلك فلا يقبل منطقياً استملاك مساحة قدرها ام٢ أو ٢م٢ أو اقل من ذلك على طول مسار الاعمدة الكهربائية أو انابيب المياه و المجاري والتي تمتد إلا ما لا نهاية) . (القرار غير منشور) .

II. المطلب الثاني

إشكاليات التوجه القضائي الجديد

أن الحكم بالتعويض لمرة واحدة عند وضع اليد غير المشروع من قبل الدوائر الرسمية على العقارات المملوكة للأفراد من شأنه أن يثير العديد من الإشكالات فمن جهة هو يتعارض مع القوانين المتعلقة بتنظيم حق الملكية الخاصة ، ومن جهة ثانية فأنه يؤشر خلل عند تطبيقه من قبل القضاء والذي نجم عن تبني القضاء لهذا الحكم من غير ان يُقر بنص قانوني وقفاً لتوجه القضاء الحالي ، وحتى في الحالات التي اجازتها القوانين الخاصة وقضت بالتعويض لمرة واحدة فيها لكون التعويض فيها فرض بصورة تحكمية من قبل المشرع ، من غير ان تقف خلفه نظرية فقهية على خلاف الحال في أجر المثل والذي ينتمي لنظرية الغصب في الفقه الإسلامي كجزاء يرتب عن فعل الغصب . وبالتالي نجد أن الحرمان من المنافع العقارية في التعويض لمرة واحدة لا يقابله جزاء قادر ان يستوعب حالة استمرار الحرمان من المنافع نتيجة استمرار واقعة الغصب من خلال امكانية تكرار المطالبة به ، في حين أن أجر المثل يضمن إمكانية المطالبة عن كل فترة يحرم فيها المالك من منافع عقاره بالطريقة الغير مشروعة . ومن أجل الإحاطة بهذا الموضوع نبحث فيه من خلال ثلاثة فروع : نخصص الأول (لإشكالية التكييف القانونية للتعويض لمرة واحدة) ، والفرع الثاني (المخالفة التشريعية للحكم بالتعويض لمرة واحدة) ، أما الفرع الثالث فنخصصه (للإشكالات التطبيقية للتعويض لمرة واحدة) .

II.أ. الفرع الأول

إشكالية التكييف القانونية للتعويض لمرة واحدة

من تحليل الأحكام والقرارات التي قضت بالتعويض لمرة واحدة يتبين أن القضاء ساق فكرة مفادها ان التعويض لمرة واحدة يحتسب كجزء من بدل الاستملاك عند اقدام الإدارة على استملاكه ، مستبعداً بذلك اعتبار التعويض كبدل عن منافع العقار أو اجر المثل ، عند استيلاء الإدارة الغير مشروع على العقارات المملوكة للأفراد مما سبب إشكالية لدى تحديد طبيعة ذلك التعويض والذي سنناقشه في الفقرات التالية :

اولاً / التعويض مرة واحدة كجزء من بدل الاستملاك مدفوع مقدماً :

اعتبرت بعض قرارات محكمة التمييز الاتحادية [١] التعويض لمرة واحدة عند استيلاء الإدارة على العقارات المملوكة للأفراد يمثل جزء من بدل الاستملاك ، على فرض أن الإدارة ستقدم على استملاك العقار وتنتقل ملكيته إليها مقابل بدل استملاكه وفقاً لقانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ ، غير أن ذلك لا يستقيم مع المنطق القانوني لعدة اسباب وكما يلي :

١ - تقضي المحكمة ببدل الاستملاك في الدعوى الاستملاكية والتي تتطلب جملة من الاجراءات والشروط التي حددها القانون والتي تبدأ بطلب الاستملاك ولحين دفع بدل الاستملاك بعد ان يتم تقديره من قبل اللجنة وفقاً للقانون ، في حين ان التعويض الذي تقضي به المحكمة لمرة واحدة يكون ضمن دعوى تقام للمطالبة بالتعويض عن واقعة الغصب والتي تسمى دعوى المطالبة بأجر المثل والتي لا يدخل في صلاحية المحكمة التي تنظرها تقدير بدل الاستملاك أو جزء من مبلغه وبالتالي لا يمكن اعتبار التعويض لمرة واحدة جزء من بدل الاستملاك لعدم تقديره من الجهة التي حددها القانون ومن خلال الإجراءات التي رسمها .

٢ – أن ايداع بدل الاستملاك إلى صندوق المحكمة المختصة من شأنه ان ينقل ملكية العقار المستملك ، في حين ان تحصيل المبلغ المقضي به لمرة واحدة وفقاً (لقانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠) ، لا يؤدي إلى نقل ملكية العقار الذي تم وضع اليد عليه .

٣ – الأصل عند دفع بدل الاستملاك في العقارات السكنية أن يدفع من المستملك دفعة واحدة ، وفقاً لما يستنتج من المفهوم المخالف للمادة (١٥) من قانون الاستملاك النافذ والتي اجازت تقسيط بدل الاستملاك في (الأراضي الزراعية ، البساتين ، الأراضي الغير قابلة للإفراز إلى قطع سكنية أو عمرانية) ، ، وذلك حفاضاً على حق المالك في قيمة بدل الاستملاك ذلك لأن

(١) انظر: قرار محكمة التمييز المرقم (٤٢ / ٤٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٠ في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠) . والذي جاء فيه (... تكلف الخبراء بتقديم ملحق لتقريرهم لتقدير التعويض المستحق للمدعين ولمرة واحدة عن المساحة موضوع الدعوى على ان يأخذوا بنظر الاعتبار بانه مخصص للمنفعة العامة وبدون مغالاة او اجحاف على ان يتم احتساب مبلغ التعويض المذكور من بدل الاستملاك عند استملاك الجزء موضوع الدعوى قضاءً او رضاءً...) . القرار منشور على شبكة الاتصالات الدولية (الأنترنت) ، مجلس القضاء الأعلى – محكمة التمييز الاتحادية على الموقع : https://www.sjc.iq/qv54ie8w.2/ اخر زيارة في ٢٢ / ٢ / ٢٠٢٤ . وكذلك ينظر قرار محكمة التمييز المرقم (١٦٤٦ / الهيئة المدنية / ٢٠٢١ في ٤ / ٣ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه (إعطاء الحق لصاحب حق التصرف أو المالك المطالبة بالتعويض لمرة واحدة عن ما تم التجاوز به على حقه بمنشئات أو مشيدات لا يمكن تحويلها أو رفعها و المخصصة للمنفعة العامة وعلى أن يكون التعويض بمقدار معقول لأنه ليس بدل إطفاء في حق تصرف أو استملاك لأن ما يتم تقديره سيتم احتسابه لاحقاً من بدل الإطفاء أو الاستملاك) . القرار عند : القاضي سعد جريان التميمي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لعام ٢٠٢١ – القسم المدني ، الجزء الخامس ، المرجع السابق ، ص ٢٠ . وكذلك القرار المرقم (٤٤٦٨ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٩ / ١١ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه " التعويض لمرة واحدة عند استملاك العقار رضاء أو قضاء ولا يشمل مبلغ أجر المثل المتحصلة سابقاً " القرار عند القاضي ضياء جبار قاسم الجابري ، المرجع السابق ، ص ١٢٧ .

المستملك منه قد يرغب بشراء عقار يوازي قيمة عقاره الذي نزعت ملكيته منه للمصلحة العامة جبراً ، ولابد في ذلك ان يحصل على المبلغ دفعة واحدة . وبالتالي لا يمكن قبول فكرة تكييف التعويض لمرة واحدة متى ما انصب وضع اليد فيه على الأراضي السكنية ، على انه جزء مقدم من بدل الاستملاك لتلك الأراضي .

٤ – أن محكمة التمييز الاتحادية تقرر اعتبار التعويض جزء من بدل الاستملاك إذا تم استملاك العقار ، لكن ما الحكم إذا لم يتم استملاك العقار ؟ ومن المعلوم أن الدوائر الرسمية ستجد في القرارات التمييزية سنداً لها في عدم استملاك العقار ومن المجدي لها بطبيعة الحال أن تعمد للاستيلاء على العقار ودفع التعويض لمرة واحدة دون اتباع اجراءات الاستملاك التي قد تطول وبمقابل بدل استملاك تعتبره تلك الدوائر باهضاً مقارنة بما تدفعه من تعويض لمرة واحدة .

ثانياً / التعويض مرة واحدة لا يمكن اعتباره بدل منفعة العقار أو اجر مثله :

ذهبت محكمة التمييز الاتحادية بعض قراراتها[١] إلى استبعاد اعتبار التعويض مرة واحدة كمقابل عن منافع العقار الفائتة على المالك من جراء الاستيلاء الغير مشروع الذي تقوم به الإدارة ، فهي لا تعتبر التعويض أجر مثل عن فوات المنفعة [٢] ، وإنما هو تعويض مرة واحدة يقدر بناء على قيمة المساحة المتجاوز عليها وليس على قيمة منفعة تلك المساحة ، وعلى الرغم من أن إقرار التعويض لمرة واحدة بدلاً عن أجر المثل من قبل المحكمة لا يعد تطبيقاً للمادة (١٩٧) من القانون المدني العراقي ، الا اننا نتفق مع محكمة التمييز في جزئية عدم اعتبار التعويض لمرة واحدة أجر مثل ، ذلك لان أجر المثل قابل للمطالبة المتكررة طوال مدة حرمان المالك من مزايا ملكه فاذا حصل المالك على أجر المثل عن فترة محددة ثم استحق أجر مثل عن مدة تالية نتيجة استمرار واقعة الاستيلاء غير المشروع ، كان له الحق في المطالبة بأجر مثل عن تلك المدة ، خلافاً لما هو عليه الحال عند التعويض لمرة واحدة . كما

(١) انظر: القرار المرقم (٢٩٠٨ / ٢٩٠٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٢٥ / ٧ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه (إذا ثبت من التحقيقات الجارية بأن دائرة المدعى عليه مدير البلدية / إضافة لوظيفته قد وضعت اليد على جزء من العقار العائد للمدعين وادخلته ضمن الشارع العام فإن دائرة المدعى عليه ملزمة بتعويض المالكين مرة واحدة عن تلك المساحة الذاهبة للشارع العام وليس اجر المثل) . الفرار عند : القاضي سعد جريان التميمي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لعام ٢٠٢١ – القسم المدني ، الجزء الخامس ، المرجع السابق ، ص ٢٢ .

(٢) القرار المرقم (٣٥٨٦ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه (إذ تايد من التحقيقات الجارية في الدعوى بأن المساحة المطالبة بأجر المثل عنها في الدعوى المقامة على المدى عليه امين بغداد / اضافة لوظيفته داخلة ضمن الشارع العام وانه لا يمكن تغيير مساره فإن ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية في مثل هذه الحالات بأن تكون المطالبة بالتعويض لمرة واحدة عن تلك المساحة ...). القاضي سعد جريان التميمي ، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لعام ٢٠٢١ – القسم المدني* ، الجزء الخامس ، المرجع السابق ، ص ٢٤ .

ان أجر المثل يقدر على اساس منفعة العقار الذي استولت عليها الادارة وليس على اساس قيمة ذلك العقار (وكما مر بنا سابقاً) .

من ما تقدم يتبين لنا أن التعويض لمرة واحدة لا يمكن اعتباره بدل استملاك أو أجر مثل كما لا يمكن الاستناد على القواعد العامة التي توجب التعويض عن الأضرار التي تصيب الغير على اعتبار أن كل تعدي يصيب الغير يوجب التعويض [١]، ذلك لان القانون المدني العراقي اقر حكم خاص لواقعة غصب العقار وهو وجوب أجر المثل . فأن الخروج عن ذلك الحكم والقضاء بالتعويض مرة واحدة بصورة يعتمد فيها عند التقدير على قيمة العقار يثير إشكالية عدم امكانية رد هذا التعويض إلى بدل الاستملاك لعدم انتقال الملكية فيه اضافة إلى عدم استيفاء الإجراءات المطلوبة قانوناً ،وكذلك لا يمكن اعتباره أجر المثل لعدم الاعتماد عند تقدير على اساس المنفعة التي ذهبت على المالك مع عدم امكانية تكرار المطالبة به.

II.ب. الفرع الثاني

المخالفة التشريعية للحكم بالتعويض لمرة واحدة

تتوزع الحماية في القوانين الوضعية لحق الملكية الخاصة بين النصوص الدستورية و النصوص القانونية . فالملكية الخاصة من الحقوق الاساسية في الدستور والذي أوجب صيانتها [٢] ، غير أن التوجه الحالي في القرارات التمييزية والمتضمن الحكم بالتعويض مرة واحدة عند الاستيلاء على العقارات الخاصة من قبل الدوائر الرسمية ، يشكل مخالفة للتشريعات وعلى مستويان ، الاول يتمثل بمخالفته للقواعد القانونية العليا التي يجسدها الدستور العراقي لعام ٢٠٠٥ ، وثانيهما يرتبط بمخالفته لقوانين الاستملاك و القانون المدني ، والذي سنتناوله بالفقرات الأتية تباعاً :

اولاً / مخالفة القواعد الدستورية :

يحرص الدستور العراقي الحالي لعام ٢٠٠٥ ، على صيانة حق الملكية العقارية الخاصة من الاعتداء ، بوصفه من الحقوق الأساسية التي لا يجوز أن يحرم صاحبها منها دون مسوغ قانوني ، فقد نصت المادة (٢٣/ اولا - ثانيا) من الدستور العراقي لعام ٢٠٠٥ على انه " اولا : الملكية الخاصة مصونة ، ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها ، في حدود القانون . ثانيا : لا يجوز نزع الملكية الا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل

(١) المادة ٢٠٤ ، من القانون المدني العراقي والتي نصت على (كل تعدي يصيب الغير بأي ضرر اخر غير ما ذكر في المواد السابقة يستوجب التعويض) .

(٢) منذر عبد الحسين الفضل ، *الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون العراقي* ، (منشورات جمهورية العراقية: وزارة الاعلام ،١٩٧٧)، ص٢٦٤.

وينظم ذلك بقانون " وبدافع مما لحق الملكية من وظيفة اجتماعية جاءت الموازنة بين حاجة الدولة متمثلة بدوائرها الرسمية للعقارات الخاصة ، وبين قدسية حق الملكية فأجاز في حدود استثنائية محدد (بإطار من الضوابط القانونية) نزع ملكية تلك العقارات من خلال قانون الاستملاك النافذ [١]، بمقابل يمثل تعويض عادل المالك [٢] شريطة أن يدفع مقدماً للمالك ، فهذا الاستثناء لا يقبل التوسع في تفسيره من قبل القضاء ليضم حالات وضع اليد غير المشروعة والتي تتم كفرض امر واقع دون استنفاذ الإجراءات القانونية المطلوبة . وتكون القرارات التمييزية التي تقضي بالتعويض مرة واحدة غير موفقة في تحقيق الصيانة التي اوجبها الدستور للملكية العقارية الخاصة ، وفيها تشجيع على زيادة حالات وضع اليد من غير الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك بقوانين استثنائية خاصة مادام ان الحكم بالتعويض لمرة واحدة يحقق للدوائر الرسمية السرعة في وضع اليد ويجنبها المرور بالإجراءات التي يتطلبها القانون اضافة إلى أن التعويض لمرة واحدة هو أقل من حيث القيمة من بدل الاستملاك [٣]. وبالتالي يذهب الفقه إلى القول إن " صون الملكية واهدارها لا يجتمعان " [٤]، فلا يستقيم

---

(١) اعتبرت المحكمة الاتحادية العليا نزع ملكية العقار بموجب الفقرة ٢ من قرار(مجلس الوزراء الصادر في الجلسة الاعتيادية التاسعة المنعقدة بتاريخ ٤/٦/ ٢٠٠٦) غير دستوري . ذلك لمعارضتها لنص المادة (٢٣) من الدستور الحالي والتي اوجبت صيانة الملكية الخاصة ، فاعتبار الاموال العينية و الغير عينية المصروفة للإنشاء جامعة الأمام جعفر الصادق (ع) تبرعا مخالف للدستور لان الملكية الخاصة لا تنتزع الا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل وفقا للقانون. انظر: القرار المرقم (١١٢ – اتحادية – تمييز – ٢٠١٣) ، الشبكة الدولية (الانترنت) على الموقع :https://www.iraqfsc.iq/ethadai.php (اخر زيارة للموقع في ٣ / ٥ / ٢٠٢٤

(٢) سببت المحكمة الاتحادية العليا ، بقرارها المرقم (٢١ اتحادية ٢٠٠٨) ، وفي معرض الحكم بعدم دستورية القرار المرقم (٨٠٠) لسنة ١٩٨٩ قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٨٠٠ لسنة ١٩٨٩ منشور في جريدة الوقائع العراقية ، بالعدد ٣٢٨٨ في ١/١/ ١٩٩٠) ، في ان (مفهوم التعويض العادل) يتحدد بموجب احكام قانون الاستملاك رقم (١٢ لسنة ١٩٨١) المادة (١٣ / رابعا) ، والتي نصت على انه " تسترشد الهيئة في التقدير بالأسس والقواعد الواردة في هذا القانون ، للتوصل الى التعويض العادل بتاريخ الكشف والتقدير ... ". القرار منشور على الموقع الرسمي للمحكمة الاتحادية العليا : الشبكة الدولية (الانترنت) على الموقع :https://www.iraqfsc.iq/ethadai.php (اخر زيارة للموقع في ٥ / ٣ / ٢٠٢٤). كما ويذهب جانب من الفقه إلى القول انه " استقر الفقه و القضاء على ان التعويض العادل هو قيمة العقار الحقيقية وقت تخصيصه للمنفعة العامة أو قيمته العقار بثمن بيعه الحاضر أي وقت استملاكه " . ينظر : مصطفى مجيد ، المرجع السابق ، ص ١٨ .

(٣) تنص قرارات محكمة التمييز الاتحادية على ان التعويض لمرة واحدة يحسب من بدل الاستملاك وهذا يتضمن الإشارة على ان قيمته أقل من بدل الاستملاك المقدرة من قبل هيئة التقدير بموجب قانون الاستملاك . انظر: قرارها المرقم (٢٨١٧ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢٠ في ٣ / ١١ / ٢٠٢٠) والذي جاء فيه (ان قضاء هذه المحكمة قد استقر على استحقاق مالك العقار التعويض لمرة واحدة عن ضم جزء من العقار للشوارع ضمن حدود البلديات وهو ما تضمنه القرار ٤٢ / ٤٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٠ في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠ على ان يتم تنزيل مبلغ التعويض من بدل الاستملاك عند طلب الجهة التي استقطعت استملاك ذلك الجزء). القرار غير منشور .

(٤) ينظر د . درع حماد عبد ، *تعليقات على الأحكام نقد تحليلي للأحكام القضائية في المسائل المدنية* ، المرجع السابق ، ص ٣١ .

القول بالتعويض مرة واحدة مع ما اقره الدستور الحالي لعام ٢٠٠٥ من صيانة لحق الملكية العقارية الخاصة .

ومن ناحية اخرى فأن اختصاص المحكمة الاتحادية العليا ، يتحدد بالرقابة على دستورية القوانين والأنظمة النافذة دون ان يكون لها الحق في الرقابة على المبادئ القانونية أو القرارات الصادرة عن محكمة التمييز الاتحادية [١]، لذلك لا يتصور إمكانية الطعن بعدم دستوريتها امام المحكمة الاتحادية العليا وتبقى الانظار اتجاه محكمة التمييز ذاتها للرجوع عن هذا المبدأ .

ثانياً / مخالفة القواعد القانونية :

يمثل قانون الاستملاك الوسيلة التي من خلالها تحصل الإدارة على العقارات الازمة لتنفيذ مشاريعها ، فهو قانون يتضمن اجراءات لنزع ملكية العقارات بناء على طلب دوائر الدولة [٢] ، وذلك من خلال الإجراءات التي حددها القانون والتي هدف القانون إلى تبسيطها بما يضمن سرعتها وسلامتها ، وبمقابل بدل الاستملاك الذي رسم له القانون اسس تضمن لمالك العقار الحصول على تعويض عادل من غير الأضرار بالمصلحة العامة [٣]، وتشكل حالة الغصب أو وضع اليد الغير مشروع نقيض للإجراءات القانونية المطلوبة لنزع الملكية ولا مجال عند ذلك للحديث عن الضمانات التي نص عليها القانون لحماية الملكية العقارية الخاصة .

اما بالنسبة لأحكام المسؤولية في القانون المدني العراقي والتي سبق الإشارة ليها فهي تعتبر فعل الادارة في الاستيلاء على عقارات الغير غصب غير مشروع فتوجب عند ذلك أجر المثل والذي يتلائم مع استمرار واقعة الغصب فهو تعويض قابل للمطالبة المتكررة على خلاف التعويض لمرة واحدة الذي قضت به المحكمة من غير سند في القانون وبصورة لا يمكن معها تصور امكانية الاجتهاد ذلك لوجود النص الذي يقضي برد العقار مع أجر مثلة . وأن ما تشير اليه القرارات التمييزية من وجوب سؤال المدعي عن ما اذا يطالب بالتعويض لمرة واحد فيقضى له بذلك أو مطالبته بأجر المثل فترد الدعوى ، فهو توجه يفتقر للسند القانوني[٤] . اضافة إلى مخالفته لنص المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي التي

---

(١) انظر: : المادة ٩٣ ، من الدستور الحالي ، وكذلك المادة ٤ ، من قانون المحكمة الاتحادية العليا رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٥ ، و المادة ١٨، من النظام الداخلي للمحكمة الاتحادية العليا رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ .

(٢) لمزيد من التفاصيل ينظر : مصطفى مجيد ، *شرح قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١* ، (بغداد: دار الحرية للطباعة ، ١٩٨١)، ص ١٧ .

(٣) وفقاً المادة ١، من قانون الاستملاك النافذ .

(٤) قرار محكمة التمييز المرقم (٣٥٨٦/ الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١) . والذي جاء فيه (... فإذا رفض المدعي الحكم له بالتعويض المذكور وأصر على المطالبة بأجر المثل فإن دعواه تكون واجبة الرد ...) . وكذلك القرار (١٨٨٨/ الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٢٦ / ٥ / ٢٠٢١) . القراران عند : القاضي سعد جريان التميمي ، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لعام ٢٠٢١* ، الجزء الخامس ، المرجع السابق ، ص ٢٤ – ٧٧ .

أوجبت ان لا يحرم المالك من عقاره مالم يكون ذلك بناء على قانون ومقابل تعويض عادل والذي يكون كذلك عندما يقدر وفقاً للأسس التي حددها قانون الاستملاك النافذ ويدفع للمالك مقدماً .

II.ج. الفرع الثالث

الإشكالات التطبيقية للتعويض لمرة واحدة

تظهر عند التطبيق العديد من الاشكالات القانونية والتي ترافق التوجه الحالي للقضاء العراقي والناجمة عن عدم قابلية التعويض لمرة واحدة للمطالبة لأكثر من مرة والاكتفاء بالقضاء به مرة واحدة عن جميع المدد التي يحرم فيها المالك من مزايا عقاره ، خلافاً لأجر المثل الذي يقبل تكرار عدد مرات المطالبة به ليغطي كل مدة وضع اليد الغير مشروع مدة الغصب الذي يصدر من قبل الادارة ليطال العقارات المملوكة للأفراد ، فتمثل تلك الاشكالات في ذات الوقت الفوارق التطبيقية بين التعويض لمرة واحدة كبديل اقره القضاء في توجهه الجديد بدلاً من أجر المثل المقرر قانوناً وكما في الفقرات الأتية :

اولاً / عدم توجه الخصومة مع انتقال ملكية العقار :

لاشك في ان المدعي هو مالك العقار أو صاحب الحق فيه في دعوى المطالبة بالتعويض[١]، وفي حالة انتقال ملكية العقار الى مالك اخر من خلال واحدة من التصرفات الناقلة للملكية ففي ظل التوجه القديم كان للمالك الجديد أن يطالب بأجر مثل فوات منفعة العقار للفترة التالية لتاريخ انتقال الملكية اليه وكان ذلك ينسجم مع استمرار واقعة الغصب والتي تطال من سلطات المالك الجديد فيستحق تبعاً لذلك أجر المثل عن تلك الفترة . ولكن الاشكالية تظهر في ظل توجه القضاء الحالي في الحكم بالتعويض لمرة واحدة ، حيث أن انتقال الملكية إلى مالك جديد يقودنا إلى فرضيتين فأما ان يكون المالك السابق قد حصل على تعويض وفي هذه الحالة لن يكون للمالك الجديد الحق في المطالبة بالتعويض ذلك لأنه يمنح لمرة واحدة وبالتالي سيتحمل حرمانه من منافع ملكه من غير ان يكون له المطالبة بالتعويض عن المدة اللاحقة لتاريخ انتقال الملكية اليه ، أو ان لا يكون المالك الاول قد طالب بالتعويض ففي هذه الفرضية لا يكون للمالك الجديد ايضاً ان يطالب بالتعويض وفقاً لقرارات محكمة

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٨٩ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٣ في ٢٢ / ٥ / ٢٠٢٣) . والذي بينت ان طلب التعويض هو حق للمالك وليس المستأجر . القرار عند : القاضي حيدر عودة كاظم ، مجموعة *الاحكام القضائية* ، العدد١١ ، المرجع السابق ، ص ٥٣ .

التمييز الاتحادية [١]، فقد عللت ذلك في قبوله الشراء من المالك السابق دليل على الرضا بواقع الحال ، وأن هذا التسبيب محل نظر ذلك لأن دوائر الدولة عندما تضع اليد بطريقة غير مشروعة ، هي ليست طرفاً في العلاقة أو التصرف الذي نقلت بموجبه الملكية العقارية حتى يمكن الاعتداد بالرضا الصادرة من المالك الجديد في الوقت الذي تغصب فيه منفعة العقار من ذلك المالك .

ثانياً / سبق الحكم بالدعوى :

لا يثير توجه القضاء السابق في الحكم بأجر المثل عند وضع اليد غير المشروع من قبل الدوائر الرسمية إشكالية عند رد الدعوى بسبب سبق الحكم فيها ، حيث يستطيع مالك العقار أن يطالب بحقه الناجم عن حرمانه من منافع ملكه من خلال اقامة الدعوى ضد الدائرة أو الفرد عند الاستيلاء بطريقة غير مشروعة على عقاره وحرمانه من منافعه ، فيطالب بأجر المثل عن تلك الفترة ثم يكون له الحق في ان يقيم دعوى اخرى في فترة لاحقة للمطالبة بأجر المثل عن الفترات اللاحقة مادام ان حالة الاستيلاء الغير مشروعة مازالت مستمرة ، فبالرغم من اتحاد الأطراف والموضوع في الدعاوى التي يقيمها لا انه لا يمكن الدفع بسبق الحكم بالدعوى ذلك لاختلاف الفترات التي يطالب بها عن أجر المثل لفوات منفعة العقار فيكون ذلك اختلاف في مسألة جوهرية لا يتحقق معها الدفع بسبق الفصل بالدعوى .

اما في ظل التوجه الحالي الذي يقضي بالتعويض مرة واحدة فأن الحكم بالدعوى يمنع على المدعي من ان يقيم دعوى جديدة للمطالبة بالتعويض عند استمرار حالة الحرمان من منافع العقار وامتدادها بعد تاريخ الحكم الاول الذي حصل بموجبه على تعويض لمرة واحدة ، كما أن مطالبة المدعي عن جزء من المدة واحتفاظه بحق المطالبة بدعوى ثانية ، يؤدي إلى فقدان حقه فترد المحكمة دعواه ذلك لسبق الحكم بالدعوى [٢]. وبالتالي يؤدي ذلك إلى ضياع حقوق المالك بالمطالبة لمرة ثانية عما فات عليه من منافع عقاره .

ثالثاً / تقدير التعويض المستحق :

عند تحديد مبلغ التعويض لمرة واحدة من قبل المحكمة فأنه يثير عند تقديره ثلاثة اشكالات وكما يلي :

---

(١) قرار محكمة التمييز المرقم (١٤٨٢ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢٣ في ٢٤ / ٧ / ٢٠٢٣) . والذي جاء فيه (إذا كان المدعي قد تملك حق التصرف في العقار موضوع الدعوى في عام ٢٠٠٩ وأن تاريخ مد الانابيب من قبل الشركة العامة للخطوط النفطية كان على ثلاثة مراحل من الاعوام ١٩٧٦ – ١٩٨٤ – ٢٠١٢ فإن المدعي كان يعلم باختراق الانابيب والممرات الخاصة بها للعقار قبل تملكه فإن المطالبة بالتعويض عن المرحلتين الأولى والثانية لا سند لها لأنه رضي بوجودها عند التملك إلا إن استمرار مد الانابيب بعد التملك يجعل له الحق بالمطالبة عن حرمانه بالانتفاع من العقار ..) . القرار عند : القاضي حيدر عودة كاظم ، *مجموعة الاحكام القضائية* ، العدد ١١ ، المرجع السابق ، ص ٤٢ .

(٢) ينظر د . علي حسين منهل ، المرجع السابق ، ص ٢٤٨ – ٢٤٩ .

١ – عدم ارتكاز الخبراء عند تقدير التعويض لمرة واحدة على معيار زمني والذي تجسده صعوبة تحديد المدة التي يحقق فيها وضع اليد الغير مشروع وبالتالي يكون تقدير ما فات من المنفعة بشكل اجمالي بالنسبة للمساحة التي وضع عليها اليد الغير مشروع فافتقار الخبراء إلى مدة محددة يتخذونها كمقياس لاحتساب المنفعة الفائتة ينجم عنه ان يكون التقدير تحكمي جزافي غير منضبط بمدة الحرمان الفعلية ، وهذا ينجم عن عدم قدرة الخبراء تحديد المدة التي ستستمر خلالها الادارة بوضع اليد سلفاً .

٢ – يتم تقدير التعويض من قبل القضاء عند احتساب أجر المثل بصورة سنوي ، فيحدد الخبراء قيمة المنفعة التي حرم منها المالك لكل سنة من خلال مقومات معينة تختلف من دعوى إلى اخرى وفقاً لظروف كل دعوى ومنها طبيعة الاستغلال و قيمة منفعة العقارات المجاورة وغيرها [١]، وهذا من شأنه ان يراعي تقلبات الاسعار وما يطرأ على قيمة المنفعة السنوية للعقار المغصوب زيادة أو نقصان ، وبالتالي يكون تقرير الخبراء يمثل قيمة المنفعة التي ذهبت على المالك من جراء وضع اليد عند الحكم بأجر المثل ، ولكن الاشكالية في تقدير التعويض لمرة واحدة في انه يقدر دفعة واحدة فتفوت بذلك امكانية مراعاة تقلبات الاسعار عند تقدير قيمة المنفعة للعقار المغصوب .

٣ – ان قيمة التعويض من الناحية المالية هي اقل من بدل الاستملاك [٢] كما انها في الواقع اقل من أجر المثل ذلك لفقدان إمكانية المطالبة المتكررة والتي من شأنها ان تجعل مبلغ التعويض لمرة واحدة قليل القيمة مع استمرار وضع اليد لمدة غير محددة وتعليق طلب الاستملاك على ارادة الجهة واضعة اليد ، اذا اخذنا بنظر الاعتبار الارتفاع المستمر لقيمة المالية للعقار وبدل منفعته بشكل مطرد من عام إلى اخر .

---

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٢٢٧٤ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٠٩ في ٢٨ / ٧ / ٢٠٠٩) . والذي جاء فيه (على الخبراء القضائيين أن يعتمدوا الأسس الصحيحة في التقدير أخذين بنظر الاعتبار موقع العقار وطبيعة استغلاله وواقع حاله حتى يصلح تقريرهم أن يكون سبباً للحكم) . القرار عند : القاضي رعد سعد الأمامي ، المرجع السابق ، ص٩٢

(٢) قرار محكمة التمييز بالعدد (١٦٤٦ / الهيئة المدنية / ٢٠٢١ في ٤ / ٣ / ٢٠٢١) . (والذي سبق الاشارة اليه) فقد جاء به (... إعطاء الحق لصاحب حق التصرف أو المالك المطالبة بالتعويض لمرة واحدة عن ما تم التجاوز به على حقه بمنشئات أو مشيدات لا يمكن تحويلها أو رفعها والمخصصة للمنفعة العامة وعلى أن يكون التعويض بمقدار معقول لأنه ليس بدل إطفاء في حق تصرف أو استملاك لأنه ما يتم تقديره سيتم احتسابه لاحقاً من بدل الإطفاء أو الاستملاك) . القرار عند : القاضي سعد جريان التميمي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لعام ٢٠٢١ – القسم المدني ، الجزء الخامس ، المرجع السابق ، ص ٢٠

٤ – وفقاً لتوجه القضاء الحالي فإن تقدير التعويض لمرة واحدة يجب ان يراعي الخبراء فيه إن وضع اليد فيه للمنفعة العامة [١]، مما يعني انه اقل من القيمة الحقيقية لبدل المنفعة التي ضاعت على المالك دون مسوغ قانوني فالمحكمة تلزم الخبراء مراعاة ذلك عند التقدير ويأتي ذلك علاوة على حرمان المالك من ملكه ، وعدم الحكم برد العقار ، وعدم تعويض المالك من خلال أجر المثل ، والاكتفاء بالتعويض لمرة واحدة ، فيتضح من خلال ذلك ما يتضمنه التوجه الحالي من تفريط بحرمة وصيانة الملكية المفترضة قانوناً . فالقانون أوجب عند نزع الملكية ان يكون مقابل تعويض عادل والذي يتحدد وفقاً لقانون الاستملاك النافذ الذي اعتمد على اسس يحدد بموجبها مقدار التعويض دون ان يكون من بينها مراعاة كون وضع اليد الغير مشروع كان لتحقيق مصلحة عامة [٢] ، وتتضمن في ذات الوقت تشجيع لحالات وضع اليد من غير الاستناد للقانون ، وبالطريقة التي لا يمكن معها القول بأن من شأن ذلك ان يحافظ على المال العام مادام ان دوائر الدولة تقدم خدماتها بمقابل مالي تحصل عليه من جراء ذلك فيكون من المجدي اقتصادياً لها استملاك العقار وتعويض قيمته مع مرور الوقت وبحسب الخطة الاقتصادية التي تضعها لذلك .

الخاتمة

بعد إن تحدد موقف القضاء العراقي وفقاً للتوجه الحالي المتجسد في الحكم بالتعويض لمرة واحدة بدلاً عن أجر المثل المقرر قانوناً في الحالات التي تكون دوائر الدولة واضعة اليد غير المشروعة على عقارات الأفراد ، بقي أن نسلط الضوء على ما يعتبر جوهر الموضوع فنحدد الاستنتاجات ثم المقترحات الازمة للمعالجة وكما يلي:

اولاً / الاستنتاجات :

١ - أخذت محكمة التمييز الاتحادية تقضي بالتعويض لمرة واحدة في الحالات التي كانت خاضعة لحكم أجر المثل عند وضع اليد عليها بشكل غير مشروع ، من قبل الدوائر الرسمية من غير الاستناد لنص قانوني ، فقد ضم هذا التوجه العديد من حالات الاستيلاء الغير مشروع

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد(٤٢ / ٤٣ / الهيئة الموسعة المدنية في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠) .(والذي سبق الإشارة إلى مضمونه) والخاص بذهاب جزء من العقار المملوك للمدعي إلى الطريق العام والذي جاء فيه (يكلف الخبراء بتقديم ملحق لتقريرهم لتقدير التعويض المستحق للمدعين ولمرة واحدة عن المساحة موضوع الدعوى على ان يأخذوا بنظر الاعتبار بأنه مخصص للمنفعة العامة وبدون مغالاة أو اجحاف على أن يتم احتساب مبلغ التعويض المذكور من بدل الاستملاك عند استملاك الجزء موضوع الدعوى قضاء أو رضاء ...) . والمنشور على شبكة الاتصالات الدولية (الأنترنت) ، مجلس القضاء الأعلى – محكمة التمييز الاتحادية ، على الموقع https://www.sjc.iq/qv54ie8w.2/ اخر زيارة في ١ / ٣ / ٢٠٢٤ . وكذلك عند القاضي ضياء جبار قاسم الجابري ، المرجع السابق ، ص ١٤٠

(٢) د . درع حماد عبد ، المرجع السابق ، ص ٢٧ .

منها (مد انابيب المياه والنفط والصرف الصحي وانشاء محطات المياه والصرف الصحي والمدارس والمعامل وانشاء خطوط السكك الحديد و الطرق العامة) ومؤخراً أخذت محكمة التمييز الاتحادية ومن خلال قراراتها التمييزية تحدد نطاق للحالات التي تقضي بها بالتعويض لمرة واحدة معتمدة على معيار مادي ، فشملت في حكم التعويض لمرة واحدة الحالات التي يمتد فيها وضع اليد الغير مشروع على شكل سلسلة مترابطة وتخترق مسافات كبيرة وبمساحات صغيرة ، اما وضع اليد لتنفيذ مشروع على مساحة محددة كبناء مستشفى فأنها استبعدته من نطاق الحكم بالتعويض لمرة واحدة وتقضي فيه بأجر المثل طبقاً للقانون .

٢ أن القرارات القضائية لم تقدم تبريراً مقبولاً لما انتهجه القضاء العراقي في توجهه الحالي من الحكم بالتعويض لمرة واحدة بدلاً عن أجر المثل ، والذي يخالف الحماية المقررة قانوناً للملكية العقارية الخاصة وقواعد المسؤولية المدنية التي تفرض أجر المثل كجزاء عند غصب العقار سواء صدر من الأفراد أو دوائر الدولة الرسمية ، فعلى الرغم من عدم وجود السند القانوني لما ذهب الية القضاء في الحكم بالتعويض لمرة واحدة نجد ان ما استند عليه من تبريرات في احكامه ومنها (اعتبار الحكم لمرة واحدة مستقر عليه في قضاء محكمة التمييز الاتحادية ، التخصيص للمنفعة العامة ، انعدام امكانية ازالة التجاوز و الأضرار بالمال العام ، الاستناد على المادة ١٠٥٠ من القانون المدني العراقي ، وصعوبات الاستملاك) غير مقبولة ولا تتفق مع القانون . عند تبرير الحكم بالتعويض مرة واحدة بدلاً عن أجر المثل المقر كجزاء فرضه القانون على واقعة الغصب .

٣ - يترتب على التعويض لمرة واحدة العديد من الاشكالات فمن ناحية نجد من الصعوبة بمكان رد التعويض لمرة واحدة لتكييف قانوني سليم فهو لا يمثل بدل الاستملاك للعقار المغصوب ولا يمكن اعتباره مقابل عن ما فات من منفعة ذلك العقار، وهذا ناجم عن عدم قانونية القضاء به وحشره كجزاء لواقعة الاستيلاء الغير مشروع من غير أن تنسجم طبيعته التي تقتضي دفعه مرة واحدة مع حالة استمرار واقعة الغصب والتي توجب قابلية الجزاء لتكرار المطالبة به ، كما ان الحكم بالتعويض لمرة واحدة في القرارات التمييزية ، يتم تقديره بصورة تحكمية جزافية من قبل الخبراء الذين توكل لهم مهمة تقدير ذلك التعويض ، وذلك لانعدام الضابط الزمني الذي يتخذه الخبراء كمقياس لتحديد مبلغ التعويض مثلاً عن كل سنة يستمر فيها الغصب ، خلافاً لما هو عليه الحال عند تقدير أجر المثل . وعليه لا نجد في الحكم بالتعويض لمرة واحدة ما يحقق العدالة والتي تفترض في ازالة الضرر أن يتلاءم الجزاء المفروض مع طبيعة الواقعة فإذا اتصفت الواقعة بالحرمان المستمر للمنفعة وجب ان يكون التعويض قابلاً للمطالبة المتكررة فتتحقق العدالة بذلك . وكذلك ذهاب محكمة التمييز في قراراتها إلى تقدير التعويض (مع الأخذ بنظر الاعتبار ان نزع الملكية كان للمنفعة العامة) ، لا يستقيم مع القانون ومبادئ العدالة ، ومن ناحية اخرى فهو يخالف المادة (٢٣) من

الدستور العراقي الحالي ، التي أوجبت صيانة الملكية وعدم جواز نزعها الا بقانون مقابل تعويض عادل ، وكذلك المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي النافذ ، واحكام قانون الاستملاك النافذ ومنها نص المادة ١ منه ، وأحكام المسؤولية المقرة في المادة (١٩٧) من القانون المدني العراقي النافذ . كما انه يثير العديد من الاشكالات عند تطبيقه منه ما يتعلق بلحكم بعدم توجه الخصومة أو سبق الحكم بالدعوى أو تقدير مبلغ التعويض .

ثانياً / المقترحات :

١ – نأمل من المشرع العراقي التدخل لتحقيق المعالجة التشريعية من خلال اصدار قانون ينظم حالة وضع اليد الغير مشروع من قبل الدوائر الحكومية يؤكد بموجبه على اعتبار كافة الحالات التي تقدم فيها دوائر الدولة على وضع اليد من غير استيفاء الإجراءات المطلوبة (وفقاً لقانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ ، أو القوانين الأخرى التي تقضي بوقوع الاستملاك الفعلي عند مجرد وضع اليد) محققة لواقعة الغصب وتخضع لحكم المادة (١٩٧) من القانون المدني ، فتلزم الدوائر الرسمية بأجر مثل العقار المغصوب والتعويض عن الأضرار الاخرى ان كان لها مقتضى من غير أن يكون للدوافع والأسباب أو شكل وطبيعة الاستيلاء ومقدار المساحة المستولى عليها أي تأثير على ذلك .

٢ - نأمل من محكمة التمييز الاتحادية ومن خلال هيئاتها المعنية (الهيئة العامة ، الهيئة الموسعة المدنية ، الهيئة المدنية) وبحسب صلاحياتها بموجب المادة (١٣) من قانون التنظيم القضائي رقم (١٦٠ لسنة ١٩٧٩) ، اعادة النظر بالمبدأ الذي اقرته باعتباره مستقر العمل به فيما يتعلق بالحكم بالتعويض لمرة واحدة عندما يكون واضع اليد من دوائر الدولة من غير ان تستند في ذلك على القانون وكبديل عن أجر المثل المقرر قانوناً ، لما يمثله ذلك من اهدار للصيانة التي اوجبها القانون والدستور للملكية العقارية الخاصة التي قد تعني وعلى المستوى الفردي للإنسان أهم واغلى ما يملك .

المراجع

اولاً / الكتب :

١ - احمد جمال الدين، *نزع الملكية في احكام الشريعة ونصوص القانون*، بغداد: مطبعة الرابطة، ١٩٦٦ .

٢ - انور طلبة، *نزع الملكية للمنفعة العامة*، الإسكندرية: المكتب الجامعي، ٢٠٠٦ .

٣ - حيدر عودة كاظم، *مجموعة الأحكام القضائية*، العدد ٣، بغداد: مكتبة القانون المقارن، ٢٠١٨ .

٤ - حيدر عودة كاظم، *مجموعة الاحكام القضائية العدد ١١*، بغداد: مكتبة القانون المقارن ، ٢٠٢٣ .

٥ - درع حماد عبد، ت*علیق على الأحكام – نقد تحليلي للأحكام القضائية في المسائل المدنية*، الجزء الأول، بغداد: مكتبة صباح القانونية، ٢٠٢٤ .

٦ - رعد سعد الأمامي، *الاجراءات العملية – لدعوى أجر مثل العقار معززة بأحكام محكمة التمييز الاتحادية وأحكام محكمة استئناف المثنى الاتحادية*، الطبعة الاولى، بغداد: مطبعة الكتاب – شارع المتنبي، ٢٠٢٠ .

٧ - سعد جريان التميمي، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية للأعوام ٢٠١٩ – ٢٠٢٠* ، الجزء الرابع، بيروت: مكتبة السنهوري، ٢٠٢١ .

٨ - سعد جريان التميمي، *المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية - القسم المدني*، الجزء الخامس، بيروت: مكتبة السنهوري، ٢٠٢١ .

٩ - ضياء جبار قاسم الجابري، *المختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية الموقرة – القسم المدني للسنوات (٢٠٢٠ – ٢٠٢١ – ٢٠٢٢)*، بغداد: مطبعة الكتاب، ٢٠٢٢ .

١٠ - عبد الرزاق احمد السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال*، الجزء الثامن، بيروت – لبنان: دار احياء التراث العربي، ١٩٦٨ .

١١ - مصطفى مجيد ، *شرح قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١* ، بغداد: دار الحرية للطباعة، ١٩٨١ .

١٢ - منذر عبد الحسين الفضل، *الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون العراقي* ، منشورات جمهورية العراقية:وزارة الاعلام،١٩٧٧ .

ثانياً / البحوث :

١ - د. علي حسين منهل، "ضمان منافع العقار بين أجر المثل و التعويض لمرة واحدة – دراسة مقارنة"، كلية شط العرب الجامعة – قسم القانون، بحث *منشور في مجلة الحقوق – الجامعة المستنصرية*، العدد ٤٤، (لسنة ٢٠٢٢).

ثالثاً / المصادر الإلكترونية :

١ - الموقع الرسمي لقاعدة التشريعات العراقية ، شبكة الاتصالات الدولية (الأنترنت) ، على الموقع الالكتروني : https://iraqld.e-sjc-services.iq/VerdictsTextResults.aspx

٢ - الموقع الرسمي لمجلس القضاء الأعلى – محكمة التمييز الاتحادية ، شبكة الدولية للاتصالات (الأنترنت) ، على الموقع الالكتروني : https://www.sjc.iq/qview.530/.

٣ - الموقع الرسمي للمحكمة الاتحادية العليا ، شبكة الاتصالات الدولية (الأنترنت) ، على الموقع الإلكتروني :https://www.iraqfsc.iq/searchkrar2.php .

رابعاً / الاحكام القضائية :

١ - قرار المحكمة الاتحادية العليا المرقم (٢١ - اتحادية - ٢٠٠٨) .
٢ - قرار المحكمة الاتحادية العليا المرقم (١١٢ – اتحادية – تمييز – ٢٠١٣) .
٣ – قرار المحكمة الاتحادية العليا المرقم (١٠٨ / موحدتها ١٢٤ / اتحادية / ٢٠١٩ في ٢٠ / ١ / ٢٠٢٠).
٤ - قرار المحكمة الاتحادية العليا المرقم (١٤٢ / اتحادية ٢٠٢١ في ٢ / ١٢ / ٢٠٢١) .
٥ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (تعويض عن الأرض المستصلحة /٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٥/١١) .
٦ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٤٧٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٠٨ في ٢٩ / ٦ / ٢٠٠٨) .
٧ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٢٢٧٤ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٠٩ في ٢٨ / ٧ / ٢٠٠٩) .
٨ - قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٢٢٧٥ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٠٩ في ٥ / ٨ / ٢٠٠٩) .
٩ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٦٥ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١١ في ٢٤ / ١ / ٢٠١١) .
١٠ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٣٦١ / الهيئة المدنية عقار / ٢٠١٢ في ٢٤ / ٥ / ٢٠١٣) .
١١ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٥٥٧١ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٤ في ٢٩ / ١٠ / ٢٠١٤) .
١٢ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٨٢ / هيئة موسعة مدنية / ٢٠١٩ في ١٨ / ٣ / ٢٠١٩) .
١٣ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٥٧٠٢ / الهيئة استئنافية عقار / ٢٠١٩ في ٤ / ١٢ / ٢٠١٩) .

١٤ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٤٢ / ٤٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٠ في ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠) .
١٥ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٢٨١٧ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢٠ في ٣ / ١١ / ٢٠٢٠) .
١٦ - قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٣٣٦ / الهيئة المدنية / ٢٠٢١ في ١٧ / ١ / ٢٠٢١)
١٧ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٦٧٨ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ . في ٢٢ / ٢ / ٢٠٢١) .
١٨ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٨٨٦ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٣ / ٣ / ٢٠٢١) .
١٩ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٦٤٦ / الهيئة المدنية / ٢٠٢١ في ٤ / ٣ / ٢٠٢١) .
٢٠ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٦٤٦ / الهيئة المدنية / ٢٠٢١ في ٤ / ٣ / ٢٠٢١) .
٢١ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٣٥٣ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٨ / ٣ / ٢٠٢١) .
٢٢ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٢٨٧ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٣١ / ٣ / ٢٠٢١) .
٢٣ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٢٢٤٧ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٢٣ / ٥ / ٢٠٢١) .
٢٤ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٨٨٨ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في٢٦ / ٥ / ٢٠٢١) .
٢٥ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٢٩٠٨ / ٢٩٠٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٢٥ / ٧ / ٢٠٢١) .
٢٦ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٢٩٠٨ / ٢٩٠٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٢٥ / ٧ / ٢٠٢١) .
٢٧ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٣٥٨٦ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١) .
٢٨ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٣٥٨٦ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١) .
٢٩ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٣٧٥٧ / هيئة استئنافية عقار / ٢٠٢٢ في ١٨ / ١٠ / ٢٠٢١) .
٣٠ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٤٤٦٨ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢١ في ٩ / ١١ / ٢٠٢١) .
٣١ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٢٤ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٢ في ١٣ / ٤ / ٢٠٢٢) .

٣٢ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (٥ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٣ في ٣٠ / ١ / ٢٠٢٣) .
٣٣ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٨٩ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٢٣ في ٢٢ / ٥ / ٢٠٢٣) .
٣٤ - قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٤٨٢ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢٣ في ٢٤ / ٧ / ٢٠٢٣) .
٣٥ - قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٣ / الهيئة الموسعة المدنية /٢٠٢٤ في ١٧ / ١ / ٢٠٢٤) .
٣٦ - قرار محكمة استئناف المثنى الاتحادية المرقم (٩٩ / س / ٢٠٠٩ في ٢ / ٦ / ٢٠١٠).
٣٧ - قرار محكمة استئناف المثنى الاتحادية المرقم (١٧٥ / س / ٢٠١٤ في ١ /٩ / ٢٠١٤).
٣٨ - قرار محكمة استئناف المثنى الاتحادية المرقم (٣٧ / س / ٢٠٢١ في ٢١ / ٢ / ٢٠٢١) .

خامساً / القوانين :

١ – القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩١٥ المعدل .
٢ – قانون ادارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل .
٣ – قانون مصلحة السكك جمهورية العراق رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٥ .
٤ – قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام رقم ١٤ لسنة ١٩٩١ .
٥ – قانون التضمين رقم ٣١ لسنة ٢٠١٥ .
٦ – قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٣ .
٧ – قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ .
٨ – قانون التنظيم القضائي رقم ١٦٠ لسنة ١٩٧٩ .