



ISSN: 3105-1073 (Online)

Journal of Al-Itqan for Human Sciences

available online at

<https://iraqiqsa.org/Journal/index.php/AIJHS/index>

مجلة الاتقان للعلوم الإنسانية تصدرها جمعية علوم القرآن العراقية



انواع الاستملاك واجراءاته وفقا لقانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١

المعدل "دراسة مقارنة"

الباحث قائد حسين درويش

جامعة تكريت – كلية الحقوق

**Types of expropriation and its procedures in accordance with the
Iraqi expropriation Law No 12. 1981**

Comparative Study

Researcher Qaed Hussein Darwish

kaedhussienaltaai@gmail.com

Abstract

Expropriation is one of the important means used by the state, and has been increasingly resorted to, after the important matters of the State has expanded, and its role in social, economic and cultural life has increased, so expropriation has become one of the other important means, which The law grants it to the public administration for the purpose of expropriation of real estate for the purpose of achieving public benefit, and that this procedure is carried out by the General department and the Judiciary, and the Iraqi legislator passed the expropriation under the Expropriation Act No. ١٢ of ١٩٨١, as well as the Jordanian legislator under the Expropriation Act No. ١٢ of ١٩٨٧, and the legislator UAE under the Expropriation Act No. ٩ of ٢٠١٢ for the Emirate of Ras Al Khaimah, and that expropriation is the expropriation of private property for the purpose of public benefit in return for fair compensation , And the expropriation shall be on three types of satisfaction, judicial and administrative, and through legal procedures and these procedures vary according to the type of expropriation, the process of expropriation is in several stages stipulated by the law of expropriation, begins with the application of expropriation through the authority of Disclosure and assessment which is tasked with estimating the value The property to be expropriated, and whether the public benefit reaches the decision to expropriate the property.

يعد الاستملاك من الوسائل المهمة التي تلجأ إليها الدولة , وقد تزايد اللجوء إليه في كثير من الأحيان , وذلك بعد أن اتسعت الأمور المهمة الملقاة على عاتق الدولة , وازداد دورها في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية لذا فقد أصبح الاستملاك من ضمن الوسائل المهمة الأخرى , التي منحها القانون للادارة العامة لغرض نزع ملكية العقارات لغرض تحقيق النفع العام , وإن هذا الاجراء تتولاه الادارة العامة والقضاء , واجاز المشرع العراقي الاستملاك بموجب قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ , وكذلك المشرع الأردني بموجب قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ , والمشرع الاماراتي بموجب قانون الاستملاك رقم ٩ لسنة ٢٠١٢ الخاص بامارة رأس الخيمة , وإن الاستملاك هو نزع الملكية الخاصة لغرض النفع العام مقابل تعويض عادل , ويكون الاستملاك على ثلاثة انواع رضائي وقضائي واداري , وعن طريق اجراءات قانونية وتختلف هذه الاجراءات باختلاف نوع الاستملاك , فعملية الاستملاك تمر بعدة مراحل نص عليها قانون الاستملاك , تبدأ بتقديم طلب الاستملاك مروراً بهيئة الكشف والتقدير والتي مهمتها تقدير قيمة العقار المراد استملاكه , وهل يحقق النفع العام وصولاً الى القرار الذي يقضي بنزع ملكية العقار .

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خير المرسلين محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه وسلم أجمعين , أما بعد :

أولاً : مدخل تعريفى بموضوع البحث .

ان الاستملاك تزداد الحاجة إليه يوماً بعد يوم , نتيجة التحسينات الصحية والصناعية والمدنية والثقافية والاجتماعية , وكذلك سعي الدولة الى تطوير المدن , بانشاء الطرق الحديثة والجسور والنفقات , وبناء المستشفيات والمدارس , وانشاء المتنزهات الكبيرة والأسواق وغيرها من المشاريع الاستثمارية التي تقدم الخدمة العامة للأفراد , هذا مما تضطر الدولة بمختلف وزاراتها ودوائرها والبلديات والقطاع العام والخاص والمختلط الى المساس بالملكية الخاصة , وانتزاع العقارات من مالكيها , أو جزء من هذه العقارات , لضمها الى أملاك الدولة العامة مقابل تعويض عادل , وهذا مما يعرف بالاستملاك والذي يمكن اعتباره التضحية بالملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة , وهذا يعد امتيازاً تتمتع به الدولة باكتساب مال وأضافته الى الملكية العامة , والاستملاك لا يتم إلا وفق قوانين خاصة نظمت كيفية الاستملاك واجراءاته , ومن القوانين التي نظمت الاستملاك وانواعه والتي سوف تكون محل دراستنا , قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ , وقانون الاستملاك الأردني رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ , وقانون الاستملاك رقم ٩ لسنة ٢٠١٢ الخاص بامارة رأس الخيمة.

ثانياً : اهمية موضوع البحث.

إن للاستملاك أهمية كبيرة إذ إنه يمثل الوسيلة المهمة للدولة للقيام بأعمالها الملقاة على عاتقها ، والتي تتمثل بتقديم الخدمات للأفراد من خلال إنشاء المشاريع الاستثمارية والخدمية والتي تصب في صالح الجماعة ، وذلك عن طريق نزع ملكية الأفراد لغرض النفع العام .

ثالثاً : سبب اختيار موضوع البحث.

إن سبب اختيارنا لموضوع الاستملاك هو قلة الباحثين في الاستملاك وبيان كيفية يتم الاستملاك وكذلك عدم الدراية الكاملة في الواقع القضائي لموضوع الاستملاك وأنواعه مما يثير من مشكلة وما وجدناه في الواقع العملي وخاصة في الواقع القضائي إذ أن الكثير من دوائر الدولة تقوم بالاستملاك لذا كان هذا سبب اختيارنا للموضوع.

رابعاً: مشكلة موضوع البحث.

تتحصر مشكلة موضوع البحث الأساسية في كون موضوعه اقتضى معالجة جانب من مشكلة عامة ومهمة للغاية هي مشكلة الاستملاك ، والذي يقتضي بحثنا في أنواعه.

خامساً : نطاق موضوع البحث.

إن نطاق موضوع بحثنا سيقصر على أنواع الاستملاك وإجراءاته وكيف يتم الاستملاك في كل نوع من أنواعه إذ تختلف إجراءات كل نوع عن الآخر .

سادساً: منهجية موضوع البحث.

اعتمدت الدراسة على المنهج المقارن إذ اعتمدنا في هذا الموضوع المقارنة بين النصوص القانونية في القانون المدني العراقي والقانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي ، والقوانين الخاصة بالاستملاك كقانون الاستملاك العراقي وقانون الاستملاك الأردني وقانون الاستملاك الإماراتي.

سابعاً : هيكلية موضوع البحث.

يقتضي الإلمام بموضوع أنواع الاستملاك وإجراءاته والإحاطة بإطاره العام تناول هذه الدراسة باعتماد خطة تكونت من مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة وعلى النحو الآتي: .
تطرقنا في المبحث الأول إلى الاستملاك الاتفاقي وإجراءاته بينما تناولنا في المبحث الثاني الاستملاك القضائي وإجراءاته وفي المبحث الثالث تناولنا الاستملاك الإداري وإجراءاته ، وخُتِمَ البحث بخاتمة تضمنت أهم النتائج والتوصيات.

المبحث الأول

الاستملاك الرضائي وإجراءاته

الأصل الشرعي و القانوني هو إنه لا يجوز أخذ ملك أحد الا لسبب شرعي وقانوني معتبر، والاستملاك هو نزع ملكية الغير جبراً من صاحبه وبدون رضاه^(١) ، الا إنه يجوز أن يتفق المستملك مع

(١) مصطفى مجيد ، شرح قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ ، دار الحرية للطباعة ، بغداد، ١٩٨١ ، ص ٣٩ .

المستملك منه على نزع ملكية عقاره رضاءً وهذا ما يسمى بالاستملاك الرضائي وهو الاتفاق الحاصل بين الجهة التي تقوم بالاستملاك والمتمثلة بدوائر الدولة والقطاع العام والمختلط والبلديات وصاحب العقار أو الحق العيني المتعلق به لقاء بدل يتفق عليه الطرفان وفق أحكام القانون ، وتسمية الاستملاك الرضائي استملاكاً جائزاً لأنه يعتبر بيع اختياري حاله حال البيوع الأخرى التي تتم بين الأفراد ، وفي حال تخصيص هذا المال للمستملك والذي تم بيعه لجهة إدارية لغرض النفع العام لا يغير من طبيعة هذا البيع ولا يكون له حكم مستقل، إلا إنه لا تترتب عليه بعض الأحكام القانونية التي تترتب على البيوع بين الأشخاص أو الأفراد فلا تسري عليه أحكام الشفعة ولا حق الرجحان لأنه أصبح مالاً عاماً لغرض المنفعة العامة ، ولا يمكن تملك هذا المال لأي سبب من أسباب الملكية الخاصة^(١).

ومن الناحية الواقعية والعملية للاستملاك الرضائي حيث يشترط للمستملك ان يكون متمتعاً بالشخصية المعنوية ، وان يكون له أهلية تملك الحقوق واكتساب الملكية العقارية حتى يستطيع تقديم طلب الاستملاك الرضائي حيث توجد هناك الكثير من الدوائر الحكومية والتابعة لوزارة معينة تطلب الاستملاك وهي لا تتوفر فيها الشروط القانونية للاستملاك وبالتالي يكون طلب الاستملاك واجب الرد^(٢).

ويشترط لهذا النوع من الاستملاك مايلي :

أولاً: أن يتم الاتفاق على الاستملاك الرضائي بين الدائرة المعنية وصاحب العقار المراد استملاكه
ثانياً : الاستملاك الرضائي اما ان يكون عيناً أي بمبادلة مالك العقار لعقار آخر أو ببديل نقدي
ثالثاً: تقدير البديل النقدي يكون من قبل هيئة التقدير المشكلة بموجب قانون الاستملاك العراقي النافذ
رابعاً : إذا كان العقار مملوكاً على الشيوع فيجب موافقة جميع الشركاء على الاستملاك^(٣).

وعند الاستملاك الرضائي لا بد ان يكون المستملك منه صاحب العقار ومسجل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري، لان التصرف لا يرد إلا على عقار مسجل في السجل العقاري^(٤)، وبذلك لا يجوز الاتفاق مع شخص غير مسجل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري والسجل المعتبر قانوناً هو السجل وصوره المصدقة وسندياته ،والذي يتم من خلالها اثبات حق الملكية والحقوق العقارية المتعلقة بها ، وبهذه الصورة تعتبر حجة على الناس كافة ولا يجوز الطعن بها إلا عن طريق التزوير ، وأيضاً لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات التي ترد على الملكية العقارية إذا تم تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري

(١) احمد جمال الدين ، الاستملاك نزع الملكية للنفع العام لقاء تعويض عادل ، ط٢ ، مطبعة المرافطة ، بغداد ، ١٩٥٦ ، ص ٥٢ - ٥٣.

(٢) القاضي شهاب احمد ياسين، الوجيز في شرح قانون الاستملاك، ط١، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠١١، ص ١٣.

(٣) د. نكتل ابراهيم عبد الرحمن ، الموازنة بين المنافع والاضرار في قانون الاستملاك العراقي النافذ رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ ، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية ، ص ١٨٧.

(٤) ينظر نص المادة (٢/٣) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

ويعول على سجلاتها عند الاختلاف أو حصول نزاع حول تصرف معين^(١)، أما في حالة وجود العقار غير مسجل ففي هذه الحالة يكون للمستملك أن يلجأ أو يتجه الى الاستملاك القضائي^(٢).

وبما أن الاستملاك الرضائي يأخذ حكم البيع لذلك يجب أن تتوفر فيه شروط البيع وأركانها ، ففي التراضي يجب أن تكون هناك إرادتين متطابقتين وهي إرادة البائع والمشتري لكي يتم انعقاد البيع ، ويجب أن يكون المتعاقد اهلاً لهذا العقد، وفي حالة وجود شركاء في الملك لا بد من موافقة جميع الشركاء على الاستملاك الرضائي لأن كل شريك يملك حصته وله أن يتصرف بها كافة التصرفات على أن لا يضر شريكه لأن كل شريك هو أجنبي عن حصة الآخر^(٣).

أما إذا كان العقار المراد استملاكه استملاكاً رضائياً وكان مثقلاً بأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الارتفاق والمنفعة أو حق المساطحة وغيرها من الحقوق ، فلا بد من موافقة أصحاب هذه الحقوق على الاستملاك ، أما إذا كان أحد الشركاء فاقداً للأهلية أو ناقصها كأن يكون محجور لذاته كالصغير والمجنون والمعتوه^(٤)، أو كان هذا الشريك محجوراً من قبل المحكمة كالسفيه وذو الغفلة^(٥)، أو كانت تصرفاته التي يقوم بها مقيدة بقرار قضائي أو قانوني فلا بد أن تتم الموافقة على الاستملاك من قبل من ينوب عنهم قانوناً على أن يكون ذلك بأذن من الجهة التي حددها القانون، كالمحكمة أو رعاية القاصرين وحسب الحاجة الى ذلك أو ما يقتضيه الحال^(٦).

أما بالنسبة لاجراءات الاستملاك الرضائي، حيث بعد الاتفاق بين المستملك والمستملك منه على استملاك عقار الأخير، حينئذ تبدأ اجراءات الاستملاك بطلب المستملك من هيئة التقدير تحديد التعويض أي بدل الاستملاك وفق القواعد التي حددها القانون^(٧)، وبعد ذلك يتم تنظيم كتاب من قبل الجهة المستملكة الى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار تطلب فيه وضع اشارة عدم التصرف لحين اكمال الاجراءات الاستملاكية^(٨)، إذ إن هذه الاشارة تمنع اجراء أي تصرفات قانونية على العقار ولا يتم رفعها إلا من قبل الجهة التي قامت بوضعها أو بموجب قرار قضائي أو قانوني^(٩).

وبعد ذلك يتم تزويد الجهة المستملكة من قبل دائرة التسجيل العقاري بأخر صورة قيد مع خارطة العقار وبعد ذلك يتم دعوة هيئة الكشف والتقدير المنصوص عليها في قانون الاستملاك للانعقاد لغرض الانتقال الى موقع العقار لتقدير قيمته، ويتم اعتماد قيمة العقار وقت الكشف.

(١) ينظر نص المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

(٢) مصطفى مجيد ، شرح قانون الاستملاك ، المصدر السابق ، ص ٤٠.

(٣) ينظر نص المادة (١٠٦٢) من القانون المدني العراقي.

(٤) ينظر نص المادة (٩٤) من القانون المدني العراقي.

(٥) ينظر نص المادة (٩٥) من القانون المدني العراقي.

(٦) مصطفى مجيد ، شرح قانون الاستملاك، المصدر السابق ، ص ٤١.

(٧) ينظر نص المادة (٥/أولاً) من قانون الاستملاك العراقي النافذ.

(٨) القاضي شهاب احمد ياسين ، المصدر السابق ، ص ١٣.

(٩) ينظر نص المادة (٩٦) من قانون التسجيل العقاري العراقي.

وبعد ان يتم دعوة هيئة التقدير لغرض تقدير قيمة العقار وفق الأسس القانونية، يتم فتح محضر ينظم ويثبت فيه الأعمال التي تقوم بها الهيئة ، ومن ضمنها القرار الخاص بتقدير التعويض ويوقع من جميع أعضاء الهيئة وفي حالة الاختلاف بين الأعضاء على تقدير قيمة التعويض يؤخذ برأي الاغلبية وفي حالة رفض أحد الاعضاء وعدم قبوله التوقيع على المحضر فتثبت هذه الحالة والقرار ايضا ، ويعتبر قرار التعويض تاماً ولا يجوز تغييره أو اضافة أي شيء فيه ، إلا إنه قد تحصل في القرار أخطاء مادية ففي هذه الحالة يمكن تصحيحها ولا يعتبر ذلك تغييراً أو إضافة في القرار ، وبعدها يقوم القاضي باعتباره رئيس هيئة التقدير بتبليغ القرار الى كل من المستملك والمستملك منه ودائرة التسجيل العقاري، أما عن كيفية تبليغ المستملك منه فيتم تبليغه بواسطة المبلغ القضائي، أما تبليغ المستملك ودائرة التسجيل العقاري فلكونهما جهة رسمية فيتم تبليغهما بواسطة معتمد أو المبلغ نفسه بواسطة دفتر خاص يسمى دفتر اليد بغية الاسراع في اجراءات الاستملاك^(١).

وبعد اتمام التبليغات الاصولية للأطراف يصبح القرار باتاً وملزماً إذا تمت الموافقة عليه تحريرياً من قبل الاطراف ، أو إذا مضت عليه المدة القانونية وهي عشرة ايام من اليوم التالي للتبليغ، أما إذا تم الاعتراض على قرار هيئة التقدير خلال المدة المعينة فإن اجراءات الاستملاك تعتبر ملغاة ، وعلى رئيس هيئة التقدير أن يقوم بأخطار واشعار دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار ، ورفع اشارة عدم التصرف من السجل العقاري^(٢).

وبعد الاتفاق على الاستملاك، على المستملك ان يقوم بإيداع بدل التعويض لدى دائرة التسجيل العقاري في حالة كون البديل نقداً، أما إذا كان التعويض عيني فيتم في هذه الحالة بتسجيل العقار المستبدل به باسم المستملك منه ، وفي كلا الحالتين يجب ان يتم ايداع المبلغ أو تسجيل العقار خلال فترة محددة نص عليها القانون، وتبدء هذه المدة من تاريخ تبليغ القرار من قبل هيئة التقدير ، الا إذا تم تحديد مدة اخرى يتفق عليها الاطراف، أما في حالة عدم ايداع المبلغ او لم يتم تسجيل العقار المستبدل به باسم المستملك منه خلال المدة المحددة أو التي تم الاتفاق عليها، فيكون للمستملك منه عدم الموافقة، وفي هذه الحالة تعد جميع اجراءات الاستملاك ملغاة^(٣)، وفي حالة الغاء الاستملاك فهنا سوف تترتب المسؤولية المدنية والتي سنتناولها في الجزئية المخصصة لها.

إلا إنه قد تظهر حالة ما ، عندما يصدر قرار هيئة التقدير فقد لا يعترض أحد الشركاء ففي هذه الحالة يكون للمستملك استملاك حصته رضاءً ، إذا كان استملاك هذا الجزء يحقق المصلحة العامة واستملاك حصص بقية الشركاء بواسطة الاستملاك القضائي ، في حالة عدم وجود مانع تخطيطي أو قانوني، وقد يكون العقار مرهوناً أو محجوزاً ففي هذه الحالة لا يجوز دفع بدل الاستملاك الا بعد اخذ

(١) مصطفى مجيد، شرح قانون الاستملاك ، المصدر السابق ، ص ٤٣ - ٤٤.

(٢) ينظر نص المادة (٦ / أولاً وثانياً) من قانون الاستملاك العراقي النافذ.

(٣) م. م. زياد خلف عليوي ، معيار المصلحة العامة في الاستملاك دراسة مقارنة ، بحث منشور في مجلة كلية القانون من العلوم القانونية والسياسية ، العدد التاسع عشر ، المجلد الخامس ، ٢٠١٦ ، ص ١٢.

موافقة دائرة الضريبة او الجهة التي قامت بالحجز او تمت موافقة الدائن المرتهن لأن حقوق هؤلاء تنتقل الى بدل الاستملاك وتنتقل اشارة الحجز او الرهن الى العقار المستبدل إذا كان التعويض عيني^(١). والجدير بالذكر ان الجهة طالبة الاستملاك هي التي تقوم بمخاطبة دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار لغرض وضع اشارة التصرف, إلا ان الواقع العملي بخلاف ذلك , إذ ان بعض مديريات التسجيل العقاري ترفض طلب الجهة المستمكة أو لا تستجيب لطلبها بوضع اشارة عدم التصرف وتطلب منها ان يكون ذلك بناءً على قرار من المحكمة المختصة وهذا غير صحيح ويخالف نص المادة (٥ / أولاً) من قانون الاستملاك العراقي النافذ , وأيضاً أن حالة التعويض العيني أصبحت غير موجودة ولا يتم العمل بموجب هذا التعويض إذ ان التقدير يقدر نقداً بعد صدور قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٨١ و ١٨٣ و ١٨٤ لسنة ٢٠٠٢^(٢).

أما إذا لم تقم الجهة المستمكة بإيداع بدل الاستملاك المقدر من قبل هيئة التقدير لدى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار خلال ثلاثين يوم , فيكون للمستملك منه ألغاء موافقته على الاستملاك واشعار المستملك ودائرة التسجيل العقاري بذلك , وبالتالي تعتبر اجراءات الاستملاك ملغاة , أما في حالة تسليم البديل واستلامه من قبل المستملك منه فيجب عليه تسليم العقار الى المستملك أيضاً خلال ثلاثين يوم بالحالة التي كانت عليها عند تقديره من قبل هيئة الكشف والتقدير , علماً أن الاتفاق المبرم بينهما يعتبر سنداً رسمياً يعتمد عليه عند تسجيل العقار في الدائرة المختصة^(٣), وفي حالة عدم قيام المستملك منه بتسليم العقار فيكون للمستملك سلوك طريق التنفيذ الجبري من خلال مديرية التنفيذ وحيث تتخذ الاجراءات الجبرية لغرض تسليم العقار خالياً^(٤).

المبحث الثاني

الاستملاك القضائي واجراءاته

بعد ما بينا في الفرع الأول الاستملاك الرضائي الذي يتم عن طريق الاتفاق بين المستملك المتمثلة بدوائر الدولة والقطاع العام والمختلط والبلديات, والمستملك منه صاحب العقار أو الحق العيني وفي حالة عدم الاتفاق والتراضي على الاستملاك يتم اللجوء الى الاستملاك القضائي وفق القانون فعند امتناع صاحب العقار عن استملاك عقاره يصار الى الاستملاك القضائي جبراً على المالك حائز العقار.

لذا على الجهة طالبة الاستملاك القضائي أن تقدم طلب الى قاضي محكمة البداية المختصة بنظر دعاوى الاستملاك تطلب فيه استملاك العقار أو جزء منه, وبعد تقديم الطلب تقوم المحكمة بمخاطبة دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار لوضع إشارة عدم التصرف مع آخر صورة لقيد العقار

(١) مصطفى مجيد , شرح قانون الاستملاك , المصدر السابق , ص ٥١.

(٢) القاضي شهاب أحمد ياسين , المصدر السابق , ص ١٦.

(٣) ينظر نص المادتان (٧) و (٨) من قانون الاستملاك العراقي النافذ .

(٤) ينظر نص المادة (١٠٥ / أولاً) من قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٨٠.

وخارطته لمعرفة المالك وموقع العقار , بالإضافة الى مخاطبتها للجهات ذات العلاقة لغرض التأكيد بعدم وجود مانع تخطيطي أو قانوني من الاستملاك , وفي محافظة بغداد تكون أمانة بغداد هي الجهة المسؤولة عن عدم وجود مانع تخطيطي أو قانوني , وفي المحافظات الأخرى تكون البلديات التي يقع العقار ضمن حدود البلدية هي المسؤولة عن ذلك ويستثنى من ذلك إذا ما تم الاستملاك لغرض انشاء ثكنات عسكرية لغرض الحفاظ على أمن الدولة^(١).

وذهب القضاء العراقي بشأن تقديم طلب الاستملاك ووضع إشارة عدم التصرف وعدم وجود مانع تخطيطي أو قانوني الى القرار التالي (أدعى المستملاك اضافة لوظيفته ان عقار المستملاك منه المرقم ٢/٣٩ شرقية مشمول بأعمال توسعة صحن العتبة العسكرية في سامراء وانشاء المرافق الخدمية وملحقات الادارة وطلب دعوة المستملاك منه للمرافعة والحكم بنزع ملكية عموم مساحة العقار المذكور وتسجيله باسم العتبة العسكرية المقدسة في سامراء والتابعة للمستملاك اضافة لوظيفته وللمرافعة الحضورية العلنية ولإطلاع المحكمة على صورة قيد العقار المرقم ٢/٣٩ شرقية جنس العقار ارض الدار مع بناء هامفرزة الى دارين بصورة غير رسمية نوعه ملك صرف المساحة ١٣٢,٧٩ متر مربع المالك العراقي (أ.ع.ح) وفي حقل اشارة التأمينات العينية وموقع التسجيل وضع اشارة عدم التصرف على قيد العقار لحين حسم الدعوى وللأطلاع على كتاب ملاحظية التسجيل العقاري في سامراء بالعدد ٥١٥ في ٢٠١٨/٣/٦ المتضمن صحة صدور صورة قيد العقار موضوع الدعوى وللأطلاع على كتاب ملاحظية التسجيل العقاري في سامراء بالعدد ٥١٤ في ٢٠١٨/٣/٦ المتضمن استشهاد مفصل بالتصرفات الجارية على العقار موضوع الدعوى وللأطلاع المحكمة على كتاب قائممقامية سامراء بالعدد ٥٠٢ في ٢٠١٧/١/١١ ومرفقه كتاب ملاحظية التسجيل العقاري في سامراء بالعدد ٥٥ في ٢٠١٧/١/١١ وكتاب مديرية بلدية سامراء بالعدد ١٠٥ في ٢٠١٧/١/١٠ والمتضمنة عدم وجود موانع تخطيطية أو عمرانية للمنطقة المحيطة بمقر الإمامين العسكريين وان استعمالهما سكني (...)^(٢).

وتعليقاً على القرار اعلاه تضمن هذا القرار تطبيقاً سليماً لأحكام قانون الاستملاك العراقي, حيث أن الجهة طالبة الاستملاك ابتداءً وعند تقديمها طلب الاستملاك لا تترقب ما يؤيد عدم وجود موانع تخطيطية أو قانونية انما يتم ذلك بعد تعيين موعد للنظر في دعوى الاستملاك وبعدها تقوم المحكمة بمخاطبة الجهات ذات العلاقة لتأيد لها بعدم وجود مانع تخطيطي أو عمراني وهذا هو المتبع في المحاكم العراقية التي تنتظر دعوى الاستملاك وبعد ذلك تقوم المحكمة بمخاطبة دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار لوضع إشارة عدم التصرف لحين الانتهاء من الاجراءات الاستملاكية وتزويدها أيضاً بأخر صورة قيد العقار مع خارطته.

(١) ينظر نص المادتان (٩) و (١٠ /اولاً. ثانياً) من قانون الاستملاك العراقي النافذ.

(٢) قرار محكمة أستاذتاف صلاح الدين الأتحدائية / محكمة بداءة سامراء , رقم القرار : ٢٣ / استملاك / ٢٠١٨ , في ٢٠١٨/٤/٥ , غير منشور.

ويجب أن يذكر في طلب الاستملاك اسم المستملك والمستملك منه مالك العقار والحائز الحقيقي سواء كان شخص واحد أو أكثر , فأن كان المستملك منهم أكثر من شخص واحد فيجب ذكرهم جميعاً في طلب الاستملاك , وقد يتبين للمحكمة عند نظرها لطلب الاستملاك أن احد المستملك منهم متوفي, ففي هذه الحالة يتم تبليغ ورثته لغرض الحضور في المرافعة مع ابراز القسم الشرعي إذا كان العقار المطلوب استملاكه ملكاً صرفاً , أما إذا كان العقار ملك للدولة وحقوق التصرف للمتوفي ففي هذه الحالة يجب ابراز القسم النظامي ويتم إدخال الورثة أشخاصاً ثلاثة بجانب المستملك منه اكماً للخصومة, علماً أن طلب الاستملاك غير خاضع للرسم القانوني كبقية الدعاوى الأخرى^(١), وذهب القضاء العراقي بشأن أطراف طلب الاستملاك وهم كل من المستملك والشخص الثالث والمستملك منه الى القرار التالي (ادعى وكيل المستملك بأن دائرة موكله قد شيدت مدرسة ثانوية الخيام على القطعة المرقمة ٢٥ م ٢٩ العامرية والعائدة للمستملك منه وقد حصل على موافقة دائرة موكله على استملاك جزء من القطعة أعلاه لذا طلب دعوة المستملك منه للمرافعة والحكم بتسجيل المساحة المشيدة عليها المدرسة باسم وزارة التربية مقابل تعويض ولجريان المرافعة الحضرية العلنية اطلعت المحكمة على صورة قيد القطعة المرقمة ٢٥ م ٢٩ العامرية جنسها بستان مملوكة للدولة مساحتها (٣) دونم و (١٤ اولك) المالك والمتصرف المذكورين فيها وبضمنهم مورث المستملك منه والشخص الثالث كما اطلعت المحكمة على القسم النظامي والصادر من هذه المحكمة بالعدد ٦٧ / قسم نظامي / ٢٠١٣ في ٢٠ / ٨ / ٢٠١٣ والخاص بالمتوفي (ك . خ . د) وكان متصرفاً بأراضي أميرية وترك من أرباب حق الانتقال المذكورين في القسم وبضمنهم المستملك منه (...)^(٢).

وتعليقاً على القرار اعلاه ان طلب الاستملاك قد انصب على حق التصرف حيث يجوز استملاك حق التصرف وهذا مانصت عليه المادة (٩) من قانون الاستملاك العراقي النافذ وان طلب الاستملاك تضمن أطراف العلاقة وهم كل من المستملك وزير التربية اضافة لوظيفته والشخص الثالث الذي ادخل في الدعوى اكماً للخصومة وهو وارث المتوفي صاحب حق التصرف بموجب القسم النظامي حيث أن الأراضي المملوكة للدولة وحق التصرف للأفراد يتم تنظيم قسم نظامي للمورث بدلاً من القسم الشرعي كما ذكرنا سابقاً كون المتوفي صاحب حق التصرف لا يملك رقبة الأرض.

وبعد تقديم طلب الاستملاك يتم تسجيله في السجل الخاص بالدعاوى الاستملكية , وفي بعض المحاكم يتم تسجيل طلب الاستملاك مع الدعاوى الأخرى ويعطى له رقماً تسلسلياً ويعين موعداً لنظر الطلب على أن لا يتجاوز عشرة أيام, ويتم دعوة الطرفين للحضور في الموعد المحدد , ويتم تبليغ المستملك منهم عن طريق اسماءهم الواردة في اخر صورة القيد العقار , اما عن كيفية تبليغ المستملك منه مجهول محل الإقامة فيتم تبليغه بعد التأكد من مجهولية اقامته بواسطة شرح القائم بالتبليغ والمؤيد باشعار من مختار المنطقة الذي كان يقيم فيها المستملك منه عندئذ يتم تبليغه بواسطة صحيفة محلية

(١) ينظر نص المادة (١٩/ ثانياً) من قانون الرسوم العراقي رقم ١١٤ لسنة ١٩٨١ المعدل.

(٢) قرار محكمة استئناف صلاح الدين الاتحادية / محكمة بداءة الضلوعية , رقم القرار : ٤٢٣ / ب / ٢٠١٣ , في ١٦ /

١٢ / ٢٠١٣ , غير منشور .

يومية في محل موقع العقار^(١)، وان مجهولية اقامة المستملك منه لا تمنع الاستمرار في اجراءات الاستملاك القضائي، إذ تقوم المحكمة بمخاطبة دائرة التسجيل العقاري لوضع اشارة عدم التصرف وارسال خارطة العقار مع ذكر اسباب مجهولية مالك العقار^(٢)، اما قيام بعض مديريات التسجيل العقاري بعدم وضع اشارة عدم التصرف بحجة مجهولية مالك العقار، فهذا الاجراء غير صحيح، لانه يجوز تسجيل العقار غير المسجل او الخاضع لمراسيم التأييد وفي هذه الحالة لا يصرف بدل الاستملاك ويبقى محتفظاً به في صندوق المحكمة الا ان تثبت عائدته بموجب القانون^(٣).

وبعد تبليغ المستملك منهم في الموعد المحدد لنظر الدعوى وبشكل قانوني وسليم، يقوم القاضي وبصفته رئيس هيئة التقدير بدعوى الهيئة لغرض اجراء الكشف وتقدير قيمة العقار، وتتشكل الهيئة برئاسة قاضي محكمة البداة وعضوية رئيس دائرة التسجيل العقاري أو من ينوب عنه وعضوية رئيس دائرة ضريبة العقار أو من ينوب وممثل عن المستملك وممثل عن المستملك منه، وإذا تعددوا ولم يتفقوا على من يمثلهم عينت المحكمة من الخبراء القضائيين المسجلين في جدول الخبراء أو ممن لم يرد اسمه في جدول الخبراء بعد تحليله اليمين القانونية لغرض اجراء الكشف والتقدير^(٤)، وبعدها تقوم هيئة التقدير بعملها بتقدير بدل الاستملاك وأن ممثل المستملك أو المستملك منه هو الخبير الفني والذي تكون له الخبرة الكافية والقدرة على تقدير قيمة العقار وليس المقصود من الممثل هو الوكيل أو النائب القانوني ويتوجب على أعضاء الهيئة حضورهم جميعاً عند الكشف والتقدير، وعليها الاستماع الى جميع الأطراف أو وكلائهم ويستوجب أيضاً حضور الخبير المساح لبيان موقع العقار المراد استملاكه، ويتم انتخابه من دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار، وبعد ذلك تكلفه المحكمة بتقديم مرتسم يوضح فيه موقع العقار ومساحته واتجاهاته وما تطلبه هيئة التقدير من أمور أخرى تحتاجها لغرض التقدير، كما للمحكمة أن تستعين بخبراء مثنين لغرض تقدير قيمة العقار وعلى هيئة التقدير الاستعانة بالأسس والقواعد القانونية التي نص عليها قانون الاستملاك لغرض تقدير تعويض عادل للمستملك منه أما في حالة اعادة الكشف والتقدير من قبل المحكمة فعليها اعتماد تاريخ الكشف والتقدير الأول في تقدير قيمة العقار حتى وأن طرأت أسعار أخرى على قيمته، وبعد اجراء الكشف والتقدير على المحكمة تقدير أجور مناسبة لرئيس هيئة التقدير والأعضاء والخبراء لا تزيد عن الحد الذي نص عليه قانون الاستملاك النافذ، ويقوم بدفعها المستملك على أن تستثني من مخصصات موظفي الدولة^(٥).

وهناك أمور كثيرة قد تحدث وتعرق عمل هيئة التقدير منها، تخلف ممثل المستملك أو المستملك منه ففي هذه الحالة يجوز للمحكمة انتخاب من يمثلها من الخبراء المسجلين في جدول الخبراء أو من غيرهم، على أن تكون لديهم خبرة كافية، وقد تكون هناك اعتراضات شكلية منها اجراء الكشف والتقدير

(١) ينظر نص المادة (١١/أولاً/ثانياً) من قانون الاستملاك العراقي.

(٢) القاضي شهاب احمد ياسين، المصدر السابق، ص ٢٠.

(٣) ينظر نص المادة (١/٢٧٠) من قانون التسجيل العقاري العراقي.

(٤) ينظر نص المادتان (١٣٣) و (١٣٤) من قانون الاثبات العراقي رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩.

(٥) ينظر نص المادة (١٣) من قانون الاستملاك العراقي النافذ.

دون اكتمال النصاب القانوني للهيئة أو وجود علاقة قرابة أو مصاهرة مع أعضاء هيئة التقدير أو خطأ الخبير المساح في تعيين العقار المراد استملاكه أو الكشف على موقع العقار آخر، أو يكون هناك خطأ عند وصف العقار كأن يكون مبني من طابقين ويتم وصفه بأنه مبني أو متكون من طابق واحد وما الى ذلك من أمور أخرى، ففي هذه الحالة يجب على هيئة التقدير النظر في هذه الاعتراضات قبل اصدار قرار بالاستملاك وذلك باعادة الكشف والتقدير، ففي حالة اصدار القرار فلا يكون هناك مجال الى هذه الاعتراضات انما يتم اللجوء الى طرق الطعن المقررة قانوناً^(١).

وبعد ذلك يتم اصدار القرار بالاستملاك ويبلغ بالقرار أطراف العلاقة حيث يفهمون بالقرار إن كانوا حاضرين، أما إذا كان أحد الأطراف غائباً أو متوفى فيتم تبليغه اعلاناً في صحيفة محلية يومية وذلك بموجب أسماءهم الواردة في آخر صورة قيد العقار، أو الى الحائز الحقيقي في حالة كون العقار غير مسجل أو إذا كان العقار خاضع لمراسيم التأييد، أما في حالة غياب الطرفين فيمكن أن يصدر قرار الاستملاك حتى في حالة غياب الطرفين^(٢).

وبعد صدور القرار بالاستملاك لصالح المستملك والذي يقضي بنزع ملكية العقار واكتساب القرار الدرجة القطعية، أما عن طريق الطعن بالقرار وتصديقه تمييزاً أو بمرور المدة القانونية يقوم المستملك بايداع بدل الاستملاك في صندوق المحكمة إذا كان نقداً أو بواسطة صك مصدق في حسابات المحكمة مع كافة المصاريف ومنها أتعاب محاماة وكيل المستملك منه، حينها يتم اشعار دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار المستملك أو المستبدل وفقاً لقرار الاستملاك، ويجب تسجيله محرراً من كافة الحقوق المترتبة عليه وأصحاب هذه الحقوق تنتقل حقوقهم الى بدل الاستملاك^(٣).

أما عن كيفية انتقال الحقوق الى بدل الاستملاك، فبعد التسجيل تقوم دائرة التسجيل العقاري باشعار محكمة البداية بتفاصيل كافة عن الحقوق المترتبة على العقار المستملك أو الحق العيني، فإذا كان بدل الاستملاك كافياً لتسديد كافة الحقوق والديون فيستوفي المبلغ، أما ماتبقى من بدل الاستملاك فيتم دفعه الى المستملك منه، أما إذا كان بدل الاستملاك غير كافي فيتم توزيعه على الدائنين حسب الأسبقية والامتياز، أما في حالة استملاك جزء من العقار فينقل الحجز أو الرهن الى الجزء الآخر غير المستملك، أما في حالة التعويض العيني فتنتقل اشارة الحجز أو الرهن الى العقار المستبدل به^(٤).

أما في حالة حصول نزاع على بدل الاستملاك ففي هذه الحالة على الذي له أحقية ببذل الاستملاك، أن يثبت عائديته للعقار بالطرق القانونية الواردة في القانون المدني وقانون التسجيل العقاري وقانون المرافعات المدنية أو أي قانون آخر ذي علاقة، ويكون ذلك عن طريق اقامة دعوى أمام القضاء لأن مجرد الادعاء بأحقية البذل لا يكفي مالم تكن هناك مطالبة أو اقامة دعوى في المحكمة المختصة،

(١) ينظر نص المادة (٦١) من قانون الاستملاك العراقي النافذ.

(٢) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ٨١.

(٣) ينظر نص المادتان (١٥) و (١٦) من قانون الاستملاك العراقي النافذ.

(٤) مصطفى مجيد، شرح قانون الاستملاك، المصدر السابق، ص ٨٤.

فإذا أبرز المدعي استشهاده للمحكمة المختصة يؤيد باقامته دعوى فعلى المحكمة أن تحتفظ ببديل الاستملاك, الى ان يقرر مصير من هو صاحب الحق ببديل الاستملاك بحكم قضائي أو بالتراضي مع المدعي وبعد ذلك تدفعه المحكمة الى المستحق^(١).

أما في حالة كون العقار غير مسجل أو خاضع لمراسيم التأييد فلا يجوز صرف بدل الاستملاك الى الحائز الحقيقي, لأن حائزته لهذا العقار لا تعني ملكيته له بل لابد من اثبات الملكية بالطرق القانونية, لأن هذا العقار بهذه الصورة يعتبر مجهولاً بنظر القانون ولا يتم صرف بدل الاستملاك لهذا الحائز إلا بعد اثبات عائدة الملكية وفقاً للإجراءات المتبعة في قانون التسجيل العقاري, أو الحصول على حكم قضائي باثبات الملكية أو بموجب قرار قانوني كالقرار الذي يصدر من اللجان الخاصة في وزارة الزراعة أو الاصلاح الزراعي وغيرها من اللجان^(٢).

أما في حالة عدم استلام بدل الاستملاك المودع في صندوق المحكمة من تاريخ تسجيل العقار باسم المستملك أو من تاريخ اثبات عائدته إذا كان غير مسجل أو خاضع لمراسيم التأييد الى المستملك منه, فإن بدل الاستملاك يكون مشمولاً بمدة التقادم وهي خمس سنوات ويكون للوزير إعادة البديل الى أصحابه إذا كان هناك عذر مشروع, وبعد ذلك لا تقبل أي مراجعة بعد مرور عشرة سنوات^(٣), أما إذا كان بدل الاستملاك تم توديعه في صندوق المحكمة وجرى طلب الاستملاك مع كافة الإجراءات بغياب المستملك منه فلا تسري عليه مدة التقادم هذه, وفي حالة وجود دعاوى استحقاق أو دعاوى عينية أخرى فإنها لا تؤثر على إجراءات الاستملاك وبإمكان المحكمة الاستمرار في إجراءاتها وتنتقل هذه الحقوق الى بدل الاستملاك^(٤).

المبحث الثالث

الاستملاك الإداري وإجراءاته

في هذا النوع من الاستملاك يكون العقار المراد استملاكه يعود لدوائر الدولة أو القطاع العام أو المختلط أو البلديات, حيث يتم استملاك عقار معين أو الحق العيني المتعلق به ادارياً وبموجب اتفاق بين الطرفين على مقدار التعويض^(٥).

ان هذا الحكم جاء به قانون الاستملاك النافذ كان المراد منه تجاوز الإجراءات التي تكون غير ضرورية لغرض استملاك العقارات العائدة للدولة أو الدوائر الحكومية أو القطاع العام أو المختلط, إذ أن هذا الاستملاك يحقق المنفعة العامة وإن أي جهة تستملك العقار فإنها تحقق النفع العام سواء كانت هذه الدوائر تعود لوزارة واحدة أو لوزارتين مختلفتين وسواء كانت ميزانيتهما مستقلة من عدمه, حيث يتم احلال

(١) ينظر نص المادة (١٧ / أولاً) من قانون الاستملاك العراقي النافذ.

(٢) مصطفى مجيد, شرح قانون الاستملاك, المصدر السابق, ص ٨٦ - ٨٧.

(٣) ينظر نص المادة (٤٥) من قانون أصول المحاسبات العامة رقم ٢٨ لسنة ١٩٤٠ العراقي.

(٤) ينظر نص المادتان (٢٠/ثانياً) و(٢١) من قانون الاستملاك العراقي النافذ.

(٥) ينظر نص المادة (٢٢) من قانون الاستملاك العراقي النافذ.

دائرة مكان دائرة الغرض من ذلك هو تحقيق النفع العام، ولا موجب لاتخاذ نفس الاجراءات التي يتم اتخاذها عندما يتم استملاك عقارات الأفراد^(١).

إلا أن الاستملاك الاداري لا يرد على العقارات والاملاك العائدة لدوائر الأوقاف حيث إنها مستثناة من الاستملاك بنص القانون، والغاية من ذلك للحماية التي وضعها المشرع لهذه الأموال لأنها تحمل سمات التقرب الى الله سبحانه وتعالى ، إلا إن الاستملاك القضائي يرد على جميع عقارات الأوقاف، لأن القضاء يعتبر صاحب الولاية العامة على جميع الأشخاص سواء كانوا معنويين أو طبيعيين ، أما عن معرفة كون هذا العقار يعود لدوائر الدولة من عدمه فإن المعني بذلك هي سجلات دوائر التسجيل العقاري حيث من خلالها يتم معرفة عائدة العقار للدولة^(٢).

ويشترط لهذا الاستملاك ما يلي :

أولاً : يجب أن يكون العقار أو الحق العيني المراد استملاكه يعود لدوائر الدولة أو القطاع العام أو المختلط ولا يجوز ان يكون لأحد الأفراد .

ثانياً : أن يتم الاتفاق على التعويض بين الطرفين فإذا لم يتفقا يجوز لاحدهما ان يطلب تقدير العقار من قبل هيئة التقدير وفق الأسس والقواعد المنصوص عليها في قانون الاستملاك العقاري^(٣).

لذا فإن احتاجت إحدى الدوائر الحكومية أو القطاع العام والمختلط استملاك عقار ما، فلها أن تطلب من الجهة مالكة العقار والاتفاق معها على استملاك العقار والاتفاق على التعويض دون الحاجة الى تقديم طلب استملاك الى المحكمة المختصة ، ويتم الاستملاك بين الجهتين وتطلب الجهة التي تملك العقار من دائرة التسجيل العقاري تسجيل العقار باسم الجهة المستملكة ، وفي حالة امتناع الدائرة مالكة العقار عن تسجيل العقار باسم الدائرة طالبة الاستملاك فيتم الفصل في الخلاف الناشيء بينهما من قبل الوزير المختص، إذا كانت الجهتين تابعتين لوزارة واحدة ، أما إذا كانت الجهتان يتبعان لوزارتين مختلفتين فيتم الفصل بينهما من قبل مجلس الوزراء ، ويكون القرار صادر في ذلك باتاً وملزماً ، وفي حالة عدم الاتفاق على تحديد قيمة التعويض فلكل منهما ان يطلب من هيئة التقدير تقدير العقار وفق الأسس المنصوص عليها في قانون الاستملاك ، وفي كلا الحالتين سواء باتفاق الطرفين على مقدار التعويض أو قرار هيئة التقدير يتم تسجيل العقار على ضوء ذلك ويتخذ أساساً للتسجيل في دائرة التسجيل العقاري بعد تأييد المستملك منه باستلامه مبلغ التعويض أو ايداع المبلغ لدى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار^(٤).

وبعد ما بينا أنواع الاستملاك والعقارات التي يجوز استملاكها هنا حق يسمى "حق التصرف" الذي أعطاه القانون أهمية كبيرة ، إذ لا بد أن نوضح هذا الحق فبعد ما كان قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦، قد ولى لجنة اطفاء وتقدير الحقوق التصرفية ، فقد تولت هذه اللجنة اطفاء

(١) مصطفى مجيد، شرح قانون الاستملاك، المصدر السابق، ص ٩٥.

(٢) القاضي شهاب احمد ياسين ، المصدر السابق، ٦٨-٦٩.

(٣) د . نكتل أبراهيم عبد الرحمن ، المصدر السابق ، ص ١٨٩.

(٤) المحامي جمعة سعدون الربيعي ، المرشد الى اقامة الدعاوى المدنية ، ط ١ ، شركة العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ،

الحقوق التصريفية منذ نفاذ القانون بتاريخ ١٩٧٦/٥/٣٠ وبعد صدور قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٨١ في ٢٠٠٢/٨/٢٩ ، حيث اناط مهمة اطفاء الحقوق التصريفية لمحكمة موقع العقار وفق احكام قانون الاستملاك العراقي النافذ بناء على طلب الوزارات او الدوائر الحكومية التابعة لها كالبلديات او الجهات غير المرتبطة بوزارة كمؤسسة الشهداء وهيئة دعاوى الملكية العقارية او هيئة النزاهة او للقطاع الاشتراكي بالرغم عدم وجود هذا القطاع في الوقت الحاضر والذي سمي بالقطاع العام وكذلك القطاع المختلط^(١).

لذا فإن اطفاء الحقوق التصريفية يكون من اختصاص القضاء الذي يتولى النظر في اطفاء الحقوق التصريفية وتتم اجراءات الاطفاء وفق احكام قانون الاستملاك العراقي النافذ وهذا ما سار عليه القضاء العراقي.

إذ ذهب القضاء العراقي بشأن اطفاء حق التصرف الى (اصدرت محكمة بداءة كركوك بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ وفي الاضبارة البدائية المرقمة ٦/استملاكية/٢٠١٥ قراراً يقضي الحكم باطفاء حق التصرف في العقار المرقم ٣/٢٢٤ م ٣٩ تسعين وافراغ حق التصرف في العقار المذكور باسم طالب اطفاء حق التصرف المستملك / مدير بلدية كركوك بعد تسديد المستملك بدل الاستملاك الى المستملك منه (غ.ع.م) والبالغ ثلاثمائة وثمانية مليون دينار لتخرج اصحاب حقوق الانتقال عن حصصهم في العقار المذكور الى المخارج له (غ.ع.ع.ص) واشعار مديرية التسجيل العقاري بكركوك بذلك بعد اكتساب الحكم درجة الثبات وتحميل المستملك المصاريف والاعباب ولعدم قناعة المستملك اضافة لوظيفته بالقرار المذكور طعن به تمييزاً لدى هذه المحكمة بصفتها التمييزية وبلائحته الواردة في ٢٠١٦/١/١١ طالباً نقض القرار المميز للاسباب الواردة في اللائحة.

القرار: (لدى التدقيق والمداولة وجد ان التمييز مقدم ضمن المدة القانونية تقرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز الصادر من محكمة البداءة بالدعوى ٦/استملاكية/٢٠١٥ باطفاء حق التصرف في العقار ٣/٢٢٤ م ٣٩ تسعين وتسجيله باسم بلدية كركوك وجد إنه صحيح وموافق للقانون حيث استجابت المحكمة لطلب وكيل المستملك باعادة التقدير ولعدة مرات وكان اخرها التقدير الجاري من قبل ثلاثة خبراء وقد جاء تقريرهم مناسباً لذا تقرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ١٥/ربيع الثاني/١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/١/٢٥ م)^(٢).

وتعليقاً على هذا القرار اعلاه نجد بأن موضوع الاستملاك انصب على طلب اطفاء حق التصرف بين دائرة حكومية وهي جهة المستملك وبين المستملك منها باعتبارها احد الافراد وهذا هو الاستملاك القضائي وتم بموجبه اتباع الاجراءات القانونية والاسس السليمة في قانون الاستملاك العراقي النافذ .

(١) القاضي لفته هامل العجيلي ، اطفاء الحقوق التصريفية ، ط١، المكتبة القانونية، بغداد ، ٢٠١٢، ص ٣٩-٤١.

(٢) قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية بصفتها التمييزية ، رقم القرار: ٣/استملاكية/٢٠١٦ ، في ٢٠١٦/١/٢٥ ، غير منشور .

هذا من جهة ومن جهة أخرى لا بد من بيان التطبيق العملي والقضائي للاستملاك الجزئي الذي نص عليه القانون وهل ان الاستملاك الجزئي يحقق المنفعة العامة ، ان القضاء العراقي اصدر العديد من القرارات القضائية الخاصة بالاستملاك الجزئي لكونه يحقق النفع العام ، ومنها القرار التالي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية تقرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز الصادر بالدعوى ٢/استملاكية / ٢٠١٦ في ٢٨/٣/٢٠١٧ بنزع ملكية المساحة البالغة ٢١٤٧/٥ م من العقار المرقم ١٥٠٥ / ١ مقاطعة بولاق والبالغة ٢٧٥٨ م من المستملك منه (أ.ع.ن) وتسجيلها باسم مديرية بلدية كركوك بعد دفع المستملك المصاريف واجور المحاماة وجد إنه صحيح وموافق للقانون حيث ان المحكمة استعانت بالخبراء بعد اعتراض الطرفين على التقدير واخرها بسبعة خبراء من ذوي الاختصاص وخلاصة تقرير خبرتهم مقارباً لتقرير الخبراء السابقة ومسبباً ويصح ان يكون سبباً للحكم وذلك تطبيقاً للمادة ١٣ فقرة ٤ من قانون الاستملاك لذا تقرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميز اضافة لوظيفته رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٧ / رجب / ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٤ / ٤ / ٢٠١٧ م^(١).

وتعليقاً على القرار اعلاه نجد ان موضوع الدعوى انصب ايضاً على الاستملاك وهو الاستملاك الجزئي وهو استملاك مساحة قدرها ١٤٧,٥ م ٢ من مجموع المساحة البالغة ٧٥٨ م ٢ وتحديد قيمة التعويض من قبل الخبراء وجاء تقريرهم مناسباً ويصلح ان يكون سبب للحكم وتم تطبيق المادة (١٣/٤) من قانون الاستملاك تطبيقاً سليماً للقانون كونه اتبع الاسس القانونية في قانون الاستملاك.

وبعدما بينا انواع الاستملاك واجراءاته وفق قانون الاستملاك العراقي النافذ والقوانين ذات العلاقة بالاستملاك يرى الباحث ان الاستملاك بأنواعه الثلاثة لا يختلف بعضها عن بعض من حيث تحقيق النفع العام ، واتباع نفس الاجراءات التي نص عليها قانون الاستملاك, انما الاختلاف في الكيفية التي تم بموجبها الاستملاك وطرق الاستملاك ففي الاستملاك الرضائي يكون عنصر الرضا هو الاساس على ان تكون الارادة سليمة وخالية من عيوب الرضا فيتم الاتفاق بين الجهة المستملكة والمستملك منه على استملاك العقار رضاءً وعند عدم او رفض المستملك منه صاحب العقار على الاستملاك فيتم اللجوء الى القضاء لغرض الاستملاك القضائي, اما إذا كانت الجهة طالبة الاستملاك حكومية او القطاع العام او المختلط والمستملك منه هي ايضاً ذات الجهة او جهة أخرى تابعة لوزارة أخرى فيتم الاتفاق على مبلغ التعويض وبعد ذلك يتم الاستملاك ويسجل في الدائرة المختصة ، اما بالنسبة لتقدير التعويض او بدل الاستملاك فتكون الجهة المختصة بذلك هي هيئة التقدير المنصوص عليها في المادة ١٣ من قانون الاستملاك العراقي النافذ حيث يتم اللجوء إليها لجميع انواع الاستملاك لغرض تحقيق النفع العام.

- أما بالنسبة لموقف القوانين المقارنة من حيث أنواع الاستملاك واجراءاته

(١) قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية بصفتها التمييزية ، رقم القرار : ٣/استملاكية / ٢٠١٧ في ٢٤ / ٤ / ٢٠١٧ ، غير منشور .

فالمشرع الأردني نص على الاستملاك في القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ المعدل حيث لم يبين أنواع الاستملاك بشكل صريح , انما يكون للجهة طالبة الاستملاك أن تطلب استملاك عقار معين عند أبداء رغبتها باستملاك عقار معين وفق عدة اجراءات سنتناولها في التالي :

أولاً : الاجراءات التي يجب اتباعها قبل الاستملاك.

إن الجهة التي تبدي رغبتها بالاستملاك أن تقوم باتباع اجراءات معينة قبل صدور قرار الاستملاك , هي قيامها بنشر اعلان في صحيفتين يوميتين على الأقل بإنها سوف تقوم بتقديم طلب الى مجلس الوزراء بعد مرور خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الاعلان باستصدار قرار الاستملاك في ما يخص العقار الذي تم وصفه في الاعلان من أجل انشاء مشروع يحقق المنفعة العامة, وأن هذا الاعلان الذي تم نشره يجب أن يتضمن رقم العقار واسم الحي الذي يوجد فيه ورقم المقاطعة وهل أن هذا العقار عليه منشآت قائمة من عدمه , وأن الطلب الذي يقدم من مجلس الوزراء يجب أن يرفق معه مخطط للعقار المراد استملاكه وكشف يقدر فيه مبلغ التعويض وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء مدة الاعلان , وأن هذه الاجراءات المذكورة أنفاً تعتبر من الأعمال التمهيدية لغرض صدور قرار الاستملاك وليس من القرارات الادارية , وأن مجلس الوزراء عند نظره طلب الاستملاك فإذا تبين له أن المشروع يحقق المنفعة العامة وأن الجهة المستملكة لها القدرة المالية على دفع التعويض فإنه يصدر قراره باستملاك العقار بالكامل أو استملاك حق التصرف أو الانتفاع وفق الطلب ويجب نشر قرار مجلس الوزراء بالموافقة على الاستملاك في الجريدة الرسمية ويعتبر هذا النشر هو الدليل القطعي على أن المشروع يحقق النفع العام^(١).

ثانياً : الاجراءات التي يجب اتباعها بعد صدور قرار الاستملاك .

بعد صدور قرار من مجلس الوزراء باستملاك كامل العقار أو حق التصرف أو الانتفاع به هناك اجراءات يجب اتباعها بعد صدور القرار الخاص بالاستملاك , وهي اجراءات ادارية متعلقة بالجهة المستملكة , حيث على هذه الجهة أن تقدم نسخة ضوئية مصدقة من قرار الاستملاك مع خريطة العقار التي تتضمن موقع العقار ومساحته وأي تفاصيل أخرى تتعلق بالعقار المستملك, وأن مخالفة هذه الاجراءات لا يترتب عليه ابطال الاستملاك وأن الغرض من هذه الاجراءات هي تثبيت الاستملاك في السجل العقاري في دائرة الأراضي المختصة , وذلك لغرض وضع اشارة تفيد بان العقار تم استملاكه ومنع بيع العقار المستملك للغير باستثناء معاملات الانتقال وبموافقة المستملك بعد دفع مبلغ التعويض المقرر من قبل القضاء أو تم الاتفاق عليه , وقد يكون العقار غير مسجل في دائرة الأراضي المختصة

^(١) ينظر نص المادة (٤) من قانون الاستملاك الأردني رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ المعدل , وتقابلها المادتان (٤) و (٥) من قانون الاستملاك الخاص بامارة رأس الخيمة الاماراتية.

ففي هذه الحالة يجب على المستملك أن يقدم الى مدير دائرة التسجيل المختصة قائمة بأسماء حائزين العقار وعناوينهم ومكان اقامتهم^(١).

وبعد ذلك يتم الكشف على العقار موضوع الاستملاك من قبل لجنة مختصة يشكلها المستملك ويكون عملها هو اجراء الكشف على العقار وتشيت حالته التي كان عليها قبل صدور قرار استملاك العقار وتقدير قيمته وفق الأسس القانونية المعتمدة في قانون الاستملاك , وحيث أن هذا الكشف يصب في مصلحة مالك العقار ويعتبر هذا الكشف والذي يتم تنظيمه بموجب محضر أصولي بينة أولية على وضع العقار الى حد الوصول الى تقدير التعويض وان مبلغ التعويض الذي يتضمنه هذا المحضر يعتبر غير ملزم لمالك العقار ويؤخذ للاستئناس فقط^(٢).

ثالثاً : الاجراءات التي يجب اتباعها من قبل مالك العقار الذي تم استملاك عقاره.

إن قانون الاستملاك الأردني قد أوجب على مالك العقار الذي تم استملاكه بإبلاغ واشعار الجهة المستملكة خطياً بأسماء الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ نشر قرار مجلس الوزراء بالموافقة على الاستملاك, أما إذا أخل مالك العقار بعدم اخبار المستملك بأسماء الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار, فإنه يلتزم بدفع التعويض لهؤلاء الأشخاص وتعتبر ذمة الجهة المستملكة بريئة من أي التزامات مالية أتجاه أصحاب هذه الحقوق , ويجوز أيضاً لأصحاب الحقوق على العقار أن يقوموا خلال مدة ثلاثين يوم باخبار الجهة المستملكة بأنهم لهم حقوق على العقار , وفي هذه الحالة تكون ذمة الجهة المستملكة مشغولة ويتوجب عليها دفع التعويض لصاحب الحق بجميع الأحوال أو الظروف^(٣).

رابعاً : الاستملاك الذي يتم بموجب مخطط تنظيمي مصدق نهائي.

إن المخططات التنظيمية التي أكتسبت الدرجة القطعية وفقاً لأحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية, وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز الأردنية في العديد من قراراتها منها (يعتبر استملاكاً فتح أو توسيع أي طريق بموجب مخطط تنظيمي اصلي أو تعديلي مكتسب الدرجة القطعية وذلك عملاً بالمادة (٢) لسنة ١٩٧٦ كما أن المادة (١٣) من قانون الاستملاك رقم ٦ لسنة ١٩٨٠ وردت بذات النص ان المخططات التنظيمية المقصودة في المادة (٢٢) من قانون الاستملاك رقم (٢) لسنة ١٩٧٦ هي المخططات التي أكتسبت أو تكتسب الدرجة القطعية بعد العمل بالقانون الجديد عملاً بقرار ديوان تفسير القوانين رقم ١٩ لسنة ١٩٧٧ والمنشور في العدد ٢٧٤٨ من الجريدة الرسمية)^(٤) , أما عن تسجيل هذا

(١) ينظر نص المادة (٦/ أ) من قانون الاستملاك الأردني , تقابلها المادة (٦ / أ) من قانون الاستملاك الخاص بامارة رأس الخيمة الامارتية.

(٢) المحامي فايز جبر العناتي , المصدر السابق , ص ٦١ - ٦٢, وينظر نص المادة (٦ / ب) من قانون الاستملاك الخاص بامارة رأس الخيمة الامارتية.

(٣) ينظر نص المادة (٨) من قانون الاستملاك الأردني , تقابلها المادة (٨) من قانون الاستملاك الخاص بامارة رأس الخيمة الامارتية.

(٤) المحامي فايز جبر العناتي , المصدر السابق , ص ٧٠-٧٢.

الاستملاك فيتم ارسال نسخة من هذا المخطط الى دائرة تسجيل الأراضي لغرض وضع اشارة بأن العقار تم استملاكه ولا يجوز التصرف به ويمنع بيعه للغير وتطبق اجراءات الاستملاك وتقدير قيمة التعويض وفقاً لأحكام قانون الاستملاك^(١).

أما بالنسبة للتعويض فيكون، أما بالاتفاق أو عن طريق المحكمة، ففي حالة الاتفاق فبعد أن ينشر المستملاك إعلاناً في صحيفتين يوميتين ويتضمن هذا الاعلان موجز عن التفاصيل الواردة في قرار الاستملاك ويتضمن أيضاً وصف العقار ورقم القطعة والمقاطعة واسم المحلة وأسماء المالكين والمتصرفين وواضعي اليد على العقار ويتضمن الاعلان مراجعة المالك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر الاعلان وذلك لغرض التفاوض والاتفاق على مقدار التعويض الذي يقوم بدفعه المستملاك، وهذا الاتفاق يعتبر ساري المفعول، فإذا كان المستملاك هو إحدى الوزارات والدوائر والمؤسسات الرسمية العامة فيتم تصديقه من قبل وزير المالية، وإذا كان المستملاك إحدى البلديات فيتم تصديق الاتفاق من قبل وزير البلديات والبيئة، علماً ان هذا الاتفاق يجب أن يتم وفق ارادة الطرفين التي يجب أن تكون خالية من عيوب الرضا ومعتبرة قانوناً^(٢).

أما إذا لم يتفق المستملاك مع المستملاك منه على مقدار التعويض، كأن يكون مقدار التعويض قليلاً ولا يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار، ففي هذه الحالة يكون للمالك اللجوء الى القضاء لغرض الحكم له بالتعويض العادل، كما يكون للجهة المستملاكة أيضاً اللجوء الى القضاء لغرض تحديد التعويض، لذا فإن الدعوى تقام من قبل المالك أو المستملاك ويتم التعويض وفق الأسس التي نص عليها القانون سواء كان عن طريق المحكمة أو الاتفاق، ويكون للمحكمة الرقابة على تقرير الخبرة عند تحديد مقدار التعويض^(٣).

بعد ما بينا في هذا المطلب انواع الاستملاك واجراءاته يتضح للباحث أن المشرع العراقي في قانون الاستملاك قد نص بشكل صريح على أنواع الاستملاك وهي الرضائي والقضائي والإداري وبين اجراءات كل نوع من هذه الاستملاكات، وشكل بموجب القانون لجنة مختصة لتقدير التعويض عن العقار المستملاك وهي لجنة تسمى هيئة التقدير بنص القانون وتتكون من عدة اعضاء ورئيس، فأما الرئيس فهو قاضي محكمة البداة والأعضاء هم كل من ممثل دائرة التسجيل العقاري، وممثل دائرة الضريبة، وممثل عن المستملاك وممثل عن المستملاك منه ويكون لهم الاستعانة بالخبراء لغرض تقدير بدل الاستملاك، ويكون رأيهم غير ملزم لهيئة التقدير وتكون قرارات الهيئة خاضعة لطرق الطعن المنصوص عليها في قانون الاستملاك، ويتضح أيضاً ان الاستملاك أقل وقوعاً على أرض الواقع حيث في أكثر

(١) ينظر نص المادة (١٣) من قانون الاستملاك الأردني، تقابلها المادة (١٥) من قانون الاستملاك الخاص بامارة رأس الخيمة الامارتية.

(٢) ينظر نص المادة (٩) من قانون الاستملاك الاردني، تقابلها المادة (٢/١٢) من قانون الاستملاك الخاص بامارة رأس الخيمة الامارتية.

(٣) ينظر نص المادة (١٠) من قانون الاستملاك الأردني، تقابلها المادة (١٠) من قانون الاستملاك الخاص بامارة رأس الخيمة الامارتية.

الأحيان يتم اللجوء الى الاستملاك القضائي من قبل دوائر الدولة لكون القرارات القضائية لها الحجة القانونية والقاطعة ولا يجوز الطعن بها بعد اكتسابها الدرجة القطعية فتكون مضمونة أكثر من الاستملاك الرضائي, أما بالنسبة للاستملاك الاداري الذي يكون فيما بين دوائر الدولة أو الوزارات ويكون الفصل في الخلاف الناشيء من قبل الوزارة نفسها إذا كانت الدائرتين يتبعان نفس الوزارة ومجلس الوزراء إذا كانت بين وزارتين مختلفتين , أما بالنسبة للمشرع الأردني والاماراتي فلم ينصا بشكل صريح على أنواع الاستملاك إلا إنه يتضح من خلال استقراء النصوص بأن الاستملاك فيهما يكون على نوعين النوع الأول يتم بموجب اجراءات قانونية يتم اتباعها للوصول الى قرار الاستملاك , والنوع الثاني يتم بموجب مخطط تنظيمي حيث يتم باستملاك أي عقار يكون من خلال استملاكه تحقيق النفع العام بغض النظر أن يكون العقار لدائرة حكومية أو لشخص طبيعي ما دام يحقق النفع العام إلا إنه يوجد اختلاف بسيط بين المشرع الأردني والمشرع الاماراتي من حيث الاجراءات المتبعة في الاستملاك , منها عن كيفية النشر في الصحف المحلية والجهة التي تقوم اصدار قرار الاستملاك , وحيث أن الأخير في التشريع الأردني يصدر من مجلس الوزراء بينما في التشريع الاماراتي يصدر من حاكم الامارة , ويختلف التشريعيين الأخيرين عن المشرع العراقي في موضوع تقدير التعويض ففي قانون الاستملاك العراقي لا يتم تقدير التعويض إلا بعد السير في اجراءات الاستملاك , أما في التشريعات المقارنة فيتم ابتداءً تقديم كشف أولي يتضمن تقدير التعويض عن العقار المراد استملاكه , وهل أن الدائرة طالبة الاستملاك لها القدرة على دفع التعويض ويرفع الى مجلس الوزراء في التشريع الأردني والى الحاكم في التشريع الاماراتي, وبعد اكمال الاجراءات يصدر قرار الاستملاك وهذا شيء حسن لغرض حماية مالك العقار وحصوله على التعويض, وكان الأفضل على المشرع العراقي أن ينحى منحى التشريعات المقارنة في بيان مقدرة الدائرة على دفع التعويض بموجب كشف أولي لغرض التخلص من مسألة عدم وجود التخصيصات المالية وبالتالي لا تستطيع الدولة من بناء مشاريع تحقق النفع العام وتصب في صالح المواطن.

الخاتمة

أولاً : النتائج

١. الاستملاك هو نزع ملكية عقار جبراً من مالكه لغرض النفع العام ومقابل تعويض عادل ووفق اجراءات قانونية وسياقات متبعة , وإن الجهات التي يحق لها الاستملاك هي دوائر الدولة والقطاع العام والمختلط والبلديات والشركات والمؤسسات غير المرتبطة بوزارة.
٢. قلة الباحثين في موضوع الأستملاك حيث لاتوجد دراسات أو بحوث تناولت الاستملاك وانواعه بالشكل المطلوب.
٣. الاستملاك وفق قانون الاستملاك العراقي النافذ يكون على ثلاثة أنواع , الاستملاك الرضائي والقضائي والاداري , وأكثر الأنواع التي يتم فيها الاستملاك هو الاستملاك القضائي , وكل نوع تكون له اجراءات معينة تختلف عن النوع الآخر , باستثناء هيئة التقدير فتمر من خلالها كل انواع الاستملاك.

٤. المشرع الأردني والاماراتي لم يبينوا أنواع الاستملاك بشكل صريح بل يتم الاستملاك بموجب اجراءات معينة قبل الاستملاك وبعد الاستملاك , أو يتم الاستملاك بموجب مخطط تنظيمي مصدق نهائي.

ثانيا : التوصيات

١. نوصي الجهات المعنية بالبحث العلمي باجراء الدراسات والبحوث العلمية فيما يخص الأستملاك لقة الباحثين في هذا المجال.
٢. نقترح على المشرع العراقي بإلغاء نص المادة (٤) من قانون الاستملاك العراقي النافذ والتي تتضمن الاستملاك الرضائي لعدم اللجوء اليه من الناحية الواقعية , والاعتماد على الاستملاك القضائي لما يمثله الحكم القضائي من قوة قانونية.

المصادر والمراجع

أولا : الكتب القانونية

١. احمد جمال الدين , الاستملاك نزع الملكية للنفع العام لقاء تعويض عادل , ط ٢ , مطبعة المرابطة , بغداد , ١٩٥٦ .
٢. القاضي شهاب احمد ياسين , الوجيز في شرح قانون الاستملاك , ط ١ , المكتبة القانونية , بغداد , ٢٠١١ .
٣. القاضي لفته هامل العجيلي , اطفاء الحقوق التصريفية , ط ١ , المكتبة القانونية , بغداد , ٢٠١٢ .
٤. المحامي جمعة سعدون الربيعي , المرشد الى اقامة الدعاوى المدنية , ط ١ , شركة العاتك لصناعة الكتاب , القاهرة , ٢٠٠٨ .
٥. المحامي فايز جبر العناتي , شرح قانون الأستملاك معلقاً عليه بأحكام محكمة التمييز , ط ١ , دار الثقافة للنشر والتوزيع , عمان , ٢٠١١ .
٦. مصطفى مجيد , شرح قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ , بدون طبعة , دار الحرية للطباعة , بغداد , ١٩٨١ .

ثانيا : البحوث

١. زياد خلف عليوي , معيار المصلحة العامة في الاستملاك دراسة مقارنة , بحث منشور في مجلة كلية القانون من العلوم القانونية والسياسية , العدد التاسع عشر , المجلد الخامس , ٢٠١٦ .
٢. نكتل ابراهيم عبد الرحمن , الموازنة بين المنافع والاضرار في قانون الاستملاك العراقي النافذ رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ , بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية .

ثالثا : القرارات القضائية غير المنشورة

١. قرار محكمة أستئناف صلاح الدين الاتحادية / محكمة بداءة سامراء , رقم القرار : ٢٣ / استملاك / ٢٠١٨ , في ٥ / ٤ / ٢٠١٨ , غير منشور .

٢. قرار محكمة أستئناف صلاح الدين الاتحادية / محكمة بداءة الضلوعية , رقم القرار : ٤٢٣ / ب / ٢٠١٣ , في ١٦ / ١٢ / ٢٠١٣ , غير منشور .
٣. قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية بصفتها التمييزية , رقم القرار : ٣/استملاكية / ٢٠١٦ , في ٢٥/١/٢٠١٦ , غير منشور .
٤. قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية بصفتها التمييزية , رقم القرار : ٣/استملاكية / ٢٠١٧ في ٢٤/٤/٢٠١٧ , غير منشور .

رابعاً : متون القوانين

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .
٢. قانون أصول المحاسبات العامة رقم ٢٨ لسنة ١٩٤٠ العراقي .
٣. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ .
٤. قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٨٠ .
٥. قانون الأستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ المعدل .
٦. قانون الرسوم العراقي رقم ١١٤ لسنة ١٩٨١ المعدل .
٧. قانون الاثبات العراقي رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ .
٨. قانون الاستملاك الاردني رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ المعدل .
٩. قانون الأستملاك رقم ٩ لسنة ٢٠١٢ والخاص بأمانة رأس الخيمة الاماراتية .