



إدارة الأراضي في أوقات الأزمات: النزاعات وتغير المناخ والأوبئة

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

اسم المقدم / كاروان ياسين شريف

البريد الإلكتروني / karwan.shareef@nrc.no

المؤتمر العربي
الثاني للأراضي

Second Arab Land
Conference

22-24 FEBRUARY 2021
CAIRO, EGYPT



NORWEGIAN
REFUGEE COUNCIL

■ ماهية التصرفات العقارية

■ مفهوم التصرفات العقارية

■ أن حق الملكية هو اوسع الحقوق العينية نطاقاً، فمن له حق الملكية على شئ كان له حق استعمال وحق استغلال وحق التصرف فيه، والتصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية او نقله او تغييره او زواله، ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري.

■ 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، وبدأ التنظيم بالتصرف في ممتلكات العامة والخاصة وبدأت عمليات الاخلاء والترحيل القسري للأقليات القومية والدينية، والتصرف بممتلكاتهم.

■ الطبيعة القانونية للتصرفات العقارية من قبل داعش

■ الموقف القانوني للتصرفات العقارية بين المواطنين من خلال سيطرة داعش

حصلت العديد من التصرفات العقارية بين المواطنين الذين ليست لهم علاقة بتنظيم داعش، ولكنهم كانوا يسكنوا المناطق التي سيطروا عليها، من خلال التصرفات العقارية (بيع وشراء).

■ مدى قانونية التصرفات العقارية بين المواطنين

كقاعدة 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 أو 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.



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

- **الحالة الاولى:** اذا وجدت مكاتبة بين البائع والمشتري بينت اتفاقية البيع والشراء بين الطرفين هذه الحالة وبرضاء الطرفين وقناعتهم بالموضوع، يتم تحويل الملكية اما عن طريق دائرة تسجيل العقاري، او عن طريق اقامة دعوى التمليك امام محكمة بداءة ، وفقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 1198 لسنة 1977
- **الحالة الثانية:** اذا وجدت مكاتبة بين البائع والمشتري بينت اتفاقية البيع والشراء بين الطرفين ولكن لا يرغب البائع بنقل الملكية لمشتري بسبب فروقات الاسعار
وا 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
- **الحالة الثالثة:** اذا قام شخص بالحصول على قرار تمليك 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 من قبل الجهات الأمنية.

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 باطلة. اذا يمكن لمشتري العقار بموجب عقد خارجي إذا استلم العقار، مع توافر رضاء بين طرفين ان يذهب الطرفان الى دائرة التسجيل العقاري ليقر البائع بالبيع العقار و تنتقل الملكية بصورة القانونية الى المشتري.
- ومن خلال تلك الفترة، تم معالجتها بوسائل غير قضائية (تعاونية) كحل الاشكالات عن طريق العرف أو الوساطة والمفاوضة بين اطراف النزاع
- أما ما يخص العقارات المسيحيين في محافظة نينوى التي تم تصرف 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.

الأحكام القانونية للتصرفات العقارية في المناطق المحررة من داعش

■ مصير الممتلكات المسجلة بأسماء اشخاص ينتمون الى تنظيم داعش

ورد في الدستور العراقي لسنة 2005 أن الملكية الخاصة مصونة، ولا يجوز انتزاعها إلا بتعويض عادل، ولمقتضيات المصلحة العامة .

■ تجميد أموال المطلوبين او المحكومين بالارهاب: وفق قانون مكافحة الارهاب رقم 13 لسنة 2005

ان تجميد اموال المطلوبين أو المحكومين بالأرهاب وفق قانون مكافحة الأَرهاب رقم 13 لسنة 2005 صدر مجلس الوزراء قرار رقم 271 لسنة 2016، المتضمن إصدار نظام تجميد اموال الارهابيين رقم 5 لسنة 2016.

■ مصادرة الاموال المنقولة وغير منقولة لمنتمين الى تنظيم داعش

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).

■ غصب الممتلكات العقارية العائدة للمنتمين لتنظيم داعش

■ غصب العقارات في المناطق المحررة من تنظيم داعش:

إن إشغال أي عقار يتطلب أن يكون هناك سنداً قانونياً، يمنح الشاغل حق الإنتفاع، وهذا الانتفاع 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.

ان الظروف التي اعقبت تحرير المدن من سلطة تنظيم داعش، والدمار الكبير في البنى التحتية للمدن التي تحررت ، ظهرت 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 والمتنفذين في المناطق والجهات المسلحة.

■ فقدان وإتلاف سجلات وأصاير الممتلكات العقارية

حق النساء بأكتساب الملكية عن طريق الأثر والتصرف بها

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

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.

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

- الحالة الاولى: اذا كان الملك مسجل بأسم الزوج أو الأب أو الإبن المنتمي الى داعش وكان مقتولا او مطلوباً أو محكوم قضائياً
- الحالة الثانية: اذا كان أحد الورثة منتمي الى داعش سواء كان محكوم أو مطلوب قضائياً أو مفقود



■ آليات تسوية المنازعات العقارية

■ الوسائل القضائية

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

أولاً: محكمة التحقيق

ثانياً: محكمة البداية

■ الوسائل غير القضائية

أولاً: التحكيم

ثانياً: الصلح

الثالث: العرف

رابعاً: الوسائل التعاونية لحل المنازعات العقارية



الاستنتاجات

تبين لنا ان هذه المشاكل قد حل جزء منها بواسطة الوسائل القضائية والغير قضائية وهناك حالات كثيرة للاشغال الثانوي لاتزال 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.

التوصيات /

- دعم المنظمات الدولية الانسانية الذين يقدمون مساعدة قانونية في مجال الارض والسكن والملكية وحل المشاكل المتعلقة بها وبالاخص مشاكل غصب العقار عن طريق الوسائل التعاونية لحل النزاعات كالوساطو او المفاوضة لارساء السلم والامن في المجتمع وذلك بدوره يؤدي الى تشجيع النازعين بالعودة الى مناطقهم الاصلية .
- اصدار تشريع أو قرار من قبل الحكومة العراقية لحل مشاكل الممتلكات العقارية التي تم وضع اليد عليها من قبل المواطنين او اي فئة اخرى.
- توفير الدعم التقني والارشادات بشأن الارض والسكن والملكية للجهات الانسانية الفاعلة.

شکرا علی حسن استماعکم