



# المؤتمر العربي الثاني للأراضي

## Second Arab Land Conference

22-24 FEBRUARY 2021  
CAIRO, EGYPT

### جلسة فنية

إدارة الأراضي في أوقات الأزمات: النزاعات وتغير المناخ والأوبئة

عنوان البحث / الإشكاليات القانونية للممتلكات في المناطق المحررة من تنظيم داعش  
"دراسة قانونية تحليلية مقارنة"

التاريخ / 22.02.2021

الباحث / كاروان ياسين شريف

المجلس الترويجي للاجئين NRC

قائمة كلمات رئيسية/

- الممتلكات: الأموال المنقولة وغير المنقولة ( العقارية).
- الدستور : الدستور العراقي لسنة 2005.
- العقارات : كل شيء ثابت بالارض لايمكن نقله دون ضرر.
- قرار التمليك: قرار مجلس قيادة الثورة المنحل 1198 لسنة 1977 المعدل بقرار 1426 لسنة 1983.
- حسن النية: هو وجود النية الصادقة عند ابرام التصرف.

## ملخص تنفيذي لورقة العمل

إن المشاكل العقارية التي ظهرت في المناطق التي تم تحريرها من قبضة تنظيم داعش، والتي شملت الفئات المستضعفة أو التي استهدفتها عناصر داعش وكذلك المواطنين الذي دخلوا في عمليات البيع والشراء مع عناصر التنظيم بحسن النية أو سوء النية، والتي لا يمكن لهم إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد مما أدى إلى حدوث الخلافات والأشكاليات التي امتدت لتشمل أقرباء أو عوائل عناصر التنظيم، ومواطنين آخرين لاعلاقة لهم بتنظيم داعش، مجرد انهم مارسوا عقود البيع في تلك الفترة، عند الاعلاق دائرة التسجيل العقاري والدوائر الحكومية الأخرى، التي اغلقت ابوابها حال دخول عناصر التنظيم إلى بعض المحافظات العراقية، مما أدى إلى استحالة تسجيل تلك العقود في تلك الحقبة التي استمرت ما يقارب ثلاث سنوات، إذ إن مدى قانونية التصرفات العقارية بين المواطنين من خلال سيطرة داعش. وكذلك نتحدث عن غصب العقارات في المناطق المحررة من داعش، و مصير الممتلكات المسجلة باسماء اشخاص ينتمون إلى عناصر داعش، ونركز أيضا عن حق النساء بإكتساب الملكية عن طريق الأثر والتصرف بها

لذا نبحث تلك الأشكاليات ونحاول تسليط الضوء على المشاكل المماثلة التي حدثت في دول أخرى كحالات مماثلة لما حدث في العراق من مشاكل لغرض إيجاد الحلول القانونية المناسبة، بما يتناسب مع التشريعات العراقية النافذة، ونحث المشرع العراقي لإيجاد الحلول القانونية الدائمة لتلك المشاكل المستعصية والتي اشرنا إليها اعلاه، من خلال اصدار قوانين أو تعليمات جديدة تعالج تلك الازمات بصورة نهائية، مما يؤدي إلى الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وانهاء الآثار السلبية لتلك المرحلة المظلمة، من خلال منع امتداد اثارها إلى المستقبل.

## قائمة المحتويات /

### المطلب الاول: ماهية التصرفات العقارية

الفرع الاول: مفهوم التصرفات العقارية

الفرع الثاني: الأمن القانوني في مجال التصرفات العقارية

لفرع الثالث: التصرفات العقارية التي حدثت في ظل داعش

الفرع الرابع: الطبيعة القانونية للتصرفات العقارية من قبل داعش

### المطلب الثاني: الموقف القانوني للتصرفات العقارية بين المواطنين

الفرع الاول: مدى قانونية التصرفات العقارية بين المواطنين من خلال سيطرة داعش

الفرع الثاني: الحلول الواقعية للتصرفات العقارية بين المواطنين خلال سيطرة داعش

المطلب الثالث: الاحكام القانونية للتصرفات العقارية في المناطق المحررة من داعش

الفرع الاول: مصير الممتلكات المسجلة باسماء اشخاص ينتمون الى عناصر داعش

الفرع الثاني: غصب الممتلكات العقارية العائدة لمنتمين الى داعش

الفرع الثالث: فقدان واتلاف سجلات التسجيل العقاري

الفرع الرابع: حق النساء بإكتساب الملكية عن طريق الأريث والتصرف بها

**المطلب الرابع: آليات تسوية المنازعات العقارية**

الفرع الاول: الوسائل القضائية

الفرع الثاني: الوسائل غير القضائية

## مقدمة / خلفية عن المحتوى

بعد ثلاث سنوات من احتلال تنظيم "داعش" لمساحات واسعة في العراق، قامت تلك العناصر بمجموعة من التصرفات التي تخص الممتلكات التي تعود للأقليات خاصة (كالإيزيديين والمسيحيين والأكراد والشبك وكاكيان وفئات اخرى متضررة)، والتي تعرضت للاخلاء القسري، والاستيلاء ووضع اليد على ممتلكاتهم المنقولة وغير المنقولة، التي تم التصرف بها من قبل عناصر تنظيم داعش.

كذلك ظهرت اشكالية الاموال العقارية التي تعود لمواطنين عراقيين لا يرتبطون باية علاقة بداعش، ولكنهم اشتروا سابقا او لاحقا اموالا ظهرت بعد اكمال التحرير بانها مسجلة باسماء اشخاص عليها مؤشرات امنية، ولا يمكن لهم اعادة الحال على ما كان عليه سابقا قبل عقود البيع، وبالتالي لا يمكن لهم استعادة اموالهم المدفوعة سلفا، ولا يمكن لهم نقل الملكية في دائرة التسجيل العقاري لعدم وجود الموافقات الامنية التي تسمح بذلك.

كما ظهرت لنا اشكالية جديدة تتمثل بمصير الاموال العقارية العائدة لعناصر داعش الذين انتموا سابقا او اثناء فترة سيطرتهم، والتي يمنع التعامل بها حاليا، وغالبا ما وضع المتفذين اليد عليها دون وجود تنظيم قانوني، ولم تصدر قرارات بمصادرة تلك الاموال حتى الان، كما لا يمكن نقل ملكية تلك الاموال الى ورثتهم او عوائلهم لمجهولية مصير افراد التنظيم لحد الان. مما يزيد تعقد المشكلة واتساعها لتشمل فئة كبيرة من المجتمع.

ونظرا للظروف الشاذة والايوضاع التي خلفتها تلك المرحلة، والتي لم تستوعبها القوانين العراقية، ظهرت لنا عدة مشاكل قانونية، سوف نركز في هذا البحث على ما يخص الممتلكات العقارية، لغرض تفعيل دور القانون لايجاد حلول لجميع قضايا الملكية في المناطق المحررة بهدف إستقرار المعاملات، وتجنب تطور المشاكل وتعقدها في تلك المناطق.

ويجب الاستفادة من الدروس والتجارب الاقليمية والدولية المشابهة، والتي حدثت في دول اخرى وقعت فيها احداث مشابهة لما حدث في العراق، لغرض الاستجابة الفاعلة في ايجاد حلول قانونية تستوعب تلك الاشكاليات بشكل جذري.

يهدف هذا البحث الى ايجاد حلول قانونية لمشاكل الفئات التي اشرفنا اليها اعلاه في مجال العقارات السكنية والزراعية والتجارية والصناعية في المناطق المحررة من قبضة تنظيم (داعش).

قسمنا هذا البحث الى اربعة مطالب، في المطلب الاول نوضح ماهية التصرفات العقارية ومشاكل العقارات التي قامت عناصر داعش بالسيطرة عليها والتصرف بها التي تخص الفئات المستهدفة، كذلك نميز بين الاشخاص حسني النية مما اشترتوا تلك العقارات ولم يستطيعوا تسجيلها بسبب غلق دوائر التسجيل العقاري في حينه، وبين الاشخاص سييء النية والذين دفعهم الطمع والجشع لشراء تلك العقارات باثمان بخسة مستغلين الاوضاع لصالحهم، لاجاد حلول القانونية المناسبة من خلال محاولة اعادة الحال الى ما كان عليه قبل سيطرة عناصر داعش على تلك المناطق، او اللجوء الى التعويض العادل في حالة استحالة اعادة الحال الى ما كان عليه سابقا.

اما في المطلب الثاني سوف نناقش الموقف القانوني للتصرفات العقارية بين المواطنين وموضوع العراقيين الذين اشترتوا الممتلكات بحسن النية ثم اتضح لهم بعد اكمال عمليات التحرير بان تلك الممتلكات تعود الى الاشخاص مطلوبين للقضاء العراقي، او مشتبه بهم في القضايا الارهابية وبالتالي لايمكن النقل الملكية اليهم لوجود مؤشرات الامنية على البائعين، كما نبين الموقف القانوني تجاه من يملك القرارات من المحاكم المختصة بتمليك العقارات والتي اتضح فيما بعد عائدتها الى عناصر تنظيم داعش.

عليه ندعو القضاء العراقي لمعالجة تلك المشاكل باللجوء الى روح القانون وتطبيق مبادئ العدالة السامية.

كما نناقش في المطلب الثالث الأحكام القانونية للتصرفات العقارية في المناطق المحررة من داعش، مشكلة الممتلكات المسجلة اصلا باسماء اشخاص ينتمون الى عناصر داعش او الممتلكات العائدة لعوائلهم، كالام والاخ والاب والاخت الذي انتمى احد ذويهم او اقاربهم الى تنظيم داعش، واثار ذلك على ممتلكاتهم بمنع التصرف بها، كما نسلط الضوء على الموقف الدستور العراقي والقوانين الدولية في حل هكذا المشاكل.

وكذلك نبحث حق النساء باكتساب الملكية عن طريق الأثر والتصرف بها، ومن خلال توضيح المشاكل الواقعية التي تواجهن حاليا، كتعقيد ممارستهن لحقوقهن بالتصرفات العقارية ( الحق في التصرف، حق الاستعمال وحق الاستغلال).

أما في المطلب الرابع نبين آليات تسوية المنازعات العقارية، نتحدث عن الوسائل القضائية ووسائل غير قضائية لحل المنازعات العقارية في المناطق المحررة من تنظيم داعش.

## منهجية البحث

اعتمدت الدراسة على منهج تحليلي بين القواعد الواردة في القانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري والقرارات الخاصة بالتصرفات العقارية ، والمقارنة بين التشريع الوطني والاتفاقيات الدولية.

## المطلب الاول

### ماهية التصرفات العقارية

نقسم هذا المبحث الى الفرعين نبيين في الفرع الأول مفهوم التصرفات العقارية، ونوضح في الفرع الثاني الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، ونتحدث في الفرع الثالث التصرفات العقارية التي حدثت في ظل داعش، اما في الفرع الرابع نتكلم عن الطبيعة القانونية للتصرفات العقارية من قبل داعش وذلك على النحو الآتي:

## الفرع الاول

### مفهوم التصرفات العقارية

ان التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتبعية او نقله او تغييره او زواله، لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري. لأن الدستور العراقي لسنة 2005 النافذ، والذي نص على أن الملكية مصونة ولا يجوز نزعها الا لأغراض المنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل<sup>(1)</sup>.

إذ ان حق الملكية هو اوسع الحقوق العينية نطاقاً، فمن له حق الملكية على شئ كان له حق استعمال وحق استغلال وحق التصرف فيه، وبذلك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشئ فلا يكون الحق في الشئ حق ملكية اذا منع صاحب الحق من استعمال هذا الشئ او من استغلاله على نحو دائم، كذلك لا يكون الحق حق ملكية إذا منع صاحبه من التصرف في الشئ منعا ابديا وانما يجوز أن يمنع من التصرف فيه لمدة معينة وسيأتي تفصيل ذلك.

ولما كان الأستعمال والأستغلال يقريان احهما من الآخر فكلاهما استعمال للشئ فإذا استعمل المالك الشئ بشخصه سمي هذا استعمالاً، وإذا استعمله بواسطة غيره في مقابل أجر يتقاضاه من الغير سمي هذا استعمالاً.

الأستعمال: يخول حق الملكية صاحبه ان يستغل الشئ في كل ما اعد له هذا الشئ، وفي كل ما يمكن ان يستعمل فيه ، فيستطيع ان يستعمل الشئ استعمالاً شخصياً . فإذا كان الشئ منزلاً كان له ان يسكنه

الأستغلال ويخول حق الملكية صاحبه الى استعمال الشئ استغلاله، والاستغلال قد يكون استعمالاً مباشراً مثل ان يزرع الارض مالكاها او يجني ثمار ، وقد اعتبرناها استعمالاً للملك، وقد يكون الاستغلال غير مباشر بعمل قانوني من اعمال الادارة. فمالك المنزل يؤجره للغير ، او قد يقوم المالك بتأجير الأرض الزراعية الخاصة فيحصل على جزء من المحصول دون ان يقوم بنفسه بالزراعة<sup>(2)</sup>

الممتلكات مصطلح واسع جدا يعني كل ما يملكه المواطن والدولة، لذا فهناك تقسيم الى ممتلكات عامة مملوكة للدولة، وممتلكات خاصة مملوكة للمواطنين. وهناك تقسيم آخر لممتلكات منقولة، وغير منقولة<sup>(3)</sup>، فالمنقول هو ما يسهل نقله من مكان الى آخر دون

<sup>(1)</sup> تنظر المادة (23) من دستور العراق لسنة 2005 النافذ.

<sup>(2)</sup> الدكتور / عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار احياء التراث العربي- بيروت لبنان، ص 296-297.

<sup>(3)</sup> هذا ما ذهبت اليها المواد (22) و(23) و(24) و(62) و(3) و(71) و(603) من القانون المدني.

ان يسبب أذى له أو تلفاً فيه، مثل النقود، السيارة، الاثاث، الذهب، الفضة، المعادن، الصخور. اما الممتلكات أو الأشياء أو الأموال الغير منقولة فهو كل ما لا يمكن نقله من مكان الى آخر بدون ان يسبب الاذى، مثل الدور السكنية، الأراضي، الجبال، الوديان.....الخ.

## الفرع الثاني

### الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية

ان مبدأ الأمن القانوني هو احد اهم الأسس التي يقوم عليها بناء الدولة القانونية، ذلك ان فكرة الأمن القانوني تعني بضرورة التزام السلطات العامة في الدولة بتحقيقها، بحيث يتمكن الاشخاص من التصرف بإطمئنان على هدى من القواعد والأنظمة القانونية القائمة وقت قيامها بإعمال وترتيب أوضاعها على ضوء منها.

يعتبر العقار مصدر من المصادر المجددة للثروة ومقوماً فعالاً للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو من الامور الحساسة والتي لها وزن ثقل اقتصادي واجتماعي، حيث عمدت مختلف تشريعات العالم على إيجاد نظم عقارية متباينة، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء بما يؤدي الى إرساء الثقة والطمأنينة، وبمفهوم الاخر توفير الامن والاستقرار القانوني.(4)

لذلك حرص المشرع العراقي على تنظيم التصرفات العقارية بشكل يؤمن الحماية القانونية في اثبات الحقوق الناشئة عنها، ومن مظاهر تلك الحماية تسجيل جميع التصرفات التي تخص العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة مكانياً بالعقار، وفقاً لاحكام القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 ، وقانون التسجيل العقاري العراقي رقم ( 43 ) لسنة 1971.

## الفرع الثالث

### التصرفات العقارية التي حدثت في ظل داعش

بدأت سيطرة تنظيم داعش على مدينة الموصل بتاريخ 2014/6/9، وبعد ان احكمت قبضتها على المدينة انطلقت لاحتلال اجزاء واسعة جدا من العراق، وأسست لما يسمى بالدولة الإسلامية، مما ادى الى تهجير أكثر من خمسة ملايين عراقي من مناطقهم، وتأثر ما يقارب من 138.051 مبانى السكنية (5) وبدأت بمصادرة العقارات والممتلكات الخاصة للمواطنين المستهدفين من قبلها،

(4) جميلة بردان رشيد، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، بحث منشور في الموقع الالكتروني <http://rdoc.univ-sba.dz> تموز 2014. كذلك ينظر د. ايمان يوسف نوري، التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العدد (2) الجزء الاول، اذار 2018 ، ص 242.

(5) Iraq reconstruction investment Part 2, damage and needs assessment of affected governorates, World bank group 2018.at <http://documents1.worldbank.org/curated/en/600181520000498420/pdf/123631-REVISED-Iraq-Reconstruction-and-Investment-Part-2-Damage-and-Needs-Assessment-of-Affected-Governorates.pdf>

وبدأ التنظيم بالتصرف في ممتلكات العامة والخاصة وبدأت عمليات الإخلاء والترحيل القسري للأقليات القومية والدينية، والتصرف بممتلكاتهم. لذا سنوضح مفهوم وتعريف الإخلاء القسري في منظور والتشريع الوطني والقانون الدولي.

### مفهوم الإخلاء القسري وأنواعه:

يعرف الإخلاء القسري بأنه (طرداً دائماً أو مؤقتاً لأفراد أو أسر، أو مجتمعات محلية ضد إرادتهم من المنازل أو الأراضي التي يشغلونها دون ان توفر لهم اشكال مناسبة من الحماية القانونية او غيرها من اشكال الحماية وتيسر لهم الحصول عليها) (6).

بينما أن الحق في السكن الملائم يوفر الحماية من عمليات الإخلاء القسري والتدمير والهدم التعسفي لمنزل الفرد. الحق في عدم التعرض للتدخل التعسفي في المنزل والخصوصية والأسرة؛ والحق في اختيار المسكن وتحديد مكان العيش وحرية التنقل (7).

كما تجري عمليات الإخلاء القسري من المساكن والأراضي في العديد من الحالات، في المناطق الحضرية والريفية، وفي البلدان النامية والمتطورة على السواء، ويتراوح نطاق الإخلاء بين فرد واحد أو أسرة أو مجموعة واحدة الى حي بأكمله او عمليات ترحيل واسعة النطاق تشمل عشرات الاف المساكن. وفيما يلي الحالات التي يمكن ان تؤدي الى الإخلاء. وسنركز على الانواع التي تطبق على موضوعنا وعلى النحو التالي:

- وضع اليد على الأراضي، بما في ذلك من جانب المجموعات المسلحة والمليشيات.
- الصراعات السياسية والعرقية التي تلجأ الى عمليات الإخلاء، وهدم المنازل والترحيل بوصفها سلاحاً من اسلحة الحرب، لأغراض التطهير العرقي ونقل المجموعات السكانية لاجراء تغييرات الديموغرافية.
- مايسمى بتدابير مكافحة الارهاب (8).

ان كثير من حالات إخلاء المساكن بالإكراه تكون مرتبطة بالعنف، مثل حالات الإخلاء الناجمة عن المنازعات المسلحة الدولية والصراع الداخلي والعنف المجتمعي أو الإثني، حيث ان الأقليات الإثنية غالباً ما يعانون من ممارسة الإخلاء بالإكراه في الوقت النزاعات (9)

في فترة سيطرة داعش على محافظات من العراق بدأت عمليات الإخلاء والترحيل القسري للأقليات القومية والدينية، ومن هذه الاقليات القومية والدينية الايزيديين والمسيحيين والتركمان والشبك الشيعة والكاكابين، إذ تم الاستيلاء الغير مشروع على ممتلكاتهم

(6) تنظر اللجنة المعنية من حقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 7 لسنة 1997 الحق في السكن الملائم : عمليات

الإخلاء القسري. منشور في الموقع الالكتروني الاتي:

<https://www.arabic.doc.pdf7.ohchr.org/english/issues/housing/docs/GC2>

(7) The Right to Adequate Housing, Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights, Fact Sheet No. 21/Rev.1, at [https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf), pp 3.

(8) الإخلاء القسري ، الامم المتحدة حقوق الانسان مكتب المفوض السامي، سنة 2014، نيويورك. منشور في الموقع الالكتروني الاتي:

<https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21.Rev.25.pdf>

(9) الحق في السكن الملائم حالات إخلاء المساكن بالإكراه ، المادة (11) فقرة (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية

والثقافية، التعليق العام رقم (7) سنة 1997. منشور على الموقع الالكتروني الاتي: <http://hrlibrary.umn.edu/arab/GC21.pdf>

المنقولة وغير المنقولة، وتم التصرف بها<sup>(10)</sup>. كان لديهم معلومات تفصيلية كاملة عن العقارات في المدينة ومالكها، وبعد سيطرتهم وضعوا إشارات حجز على عقارات المسيحيين، اليزيديين والشبك ومنتسبين الاجهزة الامنية المختلفة<sup>(11)</sup>. وعليه أعلنت وزارة العدل العراقية في آب / أغسطس 2014 أن جميع عمليات نقل ملكية وتسجيل العقارات في مناطق الأنبار وصلاح الدين ونيوى الواقعة تحت سيطرة داعش باطلة<sup>(12)</sup>.

أما المسيحيين في محافظة نينوى الذين لم يستطيعوا الهرب من قبضة داعش، فقد فرض عليهم التنظيم اجراءات تعسفية مثل دفع مبالغ مالية مقابل حمايتهم (الجزية) وتقييد حركتهم واخذ تعهدات منهم بعدم مغادرة المنطقة، ثم اتخذوا قراراً بطردهم خارج المناطق التي سيطروا عليها، فنزحوا الى مخيمات اقليم كردستان في اربيل ودهوك وبغداد، وبعضهم ترك العراق.

من جانب آخر قام التنظيم بارتكاب جرائم حرب وجرائم ضد الإنسانية ضد اليزيديين في قضاء سنجار وضواحيها كالإبادة الجماعية للرجال، وخطف النساء واغتصابهم، واجبار الاطفال على الانضمام الى التنظيم<sup>(13)</sup>، وقام التنظيم بالعمليات القتل الجماعي في عدة أجزاء من منطقة سنجار (14)، وبحسب القوائم التي جمعتها السلطات المحلية ومنظمات حقوق الإنسان، قُتل ما بين 2000 و5500 إيزيدي واختُطف أكثر من 6000 خلال هجوم داعش على جبل سنجار في آب / أغسطس 2014<sup>(15)</sup>، وأدى ظهور داعش إلى موجة جديدة من النزوح، إلى جانب تدمير السكن والأراضي والممتلكات ومصادرتها في سنجار وسنوني وإطرافها<sup>(16)</sup>.

---

<sup>(10)</sup> A Preliminary Assessment of Housing, Land and Property Right Issues Caused by the Current Displacement Crisis in Iraq. International organization for Migration (IOM), [https://www.iom.int/sites/default/files/our\\_work/DOE/LPR/A-Preliminary-Assessment-of-Housing-Land-and-Property-Right-Issues-Caused-by-the-Current-Displacement-Crisis-in-Iraq.pdf](https://www.iom.int/sites/default/files/our_work/DOE/LPR/A-Preliminary-Assessment-of-Housing-Land-and-Property-Right-Issues-Caused-by-the-Current-Displacement-Crisis-in-Iraq.pdf), p.20.

<sup>(11)</sup> عقارات نينوى مصادر تمويل داعش غير المنظورة : مجلة النقاش،

[https://www.iom.int/sites/default/files/our\\_work/DOE/LPR/A-Preliminary-Assessment-of-Housing-Land-and-Property-Right-Issues-Caused-by-the-Current-Displacement-Crisis-in-Iraq.pdf](https://www.iom.int/sites/default/files/our_work/DOE/LPR/A-Preliminary-Assessment-of-Housing-Land-and-Property-Right-Issues-Caused-by-the-Current-Displacement-Crisis-in-Iraq.pdf)

<sup>(12)</sup> Emergency response to Housing, Land and Property issues in Iraq, Protection cluster Iraq - Housing, land, and property, December 2016. <https://www.globalprotectioncluster.org> PDF, p.2.

<sup>(13)</sup> تقرير عن منُح الوثائق، حقوق الإنسان، والوضع القانوني للأقليات والفئات الضعيفة في العراق، معهد القانون الدولي وحقوق

الإنسان <http://iilhr.org/ahome.html>. IILHR

<sup>(14)</sup> Amnesty International. Ethnic cleansing on a historic scale: Islamic State's systematic targeting of minorities in Northern Iraq. Amnesty International Report; 2014. <https://www.amnesty.org/download/Documents/8000/mde140112014en.pdf> pp 7.

<sup>(15)</sup> Cetorelli, Valeria, et al. (2017): 'Mortality and kidnapping estimates for the Yazidi population in the area of Mount Sinjar, Iraq, in August 2014: a retrospective household survey PLOS Medicine, 14 (5), available at: [http://eprints.lse.ac.uk/76109/1/Cetorelli\\_Mortality%20and%20kidnapping\\_2017.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/76109/1/Cetorelli_Mortality%20and%20kidnapping_2017.pdf). (accessed 13 February 2021).

<sup>(16)</sup> UN-Habitat (2017), UN-Habitat issues occupancy certificate to returnees in Sinuni/ Sinjar, Ninawa Governorate, available at: <https://unhabitat.org/un-habitat-issues-occupancy-certificates-to-returnees-in-sinunisinar-ninewah-governorate> (accessed Feb. 2021).



## الفرع الرابع

### الطبيعة القانونية للتصرفات العقارية من قبل داعش

التصرفات العقارية التي قام بها تنظيم داعش من بيع او شراء او بناء او إنتفاع العقارات، وتنظم عقود البيع والشراء للعقارات من خلال مكاتبتهم الخاصة إعتبرت باطلة بناء على قرار الذي صدر من وزارة العدل العراقية في 22 آب لسنة 2015، أعلنت فيه أن جميع التصرفات العقارات في الموصل وجميع المناطق الخاضعة لسيطرة تنظيم داعش باطلة ولن يتم الاعتراف بها<sup>(17)</sup>.

ان العوائل التي هُجرت تحت التهديد والعنف، وباعت عقاراتها بأقل من قيمتها الحقيقية لأنها كانت بامس الحاجة للخروج بسرعة من منطقة سكناهم، فان البيع ابتداءً يفتقد للشكلية التي نص عليها القانون، إذ يجب ان تسجل في الدائرة المختصة بذلك وهي دائرة التسجيل العقاري، لأن عقد بيع العقار من العقود الشكلية<sup>(18)</sup>.

ان التصرفات العقارية الذي قام بها تنظيم داعش عن طريق الاكراه يعتبر باطلة، لان الأكره هي الرهبة التي تقسد الرضاء، الاكراه ضغط تتأثر به ارادة الشخص فيندفع الى التعاقد. والذي يفسد الرضاء. وان للاكراه عنصران، ويستخلص من عناصر الاكراه عنصرين: أولاً: استعمال وسائل للاكراه تهدد بخطر جسيم محددة، وهذا هو العنصر الموضوعي. ثانياً: رهبة في النفس ييحثها الاكراه فتحمل على التعاقد، وهذا هو العنصر النفسي. وهذان العنصران كافيان، ولايهم بعد ذلك ما اذا كان الاكراه صادرا من احد المتعاقدين، او من الغير، او من ظروف خارجية تهيأت المصادفة<sup>(19)</sup>.

كما توجد حالات أخرى مثل بناء محال تجارية من قبل داعش خلال فترة سيطرتهم على محافظة نينوى وتم تأجيرها ببدل ايجار سنوي، لمواطنين عاديين لا علاقة لهم بالتنظيم، و برزت لدينا الحالتين الآتيتين:

**الحالة الاولى:** تم بناء 40 محل تجاري على أراضي مشتركة لدائرتي البلدية ودائرة الصحة، وتم توصيل الكهرباء والماء اليها، قرب مستشفى الخنساء في الجانب الايسر من مدينة الموصل، وقام التنظيم بتأجيرها للمواطنين للاستفادة من مواردها، لكن بعد التحرير صدر أمر وزاري بإزالة تلك المحلات، فتم تعليق هذا الامر من قبل محافظة نينوى، لحين حل مشكلة المستأجرين واصدار قرار بهذا الخصوص علما ان المستأجرين حالياً يجهلون مصير محلاتهم، ومستمرين بإشغالها الى يومنا هذا، ولم يتم معالجتها جذريا من قبل مؤسسات كأيجارها لهم، او بيعها وفقاً لقانون بيع و ايجار اموال الدولة رقم 21 لسنة 2013.

**الحالة الثانية:** هناك محلات مطابقة للتصميم العمراني شيدت من قبل عناصر التنظيم، حيث ان وزارة البلديات اصدرت قراراً بعدم ازلتها، والاستفادة من مواردها وفقاً لقانون بيع و ايجار اموال الدولة<sup>(20)</sup>، وتم عرض تلك المحلات للايجار عن طريق المزاد العلنية،

<sup>(17)</sup> Iraq Voids Real Estate Sales in ISIS Controlled Areas, Aina News Agency (25 Aug. 2014), available at: <http://www.aina.org/news/20140825012457.htm> (accessed 13 February 2021 ).

<sup>(18)</sup> تنظر المادة 508 من القانون المدني العراقي رقم 40، لسنة 1951

<sup>(19)</sup> الدكتور / عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الاول، مصادر الالتزام، دار احياء التراث العربي، بيروت، 1958، ص274 وما بعده.

<sup>(20)</sup> منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد 4286، في 2013/8/19. ص15.

وتم الاتفاق مع المستأجرين بتنظيم عقود مع البلدية، ودفع بدلات الأيجار من تاريخ تنظيم العقد وتم اعفائهم من بدلات الأيجار خلال فترة سيطرت داعش<sup>(21)</sup>.

## المطلب الثاني

### الموقف القانوني للتصرفات العقارية بين المواطنين

نقسم هذا المطلب الى فرعين نتاول في الفرع الاول مدى قانونية التصرفات العقارية التي تم بين المواطنين من خلال حكم داعش، ونبين في الفرع الثاني الآثار المترتبة على التصرفات العقارية بين المواطنين من خلال سيطرة داعش.

## الفرع الاول

### مدى قانونية التصرفات العقارية بين المواطنين خلال سيطرة داعش

حصلت العديد من التصرفات العقارية بين المواطنين الذين ليست لهم علاقة بداعش، ولكنهم كانوا يسكنوا المناطق التي سيطرة تنظيم عناصر داعش، من خلال التصرفات العقارية (بيع وشراء)، وكقاعدة عامة في أحكام البيع تضمنها القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 حيث وضع القانون عدة ضوابط لبيع العقار على أن يتم من قبل المالك الذي يملك سند ملكية باسمه أو له حق بموجب وكالة عامة مطلقة او خاصة بالبيع تمكنه من البيع والقبض. ولكي يكون عقد البيع صحيح يجب أن يسجل في دائرة التسجيل العقاري وفق أحكام الفقرة (2) من المادة (3) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 وفي حالة عدم تسجيل البيع في دائرة التسجيل العقاري فإن عقد البيع يكون باطلاً. ولذلك صدر قرار من وزارة العدل ببطلان كل العقود التي تمت اثناء سيطرة تنظيم داعش.

هناك حالات فيما يتعلق بالتصرفات العقارية كالبيع والشراء التي تمت خلال فترة سيطرة داعش وعلى الشكل الآتي:

### الحالة الاولى: اذا وجدت مكاتبة بين البائع والمشتري بينت اتفاقية البيع والشراء بين الطرفين:

في هذه الحالة وبرضاء الطرفين وقناعتهم بالموضوع، يتم تحويل الملكية اما عن طريق دائرة تسجيل العقاري، او عن طريق اقامة دعوى التملك امام محكمة بداءة الموصل، وفقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 1198 لسنة 1977 المعدل، وهو استثناء من احكام المادة (508) من القانون المدني، التي بينت ان بيع العقار يستلزم شكلية التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة وبخلافه فان العقد يعتبر باطلاً، الا ان القرار اعلاه هو استثناء لهذه القاعده بالنسبة للعقارات والاراضي الزراعية التي وضعت تحت تصرف المشتري وسكنها واحداث منشآت فيها وغرس وزرع فيها بعد تاريخ الشراء، فممكن المشتري من اقامة دعوى التملك في محاكم البداءة التي يتبع اليها العقار.

(21) فاتح صباح نجم ، مستشار القانوني مساعد في بلدية الموصل، العراق، مقابلة شخصية في 2021/2/9.

الحالة الثانية: اذا وجدت مكاتبة بين البائع والمشتري بينت اتفاقية البيع والشراء بين الطرفين ولكن لا يرغب البائع بنقل الملكية لمشتري بسبب فروقات الاسعار . ولا تنطبق على المشتري شروط قرار مجلس قيادة الثورة 1198 بسبب اما عدم سكن المشتري في العقار، ففي هذه الحالة لا يجبر البائع على نقل الملكية، ويحق للمشتري توجيه اليمين الحاسمة الى البائع بعد اذن من المحكمة لحسم النزاع وفق المادة (114) من قانون الاثبات رقم 107 لسنة 1979<sup>(22)</sup>، وبإمكانه الرجوع عن البيع، على ان يعيد المبلغ المدفوع له و يتحمل قيمة الفرق بين البدلين وفق احكام قرار مجلس قيادة الثورة اعلاه.

الحالة الثالثة: اذا قام شخص بالحصول على قرار تملك على عقار معين قبل سيطرة تنظيم داعش على محافظة نينوى وبعد تحرير المدينة تبين ان صاحب العقار قد انتمى الى تنظيم داعش:

في هذه الحالة يتم تجميد الاضبارة في دائرة التسجيل العقاري بسبب عدم اعطاء تصريح أمني من الاستخبارات في دائرة التسجيل العقاري لوجود اسم مالك العقار في قاعدة بيانات كونه مطلوب او محكوم بالارهاب، والمشتري في هذه الحالة يكون حسن النية لكونه اشترى العقار من البائع ولم يكن منتمي الى تنظيم داعش ومطلوب قضائياً في ذلك الوقت. لا يوجد حل لتلك المشاكل الى الان بسبب عدم وجود قرارات واضحة وصريحة بهذا الخصوص ويعتبر المشتري متضرر بشكل كبير لعدم قدرته على التصرف بعقاره بالطرق التي تناسبه.

ونرى ان المشتري لا ذنب له بالموضوع كونه اشترى مسبقا العقار، وكان لا يعلم بانتماء المذكور الى تنظيم داعش، ويفترض ان تقوم دائرة لتسجيل العقاري بنقل الملكية له لوجود قرار قضائي بات بهذا الصدد.

الحالة الرابعة: اما اذا قام شخص ببيع عقار لا يملكه وقام بجريمة تزوير مستمسكات رسمية خاصة بالمالك وادعاه بأنه مالك للعقار في هذه الحالة فإنه يعرض نفسه إلى العقوبات الواردة في المادة (289) من قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969<sup>(23)</sup>.

## الفرع الثاني

### الحلول الواقعية للتصرفات العقارية بين المواطنين خلال سيطرة تنظيم داعش

أفرزت المرحلة الراهنة بعض الحلول الواقعية لحل المشاكل الواردة على التصرفات العقارية التي تمت بين المواطنين فيما يخص بيع العقارات بموجب عقود خارجية تعد باطلا. اذا يمكن لمشتري العقار بموجب عقد خارجي إذا استلم العقار، مع توافر رضا بين طرفين ان يذهب الطرفين الى دائرة التسجيل العقاري ليقر البائع ببيع العقار و تنتقل الملكية بصورة قانونية الى المشتري.

<sup>(22)</sup> منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد 2728 في 1979/9/3.

<sup>(23)</sup> تنص مادة (289) في غير الحالة التي ينص القانون فيها على حكم خاص يعاقب بالسجن مدة ال تزيد على خمس عشرة سنة كل من ارتكب تزويرا في محرر رسمي.

من خلال الاطلاع على المسح الميداني الخاص بالارض والسكن والملكية الذي قام به المجلس النرويجي للاجئين في  
نينوى، وجد ان بعض الحلول لنزاعات البيع وايجار العقارات التي تمت بين المواطنين خلال تلك الفترة، تم معالجتها بوسائل  
غير قضائية (تعاونية) كحل الاشكالات عن طريق العرف أو الوساطة والمفاوضة بين اطراف النزاع (24).

من جانب اخر برزت مشكلة قيام بعض المواطنين بالسكن في بيوت غيرهم الفارغة والتي غادرها اهلها بسبب الخوف من  
تنظيم داعش، وتُعد هذه الحالة وفقاً لقانون غصباً للعقار، طالما أنه يسكن بدون إذن او موافقة المالك الشرعي، وحلت هذه المشاكل  
ودياً بين المالك للعقار والسكان فيه عن طريق التفاوض ووساطة قادة المجتمع المدني مثل شيوخ العشائر ورجال الدين أو المثقفين.  
اما الحالات التي لم تحل ودياً فقد تم إحالتها الى القضاء العراقي للبت فيها (سوف يتم تفصيل الفرع الاول من المطلب الرابع من  
هذه الدراسة).

أما ما يخص عقارات المسيحيين في محافظة نينوى التي تم التصرف بها في تلك الفترة، فقد تم تشكيل لجنة اطلق عليها  
(لجنة اعادة دور المسيحيين في الموصل في عام 2017 ) من قبل محافظة نينوى وممثلي الكنسية، للعمل على استرجاع دور  
المسيحيين في الموصل التي تم الاستيلاء عليها والتصرف فيها من قبل عناصر تنظيم داعش اثناء سيطرتهم على مدينة الموصل.  
إذ قامت اللجنة باسترداد مئة وخمسون داراً تعود ملكيتها للمسيحيين في الموصل، وتم ذلك الاجراء بناءً على تقديم الشكاوي من  
قبل المالكين، حيث تم استرجاع تلك الممتلكات بوسائل غير قضائية وبطريقة سلمية. والجدير بالذكر ان الكثير من البيوت قد  
تضررت ونهب اثنائها بالكامل وفي هذه الحالة لهم الحق بطلب التعويض وفق لقانون رقم 57 لسنة 2015 المعدل الخاص بتعويض  
المتضررين من العمليات الحربية او الاخطاء العسكرية والعمليات الارهابية. تم حل اللجنة بقرار من محافظة نينوى في عام 2019  
بعد اعادة جميع ممتلكات المسيحيين في الموصل، وحالياً لا تتم أية عملية بيع عقارات المسيحيين الا بموافقة الكنيسة(25)

### المطلب الثالث

#### الأحكام القانونية للتصرفات العقارية في المناطق المحررة من داعش

حدثت العديد من التصرفات العقارية على اراضي الدولة والمواطنين في فترة سيطرة تنظيم داعش، ولكن هذه التصرفات سرعان  
ما فقدت قيمتها واعتبرت باطلة وليس لها اي اثر قانوني،

### الفرع الاول

#### مصير الممتلكات المسجلة باسماء اشخاص ينتمون الى تنظيم داعش

ورد في الدستور العراقي لسنة 2005 أن الملكية الخاصة مصنونة، ولا يجوز انتزاعها إلا بتعويض عادل، ولمقتضيات  
المصلحة العامة وعلى وفقاً لما جاء في الفقرتين (أولاً وثانياً) من المادة (23) من الدستور التي جاء فيها: (أولاً: الملكية الخاصة

(24) استبيان حول الاراضي والسكن والممتلكات في الموصل، سنجار وتلعفر، الجلسات النقاشية مع النساء والرجال، القسم القانوني في المجلس  
النرويجي للاجئين، تموز 2019.

(25) الدكتور/ دريد حكمت طوبيا، رئيس لجنة اعادة دور المسيحيين في الموصل سابقاً، مقابلة شخصية بتاريخ 8 / 2021/2.

مصونة، ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها، في حدود القانون. ثانياً: لا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويضٍ عادل، وينظم ذلك بقانون).

يتضح أن حق الملكية الخاصة في الدستور محمية من قبل مؤسسات الدولة، ولا يجوز التعدي لاي سبب كان (26).

عليه قضت المحكمة الاتحادية في قرارها ذي العدد 35 اتحادية سنة 2007 في 2007/1/8 الذي أكد على إن نزع ملكية أي عقار تابع للأفراد يجب أن يكون بتعويض عادل لان الملكية الخاصة مصونة على وفق أحكام المادة (23) من الدستور وبينت فيه بان قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 المعدل وردت فيه صور للتعويض العادل.

أما ما حدث في المناطق المحررة من داعش، هنالك الكثير من الممتلكات العقارية المسجلة بإسماء المنتمين الى تنظيم داعش ، لحد الان لا تشريع بمصادرة أموالهم المنقولة وغير المنقولة، فلا يمكن يوجد نقل الملكية او استغلالها بسبب عدم استطاعة الحصول على التصريح الامني الذي يتم الحصول عليه من قبل مديرية الامن الوطني والاستخبارات في دوائر التسجيل العقاري. كما لاحظنا عدم وجود نص صريح في قانون مكافحة الارهاب العراقي رقم 13 لسنة 2005 بمصادرة اموال المحكومين او المطلوبين بالارهاب، ولا توجد في القرارات القضاء العراقي الصادرة بحق المحكومين بالارهاب اي فقرة تخص مصادرة الاموال المنقولة وغير المنقولة الا في حالة استخدام تلك الاموال لاغراض الفعل الارهابي.

كما نظم قانون العقوبات العراقي موضوع المصادرة كعقوبة تكميلية في المادة (101) على انه ( فيما عدا الأحوال التي يوجب القانون فيها الحكم بالمصادرة يجوز للمحكمة عند الحكم بالإدانة في جناية او جنحة أن تحكم بمصادرة الأشياء المضبوطة التي تحصلت من الجريمة او التي استعملت في ارتكابها او التي كانت معدة لإستعمالها فيها، وهذا كله بدون اخلال بحقوق الغير الحسني النية ويجب على المحكمة في جميع الأحوال أن تأمر بمصادرة الأشياء المضبوطة التي جعلت اجرا لارتكاب الجريمة).

أما بخصوص تجميد اموال المطلوبين او المحكومين بالارهاب وفق قانون مكافحة الارهاب رقم 13 لسنة 2005 صدر مجلس الوزراء قرار رقم 271 لسنة 2016<sup>(27)</sup>، المتضمن إصدار نظام تجميد اموال الارهابيين رقم 5 لسنة 2016 حيث قرر مجلس الوزراء بجلسته الاعتيادية الخامسة والثلاثين والمنعقدة بتاريخ 18 /9 /2016 اصدار النظام رقم 5 لسنة 2016 نظام تجميد اموال الارهابيين الذي دققه مجلس شوري الدولة، استنادا الى احكام البند ( ثالثا ) من المادة (80) من الدستور، والمادة (22) من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم 39 لسنة 2015<sup>(28)</sup>.

---

(26) إكرام فالح الصواف . الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة دراسة مقارنة، منشورات دار زهران في الاردن، الطبعة الاولى، عام 2011 . ص 47.

(27) القرار منشور في جردية الوقائع العراقية، العدد 4419، الصادر في 10 تشرين الاول 2016 م، السنة الثامنة والخمسون.

(28) تنص المادة الثانية على تشكيل في الامانة العامة لمجلس الوزراء لجنة تسمى ( لجنة تجميد اموال الارهابيين ) تتولى تطبيق العقوبات المالية المستهدفة المرتبطة بالاموال والموارد الاقتصادية الخاصة بالارهابيين المدرجين محليا وا بناء على طلب دولة اخرى بناءً على القرارات ذات الصلة الصادرة عن مجلس الامن الصادر من الامم المتحدة او الذين حددتهم لجنة العقوبات التابعة للامم المتحدة. وتنص المادة (4) بان القرار يشمل تجميد الاموال وحظر نقل الاموال او الموارد الاقتصادية او تحويلها او التصرف فيها او تحريكها بشكل يؤدي الى تغيير في حجمها او

عليه وجدنا قرار لجنة تجميد اموال الإرهابيين رقم 48 لسنة 2020 الذي جاء بناء على ما عرضه مجلس القضاء الاعلى رئاسة محكمة استئناف نينوى الاتحادية محكمة تحقيق نينوى المختصة بقضايا الارهاب بموجب كتابه المرقم بالعدد (10943) المؤرخ في 2019/6/27 وإستنادا إلى أحكام قانون مكافحة غسيل الاموال وتمويل الارهاب رقم 39 لسنة 2015 ونظام تجميد اموال الارهابيين رقم 5 لسنة 2016 ووفقا للصلاحيات المخولة الى اللجنة، قررت اللجنة تجميد اموال الإرهابيين في جلستها الاعتيادية السادسة المنعقدة بتاريخ 2020/12/28 بتجميد الاموال المنقولة وغير المنقولة والموارد الاقتصادية لأشخاص صدر بحقهم اوامر قضائية وفق المادة الرابعة من قانون مكافحة الارهاب حيث يبلغ عددهم الف شخص جميعهم من اهالي نينوى<sup>(29)</sup>.

## الفرع الثاني

### غصب الممتلكات العقارية العائدة للمنتمين لتنظيم داعش

إن إشغال أي عقار يتطلب أن يكون هناك سنداً قانونياً ، يمنح الشاغل حق الإنتفاع ، وهذا الإنتفاع يكون غالباً مقابل أجر ، مثل عقود الإيجار ، أو بدون مقابل ، بشرط قبول صاحب الملك ، كعقود الحراسة ، والذي يمنح فيها المالك الحارس إشغال جزء أو كل العقار لغرض حراسته على أن يسلم عند الطلب .

أما الإشغال دون هذه الحالات وبدون استحصال موافقة من المالكين يُعد ذلك غصباً يعاقب عليه القانون، وللمالك في هذه الحالة الخيار إما مراجعة محاكم التحقيق أو المحاكم المدنية<sup>(30)</sup>، إذ نص القانون المدني في المادة (197) على ان المغصوب ان كان عقارا يلزم الغاصب رده الى صاحبه مع اجر مثله و إذا تلف العقار أو طرأ على قيمته نقص ولو بدون تعد من الغاصب لزمه الضمان . وذهب بعض الفقه الى ان الغصب هو عمل غير شرعي ولا قانوني ووصفه احتلالاً للعقار<sup>(31)</sup>.

كما ذهب البعض أن حالات الاحتلال الثانوي التي تشير إلى أولئك الذين يقطنون منزلاً أو أرضاً بعد أن هرب مالكوها الشرعيون منها، ويمكن أن يكون المحتلون الثانويون هم أنفسهم ضحايا للنزاعات، ويعتبر هذا النوع من الاحتلال شائعاً في الحالات التي تعقب النزاعات، ولا يجب الاهتمام في هذه الحالة بحماية حقوق السكان الأصليين فحسب بل أيضاً بحماية المحتلين الثانويين من التشريد والطرده غير المسؤول أو أي انتهاك آخر لحقوق الإنسان<sup>(32)</sup>.

كذلك أفرزت الظروف التي اعقبت تحرير المدن من سلطة تنظيم داعش، والدمار الكبير في البنى التحتية للمدن التي تحررت ظهور حالة غصب العقارات السكنية بشكل واسع وكبير جداً، ومنها وضع اليد على ممتلكاته وعقارات المنتمين الى تنظيم داعش، وسكنت من قبل النازحين والعائدين الذين دمرت بيوتهم والبعض منهم سكن هذه المنازل بنية الغصب ، أما البعض الاخر

---

كميتها او موقعها او ملكيتها او طبيعتها او وجهتها او يسمح بأي شكل من الاشكال باستخدام هذه الاموال او الموارد الاقتصادية لاي غرض كان. وتبقى اموال الشخص المدرج او موارده الاقتصادية مجمدة مالم يشطب اسمه من القوائم الموحدة او المحلية او الدولية او يتم التصريح له بالتصرف بجزء من الاموال او المواد الاقتصادية او جميعها استنادا الى حكم المادة (24) من هذا النظام.

(29) القرار منشور في الوقائع العراقية، العدد 4614، في 1 شباط 2021 السنة الثانية والستون.

(30) القاضي علاء جواد حميد، رئيس هيئة النزاهة بالوكالة، غصب العقار الحالة الاولى، بحث منشور في الموقع الالكتروني

<https://www.usip.org.pdf>

(31) Access to rural land and land administration after violent conflicts, FAO Land Tenure Studies:-

<http://www.fao.org/3/y9354e/y9354e00.htm>

(32) لورا كونيال، الاسكان والاراضي والممتلكات، الدليل التدريبي، المجلس النرويجي للاجئين ومركز رصد النزوح الداخلي حزيران 2011 ص

فقد سكنها لعدم وجود مأوى اخر لهم وكذلك الغصب من قبل المتنفذين والجهات المسلحة، حيث لم يتمكن أصحابها أو أقاربهم من استعادة ممتلكاتهم<sup>(33)</sup>.

هنالك حالات إشغال العقارات من قبل النازحين أو العائدين أو الضحايا التي تعود ملكيتها لداعش أو غيرهم، ان شغل المسكن يتخذ أشكالاً مختلفة منها والإسكان التعاوني، وشغل المسكن من قبل مالكة أو غير مالكين، والإسكان في حالات الطوارئ، و الاستيلاء على الأراضي أو العقارات. ويصرف النظر عن نوع شغل المسكن، ينبغي أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل المسكن تكفل له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، ومن المضايقة، وغير ذلك من التهديدات<sup>(34)</sup>.

كما أوضحت لجنة حقوق الانسان للمجلس الاقتصادي والاجتماعي، على الدول إتخاذ التدابير التشريعية كما أوضحت المادة (1/19) حق اللاجئين والمشردين في استرداد مساكنهم وممتلكاتهم بجميع الوسائل التشريعية اللازمة، بما فيها اعتماد القوانين أو اللوائح أو الممارسات المناسبة أو تعديلها أو إصلاحها أو إلغاؤها. ولضمان رد الأملاك ينبغي على الدول أن تضع إطاراً قانونياً واضحاً ومتسقاً، وإن أمكن في قانون موحد<sup>(35)</sup>.

كما تبين لنا عدم وجود قرار صريح بمعالجة مشاكل غصب العقارات التي تعود ملكيتها الى المنتمين الى عناصر تنظيم داعش او مطلوبين بالارهاب، وكذلك لم نجد حلولاً قانونية لرد العقارات الى اصحابها او ذويهم، إذ لا يسمح بالغصب لاي فئة من الناس، حتى لو كانوا ضحايا الحروب.

### الفرع الثالث

#### فقدان وإتلاف سجلات وأضابير الممتلكات العقارية

إن تسجيل الملكية في دوائر التسجيل العقاري<sup>(36)</sup> في العراق لاتزال أرشفتها ورقياً، إذ يتم حفظ جميع البيانات من خلال ملفات ورقية متسلسلة حسب ما متبع في هذه الدوائر، مما يسهل عملية إتلافها او فقدانها او الاستيلاء عليها، وهذا ماحدث فعلاً في فترة سيطرة تنظيم داعش على محافظة نينوى حيث فقدت آلاف الأضابير والسجلات من دائرة التسجيل العقاري.

<sup>(33)</sup> مصادرة بيوت مشتبته بانتماؤهم لداعش غياب الانصاف القضائي في المطالبة بالملكية والسعي للتعويض، العراق، مقال منشور من قبل "هيومن رايتس ووتش" في الموقع الالكتروني <https://www.hrw.org>

<sup>(34)</sup> الحق في السكن الملائم، المادة (11) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية فقرة الثامنة، لسنة 1991.

الدورة السادسة، التعليق العام رقم 4. منشور في الموقع الالكتروني الآتي: <https://documents-dds-https://documents.un.org/doc/UNDOC/GEN/G00/413/04ny.un.org/pdf?OpenElement0441300/pdf/G00/413/04ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G>

<sup>(35)</sup> المجلس الاقتصادي والاجتماعي، لجنة حقوق الإنسان، الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، رد المساكن والممتلكات في سياق عودة اللاجئين والمشردين داخليا، التقرير المرحلي للمقرر الخاص، باولو سيرجيو بنهيرو، المقدم وفقاً لقرار اللجنة الفرعية ٧/٢٠٠٢،

2 June 2004، منشور في الموقع الالكتروني الآتي:

<https://documents.un.org/prod/ods.nsf/home.xsp>

ص 1.

<sup>(36)</sup> إن دائرة التسجيل العقاري تتبع من الناحية الإدارية وزارة العدل وهذه الوزارة مختصة بالعدل، لكن فروع دائرتها التسجيل العقاري المنتشرة جغرافيا في بغداد والمحافظات تتبع الطرق البالية وغير الامنة في حفظ الوثائق والخرائط المتعلقة بملكية العقارات، حيث تحفظ هذه الفروع بملايين

أعلنت مديرية التسجيل العقاري الزهور في أيسر الموصل بأنها فقدت عدد كبير من السجلات والاضابير الخاصة بعقارات الدولة والمواطنين، وبدء العمل على إعادتها من المديرية العامة للتسجيل العقاري في بغداد. كذلك طالب مدير عام التسجيل العقاري في أيسر الموصل باعادة هذه السجلات من أجل تيسير عمل التسجيل العقاري وإثبات الأوليات الموجودة لأصحاب الأملاك من سكان الموصل اللذين يطالبون بحقوقهم وإثبات ملكيتهم بعودة هذه الأضابير ولايزال العمل جاري في تلافي هذه الأزمة<sup>(37)</sup>.

اما مديرية التسجيل العقاري في الموصل/ الأيمن فقد تأثر لها فقدان خمسة سجلات رئيسية تحتوي على اكثر من 2000 وثيقة ملكية، مما ادى الى ارباك في العمل المديرية وعدم استقرار معاملات المواطنين الساكنين في الموصل<sup>(38)</sup> وتم استعادة هذه السجلات من مديرية التسجيل العقاري العامة في بغداد بمحضر لجنة مشكلة من فريق طابو الأيمن<sup>(39)</sup>.

أما دائرة التسجيل العقاري في سنجار فهي تعاني من إتلاف وفقدان عدد كبير من السجلات أثناء احتلال تنظيم داعش لقضاء سنجار. كما تسبب الهجوم والتهجير القسري في سنجار الى ضياع وفقدان الوثائق الخاصة بالأراضي والممتلكات التي كان يحملها الأيزيديين<sup>(40)</sup>. وادى التلف المتعمد لمستندات الملكية وسجلات الأراضي الى تفاقم الازمة بشكل كبير، كما تجدر الإشارة إلى أنه قبل النزاع لم بحوزة العديد من العراقيين وثائق كاملة للملكية، علماً بان البعض قد غادروا منازلهم دون وثائق السكن والاراضي والملكيات، اما القسم الاخر فقد تم مصادرة وثائقهم من قبل تنظيم داعش باستخدام القوة<sup>(41)</sup>. وفقدت خمسة الاف اضبارة وعشرة سجلات وجميع الخرائط الزراعي والسكني وبدء استرجاع السجلات من بغداد بكتاب رسمي وتم استرجاع جزء قليل من هذه السجلات ، اما الخمسة الاف اضبارة فيجب مفاحة بغداد لبيان سلامة الموقف من مصارف التسجيل العقاري وصندوق التقاعد والمصرف الزراعي للتأكد من عدم وجود حجز على هذه العقارات ومن ثم سحب هذه الاضابير، أما الخرائط الزراعية فيجب ارسال كتاب الى هيئة التسوية لغرض تزويد الدائرة ببعض الخرائط، اما خرائط السكنية فستجمع من الاريف بخرائط اجمالية<sup>(42)</sup>.

#### الفرع الرابع

الملفات عن العقارات بأنواعها المختلفة، أراضي، دور، عمارات تجارية، شققن محلات، مخازن، وغيرها وكل إضبارة من تلك الأضابير تحتوي على الوثائق والمستندات والقرارات الخاصة بكل عقار منذ وجوده وحتى اخر عملية انتقال للملكية وكل ما يتعلق بقرارات الحكم والفرز والبيع والشراء والهبات والإرث والوكالات.

<sup>(37)</sup> محاسن حمدون، عضو مجلس النواب العراقي، فقدان آلاف الأضابير والسجلات من دائرة التسجيل العقاري بأيسر الموصل، مقال منشور في الموقع الالكتروني الأتي : <https://www.basnews.com/ar/babat/543168> تاريخ الزيارة 2021/2/2.

<sup>(38)</sup> الحقوقي ثائر نجم المشهداني، مدير شعبة القانوني والمعاون الثاني لمدير التسجيل العقاري في الموصل الايمن، مقابلة شخصية في 2021/2/9.

<sup>(39)</sup> ترسل نسخة من كل اضبارة في دوائر التسجيل العقاري في المحافظات الى مديرية التسجيل العقاري العامة في بغداد ويتم خزنها إلكترونياً وصورياً.

<sup>(40)</sup> Hannes Baumann, RECLAIMING HOME, The struggle for socially just housing, land and property rights in Syria, Iraq and Libya, Published in 2019 by the Friedrich-Ebert-Stiftung's Regional Project, at <http://library.fes.de/pdf-files/bueros/tunesien/15664.pdf> pp 116.

<sup>(41)</sup> حقوق الارض والسكن وممتلكات في المأوى، HLP Sub-Cluster Iraq، [www.humanitarianresponse.info](http://www.humanitarianresponse.info) ، ص 5.

<sup>(42)</sup> مردان محمد مدير التسجيل العقاري في سنجار ، مقابلة شخصية في التاريخ 18/2/2021



## حق النساء بأكتساب الملكية عن طريق الأثر والتصرف بها

ان النساء لهن الحق في اكتساب الملكية وكما تنص المادة (1) الفقرة (2/1) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على حق كل شخص في الملكية بصرف النظر عن نوع الجنس، وكذلك تنص المادة (25) من الإعلان على الحق في الحصول على مستوى معيشي مناسب، بما في ذلك السكن<sup>(43)</sup>. كما أشارت اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة في توصيتها العامة رقم 21 لسنة 1994 على ان هناك العديد من البلدان التي تؤدي قوانينها وممارستها المتعلقة بالأثر والممتلكات إلى تمييز خطير ضد المرأة، ونتيجة لهذه المعاملة غير المتكافئة يمكن أن تحصل الزوجة على حصة من ممتلكات الزوج أو الأب عند الوفاة، أقل مما يحصل عليه الرجال في الأثر مبادئ المساواة في الحياة الممتلكات المكتسبة في أثناء الزواج، وهذه الأحكام تخالف الإتفاقية ولا بد من ألغائها (الفقرة 35)<sup>(44)</sup>.

بينما كفل الدستور العراقي حق السكن بدون تمييز إذ نصت المادة ( 30) من دستور العراق لسنة 2005 النافذ على الحياة الكريمة والسكن الملائم.

لذلك فإن الحقوق في الأرض والسكن والملكية فهي ضرورية لتحقيق لمساواة ورفاه المرأة وحقوق المرأة في الأرض والسكن والملكية والحصول عليها والسيطرة عليها عامل محدد في الأحوال المعيشية للمرأة وبصفة خاصة في الاقتصادات الريفية، وهو عامل ضروري للبقاء اليومي، والأمن الاقتصادي والسلامة البدنية للنساء وأطفالهن، وعلى الرغم من أهمية هذه الحقوق للنساء وللأسر المعيشية التي تعيلها نساء، ما زالت النساء يفتقرن على نحو غير متناسب لأمن الحياة<sup>(45)</sup> حيث ان نصت المادة (1/4) في الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، تحت الدول على المساواة في الحقوق بين الرجل والمرأة في استرداد والأراضي والسكن والممتلكات، والعودة الطوعية بأمان وكرامة، وضمان الأمن القانوني للحياة ، والملكية ، والمساواة في الحصول على الميراث ، فضلاً عن الاستخدام والسيطرة والوصول إلى المساكن والأراضي والممتلكات<sup>(46)</sup>.

<sup>(43)</sup> Universal Declaration of Human Rights”, adopted and proclaimed by General Assembly resolution 217 A (III) of 10 December 1948. (UN-Doc: A/810 at 71 (1948)).

<http://www.un.org/Overview/rights.html>.

<sup>(44)</sup> اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة، التوصية العامة رقم 21 -- الدورة الثالثة عشرة، 1994، المساواة في الزواج وفي

العلاقات الأسرية، الموقع الإلكتروني:

[https://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/recommendations/recomm.htm#recomm\\_21](https://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/recommendations/recomm.htm#recomm_21)

<sup>(45)</sup> المرأة والأرض والملكية والسكن، الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، مكتب المفوض السامي، الموقع الإلكتروني :

<https://www.ohchr.org>

<sup>(46)</sup> Paulo Sérgio Pinheiro, ECONOMIC, SOCIAL AND CULTURAL RIGHTS, Housing and property restitution in the context of the return of refugees and internally displaced persons, Final report of the Special Rapporteur, Principles on housing and property restitution for refugees and displaced persons - Economic and Social Council, UNITED NATIONS, E/CN.4/Sub.2/2005/17 28 June 2005. <https://www.unhcr.org/50f94d849.pdf>

ولا يزال الرجل يعتبر بموجب الكثير من القوانين و الممارسات العرفية صاحب التصرف في المسكن و الأرض و الممتلكات، و لذلك فان الكثير من النساء الأرامل يحرمن من عدالة التوزيع الارثي في الممتلكات و احياناً يطردن من أراضيهن ومنازلهن على يد أقرباء الزوج (47).

كما يحق للنساء إكتساب الملكية عن طريق الارث في حالة الوفاة او قتل الزوج أو الأب أو الإبن فإن الملكية تنتقل الى الورثة الشرعيين ولتتمكن العائلة من اتخاذ الاجراءات القانونية عليها في هذه الحالة اتخاذ الاجراءات المناسبة لنقل ملكية العقار باسم ورثته وذلك من خلال مراجعة محكمة الاحوال الشخصية في محل اقامة المتوفى الدائمى لاصدار القسام الشرعي أستناداً لحكم المادة (305) من قانون المرافعات المدنية لنقل ملكية العقار يجري الورثة معاملة تسجيل حق الملكية عند وفاة صاحبها باسم الورثة الشرعيين أستناداً لحكم المادة ( 187) من قانون التسجيل العقاري، حيث يستند في تسجيل الارث الى قسام شرعي، وتتص المادة 189 على ان يكتسب الوارث حق الملكية العقارية وما في حكمها من تاريخ وفاة المورث غير انه لا يمكنه التصرف به الا بعد تسجيله في السجل العقاري.

وهناك حالتين لنقل الملكية عن طريق الارث المرتبطة بالمنتمين الى تنظيم داعش ومطلوبين قضائياً(48)

**الحالة الاولى:** اذا كان الملك مسجل بأسم الزوج أو الأب أو الإبن المنتمي الى داعش وكان مقتولاً او مطلوباً أو محكوم قضائياً:

في هذه الحالة لن يتمكن الورثة من الحصول على شهادة الوفاة في حال كان الأب أو الزوج أو الإبن مقتولاً وهي أحد المتطلبات الأساسية للحصول على قسام شرعي لتقسيم التركة، وبالتالي لن يتم التصرف بالعقار محل الإرث، وذلك بسبب عدم الحصول على التصريح الأمني من مديرية الاستخبارات الذي يعتبر أحد الاجراءات الإلزامية لنقل الملكية وعدم الحصول على شهادة الوفاة والقسام الشرعي. ولا يمكن التصرف بهذا العقار سواء كان بالتصرف بيعاً أو انتفاعاً، لذا يبقى مجمد لحين البت بمصير هذه الممتلكات.

**الحالة الثانية:** اذا كان أحد الورثة منتمي الى داعش سواء كان محكوم أو مطلوب قضائياً أو مفقود

في هذه الحالة يتطلب من الورثة باجراء الإخبار المصطلح الشائع ( التبرئة ) (49). من قبل كل الورثة المسجلة حصتهم في العقار وتبقى حصة المتهم أو محكوم بالارهاب مجمدة وبقية الورثة يتصرفون بحصصهم في العقار، ولكن قليل من الناس يتعاملون

---

(47) المرأة والحق في السكن اللائم، الأمم المتحدة، حقوق الانسان، مكتب المفوض السامي، نيويورك، جنيف، سنة 2012، منشور على الموقع

الالكتروني:

[https://www.ohchr.org/layers/15/WopiFrame.aspx?sourcedoc=/Documents/Publications/WomenHousing\\_HR.PUB.11.2\\_ar.pdf&action=default&DefaultItemOpen=1](https://www.ohchr.org/layers/15/WopiFrame.aspx?sourcedoc=/Documents/Publications/WomenHousing_HR.PUB.11.2_ar.pdf&action=default&DefaultItemOpen=1)

(48) مقابلة شخصية مع الحقوقي نائر نجم المشهداني مدير شعبة القانوني والمعاون الثاني لمدير التسجيل العقاري في الموصل الايمن، بتاريخ 2021/2/9 .

(49) ان اجراءات الاخبار يتطلب من افراد الاسرة القيام بتسجيل شكوى ضد الفرد المنتمي الى داعش في العائلة امام محكمة التحقيق في المنطقة وبعد تدوين اقوال المشتكي امام ضابط التحقيق في مركز الشرطة وقاضي التحقيق مع شهود اثنين بالاخبار عن انتماء هذا الشخص الى تنظيم داعش، وبناء على ذلك يصدر قاضي التحقيق امر قبض وفق المادة (4) من قانون مكافحة الارهاب، ويتم ارسال نسخة من القرار الى مديرية الاستخبارات والامن الوطني لتسجيل مطلوبته في قاعدة البيانات الخاصة بهم، ويتم نقل الاضبارة الى المحكمة التحقيق المختصة بالارهاب

بهذه العقارات لعدم وضوح مصير هذه الممتلكات. وفي حال اذا كان هنالك دارين بسند عقار واحد ومجسلاً بأسم شخصين مناصفةً وتبين ان أحد الأطراف منتمي الى داعش ويوجد اسمه في قاعدة بيانات مديرية الاستخبارات وبعد التدقيق يمكن لاحد المالكين التصرف بحصته في العقار دون حصة الشريك الاخر، ويؤشر في ظهر صورة القيد العقار بأن الطرف الاخر ينتمي الى تنظيم داعش ولا يتمكن التصرف بحصته.

أما اذا كان الزوج مفقوداً ومطلوب قضائياً بتهمة الإرهاب أو محكوم وفق قانون مكافحة الارهاب فلا يمكن لزوجة الحصول على حجة الحجر والقيومة للتصرف بالملكية أو الإنتفاع بها بسبب إرتباطها بالتصريح الأمني من دائرة الإستخبارات.

## المطلب الرابع

### آليات تسوية المنازعات العقارية

نقسم هذا المطلب الى فرعين نتناول في الفرع الاول الوسائل القضائية لحل النزاعات العقارية، أما في الفرع الثاني نوضح الوسائل الغير قضائية لحل هذه النزاعات على الوجه الآتي:

## الفرع الأول

### الوسائل القضائية

إن الوسائل القضائية لحل نزاعات الملكية العقارية هي محكمة البداة، أما في حال غصب العقار فان محكمة التحقيق تكون مختصة في تسجيل الشكوى، واولد ان نركز على غصب العقار والية تسوية نزاعاته بالوسائل القضائية التي نظمها القانون كونها من اكثر المشاكل انتشاراً في المناطق المحررة من داعش.

وان غصب العقار يعاقب عليه القانون وللمالك في هذه الحالة الخيار إما مراجعة محاكم التحقيق أو المحاكم المدنية لاسترجاع العقار المغصوب، ويمكن بيان ذلك بما يلي :-

### أولاً: محكمة التحقيق

يمكن لصاحب العقار تسجيل شكوى<sup>(50)</sup> ضد الغاصب وفقاً لأحكام المادة ( 1/428 ) من قانون العقوبات رقم 111 لسنة 1969 التي نصت على ان يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تزيد على مائة دينار او باحدى هاتين العقوبتين، وتنص الفقرة (أ) من نفس المادة بانه من دخل محلاً مسكوناً أو معداً للسكنى أو احد ملحقاته وكان ذلك بدون رضاه صاحبه وفي غير الأحوال التي يرخص فيها القانون بذلك.

---

لاكمال باقي الاجراءات. ويتم تزويد المشتكي (المخبر) بكتاب رسمي من المحكمة يبين قيامهم بالاخبار على احد افراد عائلتهم المنتمي الى تنظيم داعش.

<sup>(50)</sup> نصت المادة (1) الفقرة (أ) من قانون اصول المحامات الجزائية على (تحرك الدعوى الجزائية بشكوى شفوية او تحريرية تقدم الى قاضي التحقيق او المحقق او أي مسؤول في مركز الشرطة او أي من اعضاء الضبط القضائي من المتضرر من الجريمة او من يقوم مقامه قانوناً او أي شخص علم بوقوعها او بإخبار يقدم الى أي منهم من الادعاء العام ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. ويجوز تقديم الشكوى في حالة الجرم المشهود الى من يكون حاضراً من ضباط الشرطة ومفوضيها)

ويجيز للمالك او وكيله ايضا تسجيل الشكوى وفقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم 36 لسنة 1994 في الفقرة الاولى والثانية والتي تنطبق على فعل غصب العقار وكالاتي:

1 - يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على عشر سنوات او الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات كل من سكن من غير إذن أو عقد مسبق داراً أو شقة تعود للغير وتكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن عشر سنوات إذا كانت الدار أو الشقة تعود إلى الدولة .

2 - يلزم مرتكب الجريمة المذكورة في الفقرة (1) من هذا القرار إضافة إلى العقوبة المقررة بضعف أجر المثل وبضعف قيمة الأضرار الناجمة عن سكن الدار أو الشقة.

علماً إن محكمة الجنايات هي المختصة في نظر الدعوى كون العقوبة المفروضة على الفعل المرتكب السجن أكثر من خمس سنوات، وبعد اكتساب قرار الإدانة الدرجة الباتة، بإمكان صاحب الدار مراجعة المحاكم المدنية مستنداً في دعواه على الحكم الصادر بإدانة المتجاوز لإقامة دعوى منع المعارضة.

## ثانياً: محكمة البداء

إن دعوى منع المعارضة التي تعتبر من الدعاوى المتعلقة بحق الملكية وحمايتها، تقام من المالك او المستأجر او الشريك أو الوكيل القانوني، وتقام دعوى منع المعارضة أمام محكمة البداء التي يقع ضمن اختصاصها المكاني العقار موضوع الدعوى<sup>(51)</sup>، وتكون هذه الدعوى على غاصب العقار لرفع يده عن العقار المغصوب والذي شغله دون وجه حق وبدون مسوغ قانوني أو إباحة من المالك، ويلزم تسليمه خالياً من الشواغل، ويطلب مالك العقار من المحكمة إجبار المتجاوز على تسليمه الدار مع تحميله كافة المصاريف. كذلك يطلب في دعوى أخرى أجور مثل المدة التي قضاها المتجاوز في أدار وقيمة الأضرار التي لحقت فيه وذلك وفقاً للأحكام الواردة في المادة (197) في القانون المدني رقم 40 لسنة 1951.

كما جاء في قرار الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الأتحادية العدد 50 مدنية موسعة 2018 في 2018/4/16 الذي أكد قدسية حق الملكية الخاصة، واعتبرت أي استيلاء على العقارات العائدة للأفراد حتى وان كانت من قبل مؤسسات الدولة بمثابة الغصب لأنها اعتبرت إن الأصل العام عند قيام الإدارة بوضع يدها على الملكية الخاصة ومنها على الأغلب العقارات دون إتباع الإجراءات اللازمة المنصوص عليها في قانون الاستملاك يعتبر وضع اليد بهذه الصورة هو الغصب والغاصب ملزم برد العقار المغصوب، وأشار القرار أعلاه بأن هذا الحق مكفول بموجب مواد الدستور العراقي في المادة (23) فضلاً عن النص القانوني الوارد في المادة (1050) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 الذي جاء فيه الآتي (لا يجوز أن يحرم احد من ملكه، إلا في الأحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك مقابل تعويض عادل يدفع إليه مقدماً<sup>(52)</sup>).

<sup>(51)</sup> تنص المادة 36 من قانون المرافعات المدنية على ( تقام الدعوى في محكمة محل العقار إذا تعلقت بحق عيني وإذا تعددت العقارات جاز اقامة الدعوى في محل أحدها).

<sup>(52)</sup> سالم رضوان الموسوي، حماية الملكية الخاصة في ضوء احكام القضاء العراقي، الحوار المتمدن، العدد 6483، 2020 / 5/2 منشور

أما إذا كان فعل الغاصب في تسببه فقدان الأثاث يحمل وجهان، **الوجه الأول**: إذا كان قد تصرف بالأثاث بعد غصب الدار وكسر الأقفال والإستيلاء على الأثاث وبيعه، فإن جزء من فعله الخاص بالأثاث والأشياء التي تم التصرف فيها ينطبق مع أحكام المادتين (443 و 444) من قانون العقوبات رقم 111 لسنة 1969 وحسب الأحوال المفصلة بالمادتين، ذلك أن الفعل الخاص ينطبق وأحكام المواد الخاصة بالسرقة لأن الغاصب هنا ارتكب عدة جرائم فيها الإستيلاء على العقار وفيها التصرف بالأثاث والموجودات بعد كسر الأبواب.

**أما الوجه الثاني**: إذا كان فقدان الأثاث ناتج عن الإهمال، فالمتجاوز عليه يتم تضمينه قيمة الأثاث المفقود وما لحق بالأثاث المتبقي من ضرر لأن استعمال هذه الأثاث لم يكن بإذن أو علم صاحبه وإنما جاء تجاوزاً وبدون وجه حق.

## الفرع الثاني

### الوسائل غير القضائية

أن الوسائل البديلة لحل المنازعات العقارية أصبحت من الوسائل الملائمة للفصل في مجموعة هامة من المنازعات، وأصبحت في وقتنا الحالي أمراً ملحاً، وذلك لتلبية متطلبات الأعمال الحديثة والتي لم تعد المحاكم قادرة على التصدي لها بشكل منفرد. فمع التطور المستمر في التجارة والخدمات، وما نتج عن ذلك من تعقيد في المعاملات، وحاجة إلى السرعة والفعالية في النظر بهذه الخلافات أو يسهم في حلها، نشأت الحاجة لوجود آليات قانونية يمكن للأطراف من خلالها حل خلافاتهم بشكل سريع وعادل وفعال، مع منحهم مرونة وحرية لا تتوفر عادة في المحاكم. ومن أهم الوسائل البديلة هي:

### أولاً: التحكيم

إن مسألة تعقيد الإجراءات القانونية المتبعة في الدعاوى، وطول أمد التقاضي لأسباب كثيرة، منها ما يتعلق بالقانون نفسه أو بالقائمين على تطبيقه، أدى إلى عزوف البعض من مدعي الحقوق عن اللجوء إلى المحاكم، والبحث عن طرق بديلة، تكون أقل إرهافاً وأقصر زمناً، لحل دعاويهم العالقة، وتمثلت تلك البدائل باللجوء إلى التحكيم<sup>(53)</sup>. حيث تم النص عليها في المادة (251) من قانون المرافعات العراقي رقم 83 لسنة 1969 المعدل يجوز الاتفاق على التحكيم في نزاع معين، كما يجوز الاتفاق على التحكيم في جميع المنازعات التي تنشأ من تنفيذ عقد معين، ونصت المادة (254) بأنه لا يصح التحكيم إلا في المسائل التي يجوز فيها الصلح. ويعتبر التحكيم من الوسائل الغير فعالة في العراق ولا يتم اللجوء إليها في حل المنازعات العقارية بشكل خاص.

### ثانياً: الصلح:

يعد الصلح في الدعوى المدنية من أهم الطرق البديلة في حل المنازعات القضائية، لأنه يسمح للخصوم بإختصار أفضل الحلول وأنسبها لحسم منازعاتهم، والصلح بصورة عامة يحدث بين الخصوم إما قبل رفع موضوع النزاع الى القضاء من خلال سعيهم المباشر لحل النزاع ودياً، أو من خلال مباشرته من قبل طرف ثالث محايد، مقبول من قبلهم، وهو عبارة عن إتفاق ينظم على شكل عقد، يخضع لأحكام القانون المدني، وهو ما يعرف بعقد الصلح أو غير القضائي وأن يحدث هذا الصلح بعد رفع الدعوى المدنية

(53) المحامي المستشار هشام عبدالسلام طه والخبير القضائي في الدعاوى المدنية في محاكم الموصل، مقابلة شخصية بتاريخ 2021/2/9.

أمام مجلس القضاء، ويطلب طرفي الدعوى من المحكمة المعروض عليها النزاع، أن تصدر حكماً بإثبات ذلك الصلح، وهذا ما يعرف بالصلح في الدعوى المدنية "الصلح القضائي"<sup>(54)</sup>.

لم يعرف قانون المرافعات المدنية الصلح على رغم من أنه أشار إليه في الفقرة (2) من المادة (52) بوجود التفويض الخاص للوكيل بالخصومة عند اجراء الصلح. ونصت المادة (254) لا يصح التحكيم الا في المسائل التي يجوز فيها الصلح. ومن أحكام الصلح القانوني ما ورد في المادة (194 إلى 198) من قانون أصول المحاكمات الجزائية. حيث أقر الصلح في تلك المواد وبين فيها ما يقبل الصلح وما لا يقبل، كما أحاطها بجملة شروط يجب توفرها حتى يرتب على الصلح أثره القانوني<sup>(55)</sup>.

### الثالث: العرف

ان اللجوء الى العرف يعتبر أحد الوسائل الفعالة لحل النزاعات العقارية التي تتمثل بالأحكام إلى شخصيات مجتمعية مشهود لها بالنزاهة والكفاءة والسمعة الطيبة وحياديتها.

وهذه الآلية قد تكون بديلاً عن تعقيدات المحاكم، وهي تمتاز بسهولة وساطتها وارتياح أطراف النزاع لها، لكن خطورتها تكمن في احتمالية تنصل الطرف الذي لم تأت النتيجة على هواه بما ألزم نفسه به أدبياً، لذلك يفضل أن تتم كتابة النتيجة النهائية لعمل المحكمين، إن جاز التعبير، على شكل عقد أو إقرار من أطراف النزاع، ليتمكن صاحب المصلحة من الادعاء به أمام القضاء مستقبلاً، والمشكلة الأخرى التي قد يواجهها الأطراف عند اللجوء إلى هذه الآلية هي عدم التمكن من وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار موضوع النزاع، كون القائمين على حل النزاع ليسوا من قبيل المؤسسات الرسمية، ويمكن لصاحب المصلحة تدارك هذا الأمر باللجوء إلى القضاء المستعجل لوضع إشارة الحجز الاحتياطي على صحيفة العقار تزامناً مع سلوك هذا الطريق البديل لحل النزاع، كون الحجز الاحتياطي يقوم مقام إشارة الدعوى.

ويتم اللجوء الى العرف في حل المنازعات العقارية مثل مشاكل بيع وايجار العقار مثلما حصل في فترة حكم داعش والفترة الاولى لجائحة كورونا ( COVID 19 ) بتخفيض بدل الايجار، اما بالنسبة للمحال التجارية تم اعفائهم من دفع الايجار المتفق عليه. وذلك عن طريق الوساطة والمفاوضة بين المالك والمستأجر<sup>(56)</sup>، وكثيراً من الاحيان يتم حل النزاعات عن الممتلكات العقارية والزراعية عن طريق العشائر وقادة المجتمع المدني<sup>(57)</sup>

### رابعاً: الوسائل التعاونية لحل المنازعات العقارية

(54) عمار مشعل محمد الدليمي، الصلح في الدعوى المدنية، رسال ماجستير، كلية القانون جامعة الموصل، سنة 2017

(55) شروط قبول الصلح 1- أن يتم قبول الصلح بموجب قرار قاضي التحقيق أو المحكمة.

2- أن يطلب المشتكي أو المجني عليه أو من يقوم مقامه قانوناً كالوكيل الذي يملك حق إجراء المصالحة وقبول الصلح، ويكون هذا الحق مثبت بشكل صريح وواضح في صك الوكالة.

3- أن تكون الدعوى من دعاوى أو القضايا التي لا يجوز تحريكها إلا بناءً على شكوى المجني عليه أو المشتكي، حيث حددت المادة 3 من القانون اصول المحاكمات الجزائية تلك الجرائم.

(56) المحامي المستشار هشام عبدالسلام طه والخبير القضائي في الدعاوي المدنية في محاكم الموصل، مقابلة شخصية بتاريخ 2021/2/9.

(57) استبيان حول الاراضي والسكن والممتلكات في الموصل، سنجار وتلعفر، مصدر سابق.

اصبح من الضروري حل المشاكل العقارية في المناطق المحررة من داعش سواء كانت التصرفات العقارية التي تم اجراءها من قبل عناصر تنظيم داعش او بين المواطنين في تلك الفترة وكذلك التصرفات العقارية بالممتلكات التي تعود للمنتمين الى تنظيم داعش او ذويهم والتي تمت بعد تحرير تلك المناطق من قبضة داعش عن طريق الوسائل التعاونية لحل النزاعات بالوساطة والمفاوضة. ويتم تطبيق هذا عن طريق المنظمات الانسانية الدولية الذين يعملون في المجال القانوني ومن ضمنهم المجلس النرويجي للاجئين حيث يتبع هذه الوسيلة بشكل فعال وله دور في حل نزاعات الأرض والسكن والملكية بين اطراف النزاع وكذلك اعطاء تدريبات فعالة لقيادة المجتمع المدني واصحاب المصالح واصحاب الحقوق لكي يعملون بهذه الوسيلة وينقلون هذه الخبرة الى المجتمع المحلي من اجل اعادة الاستقرار وارساء السلم الاجتماعي بين اطراف الشعب العراقي(58)

## الملخص /

ان التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتبعية او نقله او تغييره او زواله، لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري، وهناك كثير من التصرفات العقارية خلال سيطرة تنظيم داعش في المناطق المحررة في تلك التنظيم، خارج عن دائرة التسجيل العقاري، ويعد ذلك باطلاً، الا في الحالات التي يتفقون البائع والمشتري، ولا يجد انكار بهذا التصرف، أما بخصوص بمصير الاموال العقارية العائدة لعناصر داعش الذين انتموا سابقا او اثناء فترة سيطرتهم، والتي يمنع التعامل بها حالياً، وغالبا ما وضع المتنفذين اليد عليها دون وجود تنظيم قانوني، ولم تصدر قرارات بمصادرة تلك الاموال حتى الان، كما لا يمكن نقل ملكية تلك الاموال الى ورثتهم او عوائلهم لمجهولية مصير افراد التنظيم لحد الان. مما يزيد تعقد المشكلة واتساعها لتشمل فئة كبيرة من المجتمع.

ونظرا للظروف الشاذة والايضاح التي خلفتها تلك المرحلة، والتي لم تستوعبها القوانين العراقية، ظهرت لنا عدة مشاكل قانونية، سوف نركز في هذا البحث على ما يخص الممتلكات العقارية، لغرض تفعيل دور القانون لايجاد حلول لجميع قضايا الملكية في المناطق المحررة بهدف إستقرار المعاملات، وتجنب تطور المشاكل وتعقدها في تلك المناطق.

تبين لنا ان هذه المشاكل قد حل جزء منها بواسطة الوسائل القضائية والغير قضائية وهناك حالات كثيرة للاشغال الثانوي لانتزاع معلقة وكذلك الممتلكات العقارية المسجلة باسم المنتمين الى تنظيم داعش معلقة ولم يتم حلها لعدم وجود قرار بهذا الصدد الى حد الان. كذلك الكثر من الوثائق المدنية مفقودة بسبب فقدان السجلات العقارية او حرقها او اتلافها.

(58) لمزيد من المعلومات عن الوسائل التعاونية لحل النزاعات الخاصة بالارض والسكن والملكية راجع الموقع الالكتروني الآتي





11. محاسن حمدون، عضو مجلس النواب العراقي، فقدان آلاف الأضابير والسجلات من دائرة التسجيل العقاري بأيسر الموصل، مقال منشور في الموقع الالكتروني الآتي : <https://www.basnews.com/ar/babat/543168> تاريخ الزيارة [2021/2/2](https://www.basnews.com/ar/babat/543168).
12. حقوق الارض والسكن وممتلكات في المأوى، HLP Sub-Cluster Iraq، [www.humanitarianresponse.info](http://www.humanitarianresponse.info) ، ص 5.
13. اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة، التوصية العامة رقم 21 -- الدورة الثالثة عشرة، 1994، المساواة في الزواج وفي العلاقات الأسرية، الموقع الالكتروني:
14. المرأة والأرض والملكية والسكن، الأمم المتحدة لحقوق الانسان، مكتب المفوض السامي، الموقع الالكتروني : <https://www.ohchr.org>
15. المرأة والحق في السكن الملائم، الأمم المتحدة، حقوق الانسان، مكتب المفوض السامي، نيويورك، جنيف، سنة 2012، منشور على الموقع الالكتروني: [https://www.ohchr.org/\\_layouts/15/WopiFrame.aspx?sourcedoc=/Documents/Publications/WomenHousing\\_HR.PUB.11.2\\_ar.pdf&action=default&DefaultItemOpen=1](https://www.ohchr.org/_layouts/15/WopiFrame.aspx?sourcedoc=/Documents/Publications/WomenHousing_HR.PUB.11.2_ar.pdf&action=default&DefaultItemOpen=1)
16. سالم رضوان الموسوي، حماية الملكية الخاصة في ضوء احكام القضاء العراقي، الحوار المتمدن، العدد 6483، 2020 / 5/2 منشور على الموقع الالكتروني: <https://www.ahewar.org>
17. لمزيد من المعلومات عن الوسائل التعاونية لحل النزاعات الخاصة بالارض والسكن والملكية راجع الموقع الالكتروني الآتي [www.nrc.no](http://www.nrc.no).

#### المصادر الاجنبية شبكة الانترنت

- 1- Iraq reconstruction investment Part 2, damage and needs assessment of affected governorates, World bank group.at <http://documents1.worldbank.org/curated/en/600181520000498420/pdf/123631-REVISED-Iraq-Reconstruction-and-Investment-Part-2-Damage-and-Needs-Assessment-of-Affected-Governorates.pdf>
- 2- The Right to Adequate Housing, Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights, Fact Sheet No. 21/Rev.1, at [https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf)
- 3- A Preliminary Assessment of Housing, Land and Property Right Issues Caused by the Current Displacement Crisis in Iraq. International organization for Migration (IOM).at [https://www.iom.int/sites/default/files/our\\_work/DOE/LPR/A-Preliminary-Assessment-of-Housing-Land-and-Property-Right-Issues-Caused-by-the-Current-Displacement-Crisis-in-Iraq.pdf](https://www.iom.int/sites/default/files/our_work/DOE/LPR/A-Preliminary-Assessment-of-Housing-Land-and-Property-Right-Issues-Caused-by-the-Current-Displacement-Crisis-in-Iraq.pdf)

- 4- Emergency response to Housing, Land and Property issues in Iraq, Protection cluster Iraq - Housing, land, and property, December 2016. <https://www.globalprotectioncluster.org>
- 5- Amnesty International. Ethnic cleansing on a historic scale: Islamic State's systematic targeting of minorities in Northern Iraq. Amnesty International Report; 2014. <https://www.amnesty.org/download/Documents/8000/mde140112014en.pdf>
- 6- Cetorelli, Valeria, et al. (2017): 'Mortality and kidnapping estimates for the Yazidi population in the area of Mount Sinjar, Iraq, in August 2014: a retrospective household survey', PLOS Medicine, 14 (5), available at: [http://eprints.lse.ac.uk/76109/1/Cetorelli\\_Mortality%20and%20kidnapping\\_2017.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/76109/1/Cetorelli_Mortality%20and%20kidnapping_2017.pdf).
- 7- UN-Habitat (2017), UN-Habitat issues occupancy certificate to returnees in Sinuni/ Sinjar, Ninawa Governorate, available at: <https://unhabitat.org/un-habitat-issues-occupancy-certificates-to-returnees-in-sinunisinjar-ninewah-governorate>
- 8- Iraq Voids Real Estate Sales in ISIS Controlled Areas, Aina News Agency (25 Aug. 2014), available at: <http://www.aina.org/news/20140825012457.htm>
- 9- Access to rural land and land administration after violent conflicts, FAO Land Tenure Studies :<http://www.fao.org/3/y9354e/y9354e00.htm>
- 10- Hannes Baumann, RECLAIMING HOME, The struggle for socially just housing, land and property rights in Syria, Iraq and Libya, Published in 2019 by the Friedrich-Ebert-Stiftung's Regional Project, at <http://library.fes.de/pdf-files/bueros/tunesien/15664.pdf> pp 116.
- 11- Universal Declaration of Human Rights", adopted and proclaimed by General Assembly resolution 217 A (III) of 10 December 1948. (UN-Doc: A/810 at 71 (1948)). <http://www.un.org/Overview/rights.html>.
- 12- Paulo Sérgio Pinheiro, ECONOMIC, SOCIAL AND CULTURAL RIGHTS, Housing and property restitution in the context of the return of refugees and internally displaced persons, Final report of the Special Rapporteur, Principles on housing and property restitution for refugees and displaced persons - Economic and Social Council, UNITED NATIONS, E/CN.4/Sub.2/2005/17 28 June 2005.<https://www.unhcr.org/50f94d849.pdf>

## الاتفاقيات الدولية

الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948

اتفاقية القضاء على جميع أشكال ضد المرأة 1979

## القوانين

دستور العراق لسنة 2005 النافذ

القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951

قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969

قانون الاثبات العراقي رقم 107 لسنة 1979

قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971

قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم 21 لسنة 2013

قانون تعويض المتضررين جراء العمليات الحربية ولاخطاء العسكرية والعمليات الارهابية رقم 57 لسنة 2015

قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969

قانون اصول المحاكمات الجزائية العراقي رقم 23 لسنة 1971

## القرارات

قرار مجلس قيادة الثورة المرقم 1198 لسنة 1977.

قرار المحكمة التكميز الاتحادية

## مقابلات شخصية

فاتح صباح نجم ، مستشار قانوني مساعد في بلدية الموصل، العراق، مقابلة شخصية في 2021/2/9

الحقوقي / ثائر نجم المشهداني، مدير الشعبة القانونية والمعاون الثاني لمدير التسجيل العقاري في الموصل

الايمن، مقابلة شخصية في 2021/2/9.

الدكتور / دريد حكمت طوبيا، رئيس لجنة اعادة دور المسيحيين في الموصل سابقاً، مقابلة شخصية بتاريخ 8 /

2021/2.

المحامي المستشار هشام عبدالسلام طه والخبير القضائي في الدعوي المدنية في محاكم الموصل، مقابلة شخصية بتاريخ 2021/2/9.

المحامي المستشار هشام عبدالسلام طه والخبير القضائي في الدعوي المدنية في محاكم الموصل، مقابلة شخصية بتاريخ 2021/2/9.

الاستاذ /مردان محمد مدير التسجيل العقاري في سنجار، مقابلة شخصية في التاريخ 2021/2/17.