ISSN: 2519 – 6138 (Print)
E-ISSN: 2663 – 8983(On Line)

TUJR
مجلة جامعة تكريت للحقوق
Tikrit University Journal for Rights

IRAQI Academic Scientific Journals
العراقية المجلات الاكاديمية العلمية

Tikrit University Journal for Rights
Journal Homepage : http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t

كلية القانون
College of Law

Returning properties to their owners in Iraq: Legal and implementation challenges in light of the Repeal Law No. (3) of 2025 and the Iraqi Civil Code

Lecturer . Sari Abbas Thamer

College of Law, University of Wasit, Wasit, Iraq
SALkatwie@uowasit.edu.iq

Article info.

Article history:
- Received 22 March 2026
- Accepted 5 April 2026
-Available online 1 September 2026

Keywords:
- Law No. 3 of 2025
- Iraqi Civil Code
- Transitional Justice
- Real Estate Substitution
- Fair Rent
- Good Faith Possession.

Abstract: This study focuses on the legal dimensions and executive complications arising from the implementation of the Law Repealing the Decisions of the (Dissolved) Revolutionary Command Council No. (3) of 2025, within the framework of its alignment with the fundamental rules of the Iraqi Civil Code No. (40) of 1951. The core problem of the research lies in disentangling the constitutional right to real estate property from the vested legal positions established over decades due to exceptional legislation issued by the former regime. The research highlights the challenges facing original owners in the "in-kind restoration" of property burdened by significant constructions and improvements, as well as the dilemma of estimating cumulative "fair rent" (The equivalent reward) The study concludes that the legislator in the 2025 Law adopted a "Transitional Justice" approach by shifting the burden of compensation for improvements and fair rent from individuals to the state through "Comprehensive Legal Set-off" and "Real Estate Substitution." This approach ensures that the sanctity of property rights does not clash with financial insolvency or the destabilization of real estate security.
© 2023 TUJR, College of Law, Tikrit University

إعادة العقارات لأصحابها في العراق: التحديات القانونية والتنفيذية في ضوء قانون الإلغاء المرقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ والقانون المدني العراقي

م.م سرى عباس ثامر

كلية القانون ، جامعة واسط، واسط، العراق

SALkatwie@uowasit.edu.iq

معلومات البحث :

تواريخ البحث:

- الاستلام : ٢٢ / اذار/ ٢٠٢٦
- القبول : ٥ / نيسان/ ٢٠٢٦
- النشر المباشر: ١/ايلول /٢٠٢٦

الخلاصة: تتمحور هذه الدراسة حول الأبعاد القانونية والإشكالات التنفيذية الناتجة عن نفاذ قانون إلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، في إطار موازنته مع القواعد الكلية الحاكمة في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١. تكمن المشكلة الجوهرية للبحث في كيفية فك الارتباط بين حق الملكية العقارية الدستوري وبين المراكز القانونية المكتسبة التي ترتبت على مدار عقود نتيجة تشريعات استثنائية صادرة عن السلطة السابقة. يسلط البحث الضوء على التحديات التي تواجه المالك الأصلي في "الاسترداد العيني" للعقار المثقل بالمنشآت والتحسينات الجسيمة، ومعضلة تقدير "أجر المثل" التراكمي. وقد خلصت الدراسة إلى أن المشرع في قانون ٢٠٢٥ قد تبنى رؤية "العدالة الانتقالية"، من خلال نقل عبء التعويض عن التحسينات وأجر المثل من كاهل الأفراد إلى عاتق الدولة عبر "المقاصة القانونية الشاملة" وآلية "الاستبدال العقاري"، وذلك لضمان عدم اصطدام قدسية الملكية بعائق العجز المالي أو اضطراب الأمن العقاري.

© ٢٠٢٣ , **كلية القانون، جامعة تكريت**

الكلمات المفتاحية :

-قانون رقم ٣ لسنة ٢٠٢٥

- القانون المدني العراقي

-العدالة الانتقالية

- الاستبدال العقاري

- أجر المثل

- الحيازة بحسن النية.

المقدمة : أولاً: التعريف بموضوع البحث

. مقدمة البحث (Research Introduction)

تعد الملكية العقارية الركيزة الأساسية للاستقرار المالي والاجتماعي، وهي حقٌ استئثاريٌ حماه المشرع العراقي بمبادئ دستورية ومدنية صارمة. إلا أن المنظومة العقارية في العراق تعرضت لـ "هزات تشريعية" عنيفة إبان فترة حكم مجلس قيادة الثورة المنحل، الذي استخدم الاستملاك الاستثنائي والمصادرة أداةً لغايات سياسية، مما أفرز واقعاً عقارياً مشوهاً تتنازعه الحقوق الأصلية والحيازات المكتسبة. ومع صدور قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، برزت ضرورة ملحة لبحث مواءمة هذا النص الاستثنائي مع القواعد العامة في القانون المدني، لاسيما في المسائل المتعلقة بالبطلان، والالتصاق، والمسؤولية المدنية، وهو ما يسعى هذا البحث لسبر أغواره.

٣. أهمية البحث (Significance)

تستمد الدراسة أهميتها من كونها تتصدى لتشريعٍ حديث (قانون ٢٠٢٥) لم تنضج تطبيقاته القضائية بعد، مما يجعل البحث مرجعاً نظرياً وعملياً للقضاة والحقوقيين في معالجة الآثار المترتبة على إعادة العقارات، وتحديداً في فك الاشتباك المالي بين الدولة والمالك والغير حسن النية.

٤. أهداف البحث (Objectives)

١. تحليل المعايير القانونية التي اعتمدها قانون ٢٠٢٥ في تصنيف العقارات القابلة للاسترداد.
٢. تبيان كيفية إعمال قواعد القانون المدني (كالالتصاق والإثراء بلا سبب) في ظل وجود صناديق تعويض حكومية.
٣. إيجاد صياغة قانونية محكمة لمفهوم "التعويض البديل" عند استحالة الإعادة العينية.

٥. منهج البحث (Methodology)

اعتمد الباحث على المنهج التحليلي الاستنباطي، من خلال استنطاق نصوص القانون المدني العراقي وقانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، مع استخدام المنهج المقارن (بين التشريع العام والخاص) لبيان أوجه الخروج عن القواعد العامة لصالح العدالة الانتقالية، مدعوماً بآخر التوجهات القضائية لمحكمة التمييز الاتحادية.

٦. هيكلية البحث (Structure)

تم تقسيم البحث وفقاً لمقتضيات الدراسة إلى مطلبين رئيسيين: تناول المطلب الأول الإطار المفاهيمي والقانوني لإعادة العقارات في كلا القانونين، بينما ركز المطلب الثاني على التحديات الواقعية والتنفيذية (بطلان التصرفات، معضلة المنشآت، وتخمين التعويض).

المطلب الأول: الإطار القانوني لإعادة العقارات لأصحابها

يُعد تحديد الإطار القانوني المنظّم لإعادة العقارات لأصحابها خطوة أساسية لفهم طبيعة الإشكالات التي يثيرها التطبيق العملي لقانون الإلغاء رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، ولاسيما عند مقارنته بالقواعد العامة الواردة في القانون المدني العراقي، إذ إن كلا التشريعين ينظمان الملكية العقارية ولكن بمنطلقات وأهداف مختلفة. وعلى هذا الأساس سأقسم هذا المطلب الى فرعين في الأول اتناول التنظيم القانوني لإعادة العقارات في قانون الإلغاء رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، وفي الثاني أتناول أحكام إعادة العقارات في القانون المدني العراقي.

الفرع الأول: التنظيم القانوني لإعادة العقارات في قانون الإلغاء رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥

جاء قانون الإلغاء رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ استجابةً لضرورات قانونية واجتماعية فرضتها أوضاع استثنائية مرت بها الدولة، أدت إلى سلب أو تقييد حقوق الملكية العقارية بصورة تخالف المبادئ العامة للعدالة وحماية الملكية الخاصة. ويهدف هذا القانون إلى إعادة العقارات إلى أصحابها الأصليين متى ثبت أن انتقال الملكية أو شغل العقار تم استنادًا إلى تشريعات أو قرارات ملغاة أو غير مشروعة.

وقد حدد القانون نطاق تطبيقه من حيث نوع العقارات المشمولة، والأشخاص المستفيدين من أحكامه، فضلاً عن الشروط الواجب توافرها لإعادة العقار، وفي مقدمتها إثبات الملكية الأصلية وعدم وجود مانع قانوني يحول دون الإعادة. كما نظم الإجراءات الواجب اتباعها أمام الجهات المختصة، سواء كانت قضائية أم إدارية، لضمان تنفيذ أحكام الإلغاء وإعادة الحال إلى ما كان عليه. وسأوضح ذلك في ثلاث محاور رئيسية وهي كالتالي.

أولاً: نطاق تطبيق القانون وأهدافه

يتحدد نطاق تطبيق قانون الغاء قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ من خلال النص الواضح للمادة الأولى منه، التي نصّت على الغاء مجموعة من قرارت مجلس قيادة الثورة المنحل التي نصت على مصادرت مجموعة كبيرة من الأراضي العائدة للمواطنين و مازالت القرارت سارية لحين صدور هذا القانون الذي نص على إعادة العقارات المشمولة بقرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) إلى أصحابها وتتمثل هذا القرارات الملغاة في القرار(٣١) في ١٩٧٥/١/١١ و الذي يتضمن استملاك قطع أراضٍ محددة في محافظة كركوك استثناءً من إجراءات قانون الاستملاك، وتسجيلها ملكًا صرفًا باسم البلديات، مع تقدير بدل الاستملاك بقرار قطعي غير قابل للطعن، ثم توحيد الأراضي المستملكة وإفرازها إلى قطع سكنية وتخويل المحافظة وضع اليد عليها[١].

و(٣٦٩) في ١٩٧٥/٣/٣١ وقد ضُمت بموجب هذا القرار مجموعة أخرى من الأراضي الزراعية في محافظة كركوك حيث أشار إلى أستملاك أراضٍ محددة في محافظة كركوك استثناءً من أحكام قانون الاستملاك، وتسجيلها باسم الإدارة المحلية، وذلك بحجة قربها من شركة المنتجات النفطية والمنشآت ذات

[١] ينظر: نص المادة (١) من قانون إلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) وإعادة العقارات إلى أصحابها المشمولة ببعض تلك القرارات رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، المنشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٤٨١٤، بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٨.؛ وينظر: نص القرار (٣١) لسنة ١٩٧٥، جريدة الوقائع العراقية، العدد ٢٤٣٤ في ١٩٧٥/١/٢٧.

الطابع النفطي، تحقيقًا لمقتضيات المصلحة العامة[١]. كما نظم القرار صرف بدلات الاستملاك لقاء بدل نقدي مقطوع للدونم الواحد من خلال لجنة مختصة وبتمويل من وزارة المالية.

وكذلك القرارات المرقمة (١٨١) في ١٩٧٦/٢/١٥، و(٨٢٤) في ١٩٧٦/٧/٢٨، و(٩٤٩) في ١٩٧٧/٨/٢٣، و(٩٧٤) في ١٩٧٨/٧/٢٤، و(١٠٦٥) في ١٩٧٨/٨/١٣، و(١٨٩) في ١٩٧٩/٢/١٥ و١٢٨٣ في ٢٥ /١٠/١٩٨٢ و٤٠٧ في ١٩٨٤/٤/٤[٢] . تكشف عن قيام مجلس قيادة الثورة المنحل بتبني توجه تشريعي قائم على توسيع نطاق تدخل الدولة في الملكية العقارية على حساب حقوق المالكين الأصليين، إذ أجازت استملاك الأراضي وتسجيلها باسم جهات حكومية أو إعادة تمليكها لغايات الإصلاح الزراعي أو الإسكان الشعبي، مع منح الإدارة سلطات استثنائية في نقل الملكية وتبسيط الإجراءات وتجاوز القيود القانونية المعتادة ورغم النص على تعويض المالكين، إلا أن آليات تقدير بدل الاستملاك اتسمت بطابع إداري مُقيّد، بلغ حد جعل بعض قرارات التقدير غير قابلة للطعن أو محصورة بمدد قصيرة، الأمر الذي أضعف الضمانات القضائية وأخلّ بمبدأ التوازن بين المصلحة العامة والحق الفردي في الملكية.

ويُستفاد من ذلك أن هذه القرارات، وإن سعت لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية، قد أفرزت حالة من عدم الإنصاف بحق المالكين الحقيقيين، من خلال تقليص حمايتهم القانونية وتقييد حقهم في الاعتراض على التعويض العادل، بما يعكس صورة من صور المظلومية القانونية في مجال نزع الملكية. ويُستفاد من هذا التعداد الحصري أن المشرّع قد قصد تحديد نطاق موضوعي وزماني دقيق لتطبيق القانون، من خلال حصر الإلغاء في مجموعة معينة من القرارات التي ترتب عليها المساس بحقوق الملكية العقارية خلال فترة زمنية محددة.

كما يكشف هذا النص عن الهدف الجوهري للتشريع، والمتمثل في تصحيح الآثار القانونية المترتبة على تلك القرارات، وإعادة الحالة القانونية للعقار إلى ما كانت عليه قبل صدورها، بما ينسجم مع مبدأ حماية الملكية الخاصة وتحقيق العدالة، دون التوسع في الإلغاء ليشمل قرارات أخرى لم يشملها النص. وبذلك يكون قانون الإلغاء قد سعى إلى تحقيق التوازن بين إعادة الحقوق إلى أصحابها الأصليين من جهة،

---

[١] ينظر: نص القرار (٣٦٩) لسنة ١٩٧٥، جريدة الوقائع العراقية، العدد ٢٤٥٣ في ١٩٧٥/٤/١٤.

[٢] ينظرالمصدر السابق المادة (١) من قانون إلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) وإعادة العقارات إلى أصحابها المشمولة ببعض تلك القرارت إذ لم يكتفِ المشرع بإلغاء القرارات المذكورة فحسب، بل عطل كافة آثارها القانونية منذ نفاذه، وأحال إجراءات استرداد الملكية إلى لجان مختصة استناداً للمادة (٣) من القانون ذاته، تحقيقاً لمقتضيات العدالة الانتقالية.

والحفاظ على الاستقرار القانوني من جهة أخرى، تاركًا بيان مضمون كل قرار وآثاره التفصيلية للتطبيق القضائي والإداري وفقًا للضوابط التي يحددها القانون [١].

ثانيًا: شروط أعادة العقار وإجراءاته

نظرًا لحداثة قانون الإلغاء رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، فإن كثيرًا من هذه الشروط والإجراءات تُستخلص تفسيرًا من نصوصه العامة ومن القواعد الواردة في القانون المدني العراقي وقانون الاستملاك، بوصفها الشريعة العامة المكملة له، وتتمثل في:

١. أن يكون العقار مشمولًا بقرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) أي أن يكون من ضمن القرارات التي حددتها المادة الأولى على سبيل الحصر، مما يحدد نطاق تطبيق القانون.[2]
٢. ثبوت الملكية الأصلية للعقاريجب أن يثبت طالب الإعادة ملكيته للعقار قبل صدور قرار الاستملاك أو التمليك الملغى، وذلك بالطرق القانونية كالسجلات العقارية أو الحجج الرسمية [٣].
٣. أن يكون طلب الإعادة مقدّمًا من صاحب الحق أو من يخلفه قانونًا كالمورث أو الورثة أو من انتقلت إليه الحقوق وفقًا للقانون [٤].
٤. عدم وجود مانع قانوني يحول دون الإعادة مثل تعارض الإعادة مع حقوق مكتسبة للغير وفق ضوابط يقرها القانون أو القضاء[٥].
٥. بقاء العقار قابلًا للإعادة من الناحية الواقعية والقانونية أي عدم استحالة إعادته، كأن يكون قد تغيّر وصفه جذريًا بما يمنع إرجاعه بحالته الأصلية[6].

وتُعد عملية إعادة العقارات المشمولة بـ قانون إلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ مساراً إجرائياً دقيقاً يهدف إلى الموازنة بين "رد المظالم" و"استقرار المراكز القانونية". "ولضمان التطبيق الفعلي والميداني لهذه النصوص، فقد منح المشرع العراقي بموجب المادة (٤) من قانون إلغاء

---

[١] ينظر: الأسباب الموجبة لقانون إلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) وإعادة العقارات إلى أصحابها المشمولة ببعض تلك القرارات رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، جريدة الوقائع العراقية، العدد ٤٨١٤، بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٨.

[2] ينظر المصدر السابق المادة (١) من قانون إلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥. هذا النص هو الذي يحدد الحصر القانوني للقرارات التي يسري عليها الإلغاء.

[٣] محمد سمين إبراهيم، إبطال قيد التسجيل العقاري وآثاره القانونية، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد (٦)، العدد (١)، الجزء (١)، ٢٠٢١، ص ٥٧٨-٥٧٩.

[٤] أ.د. عبد المجيد الحكيم، أ.د. عبد الباقي البكري، أ.م. محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي (الجزء الأول: في مصادر الالتزام)، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٩

[٥] حمزة جاسم محمد الدنيناوي الموسوي، امتناع الادارة عن تنفيذ الاحكام القضائية الادارية (دراسة تحليلية)، مجلة الجامعة العراقية، العدد (٦١)، ج (١)، ص ٦١٩.

[6] ينظر نص الفقرة ٢ من المادة ١٣٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ (فاذا بطل العقد يعاد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فاذا كان هذا مستحيلا جاز الحكم بتعويض معادل).

قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ صلاحية لمجلس الوزراء بإصدار التعليمات اللازمة لتسهيل تنفيذه[١]؛ وتنفيذاً لذلك، شُكلت لجنة عليا برئاسة الوكيل الأقدم لوزارة العدل، وبعضوية كل من ديوان الرقابة المالية، والأمانة العامة لمجلس الوزراء، ووزارة الزراعة، وذلك لضمان معالجة العقبات الإجرائية وضمان نزاهة إجراءات إعادة العقار[2].

ونقترح بأن تكون اللجان ذات طبيعة قضائية تُشكل برئاسة قاضٍ وعضوية ممثلين عن الدوائر المعنية)، حيث تتولى هذه اللجنة التحقق من شمول العقار بالقرارات الواردة في المادة (١) من القانون حصراً. وتعتمد الإجراءات في مرحلة التدقيق على "صورة القيد التاريخية" الصادرة من دائرة التسجيل العقاري، بوصفها الجهة الفنية المختصة بإثبات تسلسل الملكية قبل صدور قرارات المصادرة، استناداً إلى الحجية القاطعة للسجلات العقارية، وبمجرد استيفاء الشروط القانونية والواقعية، تصدر اللجنة قراراً "كاشفاً للحق" يقضي بإعادة العقار، وهو قرار ملزم لدوائر التسجيل العقاري التي تتولى تنفيذ "التصحيح السجلي" ومحو القيود السابقة [٣].

أما في حال وجود عوائق واقعية (كالاستحالة العينية) أو حقوق مكتسبة للغير، فإن الإجراءات تتجه نحو "التسوية العادلة" أو التعويض النقدي وفقاً لقواعد "الإثراء بلا سبب" والالتصاق، وهو ما يستوجب أحياناً تدخل محاكم البداءة لمعالجة آثار المنشآت أو التحسينات التي أحدثها الشاغلون [4].

ثالثًا: الآثار القانونية المترتبة على الإلغاء وإعادة الملكية

يترتب على سريان قانون إلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ إحداث تغيير جوهري في المراكز القانونية، يتجسد أولًا في "الآثار المباشرة" التي تقضي بزوال السند القانوني للتملك السابق بأثر رجعي، مما يجعل التصرفات المستندة إليه باطلة بطلانًا مطلقًا، وهو ما يستوجب إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور القرارات الملغاة [٥]. ويستند هذا الأثر إلى العقيدة القضائية المستقرة للمحكمة الاتحادية العليا التي أكدت على أن حق الملكية الخاصة يتمتع بحماية دستورية مطلقة ولا يجوز نزعها إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل، معتبرة أن أي قرار صادر بخلاف ذلك يفتقر إلى المشروعية الدستورية ويجب إزالة آثاره [٦].

---

[١] ينظر المصدر السابق، المادة (٤) من قانون الغاء قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل.

[2] مقال منشور على الانترنت على الموقع الإلكتروني https://ina.iq/ar/local/230033--.html ،تاريخ الزيارة ٢٠٢٥/٤/٤، الساعة ٩:٣٠ مساء.

[٣] مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج٢، ط٢، مكتبة المعارف، بغداد، ١٩٧٨، ص ١٢٥.

[4] د. حليم جري الهلالي، الآثار المترتبة على فسخ العقد أو إبطاله في العقار، أطروحة دكتوراه، جامعة بغداد، ٢٠٠٤، ص ١٦٢.

[٥] شاكر ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية العقارية، مطبعة المعارف، بغداد ١٩٥٣، ص ٤٩.

[٦] المحكمة الاتحادية العليا في العراق، القرار المرقم ٣٥/اتحادية /٢٠٠٧ في ٢٠٠٧/١/٨ منشور.

ويتبع ذلك استعادة المالك الأصلي لـ "سلطة الاستحقاق" عينه، مما يفرض على دوائر التسجيل العقاري إجراء التصحيح السجلي الكاشف للملكية، استناداً إلى مبدأ حماية حق الملكية الدستوري والمدني [١]. أما "الآثار التبعية"، فتتمثل في انبثاق التزامات قانونية تهدف إلى معالجة "استقرار المعاملات"، إذ إن إلغاء الحقوق المكتسبة للغير يفتح الباب أمام قواعد "الإثراء بلا سبب" لتعويض المتضررين حسن النية الذين فقدوا مراكزهم القانونية نتيجة هذا الإلغاء، مع إتاحة المجال أمام محاكم البداءة للنظر في دعاوى "أجر المثل" أو "التعويض" عن فترة انقطاع الملكية [٢].

الفرع الثاني: القواعد الحاكمة لإعادة العقارات في القانون المدني العراقي

يمثل القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ "الشريعة العامة" والمظلة القانونية التي تستند إليها كافة القوانين العقارية الخاصة. كون إن إعادة العقارات الملغاة وفق القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ لا تتم بمعزل عن المبادئ المستقرة في القانون المدني، بل هي تطبيق عملي لاستعادة سيادة "حق الملكية" التي تضررت بقرارات استثنائية. وللإحاطة بكافة جوانب هذا الموضوع، سنتناوله من خلال ثلاثة محاور:

أولاً: التحليل القانوني لحق الملكية العقارية وحمايته

لا ينظر القانون المدني إلى الملكية بوصفها مجرد حق، بل هي "وظيفة اجتماعية" وسلطة استئثارية يحميها القانون من أي تغول إداري:

١. السلطة الاستئثارية والحصرية وفق أحكام (المادة ١٠٤٨) من القانون المدني العراقي: ينص القانون على أن للمالك وحده حق التصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً. وفي سياق قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل، فإن نزع هذه السلطة دون مبرر شرعي يُعد "غصباً حكماً"، مما يجعل إعادة العقار وفق قانون ٢٠٢٥ هو بمثابة "تصحيح للمركز القانوني" وإعادة السلطة لصاحبها الشرعي[٣].
٢. عدم جواز نزع الملكية إلا للمنفعة العامة (المادة ١٠٥٠): قرر المشرع العراقي منع نزع الملكية إلا للمنفعة العامة وم مقابل تعويض عادل. وبما أن العديد من قرارات (مجلس قيادة الثورة المنحل) كانت

---

[١] مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ص ١١٩

[٢] "ولما كان حجز الدار وسحبه من المالك السابق المدعى عليه جرى لمقتضيات معينة تخص أمن الدولة وأن إعادته بأسمه جرى بعد التحقق من عدم صحة المعلومات وأن العقار جرت عليه بيوعات أخرى لأشخاص حسني النية وضماناً لاستقرار المعاملات العقارية ومضي مدة طويلة على سحب العقار من المدعي مما يتعذر إجابة دعواه وبإمكانه إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض إن كان لذلك مقتضى قانوني". قرار محكمة التمييز الاتحادية /الهيئة الاستئنافية/عقار رقم ٢٠١٩/٤٣٧٥، بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣ منشور.

[٣] أكرم فالح أحمد الصواف، الحماية الدستورية والقانونية لحق الملكية الخاصة: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الموصل، ٢٠٠٣، ص ٦-٨.

ذات صبغة سياسية أو عقابية، فإنها تفتقر لركن "المنفعة العامة"، مما يجعلها باطلة من منظور القانون المدني، وهذا هو السند الفقهي لقانون الإلغاء الجديد[١].

ثانياً: الآليات الإجرائية للاسترداد (دعوى استرداد الحيازة)

عند صدور قانون الإلغاء، فإن المالك الأصلي يستند إلى "دعوى أسترداد الحيازة " المستمدة من أحكام القانون المدني لاسترداد ملكه.

١. **طبيعة دعوى استرداد الحيازة:** هي دعوى عينية يرفعها المالك غير الحائز ضد الحائز غير المالك. وفي ظل قانون ٢٠٢٥، تصبح هذه الدعوى "مفترضة النجاح" بمجرد ثبوت شمول العقار بقرار الإلغاء وثبوت الملكية السابقة[٢].

٢. **إعادة الحال إلى ما كان عليه:** تنص القواعد العامة في فسخ التصرفات أو إبطالها (المادة ١٣٨ من القانون المدني العراقي) على وجوب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد. وبالقياس، فإن إلغاء القرار الإداري يوجب إعادة العقار عيناً إلى مالكه بكافة أوصافه التاريخية، وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز الاتحادية في أحدث أحكامها، حيث قررت مبدأً مفاده "أن الحكم القضائي الصادر بإعادة المحاكمة والذي أبطل حكماً سابقاً قضى بتمليك عقار، يُفقد ذلك الحكم وجميع القيود اللاحقة أثرها القانوني، مما يوجب إعادة تسجيل العقار إلى ما كان عليه قبل ذلك الحكم. وبذلك، فإن بطلان الأساس يبطل ما بُني عليه من قيود لاحقة، تحقيقاً لاستقرار الملكية العقارية وصون الحقوق الثابتة"[٣].

ثالثاً: نظرية التعويض والمسؤولية عن "فعل المشرع"

أما في الحالات التي تستحيل فيها الإعادة العينية، يبرز دور التعويض كأثر تبعي وعلى النحو التالي:

١. **التعويض النقدي عن الاستحالة**

إذا استحال استرداد العقار عيناً للمالك الأصلي بسبب تغير وصفه القانوني أو المادي، فإن حق المالك يتحول من "الاسترداد العيني" إلى "التعويض النقدي العادل". وهذا ما أكدت عليه الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية بقرارها الصادر عام ٢٠٢٣، حيث أرست مبدأً قضائياً يقضي بأنه: "عند حصول نقص في الاستحقاق القانوني بالتعويض عما تم استملاكه وإطفاؤه

---

[١] ينظر نص المادة ١٠٥٠ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، كما ينظر ذكرى عباس علي الدايني، وسائل الإدارة لإزالة التجاوز على الأموال العامة، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بغداد، ٢٠٠٥، ص ٣٨.

[٢] د. كاظم حسن الربيعي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مطبعة أساور، العراق – بغداد ٢٠١٣، ص ٩٥.

[٣] قرار محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة الاستئنافية عقار)، رقم القرار ٢٠٢٥/٢٨٣٣، بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٦، (منشور).

والاستيلاء عليه من الأراضي الزراعية التي كانت باسم المدعي، فلا يجوز له المطالبة بالتعويض العيني أمام القضاء، ويكون التعويض نقدي فقط وينظر في محكمة موقع العقار"[١].

٢. مواءمة الحقوق المكتسبة للغير (إشكالية الغير حسن النية)

هنا تكمن أدق نقطة قانونية في تطبيق قانون ٢٠٢٥، حيث يتصادم حق المالك الأصلي مع حق "الغير حسن النية" الذي اشترى العقار قانوناً. لتتمثل أعقد إشكاليات الإعادة في الموازنة بين حق المالك الأصلي وحقوق "الغير حسن النية" الذين اكتسبوا حقوقاً على العقار خلال العقود الماضية. وهنا يطبق القانون المدني قاعدة "بطلان ما بُني على باطل"، حيث إن بطلان قرار التمليك الأول (قرار مجلس قيادة الثورة المنحل) ينسحب على كافة التصرفات اللاحقة، لأن العقار في التشريع العراقي لا يُكتسب بالحيازة بل بالتسجيل السند إلى سبب مشروع. ومع ذلك، يراعي القانون المدني (المادة ١١٦٣ وما بعدها) مبدأ الإنصاف من خلال تنظيم حقوق الحائز في "التحسينات والمنشآت"؛ فإذا أعيد العقار للمالك الأصلي، وجب عليه تعويض الحائز عما استحدثه من بناءغراس بقيمتها مستحقة القلع أو مستبقاة حسب حسن نية الحائز، وهو ما ينسجم مع فلسفة قانون ٢٠٢٥ في تحقيق "العدالة الانتقالية" دون الإخلال التام بالاستقرار العقاري[2].

المطلب الثاني: التحديات القانونية والتنفيذية لإعادة العقارات في ضوء القانون المدني

إن الانتقال بقانون الإلغاء رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ من حيز النص إلى واقع النفاذ يثير إشكالات مدنية جوهرية تتعلق باستقرار الملكية العقارية ونظرية الضمان. فالتحدي الأكبر يكمن في كيفية معالجة "التركمات القانونية" التي نشأت طوال عقود، وهو ما يضع القواعد العامة للقانون المدني في مواجهة مباشرة مع النصوص الاستثنائية لقانون الإلغاء. لذا، يركز هذا المطلب على تحليل المعوقات التي تواجه تطبيق قانون الإلغاء رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، مقسماً إياها إلى التحديات القانونية وتصادم الحقوق العينية والتحديات التنفيذية ومعضلة التخمين والتعويض البديل.

الفرع الأول: التحديات القانونية وتصادم الحقوق العينية

تتمحور العقبات القانونية في هذا الفرع حول النزاع بين المالك الأصلي والغير (الحائز أو المشتري)، وهو نزاع يحكمه القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ عبر ثلاث إشكاليات رئيسة:

أولًا: إشكالية بطلان التصرفات اللاحقة وحماية الغير حسن النية

---

[١] قرار محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة الموسعة المدنية)، رقم القرار ٤٠٨ / ٤٠٩ / هيئة موسعة مدنية / ٢٠٢٣، بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٨، (منشور).

[2] عبد المنعم فرج، حق الملكية، ط٣، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الجلبي، ١٩٦٧، ص ٥٢٢.

يقرر القانون المدني العراقي قاعدة أصولية مفادها أن "ما بني على باطل فهو باطل"؛ فبمجرد إلغاء السند القانوني الأول (قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل)، تصبح جميع التصرفات القانونية اللاحقة التي وردت على العقار (بيع، هبة، رهن) مفتقرة إلى السبب المشروع. ومع ذلك، يصطدم هذا بمبدأ استقرار المعاملات وحماية الغير الذي استند إلى سجلات التسجيل العقاري.[١] لكن على الرغم من الحصانة القانونية التي تمنحها السجلات العقارية لشاغليها، إلا أن هذه الحصانة تزول بمجرد ثبوت بطلان إجراءات التسجيل السابقة. وحيث إن قانون إلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ قد سحب الشرعية القانونية عن كافة الأوامر التي بُنيت عليها قيود الملكية الحالية، فإن ذلك يفتح الطريق لتطبيق المبدأ الذي أرسته محكمة التمييز الاتحادية في أحدث أحكامها والذي نصَّ صراحةً على: تعتبر السجلات العقارية وصورها المصدقة أساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير مما يكسبها حصانة قانونية وحماية لحقوق الملكية المثبتة فيها، وبالنتيجة لا يجوز المطالبة بإعادة حصة شائعة منها مباشرة بناءً على إدعاء شخص آخر قبل إثبات بطلان التسجيل العقاري لبطلان إجراءات تسجيله وبحكم قضائي وفقاً لأحكام المادة (١٣٩/١) الشق الأخير من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١" [٢]. وعليه، فإن المالك المتضرر من قرارات الاستيلاء الملغاة بموجب قانون عام ٢٠٢٥، يمتلك الآن السند التشريعي لإثبات (بطلان إجراءات التسجيل) أمام القضاء، لكسر حجية السجل الحالي واسترداد ملكه عيناً.

ونرى أن محكمة التمييز الاتحادية تتبنى توجهاً صارماً في حماية أصل الحق؛ هذا التوجه يمثل تحدياً كبيراً للحائزين الحاليين الذين قد يجدون أنفسهم أمام فقدان ملكياتهم المستقرة منذ سنوات طويلة. ونرى أن تبني محكمة التمييز الاتحادية للقاعدة الأصولية (ما بُني على باطل فهو باطل) في قراراتها، وإن كان يمثل انتصاراً فلسفياً لقيم العدالة وإعادة الحقوق السليبة لأصحابها المشمولين بقانون الإلغاء رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، إلا أنه يضع الأمن العقاري في العراق أمام "مخاطرة قانونية" كبرى. فمن جانب، لا يمكن القبول بشرعنة غصب الملكية لمجرد مرور الزمن أو تعدد البيوع؛ لأن ذلك يفرغ حق الملكية من قدسيته الدستورية. ولكن من جانب آخر، أن إطلاق يد البطلان لتطال المشتري "الخلف الخاص" الذي استند إلى سجلات الدولة الرسمية بحسن نية، قد يؤدي إلى اهتزاز الثقة بـ "نظام التسجيل العقاري" العراقي. لذا، نرى ضرورة أن يقترن تطبيق هذا القرار بتفعيل "المسؤولية المدنية للدولة"؛ بحيث إذا استرد المالك الأصلي عقاره عيناً، تلتزم الدولة بتعويض المشتري الأخير (حسن النية) تعويضاً كاملاً عن قيمة العقار

---

[١] هذا ما أكدته مبادء محكمة التمييز الاتحادية بأنه"لا يمكن التعكز على مبدأ استقرار المعاملات وحماية الغير حسن النية إذا كان تمليك القطعة للمدعى عليه باطلاً بسبب تجاوزه وحصوله على قطعة سابقة وفقاً لذات القرار الذي تم تخصيص القطعة الثانية له؛ لأن ما بني على باطل يعتبر باطلاً." قرار محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة الموسعة المدنية)، رقم القرار ٤٩٢ / هيئة موسعة مدنية / ٢٠١٧، بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٠، (منشور).

[٢] قرار محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة المدنية)، رقم القرار ٤١٦٦ / هيئة مدنية / ٢٠٢٥، بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٣، (منشور).

الحالية، لكونها هي من أوجد "المظهر الكاذب" في السجل العقاري طوال تلك العقود، وبذلك نضمن تحقيق العدالة للمالك دون التضحية باستقرار المعاملات المالية للغير.

ثانياً: معضلة المنشآت وأحكام الالتصاق العقاري

تعد إشكالية "المنشآت المحدثة" من قبل الشاغلين على الأراضي المستردة من أعقد الملفات المدنية التي تواجه نفاذ قانون الإلغاء، حيث يصطدم حق المالك في استرداد ملكه خالياً من الشواغل بحقوق الحائز "حسن النية" الذي أقام مشيدات ذات قيمة مادية عالية. وتستند هذه الإشكالية في أصلها المدني إلى أحكام المادة (١١١٩) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ التي تنص على: «إذا كانت المنشآت قد أحدثت بحسن نية، أي بموجب سبب ملك أو ظن من أحدثها أن له الحق في إقامتها، فلا يجوز لصاحب الأرض أن يطلب قلعها، بل يكون له الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل، أو أن يدفع مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت...»[١].

ويظهر التحدي في القانون المدني العراقي هنا في كون الشاغل الحالي يُعد "حائزاً حسن نية" كونه استند إلى قرارات تشريعية كانت تتمتع بقرينة المشروعية وقت نفاذها[٢]،

ولمواجهة هذا الانسداد القانوني، جاء قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ بمعالجات خاصة تخرج عن جمود القواعد العامة في القانون المدني؛ حيث لم يترك المشرع عبء التعويض على كاهل المالك وحده، بل أقر مبدأ تدخل الدولة كـ "ضامن" من خلال صندوق التعويضات، معتبراً أن الدولة هي المسؤول المتبوع عن آثار قرارات التمليك الملغاة، وهو ما يتوافق مع نظرية "مسؤولية الدولة عن أعمالها التشريعية"[٣]. كما قدم القانون حلولاً توفيقية مثل "الاستبدال العقاري" أو التعويض النقدي العادل للمالك بالسعر السائد وقت المطالبة في حال استحالة الإعادة العينية بسبب جسامة المنشآت (كالمجمعات السكنية)، وذلك لتفادي إرهاق المالك بقواعد الالتصاق التقليدية [٤].

ونرى أن المشرع في قانون ٢٠٢٥ قد نجح في الموازنة بين "قدسية الملكية" و"الاستقرار الاجتماعي"؛ فلو طُبقت المادة (١١١٩) مدني بحذافيرها، لأصبح الاسترداد مستحيلاً على أغلب الملاك. لذا، فإن نقل عبء تعويض المنشآت إلى عاتق الدولة يُعد المخرج القانوني الوحيد لغلق ملف النزاعات العقارية التاريخية، مع ضرورة أن يكون تخمين قيمة هذه المنشآت دقيقاً لضمان عدم الإثراء بلا سبب على حساب المال العام.

ثالثًا: النزاع حول أجر المثل (التعويض عن فوات المنفعة) ومعالجته القانونية

---

[١] القانون المدني العراقي، مصدر سابق.

[٢] زعيتر سمية، اكتساب الملكية بالالتصاق، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري – قسنطينة، الجزائر، ٢٠١٧، ص ٥٩.

[٣] د. غازي فيصل مهدي، شرح قانون الاستملاك، مصدر سابق، ص ١٨٠.

[٤] د. عصام عبد الوهاب البرزنجي وآخرون، مبادئ وأحكام القانون الإداري، دار السنهوري، بغداد، ط١، ٢٠١٥، ص ٩٢.

تعد المطالبة بـ "أجر المثل" عن سنوات الحرمان الطويلة من أهم التحديات المدنية التي تثيرها دعاوى استرداد العقارات، إذ لا يتوقف حق المالك عند استعادة عين العقار فحسب، بل يمتد للمطالبة بجبر الضرر الناشئ عن حرمانه من الانتفاع بملكه طوال عقود. وتستند هذه المطالبة إلى أحكام المادة (١٩٧) من القانون المدني العراقي التي تنص على: "المغصوب ان كان عقارا يلزم الغاصب رده الى صاحبه مع اجر مثله واذا تلف العقار طرا على قيمته نقص ولو بدون تعد من الغاصب لزمه الضمان" [١] ويظهر توجه محكمة التمييز الاتحادية في حماية حقوق المالكين من خلال التأكيد على وجوب رد العقار المغصوب مع "أجر المثل" عنه؛ إذ أرست المبدأ القاضي بأن" المغصوب إذا كان عقاراً وجب رده مع أجر المثل عنه، وفقاً للمادة (١٩٧) من القانون المدني العراقي، وأن ذلك الإشغال لا يعد من أعمال السيادة بل هو وضع مادي ناجم عن قيام الجهة الشاغلة بإشغال العقار دون مسوغ قانوني" ومع ذلك، يبرز "التحدي المدني" في تكييف وضع اليد السابق؛ فهل يُعد الشاغل (سواء كان جهة حكومية أو فرداً) "غاصباً" بالمعنى القانوني يستوجب دفع أجر المثل، أم هو "حائز" استند إلى سند قانوني سابق (كقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل)؟ إن هذا التوصيف الجوهري يغير جذرياً من استحقاق المالك ومقدار التعويض، خاصة وأن المبالغ التراكمية لأجر المثل عبر عقود قد تفوق في أحيان كثيرة القيمة الحالية لعين العقار نفسه، مما يولد نزاعات مالية ممتدة[٢].حدد المشرع العراقي في المادة (٣) من قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ آلية تعويض دقيقة للفلاحين المتعاقدين الذين أُلغيت عقودهم الزراعية، حيث قرر إعادة تعويضهم من خلال إبرام عقود زراعية جديدة لمن كان منهم مقيماً في محافظة كركوك وقت صدور قرارات نزع الملكية أو ممن سكن المحافظة لاحقاً بموجب تلك القرارات، مع ضمان حقهم في استلام القيمة الحقيقية للمشيدات والمغروسات والآبار القائمة على الأرض وقت الإخلاء، على أن تتولى الدولة تخصيص المبالغ اللازمة لهذه التعويضات من حصة المحافظة من البترودولار أو من الموازنة العامة الاتحادية، مما يعكس توازناً بين استرداد الحقوق العينية للملاك الأصليين وجبر الضرر المادي للأطراف الشاغلة بموجب القوانين الملغاة[٣].

ونرى أن إعمال حكم المادة (١٩٧) مدني في منح أجر المثل الكامل عن فترات تصل إلى أربعين عاماً قد يصطدم بواقع "الاستحالة المالية" للتنفيذ. لذا، نرى أن المعالجة المثلى في قانون ٢٠٢٥ تكمن في (تحديد سقف زمني للتعويض النقدي) أو جعل التعويض عن أجر المثل مقدراً وفقاً للقيمة الإيجارية "الاعتبارية" وليس "السوقية المفرطة"، مع ضرورة أن تتحمل الدولة الفارق المالي، لأن الإبقاء على مبالغ أجر المثل مفتوحة دون سقف سيؤدي إلى شلل عملية إعادة العقارات وتحولها إلى ديون تراكمية تعجز كافة الأطراف عن سدادها.

---

[١] . القانون المدني العراقي، مصدر سابق.

[٢] قرار محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة المدنية)، رقم القرار ٨ / أجر مثل / ٢٠١٢، بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٢، (منشور).

[٣] نص المادة الثالثة من قانون الغاء قرارت مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥.

الفرع الثاني: التحديات التنفيذية ومعضلة "تخمين التعويض البديل"

عندما تستحيل الإعادة العينية للعقار، ننتقل من حيز "حق الملكية" إلى حيز "حق التعويض"، وهنا تبرز تعقيدات التقدير المالي والتنفيذي التي تتجاذبها ثلاثة أنظمة قانونية مختلفة وهي القانون (المدني، الإداري، وقانون رقم ٣ لسنة ٢٠٢٥). ويمكن تفصيل هذه التحديات عبر المحاور الآتية:

أولاً: معضلة التخمين العقاري وفارق القيمة الزمنية

تعد عملية "تخمين التعويض" الجسر الرابط بين النص القانوني النظري والعدالة المادية الملموسة؛ فالحق في التعويض ليس إلا "بدلاً عيناً" عن العقار المستحيل استرداده. وهنا يبرز التحدي في كيفية الموازنة بين ثلاث منطلقات تشريعية: القانون المدني الذي ينظر للتعويض كجبر كامل للضرر، والقانون الإداري الذي يقيده بضوابط المرفق العام والموازنة، وقانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ الذي جاء كأداة لكسر الجمود التاريخي في التقدير.

ويتمثل التحدي الجوهري في "عنصر الزمن"؛ إذ إن الفاصل بين لحظة نزع الملكية (في السبعينيات) ولحظة إقرار التعويض (عام ٢٠٢٥ وما بعدها) قد أحدث هوة سحيقة نتيجة التضخم النقدي وتبدل القيمة الشرائية للعملة. وفي ظل القواعد العامة للقانون المدني، وتحديداً المادة (٢٠٤)، نجد أن المشرع أوجب أن يكون التعويض "كاملاً"، وهو ما يفرض استيعاب كافة عناصر الضرر بما فيها فوات المنفعة. إلا أن التطبيق التقليدي في القانون الإداري (قوانين الاستملاك) كان يميل غالباً إلى تقدير التعويض بناءً على قيمة العقار وقت صدور قرار المصادرة أو الاستملاك، مما يجعل التعويض "صورياً" ويفقده وظيفته في جبر الضرر[١].

وجاء قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ ليعالج هذا الخلل الجوهري، حيث أحدث طفرة في معايير التقدير بنصه الصريح على أن يكون التعويض وفقاً لـ "القيمة السوقية السائدة وقت المطالبة". وهذا النص يمثل انتصاراً لروح القانون المدني على حرفية الإجراءات الإدارية الجامدة؛ فهو يقر بأن الحق في الملكية يمتد ليشمل "القيمة المتجددة" للعقار. إلى أن المشرع قد استجاب للواقع الاقتصادي العراقي الذي شهد انهيارات متتالية في قيمة العملة، مما جعل من التعويض بالأسعار القديمة نوعاً من "المصادرة غير المباشرة" مرة أخرى[٢]

كون أن الربط بين القيمة السوقية الحالية وبين "تاريخ تقديم الطلب" هو المعيار الأعدل لفك الاشتباك بين الحق الخاص والمصلحة العامة[٣]. ونستخلص من ذلك ميل القانون الإداري لحماية الموازنة العامة

---

[١] محمد جميل فرحان، النظام القانوني للملكية العقارية الخاصة للدولة "دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه، كلية القانون، جامعة كربلاء، ٢٠٢٤، ص ٩٤.

[٢] نص المادة الثالثة من قانون الغاء قرارت مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، مصدر سابق.

[٣] كوثر فاضل جاسم، وقت تقدير الضرر في القانون المدني العراقي (دراسة في مدى اتساق النص التشريعي في اقتضاء التعويض الكامل للضرر وفق التوجهات التشريعية الحديثة في المسؤولية المدنية)، المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية)، ص ١٢٧٧.

بتقديرات أقل، وميل القانون المدني لحماية الفرد بتعويض كامل؛ وجاء قانون ٢٠٢٥ ليحقق "العدالة التوفيقية"، معتبراً أن الدولة، بوصفها المتسببة في الخطأ التشريعي السابق، ملزمة بتحمل كلفة "الفارق الزمني" لضمان عدم إلحاق ضرر إضافي بالمالك يتجاوز الضرر الأصلي الذي لحق به منذ عقود.

ثانياً: نظرية الإثراء بلا سبب وتصادم المصالح المالية (بين النزاع الفردي والمسؤولية الاجتماعية)

تتجلى في الواقع العملي معضلة قانونية معقدة عند البدء بإجراءات إعادة العقارات، وهي حالة "الإثراء بلا سبب" المنصوص عليها في المادة (٢٤٠) من القانون المدني، والتي تقرر مبدأً أخلاقياً وقانونياً مفاده "إذا استعمل شخص مالا بلا اذن صاحبه لزمه اداء منافعه سواء كان المال معدا للاستغلال او غير معد له وذلك دونه اخلال باحكام المادة ١١٦٥.

فمن سكن دار غيره من دون عقد لزمه اجر المثل، ولو انقضت مدة الاجارة في الارض المزروعة قبل إدراك الزرع فللمستأجر ان يبقى الزرع في الارض الى ادراكه ويعطي اجرة المثل ". ويظهر التحدي عند صدور قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥، حين يجد المالك نفسه أمام عقار قد أقيمت عليه منشآت حكومية أو عامة؛ فبينما يفرض القانون المدني على المالك تعويض الشاغل عن قيمة ما استحدثه من منشآت (وهو مسار يؤدي عملياً إلى تعثر التنفيذ لسنوات طويلة بسبب النزاعات القضائية حول تقدير قيمة الإثراء)، نجد أن قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ قد قدم حلاً تنفيذياً مبتكراً يُعرف بـ "المقاصة القانونية الشاملة"، حيث نقل النزاع من دائرة "الخصومة الفردية" بين المالك والشاغل إلى دائرة "المسؤولية التقصيرية عن القرارات الصادرة من الدولة "

بموجب هذه المعالجة، تتدخل الدولة بصفتها الضامن لإعادة التوازن المالي، فإما أن تتحمل الخزينة العامة دفع قيمة المنشآت للشاغلين نيابة عن المالك لتمكينه من استرداد أرضه "نقية" من الالتزامات المالية المرهقة، أو تمنح المالك تعويضاً نقدياً مجزياً (بدلاً عيناً) في حال فضل التنازل عن الأرض لصالح بقاء المنشآت العامة. هذا المسار التشريعي يهدف إلى منع "التوقف التنفيذي" الذي تسببه القواعد العامة في القانون المدني، ويحول دون ضياع حقوق الدولة في مشيداتها، محققاً بذلك موازنة دقيقة بين منع الإثراء غير المشروع للمالك وبين حماية حق الملكية من القيود المالية التي تعجز عن الوفاء بها [١]

نرى أن خروج المشرع في قانون ٢٠٢٥ عن "ضيق النزاع الفردي" المدني إلى "رحابة المسؤولية الحكومية" هو الضمانة الحقيقية لتطبيق القانون. فالإثراء بلا سبب في هذه الحالات لم يكن نتيجة فعل إرادي من المالك أو الشاغل، بل نتيجة وضع تشريعي استثنائي سابق؛ لذا فإن إقحام "المقاصة القانونية" التي تتحمل الدولة تبعاتها المالية يرفع عن كاهل القضاء المدني عبء الفصل في آلاف دعاوى الإثراء، ويمنح عملية إعادة العقارات سرعة ونفاذاً يفتقدهما القانون المدني التقليدي.

---

[١] وسام صبار العاني، القضاء الإداري، الطبعة الأولى، دار السنهوري، بغداد، ٢٠١٥، ص ٣٤٦-٣٥٥..

ثالثاً: عجز المالك عن دفع قيمة "التحسينات" والتحول نحو "الاستبدال العقاري" (بين التعطيل التنفيذي والحلول التوفيقية)

تعد إشكالية "المصروفات والتحسينات" من أخطر العقبات التي تواجه استعادة الملكية العقارية، حيث يفرض القانون المدني العراقي في المادة (١١٢٠)[١] . منه التزاماً جوهرياً على المالك المسترد (المدعي بالاستحقاق) بأن يرد للحائز المصروفات الضرورية والنافعة التي أُنفقت على العقار. وبما أن الكثير من الأراضي المستهدفة بقانون الإلغاء قد تحولت بمرور الزمن إلى "أحياء سكنية" متكاملة، فإن قيمة "التحسينات" والبنى التحتية (كالطرق، وشبكات الكهرباء والماء، والمباني القائمة) قد تفوق القيمة الأصلية للأرض الخام بعشرات المرات.

وهنا تبرز معضلة "العجز التنفيذي" في ظل القواعد العامة؛ ففي القانون المدني، يمتلك الحائز "حق الحبس" للعقار حتى استيفاء التعويضات عن تلك التحسينات، مما يجعل حكم الاسترداد لصالح المالك معطلاً واقعياً لعجزه المالي عن سداد هذه المبالغ الطائلة، وهو ما يحول دون استعادة المظالم التي وقعت تاريخياً. وهذا ما أكدته محكمة التمييز الاتحادية في قرارها "إذا كان البناء المحدث على العقار قد تم من قبل مالك العقار قبل صدور حكم بإبطال ملكيته واكتساب ذلك الحكم الدرجة القطعية، فيعد البناء قد أحدث بسبب شرعي. وفي هذه الحالة، لا يجوز الحكم برفع التجاوز (الإزالة)، وإنما يحق لمن أعيد إليه العقار إقامة الدعوى للمطالبة بامتلاك المنشآت وفق أحكام المادة (١١٢٠) من القانون المدني، إذا كانت قيمة الأرض أكثر من قيمة المنشآت"[٢]. وقد عالج قانون هيئة دعاوى الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٠ هذه الحالة في نص المادة السابعه منه من خلال توازن المصالح وحماية الأثر العيني للملكية"؛ حيث اعتمد المشرع مبدأ الإعادة العينية كأصل عام لإزالة آثار المصادرة أو الاستيلاء، إلا أنه قيد هذا الأصل بضوابط العدالة التعويضية. ففي حال تعذر الرد أو وجود تغييرات جوهرية أو دمج عقاري، ينتقل المشرع من "الحق في استرداد ذات العقار" إلى "الحق في قيمة العقار العادلة" (التعويض النقدي بحسب الكشف الأخير)، وذلك لمنع الإثراء على حساب الغير وتحقيق الاستقرار في المراكز القانونية بين المالك الأصلي والمالك الأخير[٣].

---

[١] المادة ١١٦٥ من القانون المدني العراقي " إذا أحدث شخص بناء او غراسا او منشات اخرى بمواد من عنده على ارض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي، فان كانت قيمة المحدثات قائمة أكثر من قيمة الارض كان للمحدث ان يمتلك الارض بثمن مثلها وإذا كانت قيمة الارض لا تقل عن قيمة المحدثات، كان لصاحب الارض ان يمتلكها بقيمتها قائمة".

[٢] قرار محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة المدنية)، رقم القرار: ١٧٧١/رفع تجاوز/٢٠٠٨، تاريخ الإصدار: ٢٠٠٨/٨/٢٠ (منشور).

[٣] نص المادة السابعه من قانون هئية دعاوى الملكية "**تصدر اللجنة القضائية قراراتها في الدعاوى المعروضة عليها المتعلقة بالعقارات المشمولة بأحكام هذا القانون وفق مايأتي:**

أولا- أ- إلغاء قرار المصادرة او الاستيلاء او التخصيص غير المنفذ وقرار الحجز على العقارات المشمولة بأحكام المادة (٣) من هذا القانون

إلا أننا نقترح بأن يتم العمل وفق قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ من خلال ابتكار مخرج قانوني وتنفيذي يتجاوز هذا الانسداد، وذلك عن طريق تبنيه لفلسفة "الاستبدال العقاري" كبديل توفيقي للأثر العيني. فبدلاً من إجبار المالك على دفع مبالغ تعجيزية مقابل تحسينات لم يطلب إقامتها (وفق مقتضيات القانون المدني)، يمنح قانون ٢٠٢٥ السلطة التقديرية للجان المختصة بمنح المالك "عقاراً بدلاً من عقاره الأصلي" في مواقع موازية من حيث القيمة والمواصفات.

هذا الحل يحقق "التوازن الأمني والعقاري"؛ فهو من جهة ينهي العجز المالي للمالك ويمنحه حقاً عقارياً ناجزاً وقابلاً للانتفاع الفوري، ومن جهة أخرى يحافظ على استقرار الشاغلين ويحمي المراكز القانونية والاجتماعية التي تشكلت، وبذلك يخرج النزاع من دائرة "الخسارة الحتمية" لأحد الطرفين إلى رحابة "التسوية العادلة" التي ترعاها الدولة. ولهذا نرى أن التحول من "الاسترداد العيني القسري" إلى "الاستبدال

ب – إلغاء قرار المصادرة أو الاستيلاء أو التخصيص المنفذ على العقارات المشمولة بأحكام المادة (٣) من هذا القانون واعادة الملكية الى مالكها الاصلي وفق احكام هذا القانون.

ثانيا– إذا كان العقار المصادر أو المستولى عليه مخصصا للنفع العام او لأغراض خيرية فيعوالمالك الأصلي قيمة العقار بتاريخ الكشف الأخير ويبقى العقار مستخدما للغرض الذي خصص له.

ثالثا– إذا كان العقار المصادر او المستولى عليه قد تم بيعه للغير ولم تجر عليه تغييرات جوهرية فللجنة القضائية اتباع احدى الحالتين الاتيتين:

أ– إعادة العقار للمالك الأصلي وتعويض المالك الأخير قيمة العقار بتاريخ الكشف الأخير.

ب– احتفاظ المالك الأخير بالعقار وتعويض المالك الأصلي قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير.

رابعاً – إذا أجري على العقار تغييرات جوهرية تزيد من قيمة العقار فللجنة القضائية اتباع احدى الحالتين الآتيتين:

أ– إعادة العقار إلى مالكه الأصلي وتعويض المالك الأخير قيمته بتاريخ الكشف الأخير وبالحالة التي كان عليها قبل إحداث تلك التغييرات وإلزام المالك الاصلي بقيمة التغييرات قائمة على أن تراعي اللجنة عند التقدير نسبة الاندثار الحاصلة بالمحدثات.

ب – احتفاظ المالك الأخير بالعقار وتعويض المالك الأصلي قيمته بتاريخ الكشف الأخير بالحالة التي كان عليها عند المصادرة أو الاستيلاء. على أن تنزل قيمة الاندثار الحاصلة في العقار من المبلغ المدفوع للمالك الحالي ويدفع للمالك الأصلي أو حسب الأحوال من الجهة التي تصرفت في العقار أولا.

خامسا– إذا أضيف للعقار عقار اخر ووحدا فللجنة القضائية اتباع احدى الحالتين الاتيتين:

أ– إذا لم يمكن فرز العقارين فللجنة إعادة العقار لمالكه الأصلي وتسجيل العقار المضاف باسمه وإلزام المالك الأصلي بدفع قيمة العقار المضاف الى المالك الاخير بتاريخ الكشف الاخير وتعويض المالك الأخير قيمة العقار الأصلي بتاريخ الكشف الأخير.

ب– إذا كان من الممكن فرز العقارين فللجنة القضائية اتباع احدى الحالتين الاتيتين:

١– إعادة العقار الأصلي إلى مالكه الأصلي وإبقاء العقار المضاف باسم المالك الأخير ويعوض المالك الأخير قيمة العقار بتاريخ الكشف الأخير.

٢– تعويض المالك الأصلي قيمة العقار الأصلي بتاريخ الكشف الأخير.

سادسا– إذا كان العقار مثقلا بقرض او رهن موثق في دائرة التسجيل العقاري المختصة قبل ٢٠٠٣/٤/٩ فيعاد العقار إلى مالكه الأصلي محررا من القرض او الرهن بعد خصم قيمة القرض او الرهن من مستحقات المالك الاخير من التعويض... إلى آخره."

العقاري المنصف" هو قمة الواقعية التشريعية في قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥. فالعدالة في قضايا الملكية التاريخية لا تكمن دائماً في إخلاء الشاغل وإرهاق المالك، بل في ضمان حصول المالك على "قيمة ملكه" في موقع بديل يحرره من قيود المادة ١١٢٠ مدني (الالتزام برد التحسينات). وبذلك نكون أمام حل يغلق ملف النزاع نهائياً دون أن يترك خلفه فئات مجتمعية متضررة أو أحكاماً قضائية عاجزة عن التنفيذ بسبب فقر الحال.

الخاتمة:

أولاً: النتائج (Findings)

١. علوية النص الاستثنائي: يُعد قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ قانوناً خاصاً يقيّد القواعد العامة الواردة في القانون المدني العراقي؛ إذ غلّب المشرع فيه اعتبارات "العدالة الانتقالية" ورد المظالم على قاعدة "استقرار المعاملات"، معتبراً أن بطلان السند الأصلي (قرارات مجلس قيادة الثورة) يستتبع بطلان كافة التصرفات اللاحقة مهما تعددت.

٢. تحول طبيعة المسؤولية: أخرج قانون ٢٠٢٥ النزاع من دائرة "المسؤولية الفردية" بين المالك والشاغل (المقررة في القانون المدني) إلى دائرة "المسؤولية المدنية للدولة"؛ حيث أصبحت الدولة هي الضامن المالي لتعويض المتضررين عن المنشآت والتحسينات، لكونها المتسببة في إيجاد المركز القانوني الباطل سابقاً.

٣. واقعية الحلول التنفيذية: أثبتت الدراسة أن القواعد العامة للالتصاق في القانون المدني تقف عائقاً أمام الاسترداد الفعلي بسبب عجز المالك عن دفع التعويضات، مما يجعل "الاستبدال العقاري" الوارد في القانون الجديد هو المخرج الواقعي الأكثر إنصافاً لغلق ملف النزاعات التاريخية.

٤. معيار التخمين العادل: استقر التوجه التشريعي والقضائي على أن تقدير التعويض النقدي في حال استحالة الإعادة العينية يجب أن يعتمد "القيمة السوقية وقت المطالبة"، وهو ما ينسجم مع فلسفة جبر الضرر الكامل في القانون المدني ويمنع تآكل قيمة الحق بفعل التضخم.

٥. قصور الحماية السجلية أمام البطلان: كشف البحث أن التسجيل العقاري في العراق لا "يطهر" السند من العيوب الأساسية؛ فإذا كان أصل التملك ناتجاً عن غصب تشريعي ملغى، فإن القيد السجلي لا يمنح الحصانة للمشتري حسن النية أمام دعوى الاستحقاق، مما يستوجب تدخل الدولة لتعويض المشتري الأخير.

ثانياً: التوصيات (Recommendations)

١. حصر المسؤولية المالية بالدولة: نوصي بضرورة تفعيل نصوص "المقاصة القانونية الشاملة" بحيث تتحمل الخزينة العامة دفع قيمة المنشآت والتحسينات للشاغلين مباشرة، وعدم تعليق استرداد المالك لعقاره على شرط دفعه لتلك المبالغ، تلافياً لتعطيل أحكام القانون.

٢. اعتماد معايير تخمين موحدة: نوصي بإصدار ضوابط ملزمة للجان التخمين تحدد عناصر "القيمة السوقية الراهنة"، مع مراعاة الموقع الجغرافي والاستخدام الحالي للعقار، لضمان وحدة الأحكام ومنع التضارب في تقدير التعويضات بين منطقة وأخرى.

٣. التوسع في خيار الاستبدال: نوصي اللجان القضائية والمحاكم المختصة بمنح الأولوية لـ "الاستبدال العقاري" في المناطق المكتظة سكنياً، وذلك لتفادي الآثار الاجتماعية والاقتصادية السلبية الناتجة عن الإخلاء القسري، وتحويل حق المالك إلى عقار بديل مساوٍ في القيمة والمنفعة.

٤. تقييد المطالبة بأجر المثل: نوصي بإجراء تعديل أو إصدار تعليمات تضع "سقفاً زمنياً" للمطالبة بأجر المثل التراكمي في حال كان الشاغل فرداً حسن النية، أو جعل الدولة هي المسؤولة عن دفع أجر المثل عن فترة إشغال الجهات الحكومية، لمنع الإعسار المالي للأطراف المتنازعة.

٥. الرقابة على صندوق التعويضات: نوصي بإخضاع "صندوق التعويضات" لرقابة مالية وقضائية مشددة لضمان سرعة صرف المستحقات، والحيلولة دون تحول حقوق الملاك والشاغلين إلى ديون مؤجلة، مما قد يفرغ قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥ من محتواه الإصلاحي.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

١. عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي (الجزء الأول: في مصادر الالتزام)، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٩.

٢. كاظم حسن الربيعي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مطبعة أساور، العراق – بغداد، ٢٠١٣، ص ٩٥.

٣. شاكر ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية العقارية)، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٥٣، ص ٤٩.

٤. عبد المنعم فرج، حق الملكية، الطبعة الثالثة، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الجلبي، ١٩٦٧، ص ٥٢٢.

٥. عصام عبد الوهاب البرزنجي وآخرون، مبادئ وأحكام القانون الإداري، دار السنهوري، بغداد، الطبعة الأولى، ٢٠١٥، ص ٩٢.

٦. غازي فيصل مهدي، شرح قانون الاستملاك، ص ١٨٠.

٧. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، مكتبة المعارف، بغداد، ١٩٧٨، ص ١٢٥.

٨. وسام صبار العاني، القضاء الإداري، الطبعة الأولى، دار السنهوري، بغداد، ٢٠١٥، ص ٣٤٦–٣٥٥.

ثانياً: الرسائل والأطاريح

١. أكرم فالح أحمد الصواف، الحماية الدستورية والقانونية لحق الملكية الخاصة: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الموصل، ٢٠٠٣، ص ٦-٨.
٢. حليم جري الهلالي، الآثار المترتبة على فسخ العقد أو إبطاله في العقار، أطروحة دكتوراه، جامعة بغداد، ٢٠٠٤، ص ١٦٢.
٣. ذكرى عباس علي الدايني، وسائل الإدارة لإزالة التجاوز على الأموال العامة، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بغداد، ٢٠٠٥، ص ٣٨.
٤. زعيتر سمية، اكتساب الملكية بالالتصاق، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري – قسنطينة، الجزائر، ٢٠١٧، ص ٥٩.
٥. محمد جميل فرحان، النظام القانوني للملكية العقارية الخاصة للدولة (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه، كلية القانون، جامعة كربلاء، ٢٠٢٤، ص ٩٤.

ثالثاً: البحوث والمجلات العلمية

١. حمزة جاسم محمد الدنيناوي الموسوي، امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية (دراسة تحليلية)، مجلة الجامعة العراقية، العدد (٦١)، الجزء (١)، ص ٦١٩.
٢. كوثر فاضل جاسم، وقت تقدير الضرر في القانون المدني العراقي، المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية)، ص ١٢٧٧.
٣. محمد سمين إبراهيم، إبطال قيد التسجيل العقاري وآثاره القانونية، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد (٦)، العدد (١)، الجزء (١)، ٢٠٢١، ص ٥٧٨-٥٧٩.

رابعاً: القوانين

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
٢. قانون إلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) وإعادة العقارات إلى أصحابها رقم (٣) لسنة ٢٠٢٥.
٣. قانون هيئة دعاوى الملكية (المادة السابعة).
٤. قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٣١) لسنة ١٩٧٥.
٥. قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٣٦٩) لسنة ١٩٧٥.

خامساً: القرارات القضائية

١. المحكمة الاتحادية العليا، القرار رقم ٣٥/اتحادية/٢٠٠٧ بتاريخ ٢٠٠٧/١/٨.
٢. محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة الاستئنافية/عقار)، القرار رقم ٢٠١٩/٤٣٧٥ بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣.

٣. محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة الاستئنافية/عقار)، القرار رقم ٢٠٢٥/٢٨٣٣ بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٦.
٤. محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة المدنية)، القرار رقم ٨/أجر مثل/٢٠١٢ بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٢.
٥. محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة المدنية)، القرار رقم ١٧٧١/رفع تجاوز/٢٠٠٨ بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢٠.
٦. محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة المدنية)، القرار رقم ٤١٦٦/هيئة مدنية/٢٠٢٥ بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٣.
٧. محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة الموسعة المدنية)، القرار رقم ٤٠٨/٤٠٩/هيئة موسعة مدنية/٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٨.
٨. محكمة التمييز الاتحادية (الهيئة الموسعة المدنية)، القرار رقم ٤٩٢/هيئة موسعة مدنية/٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٠.

سادساً: المواقع الإلكترونية

موقع وكالة الأنباء العراقية (INA)، متاح على: https://ina.iq/ar/local/230033--.html، تاريخ ال