ARID Journals

ARID International Journal of Social Sciences and Humanities (AIJSSH)

Journal home page: <http://arid.my/j/aijssh>

مجلة أريد الدولية للعلوم الإنسانية والاجتماعية

المجلد الثاني، العدد الخاص، آب 2020 م

Expropriation and Distinguishing it from the Suspected Legal Status

Dr. Ameera Abdul Hussain

M. Zainab Jasim Mohammed*

الاستملاك وتمييزه عما يشتبه به من أوضاع قانونية

م. زينب جاسم محمد*

د. أميرة عبد الحسين

الجامعة العراقية/كلية القانون والعلوم السياسية/العراق /بغداد

Zainabjas7979@gmail.com

arid.my/0005-4315

<https://doi.org/10.36772/arid.aijssh.2020.s.217>

ARTICLE INFO

*Article history:***Received** 21/05/2020**Received in revised form** 16/06/2020**Accepted** 24/07/2020**Available online** 15/08/2020<https://doi.org/10.36772/arid.aijssh.2020.s.217>

ABSTRACT

The right of ownership is considered one of the most important original in-kind rights, even the most extensive of which is the oldest of them and that this right entitles its owner to direct authority to use and exploit the property owned and disposed of, therefore this right throughout the ages and times has been guaranteed by constitutions and laws, and was keen to maintain it and made it sacrosanct and prevented infringement, and it has its market The private investment in selling, buying, renting and mortgaging, therefore, modern legislation did not permit the acquisition of real estate or the expropriation of property from its legitimate owner except for the purposes of public benefit exclusively considering that the public benefit is provided for the private benefit because the purpose of the acquisition is to establish service projects and health And its educational and defining types.

keywords: Seizure, ownership, compensation, expropriation, legal disposition

الملخص

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية بل وأوسعها لابل من أقدمها، وأن هذا الحق يخول صاحبه سلطة مباشرة لاستعمال واستغلال الشيء المملوك والتصرف به، لذلك فإن هذا الحق وعلى مر العصور والأزمنة كفلته الدساتير والقوانين وحرصت على صيانتها وجعلت له حرمة ومنعت التعدي عليه، ولها سوقها الخاص في الاستثمار من بيع وشراء وإيجار ورهن، لذا فإن التشريعات الحديثة لم تجز استملاك العقار أو نزع الملكية من مالكه الشرعي إلا استثناء ولأغراض المنفعة العامة حصراً، باعتبار أن النفع العام يقدم على النفع الخاص، وذلك لأن الغاية من الاستملاك إنشاء المشاريع الخدمية والصحية والتربوية والتي تحدد أنواعه.

الكلمات المفتاحية: الاستيلاء، الملكية، التعويض، نزع الملكية ، التصرف القانوني

المقدمة

حق الملكية هو حق من الحقوق العينية الأصلية التي ترد على شيء معين ويحول هذا الحق صاحبه ميزتي التمتع والتقدم، وهي خصائص يشترك فيها سائر الحقوق العينية الأخرى. وإضافة لانفراد هذا الحق بخصائص أخرى دون سواء من الحقوق العينية الأخرى إضافة لانفراد هذا الحق بخصائص أخرى كونه حقاً جامعاً، مانعاً، رائجاً، لأنه حق جامع لكونه يحول صاحبه جميع السلطات المحتملة على ذلك الشيء والتي تمكنه من الاستفادة من هذا الحق والحصول على جميع المزايا وفي الاستعمال والاستغلال والتصرف، كما أنه حث مانع، يعني بأن المالك وحده سيتأثر بمزايا ملكه دون سواء ومن حقه أن يمنع أي شخص يريد مشاركته في ذلك، كما أنه حق دائم لكونه يبقى مادام محله قائماً ولا سيسقط بعدم الاستعمال وكذلك عدم جواز توقيته بزمن معين .

وقد عرف المشرع العراقي حق الملكية في المادة 1048 من القانون المدني العراقي (رقم 40 لسنة 1951) وذلك بالنص ((هو الملك التام الذي من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً في ما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً فينتفع بالعين المملوكة ويغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة))

وقد نقل المشرع العراقي هذا التعريف من كتاب مرشد الحيران بصورة حرفية من نص المادة (11) .

وقد مرت الملكية بمراحل جديدة تبعاً لتطور المجتمعات واستمر هذا التطور حتى أصبحت ملكية فردية كما كان للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والفكرية .

وكان لها أثرها في توجيه الملكية وجهة اجتماعية حسب منظور البعض، في حين يرى البعض في ذلك انكاراً لفكرة الحق ذاتها وأن وصف الملكية فإنها وظيفة اجتماعية يعد منطوقاً.

فالملك يباشر سلطته لتحقيق مصلحته الخاصة أما مصلحة الجماعة فتتحقق بصورة غير مباشرة، فالأصح أن يقال إن للملكية وظيفة اجتماعية. [1]

وقد حرصت جميع التشريعات الحديثة على صيانة هذا الحق ولم تجز نزع الملكية إلا استثناء بل أنه أصبح من الحقوق المنصوص عليها في الدساتير ومنها الدستور العراقي لعام (2005) وبالتالي أصبح هذا الحق حقاً دستورياً لا يمكن للتشريعات أن تتعارض معه وإلا تعرضت للرقابة الدستورية ..

وقد جاء هذا الحق في نص المادة (23) من دستور جمهورية العراق التي جاء نصها كالآتي:

أولاً : الملكية الخاصة مصونة ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها في حدود القانون .

ثانياً : لا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل وينظم ذلك بقانون .

ثالثاً : للعراقي الحق في التملك في أي مكان في العراق ولا يجوز لغيره تملك غير منقول إلا إذا أثبت بقانون .

ب- يحضر التملك لأغراض التغيير السكاني .

وبعد أن تكلمنا عن هذا الحق العيني الأصلي وما يتمتع به من خصائص وبإيجاز وبصورة عامة كمنطلق لتحدثنا عن الاستملاك وما هو الغرض منه وما هي أنواعه وما هي الطبيعة القانونية للاستملاك، لذلك سنتناول في هذا المبحث ثلاثة مطالب سنتكلم في المطلب الأول منها :

المبحث الأول : تعريف الاستملاك والغرض منه .

المبحث الثاني : أنواع الاستملاك .

المبحث الثالث : الطبيعة القانونية للاستملاك .

المبحث الأول : التعريف بالاستملاك

يتكلم هذا المطلب في الفرع الأول منه عن تعريف الاستملاك وفي الفرع الثاني عن الغرض من الاستملاك .

المطلب الأول : تعريف الاستملاك

ولبيان تعريف الاستملاك يتطلب ذلك تصوير معناه لغة واصطلاحاً .

أولاً : تعريفه لغةً

الاستملاك لغةً: هو تملك الشيء وحيازته والتصرف به تصرف المالك [2] كما عرف في اللغة: بأنه رفع ونزع يد المالك عن ملكه وإعطائه إلى الغير لقاء تعويض مناسب. [3]

ونزع الشيء في اللغة يعني خلعته وسلبه (نزع فلان كذا أي سلبه)، فالاستملاك ونزع الملكية هما معنيان مترادفان يراد منهما أخذ الملك من صاحبه جبراً وهما وجهان لعملة واحدة من الناحية اللغوية .

ومعنى الاستملاك هو من الفعل استملك .

واستملك يتملك استملاكاً فهو مستملك، والمفعول مستملك استملك قطعة أرض نزع ملكيتها حرم مالكها من ملكيتها ووضع اليد عليها استملاك (اسم) استملاك (مصدر إستملك). [4]

ثانياً : تعريف الاستملاك اصطلاحاً

يعرف الاستملاك اصطلاحاً بأنه حرمان المالك من ملكه للمنفعة العامة لقاء تعويض عما يناله من ضرر. [5]

ويعرف أيضاً بأنه نزع جبري للملكية الخاصة اقتضت ضرورات الصالح العام، وهو استثناء من القواعد العامة التي توجب احترام الملكية الفردية وكافة الحقوق الناشئة عنها، وهو ينطوي على طابع الجبر والإرغام والإذعان. [6]

وهناك من يرى بأنه لا بد من التعريف من الناحية القانونية بين مصطلح الاستملاك ومصطلح نزع الملكية، إذ أن الاستملاك ينصرف أي طلب الاستملاك رضا و اتفاقاً بين الطرفين في حين أن نزع الملكية ينضوي على طابع الجبر والإرغام والإذعان ولهذا سماه المشرع المصري نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسن. [7]

وهنا فإن التسمية الواردة في التشريع المصري متفجرة لأن الاستملاك لا ينصرف فقط إلى طلب الاستملاك رضا و اتفاقاً إنما ينصرف أيضاً إلى مفهوم نزع ملكية العقار جبراً، لأن عدم توصل الطرفين لاتفاق بهذا الخصوص يدفع المستملك لاستملاك ذلك العقار قضائياً وهو نزع جبري لملكية العقار لقاء تعويض مناسب، وبالتالي فإن الاستملاك في مفهومه ينطوي على هذين المعنيين .

وبالتالي فهو أكثر شمولاً من مفهوم نزع الملكية وكان المشرع العراقي موفقاً في ذلك.

ثالثاً : أما تعريف الاستملاك قانوناً

تم تعريف الاستملاك قانوناً تعريفات متعددة وذلك حسب الأزمنة التي صدر فيها هذا القانون وهي في العراق :

* قانون الاستملاك للأموال غير المنقولة رقم (43) لسنة 1934 الملغي حيث عرف الاستملاك في م1 منه على أنه ((هو نزع ملكية العقار لنفع عام ولقاء تعويض عادل يعني به وجب هذا القانون)). .

* كما عرفه قانون الاستملاك رقم (57) لسنة 1960 الملغي في م1 منه في ف1 بأنه ((نزع ملكية العقار لنفع عام ولقاء تعويض عادل يبين بموجب هذا القانون)). .

إن التعريف الأخير كان أكثر تحولاً من التعاريف الواردة في القوانين السابقة، وذلك لكونه قد نص صراحة على أن نزع ملكية العقار لا يقتصر على حق الملكية فقط بل يحتوي ذلك أيضاً للحقوق العينية الأصلية المتعلقة به، كما أنه قد يقتصر على هذه الحقوق العينية إذا كانت القطعة مملوكة للجهة طالبة الاستملاك. [8]

* أما بالنسبة لقانون الاستملاك النافذ رقم 12 لسنة 1981 المعدل، فإنه لم يرد فيه تعريفاً محدداً للاستملاك أو نزل ملكية العقار وجاء خلافاً للقوانين السابقة بهذا الخصوص، وبذلك فإنه وقد تعمد إدراج تعريف للاستملاك وعدم الإشارة إلى أنه لا يكون إلا للمنفعة العامة، ولكنه حرص في مقابل ذلك على تنظيم إحكام التعويض بشكل مفصل، وأحسن فعل المشرع في تركه الباب مفتوحاً للفقه والقضاء لتحديد مفهوم الاستملاك، لأن إدراج مثل هذا التعريف قد يجعل من نطاق تطبيق القانون المذكور ضيقاً إذا ما تم إغفال جانب معين من الجوانب المتعلقة بالاستملاك. [9]

المطلب الثاني : الغرض من الاستملاك

عادة يجري نزع ملكية العقارات من قبل الدولة لأغراض المنفعة العامة ويتم التعويض عنها وفقاً للقانون، وبذلك لا يجوز نزع الملكية إلا إذا كان ذلك يحقق منفعة عامة كونها الركن الأساسي الذي يعول عليه لصدور أي قرار بهذا الخصوص فكلما كان هناك نفع عام جاز نزع الملكية .

كانت الغاية أو الغرض من وراء نزع الملكية في ظل الفقه الإسلامي وما أجازته الفقهاء في ذلك كانت متمثلة بجواز أخذ الملك جبراً على مالكه لتوسعة مسجد أو طريق أو نحوهما إذا احتاج العامة إلى توسعة ذلك، وبالتالي يتيح ترجيح المصلحة العامة وهي مصلحة الناس على مصلحة الفرد، وأصدر الأمر في نزع الملكية هو الترجيح من بين المصالح. ولكن يشترط في ذلك الترجيح أن تكون المصلحة العامة (جدية) وذات أهمية كبيرة وهي تختلف باختلاف الظروف والأحوال الذي يحدد هذه المصلحة ويقرر أهميتها هو (الإمام) أو من ينييه وليس لأحد أن يحتج عليه وتصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة. [10]

وإذا قلنا بأن المصلحة العامة مقدمة على مصلحة الفرد فليس معنى ذلك أن يضار الفرد أو يضيع حقه بل يجب أن يدفع ثمن المثل لمن انتزع ملكه، وهذا يستفاد مما قرره الفقهاء في المذاهب الإسلامية. [11]

وفي التشريع العراقي ومن خلال الإطلاع على نصوص قوانين الاستملاك الملغاة منها وعلى سبيل الحصر لأغراض المنفعة العامة كان المشرع العراقي يجيز الاستملاك وبمعنى أدق أي كان قد حدد الأغراض التي تعتبر نفع عام ويمكن إجمالها بالآتي :

أولاً الأغراض العسكرية .

ثانياً : الأغراض المتعلقة بمشاريع الري والبنل .

ثالثاً : الأغراض المتعلقة بالصحة العامة .

رابعاً : الأغراض المتعلقة بالثروات الطبيعية واستغلالها .

خامساً : الأغراض المتعلقة بالتخطيط والتنظيم العمراني والبلديات .

سادساً : الأغراض المتعلقة بالإسكان والمباني العامة .

سابعاً : الأغراض المتعلقة بتجميل وتحسين المدن .

ثامناً : الأغراض المتعلقة بإنشاء المزارع النموذجية والأسواق العصرية .

تاسعاً : الأغراض المتعلقة بتنفيذ المعاهدات والاتفاقيات الدولية .

أما بالنسبة لقانون الاستملاك النافذ رقم 12 لسنة 1981 المعدل فإنه لم يرد فيه تعريفاً أو معياراً أو شرطاً معيناً لتحقيق المنفعة ولم يرد فيه ما يشير إلى الأغراض التي تدخل ضمن هذا المفهوم من حيث نص م (1) .

حيث جاء فيه إلى أن هذا القانون يهدف إلى :

أولاً: تنظيم استملاك العقار والحقوق العينية الأصلية المتعلقة به من قبل دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي تحقيقاً لأغراضها وتنفيذاً لخططها ومشاريعها.

أما بالنسبة للمادة (9) من نفس القانون فقد نصت على دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي التي يحق لها استملاك العقار قانوناً أن تطلب استملاك أي عقار أو جزء منه أو الحقوق العينية الأصلية المتعلقة به وفق أحكام هذا القانون لتنفيذ مشاريعها وتحقيق أغراضها .

كما أن المادة (10) من ذات القانون نصت على المستملك تقديم طلب الاستملاك إلى محكمة البداية على موقع العقار يؤيد فيه عدم وجود مانع خطي أو قانوني من الاستملاك باستثناء الاستملاك لأغراض عسكرية مرفقاً به الوثائق المطلوبة .

ويرى البعض أنه من الضروري تحديد أغراض النفع العام تشريعاً كما هو الحال في القوانين السابقة وأن تتاح إمكانية القياس عليها أي اللجوء إلى التحديد الإداري لأغراض النفع العام ولكن مع رقابة القضاء عليها تحوطاً من انحرافها عن الصالح العام.

[12]

المبحث الثاني : أنواع الاستملاك

لقد خصص المشرع العراقي الباب الثاني من قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 المعدل لبيان أنواع الاستملاك وقد حصرها بثلاثة أنواع هي :

1- الاستملاك الرضائي .

2- الاستملاك القضائي .

3- الاستملاك الإداري .

وستتناولها تبعاً في هذا المطلب .

المطلب الأول : الاستملاك الرضائي

وهو في مفهومه وظاهره اللفظي، اتفاق رضائي بين طالب الاستملاك والمطلوب الاستملاك منه على استملاك عقار، وحق عيني عليه يرضي صاحب العقار، شريطة أن يكون الاستملاك للمنفعة العامة، فالأصلان ملك لا يؤخذ من صاحبه دون رضاه وهذا المبدأ على نقيض مفهوم الاستملاك الذي أشرنا له سابقاً، والذي يتعلق بنزع الملكية من صاحبها جبراً ومن المفترض أن يكون الاستملاك الجبري إن امتنع صاحب العقار المطلوب استملاكه عن الإجابة لطلب الاستملاك والتنازل عن عقاره برضاه دون الحاجة إلى الاستملاك منه جبراً. [13]

وبالتالي فإن الاستملاك الرضائي هو الاستملاك الي يتم عن طريق التفاوض بين المستملك والمستملك منه فيجوز لدوائر الدولة والقطاعين الاشتراكية والمختلطة الاتفاق مع مالك العقار أو الحق العيني الوارد على عقار على استملاكه رضاء.

ولقد خصص المشرع العراقي المواد (4-8) من قانون الاستملاك لبيان أحكام الاستملاك الرضائي والطريقة التي يتم بموجبها عند موافقة صاحب العقار على التنازل عن عقاره لقاء بدل يتفق عليه مع المستملك دون الحاجة إلى إجراءات الاستملاك الجبرية فالاستملاك الرضائي في حقيقة الأمر ليس إلا بيعاً رضائياً لا يختلف عن بقية البيوع. [14]

ومن خلال نصوص م (4 – 8) من قانون الاستملاك نلاحظ بأن المشرع العراقي قد أعطى الحق لدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي التي يحق لها تملك العقار قانوناً والاتفاق مع صاحب ذلك العقار على استملاكه أو استملاك الحق العيني المتعلق به رضائياً لقاء تعويض تقدره هيئة التقدير المشكلة بموجب هذا القانون، كما اشترط الحصول على موافقة جميع الشركاء إذا كان العقار المراد استملاكه مملوكاً على الشيوع فالأصل هو موافقة المالك شخصاً واحداً كان أو أكثر من ذلك .

حيث نصت م 4 من قانون الاستملاك على (لدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي التي يحق لها تملك العقار قانوناً أن تتفق مع مالك العقار أو الحق العيني المتعلق به على استملاكه رضاءً عيناً أو نقداً، ببديل الذي تقدره هيئة التقدير المشكلة بموجب هذا القانون وإذا كان العقار شائعاً فيلزم موافقة جميع الشركاء فيه على ذلك، وأن اشترط موافقة جميع الشركاء على الاستملاك متأتية من أن كل شريك يعتبر أجنبياً في حصة الآخر وليس له أن يتصرف فيها بأي شكل من الأشكال دون رضاه، حيث نصت (م 1062 ف1) من القانون المدني على كل واحد من الشركاء أجنبي في حصة الآخر وليس له أن يتصرف فيها تصرفاً مضرراً بأي وجه كان من غير رضاه، ومن الناحية العملية لهذا النوع من الاستملاك يشترط في المستملك أن يكون متمتعاً بالشخصية المعنوية أولاً لتملك الحقوق واكتساب الملكية العقارية، كي يكون له طلب الاستملاك، إذ مثلاً نجد بأن مديرية ما في وزارة ما قد تلجأ إلى الاستملاك دون توفر الشروط فيها، لذلك فإن طلبها يكون محسوماً بالرد للسبب المذكور. [15]

أما إذا كان من بين الشركاء محجور لذاته (صغير – مجنون – معتوه) أو كان محجوراً عليه من قبل المحكمة (سفيه أو ذو غفلة) أو كانت تصرفاته مقيدة بقرار قانوني أو قضائي فيجب أخذ موافقة من ينوب عنهم قانوناً على الاستملاك وبإذن من الجهة التي حددها القانون كمديرية رعاية القاصرين أو المحكمة. [16]

ويتم الاستملاك الرضائي بعد حصول الاتفاق المبدئي بين المستملك والمستملك منه على استملاك العقار، يقدم المستملك طلبه لهيئة التقدير يطلب فيه تحديد التعويض الواجب دفعه للمستملك منه وفقاً للأسس الواردة في قانون الاستملاك، ويشعر دائرة التسجيل العقاري المختصة لوضع إشارة عدم التصرف على ذلك العقار لضمان بقاء الأوضاع القانونية على حالها دون تغيير لحين إكمال إجراءات الاستملاك، وتقوم هيئة التقدير بتحديد البديل الواجب دفعه للمستملك منه وبعد إصدارها لقرارها بهذا الخصوص، يتيح تبليغ الطرفين بالقرار من قبل رئيس هيئة التقدير وكذلك تبلغ به دائرة التسجيل العقاري المختصة .

إن قرار هيئة التقدير يصبح باتاً وملزماً للطرفين وغير قابل للطعن به إذا وافق عليه الطرفان تحريراً أو مرت عليه عشرة أيام اعتباراً من تاريخ تبليغها به وعدم حصول اعتراض عليه لدى ذات الهيئة من قبل الطرفين، أما إذا اعترض أحد الطرفين على التقدير خلال المدة المذكورة فتعتبر الإجراءات الاستملاك الرضائي ملغاة ويكون رئيس هيئة التقدير ملزماً بإشعار دائرة التسجيل العقاري المختصة برفع إشارة عدم التصرف عن العقار موضوع الاستملاك .

ثم يلزم المستملك بإيداع بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار إذا كان البديل تقديرياً وكذلك تسجيل العقار المستبدل به باسم المستملك منه في دائرة التسجيل العقاري، إذا كان التعويض عينياً خلال مدة ستين يوماً اعتباراً من تاريخ تبليغه بقرار هيئة التقدير مالم يتفق الطرفان خلاف ذلك، وهذا يعني أن الطرفين بإمكانهما الاتفاق على مدة أقل أو أكثر من المدة

المحددة قانوناً وهي ستون يوماً لتسديد بدل الاستملاك وبالرغم من القانون لم ينص على المدة إلا أننا نرى ضرورة أن يكون هذا الاتفاق تحريراً وإيداعه إلى هيئة التقدير أسوة بموافقة الطرفين التحريرية على قرار هيئة التقدير بخصوص بدل الاستملاك المنصوص عليها في البند أولاً من م6 من قانون الاستملاك. كما يلتزم المستملك منه بتسليم العقار للمستملك بالحالة التي كان عليها عند التقدير خلال مدة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ إيداع البديل لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة مالم يتفق الطرفان على خلاف ذلك .

وهذا يعني أن الطرفين بإمكانهما أيضاً الاتفاق على مدة قد تزيد أو تقل على هذه المدة المحددة قانوناً للتسليم وهي ثلاثون يوماً [17] .

ويعتبر الاتفاق الرضائي على الاستملاك قرار هيئة التقدير هي الأساسا لتسجيل العقار باسم المستملك بعد إيداع بدل الاستملاك وليس هناك حاجة لأي إجراءات أخرى بهذا الخصوص إلى ذلك أشارت م 7 من قانون الاستملاك بنصها على :

أولاً: على المستملك إيداع بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار أو تسجيل العقار المستبدل به باسم المستملك منه في حالة التعويض العيني خلال مدة ستين يوماً من تاريخ تبليغه بقرار هيئة التقدير مالم يتفق الطرفان على خلاف ذلك .

ثانياً : يلتزم المستملك منه بتسليم العقار المستملك إلى المستملك بالحالة التي كان عليها عند التقدير خلال 30 يوماً من تاريخ إيداع البديل لدى دائرة التسجيل العقاري دون الحاجة لأية إجراءات أخرى مالم يودع المستملك بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة أولم يتم بتسجيل العقار المستبدل به باسم المستملك منه خلال المدة القانونية المحددة في البند أولاً من م 7 من قانون الاستملاك المارة الذكر فالمستملك منه إلغاء موافقته على الاستملاك وإشعار المستملك منه ودوائر التسجيل العقاري المختصة بذلك تحريراً وتعتبر جميع الإجراءات المتخذة بهذا الشأن ملغاة. [18]

المطلب الثاني: الاستملاك القضائي

قد لا يتوصل الطرفان، المستملك والمستملك منه في أغلب الأحيان إلى صيغة توافقية لاستملاك العقار فلا يبقى أمام الجهة طالبة الاستملاك والتي تضعها ضرورات المصلحة العامة لاستملاك ذلك العقار، إلا النوع الثاني من أنواع الاستملاك وهو الاستملاك القضائي والذي ينطبق عليه مفهوم نزع الملكية جبراً من صاحبها لأغراض المنفعة العامة، وقد تناول المشرع العراقي هذا النوع من الاستملاك في المواد (6- 12) من قانون الاستملاك النافذ، والذي رسم بموجبها الطريق لاستملاك العقار من صاحبه قضائياً لقاء تعويض عادل حيث صار لهذا النوع من الاستملاك بعد تعذر الاتفاق مع المستملك منه على الاستملاك الرضائي عندما يكون لا مناص من اللجوء إلى أحكام الاستملاك القضائي ومن خلال استقراء نص م 9 من قانون الاستملاك

والذي ذكرناه سابقاً في هذا البحث، نجد بأن المشرع العراقي أعطى الحق فقط لدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي التي يحق لها بتملك العقار قانوناً أن تطلب استملاك أي عقار لغرض تنفيذ مشاريعها وتحقيق الأغراض التي تجعل على تنفيذها، ومن الجدير بالذكر إن امتداد سلطان دوائر الدولة ونشاطها إلى كل جزء من البلاد كون الضرورة تقتضي أن تكون ممارستها للتصرفات العقارية مطلقة فإنها لها طلب الاستملاك دون قيد .

وبالتالي استناداً لذلك فإن حصر حق طلب الاستملاك بدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي يعني بأنه هناك جهات أخرى كالمنظمات الإنسانية والجمعيات والنقابات وغيرها، ولا يحق لها طلب الاستملاك بالرغم من كونها تهدف في أعمالها لتحقيق المصلحة العامة لصراحة نص م9 من قانون الاستملاك ولكون هذه الجهات لا تندرج تحت مفهوم دوائر القطاع الاشتراكي. [19]

أما بالنسبة لنص المادة 10 من قانون الاستملاك والتي مر ذكرها في هذا البحث فقد رسمت هذه المادة الإجراءات الواجب اتباعها لتقديم طلب الاستملاك ابتداءً من تقديم الطلب إلى محكمة البداية موقع العقار مرفق معه ما يؤيد عدم وجود مانع تخطيطي أو قانوني من استملاك ذلك العقار فالاختصاص هنا ينعقد حصراً لمحكمة بداية موقع العقار ولا يجوز تقديمه لأي محكمة أخرى أو جهة أخرى. [20]

من المعروف أن الموافقة التخطيطية تعطى من دائرة التخطيط العمراني الموجودة في كل محافظة وتتعلق بالعقارات الموجودة داخل الحدود البلدية للمدن، أما إذا كانت خارج الحدود البلدية فلا يوجد مبرر لجلب هذه الموافقة، لأن دائرة التخطيط العمراني تكون غير معنية بإعطاء الموافقة .

أما في حالة عدم إعطاء الموافقة التخطيطية فيجب أن يكون القرار مسبباً ومبرراً، وأن يكون عدم الموافقة لأسباب مقبولة ومنطقية قانوناً وإذا ما ثبت تعسف دائرة التخطيط العمراني بعدم إعطاء الموافقة فيمكن المحكمة إصدار قرار باستملاك العقار رغم عدم وجود الموافقة، لأن الأمر في نهايته يخضع لتقدير محكمة البداية .

كما أن المادة المذكورة اشترطت بالإضافة للموافقة التخطيطية أن يرفق مع طلب الاستملاك الوثائق التالية :

- 1- نسخة من آخر سجل للعقار أو تأييد من دائرة التسجيل العقاري بعدم تسجيله.
- 2- خارطة مصدقة من دائرة التسجيل العقاري مؤشر عليها المساحة المطلوب استملاكها .
- 3- بيان باسم مالكي العقار أو حائزي الحقيقيين إن كان غير مسجل وكذلك عناوينهم أو عنوان أحدهما على الأقل. [21]

بعد استيفاء الطلب للشروط المذكورة تحدد المحكمة موعداً للنظر به خلال (10) أيام اعتباراً من تاريخ تسجيله لديها، وتطلب من دائرة التسجيل العقاري عدم إجراء أي تصرف على العقار المطلوب استملاكه وإشعارها بأي تصرفات سجلت على العقار وأن ذلك متعارف عليه في العمل القضائي – بوضع إشارة عدم التصرف على العقار، الغاية من ذلك هو لضمان بقاء الأوضاع القانونية على حالها دون تغيير حتى يتم الفصل في موضوع طلب الاستملاك .

وبذلك فإن محكمة البداية إذا ما نظرت في طلب الاستملاك وأصدرت قرارها دون استكمال الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في قانون الاستملاك ومن بينها وضع إشارة عدم التصرف على العقار وربط خارطة العقار وصورة قيده، فإن قرارها والحالة هذه يكون معيباً من الناحية الشكلية ويكون عرضة للنقض في حالة الطعن به تمييزاً من قبل الخصوم .

وبعد استكمال الإجراءات المشار إليها أعلاه تقوم محكمة البداية بدعوة الطرفين الحضور في الموعد المحدد، فإذا كان استملاك من أكثر من واحد أو كان من بينه متوفي جاز لها تبليغ أحدهم ودعوة الباقيين عن طريق الإعلان في صحيفة محلية يومية واحدة بموجب اسمائهم الواردة في آخر سجل العقار، ويعتبر ذلك تبليغاً للشركاء كافة وكذلك ورثة المتوفين منهم، أما إذا كان العقار غير مسجل فيبلغ الحائز الحقيقي للعقار المراد استملاكه بذات الطريقة المشار إليها أعلاه المتعلقة بتبليغ مالكي العقارات، وبذلك فإن المشرع راعى حقوق حائزي العقارات الغير المسجلة أسوة بمالكي العقارات المسجلة باسمائهم إيماناً منه بتعويض جميع ذوي العلاقة تعويضاً عادلاً قبل نزع ملكية تلك العقارات واحتراماً منه لحق الملكية. [22]

المطلب الثالث: الاستملاك الإداري وتمييزه عن الاستيلاء المؤقت

الاستملاك الإداري هو اتفاق بين شخص معنوي وشخص معنوي آخر على نقل ملكية عقار أو حق عيني عقاري يعود لأحدهما إلى الآخر مقابل تعويض يتحدد بإرادة الطرفين [23]، وقد تناول المشرع العراقي هذا النوع من أنواع الاستملاك في المواد (م 22 – 25) من قانون الاستملاك وهو صورة جديدة من صور نزع الملكية لم تكن موجودة في قوانين الاستملاك السابقة (الملغاة) حيث نصت م 22 من قانون الاستملاك رقم 2 لسنة 1981 المعدل على (إذا كان العقار أو الحق العيني المطلوب استملاكه يعود إلى دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي أو الأوقاف فيجري استملاكه إدارياً ويتحدد التعويض وباتفاق الطرفين) . وبذلك فإن القانون استثنى من الاستملاك الإداري العقارات الموقوفة، لأن الوقوف يترتب عليه زوال مالك الواقف عن الموقف فيتتيح عليه التصرف ولأن العمل الواقف ناتج عن أحكام الشرعية فليس من الصواب حرمانه من المحافظة عليه بتطبيق قانون آخر مخالف لقصر الواقف لذلك لا يتفق على نقل ملكية الغير إلا بنص القانون كما هو الحال في الاستملاك القضائي الذي بموجبه تنزع ملكية العقار الموقوف جبراً لتحقيق المنفعة العامة. [24]

ومع أن الوقف من الحقوق العينية الأصلية ولكونه من النظام العام فلا يصح أن يكون محلاً للالتزام أصلاً وعلى هذا الأساس لا يجوز استملاك العقارات الموقوفة استملاكاً إدارياً. [25]

إذا اتفق طرفا الاستملاك فلا يوجد مشكلة، أما إذا حصل خلاف بينهما فيتم الفصل في هذا الخلاف من قبل الوزير المختص إذا كان طرفا الاستملاك من دوائر الدولة التابعة لوزارة واحدة، أما إذا كان الطرفان يتبع كل منهما إلى وزارة أخرى ولم يكونا تابعين لوزارة واحدة فإن الفصل في الخلاف الحاصل بينهما حول الاستملاك الإداري يكون من اختصاص مجلس الوزراء ويكون القرار الصادر من الوزير المختص أو مجلس الوزراء حسب مقتضى الحال باتاً وملزماً للطرفين (م23).

أما بالنسبة لمبلغ التعويض في الاستملاك الإداري فإنه يخضع لاتفاق الطرفين ابتداءً، أما إذا اختلفا بهذا الخصوص فكل منهما الحق بأن يطلب من هيئة التقدير الواردة في قانون الاستملاك تحديد ذلك التعويض وفقاً للأسس الواردة في ذات القانون ويكون قرار هيئة التقدير باتاً وملزماً للطرفين. [26]

أما بالنسبة لتسجيل العقار المطلوب استملاكه باسم المستملك في دائرة التسجيل العقاري فإنه يتخذ اتفاق الطرفين أساساً للتسجيل كما يتخذ من قرار هيئة التقدير أساساً للتسجيل إذا كانا قد اتفقا على الاستملاك الإداري وتركوا موضوع تقدير التعويض لهيئة التقدير، أما إذا لم يتفقا أصلاً على الاستملاك فيتخذ من قرار الوزير المختص أو مجلس الوزراء وقرار هيئة التقدير أساساً للتسجيل وفي جميع الأحوال يجب أن يتم تسديد البديل للمستملك منه أو إيداع ذلك البديل لدى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار حتى يتم التسجيل حيث نصت على ذلك م 25 من قانون الاستملاك. [27]

وأخيراً لا بد من الإشارة إلى أن مثل هذه الحالات لا تدرج من ضمن أنواع الاستملاك ولكن من الضروري الإشارة إليها لتمييزها عن الاستملاك الإداري ألا وهي ما تسمى بالاستيلاء المؤقت والتي أوردتها المشرع العراقي في م (26- 28) من قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 المعدل، حيث أجاز لدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي، في الظروف الاستثنائية الطارئة كالفيضانات وتفشي الأوبئة كالكوليرا مثلاً أجاز لها الاستيلاء مؤقتاً على أي عقار على أن تحدد مدة الاستيلاء في قرار الاستيلاء على أن لا تزيد مدة الاستيلاء في جميع الأحوال على السنتين. [28]

المبحث الثالث : الطبيعة القانونية للاستملاك

بعد أن تطرقنا إلى الحديث عن أنواع الاستملاك وماهية الإجراءات المتبعة في كل نوع منها ولا يوجد أي مبرر في عبور هذه الفقرة من دون بيان للطبيعة القانونية للاستملاك، ومن خلال بيان أنواع الاستملاك وإجراءاته نعد بأنه خلاف في خصوص الطبيعة القانونية لطلبات الاستملاك (رضائي كان أو استملاكاً إدارياً) وذلك لأن طلبات تقدم إلى جهات غير قضائية.

لكن الخلاف يثور بمناسبة الحديث عن الاستملاك القضائي حيث يثار التساؤل هل أن هذا الاستملاك مجرد طلب أم أنه دعوى بما أنه يقدم إلى جهة قضائية وفي حالة كونه دعوى فلا بد أن نطبق نصوص قانون المرافعات المدنية العراقية رقم 83 لسنة 1969 .

بالنسبة للإجراءات التي لم يرد بشأنها نص في قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 فإن هذا القانون هو القانون الإجرائي لكافة القوانين في حالة عدم ورود نص وبالتالي سنبحث في فرعين المفهومين أي الطب والدعوى وأيهما أصح على الاستملاك القضائي :

المطلب الأول: الاستملاك طلب وليس دعوى

يرى أصحاب هذا الرأي بأن الاستملاك هو طلب كسائر الطلبات ولا يحمل مفهوم الدعوى الواردة في قانون المرافعات المدنية وقد أسس صاحب هذا الرأي رأيهم على الآتي :

- 1- إن المشرع قد ذكر في نص المادة 9 من قانون الاستملاك عبارة (أن تطلب استملاك) .
 - 2- كما إن نص المادة (12) منه ورد في الفقرة أولاً: تعيين المحكمة موعداً للنظر في طلب الاستملاك .
 - 3- كما إن الفقرة الثانية من نفس المادة مارة الذكر (نصت أنه قررت المحكمة رد طلب الاستملاك) وإن هذه النصوص سبق أن ذكرناها في هذا البحث طلب الاستملاك على وجه الاستعجال ويجري تفهيم القرار للطرفين، وإذا كان أحدهما غائباً أو كان المستملك منهم متوفي فيتم تبليغ القرار وفقاً للبند ثانياً من المادة 11 من هذا القانون. [29]
- كما أن أصحاب هذا الرأي قد دعموا رأيهم بأمر آخرى كان أبرزها :

- 1- إن المشرع العراقي استعمل في قانون الاستملاك النافذ مصطلح إلغاء الاستملاك وسحبه وذلك للدلالة على الطبيعة الإدارية له، فهو لم يستعمل المصطلحات الواردة في قانون المرافعات المدنية فيما يتعلق بالقرارات الصادرة في الدعاوي مثل النقض، الأبطال وتأييد القرار وتصديقه أو فسخه عند الطعن به .
- 2- إن الأعمال والإجراءات المتعلقة بالاستملاك هي إجراءات إدارية بحتة كونها قد أوكلت إلى هيئات التقدير التي يرأسها قاضي محكمة بداءة موقع العقار، وينظر في طلب الاستملاك بصفته رئيساً للهيئة وفقاً لقانون الاستملاك وليس قانون المرافعات المدنية . [30]

3- إن الرسوم والمصاريف عند صدور القرار باستملاك العقار المطلوب استملاكه وفي جميع الأحوال يتضمنها المستملاك حتى لو ثر قرار مصلحة واستملاك العقار حيث نصت المادة 15 ف أولاً من قانون الاستملاك على {يدفع المستملاك بدل الاستملاك مع المصاريف إلى المحكمة نقداً في حالة التعويض النقدي} .

على العكس الرسول والمصاريف في الدعوى التي يتحملها عادة من خسر الدعوى عملاً بأحكام المادة (166) الفقرة (1) من قانون المرافعات المدنية. [31]

4- إذا ما تولدت الحاجة أثناء نظر طلب الاستملاك للمطالبة بالتعويض إن توفرت أسبابه وكان له محل وحصل خلاف بين الطرفين على تقدير فإن ذلك يستوجب إقامة دعوى مستقلة أمام القضاء وبالتالي تكون هناك دعوى مستقلة عن طلب الاستملاك. [32]

5- إن طلب الاستملاك لا يعتبر دعوى وفقاً لمفهومها الوارد في المادة (2) من قانون المرافعات المدنية التي نصت على (الدعوى طلب قانون خاص رسم الجوانب الشكلية والموضوعية العملية عند النظر بطلب الاستملاك والسير فيه ولم يتضمن القانون المذكور في طياته نصاً يشير للإحالة على قانون المرافعات المدنية وتطبيقه في حالة غياب النص في قانون الاستملاك. [33]

وبالتالي ومن خلال هذه الحجج لأصحاب هذا الرأي فإنهم يرون بأن محكمة بداءة موقع العقار بالرغم من كونها بنت بالطلب إلا أن هذا الطلب ليس بدعوى قضائية وفقاً لقانون المرافعات المدنية، وذلك لانتفاء النزاع بين المستملاك والمستملاك منه إلا أن المشرع العراقي أوكل البت في طلب الاستملاك للقضاء، وذلك بسبب خشية من تعسف الإدارة عند مطالبتها بالاستملاك تجاه الأفراد وحتى لا تكون في الوقت ذاته خصماً للمستملاك منه وحاكماً عليه. [34]

المطلب الثاني: الاستملاك دعوى

يرى أصحاب هذا الرأي بأن الاستملاك القضائي هو دعوى مستوفية لكافة شروطها القانونية مؤسسين رأيهم أيضاً على ما ورد في المادة (2) من قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 والتي مر ذكرها في هذا البحث والتي عرفت الدعوى بأنها طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء وبذلك فإن المادة المذكورة حددت شروط الدعوى والتي تتكون من ثلاثة عناصر :

أولهما: الطلب الذي ينبغي أن يكون تحريراً فلا يمكن أن يكون هذا الطلب شفهيّاً. [35]

ثانياً: أن يكون هذا الطلب التحريري منصباً على حق يجوز المطالبة به قانوناً فإذا كان الحق المذكور لا يحق المطالبة به قانوناً فتكون الدعوى واجبة الرد من هذه الناحية .

ثالثاً: أن يكون الطلب التحريري المنصب على حق مقدماً إلى القضاء، وبهذا تخرج الطلبات المقدمة لجهات أخرى من هذا المفهوم وأن توافر فيها الشرطين الأول والثاني وهما المطالبة التحريرية والحق القانوني .

كما أن هنالك من يدعي أن التعريف الوارد في المادة المذكورة أعلاه يترتب عليه أن مفهوم الدعوى يقتصر على مجرد المطالبة أمام المحكمة بحق. [36]

عند تطبيق هذه الشروط الثلاثة المشار إليها أعلاه على طلب الاستملاك نجد بأن الطلب يقدم تحريراً إلى القضاء وأن هذا الطلب ينصب على حق منحه القانون لطالب الاستملاك يتمثل باستملاك العقار والحقوق العينية الأصلية الأخرى المتعلقة به لأغراض المصلحة العامة وبذلك فإن العناصر الثلاثة تكون متوفرة في طلب الاستملاك. [37]

كما أن المحكمة عادة تضيف لتحقيقها من الشروط الشكلية والموضوعية الواردة في قانون الاستملاك فإنه يجب أن تتحقق من تمتع طالب الاستملاك بالشخصية المعنوية التي تؤهله حق إقامة الدعوى حتى يكون أهلاً للخصومة، وهذا ما نصت عليه م 80 من قانون المرافعات المدنية حيث جاء فيها :

- 1- إذا كانت الخصومة غير متوجهة تحكم المحكمة ولو من تلقاء نفسها برد الدعوى دون الدخول في أساسها .
 - 2- للخصم أن يبدي هذا الرفع في أية حالة تكون عليها الدعوى فإذا ما ثبت عدم تمتع طالب الاستملاك بالشخصية المعنوية التي تؤهله حق إقامة الدعوى فإن المحكمة تقوم برد طلب الاستملاك.
- ونستخلص مما تقدم أن القرارات السابقة تبين وبشكل واضح، بأن الاستملاك هو دعوى وبالتالي وفقاً لذلك نجد بأن الاستملاك (دعوى) وذلك لنص المادة 63 من قانون الاستملاك فقد نصت على (تكون القرارات النهائية والاحكام الصادرة بموجب هذا القانون قابلة للتمييز لدى محكمة الاستئناف خلال خمسة عشر يوماً، من اليوم التالي لتفهيما إن كانت وجاهية أو تبليغها إن كانت غيابية ولا يقبل الطعن في القرار التمييزي بطريق تصحيح القرار التمييزي .

وهذا النص يدل على أن القرارات التي تصدر في الاستملاك الرضائي وكذلك الاستملاك الإداري هي قرارات تكون بناء على طلب إما الأحكام، فإنها تصدر في الاستملاك القضائي وأن الحكم لا يصدر إلا بموجب دعوى .

كذلك أن المشرع حدد مدة خمسة عشر وهي دلالة واضحة على اعتبار القرار حكماً صادراً بموجب دعوى كباقي الدعاوي الأخرى، وذلك لأن المشرع اعتبره طلباً لإخضاعه للمدة المتعلقة بالطلبات والأوامر على العرائض وكذلك طرق الطعن المتعلقة بها والنص في قانون الاستملاك صراحة على ذلك .

الخاتمة

في نهاية هذا البحث المتواضع توصلنا إلى النتائج والمقترحات الآتية :

- 1- إن الاستملاك هو أسلوب استثنائي تتبعه الدولة لغرض الحصول على الأموال العامة ويتضمن حرمان الأشخاص من أملاكهم الخاصة مقابل تعويض عادل ويجب أن يكون نزع الملكية مقررًا للمنفعة العامة، ويجب أن يكون لنزع الملكية أن على الدولة الموازنة بين المصلحة العامة لغرض نزع الملكية ومصلحة الأفراد .
- 2- يعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة أو الاستملاك بأنه تصرف يتصف بالخطورة وبالتالي قد نصت عليه الدساتير ومنها دستور العراقي لعام 2005 الذي يبين أن نزع الملكية يجب أن يكون للمصلحة العامة ومقابل تعويض عادل وقد أحالت الدساتير على القوانين تبين كيفية وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ولأهمية هذا الموضوع فقد خولت القوانين رئيس الجمهورية أو الوزير المختص أو رئيس الدائرة أو مدير القطاع العام بتقرير المنفعة العامة للعقار موضوع نزع الملكية .
- 3- إن طلب الاستملاك ينحصر بدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي ولا يحق قانوناً للجهات الأخرى طلب الاستملاك إلا استثناء حالتي الاستيلاء المؤقت والاستملاك الجزائي .
- 4- يجب أن يكون الاستملاك لأغراض المصلحة العامة حصراً .
- 5- إن الاستملاك ينحصر في ثلاثة أنواع هي: (إداري / رضائي/ قضائي) وأن الجهة المستملكة مخيرة بسلوك طريق أي نوع من هذه الأنواع الثلاثة .

المقترحات

1. إن الاستملاك الإداري والاستملاك الرضائي هما طلب وليس هناك خلاف بخصوص الطبيعة القانونية لهما، أما الاستملاك القضائي فهناك خلاف بخصوص الطبيعة القانونية له فهناك من يرى بأنه دعوى قضائية وهناك من يرى بأنه مجرد طلب يقدم للقضاء ونحن مع رجحان كفة أصحاب الرأي القائل بأنه دعوى قضائية، فلا يمكن اعتبار الاستملاك القضائي مجرد طلب إذ أن ذلك سيؤدي إلى ضياع الأحكام القانونية الخاصة به.
2. التشجيع على الكتابة في هذا المجال من قبل الفقه القانوني ومراعاة الواقع العملي في الجانب القضائي بسبب قلة المصادر التي توضح وتشرح قانون الاستملاك العراقي النافذ وتبين تفصيل نصوصه وذلك لتوعية بالية هذا القانون في الاستملاك والتعويض وأبعاد شبهة التعسف عنه .

قائمة المصادر والمراجع:

- [1] محمد طه البشير وغني حسون طه - الحقوق العينية - مطابع مديرية دار الكتب - جامعة الموصل - 1982 - ص 23-37 .
- [2] ابراهيم مصطفى واحمد حسن الزيات ومحمد علي النجار، المعجم الوسيط، الجزء الأول مجمع اللغة العربية ، القاهرة - 1954 ، ص 886 .
- [3] ابن منظور، لسان العرب، المجلد الثاني، مؤسسة الاعلمي للمطبوعات، بيروت ، 1956 ، ص 349 .
- [4] المعاني لكل اسم معنى، معجم المعاني الجامع منشور على شبكة الأنترنت www.almonny.com .
- [5] مصطفى مجيد، شرح قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981، بغداد، دار الحرية للطباعة، 1981 ، ص 9 .
- [6] د. سليمان محمد الطحاوي ، مبادئ القانون الاداري، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الأولى ، 1963 ، ص 186 .
- [7] 5، ص 21.
- [8] قاعدة التشريعات العراقية، موقع إلكتروني في شبكة الأنترنت www.iragid.com .
- [9] 1، ص 39.
- [10] محمد علي عويض، القواعد الاجرائية في نزاع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية، القاهرة ، 2010 ، ص 11 .
- [11] حسني درويش عبد الحميد ، نزاع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الاسلامي والقانون الوضعي ، مجلة المحاماة السنة 66 / مارس ابريل 1986 ، العدد 3 - 4 ، ص 67 .
- [12] خالد رشيد الدليمي، نزاع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية القانون جامعة بغداد ، 2001 ، ص 28
- [13] 5، ص 39 .
- [14] 12، ص 74 .
- [15] القاضي شهاب احمد ياسين، الوجيز في شرح قانون الاستملاك، المكتبة القانونية، بغداد، الطبعة الأولى ، 2011 ، ص 13
- [16] 5، ض 43 .
- [17] 1، ص 64 .
- [18] نصت م 8 قانون الاستملاك على (إذا لم يودع المستملك بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة أو لم يسجل العقار المستبدل به باسم المستملك منه خلال المدة المنصوص عليها في البند أولاً من م 7 وللمستملك منه إلغاء موافقته على الاستملاك وإشعار المستملك منه ودوائر التسجيل العقاري بذلك تحريراً وتعتبر جميع الإجراءات المتخذة بهذا الشأن ملغاة .
- [19] مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، الجزء الثاني ، مطبعة المعارف ، بغداد ، 1978 ، ص 144 .
- [20] القاضي حسن حسين جواد الحميري ، إجراءات دعوى الاستملاك ، منتديات القانون العراقي ، موقع إلكتروني الأنترنت www.irag-law.hooxs.com
- [21] 1، ص 65 .
- [22] 1، ص 65 .
- [23] 12، ص 86 .
- [24] 19، ص 95-96 .
- [25] نص م 130 من القانون المدني نصت على 1- يلزم ان يكون محل الالتزام غير ممنوع قانوناً ولا مخالف للنظام العام أو الآداب والا كان العقد باطلاً . 2- ويعتبر من النظام العام توجه خاص الاحكام المتعلقة بالأحوال الشخصية كالأهلية والميراث والاحكام المتعلقة بالانتقال والإجراءات اللازمة للتصرف في الوقف وفي العقار والتصرف في مال المحجوز ومال الوقف ومال الدولة وقوانين التهجير الجبري وسائر القوانين التي تصدر لحاجة المستهلكين في الظروف الاستثنائية
- [26] علي نجيب حمزة ، اكتساب المال العام في القانون الاداري بحث منشور على الموقع الإلكتروني www.unbabylon.edu.iq/publications
- [27] م 25 ويتخذ اتفاق الطرفين أو قرار هيئة التقدير أساساً للتسجيل في دائرة التسجيل العقاري بعد تأييد المستملك منه سلمه مبلغ التعويض أو بإيداعه إلى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار دون أية إجراءات أخرى .
- [28] نصت على تلك م 26 من قانون الاستملاك لدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي في الحالات الاستثنائية الطارئة ان تقرير الاستيلاء المؤقت على أية عقار مدة تحدد بقرار الاستيلاء على ان لا تتجاوز سنتين من تاريخ القرار .
- [29] 11، ص 69.
- [30] د. سليمان محمد الضماوي ، مبادئ القانون الاداري ، دراسة مقارنة ، دار الفكر ، القاهرة ، الطبعة الأولى ، 1963 .
- [31] نص المادة 66 الفقرة (1) من قانون المرافعات المدنية يجب على المحكمة عند اصدار الحكم الذي تنتهي به الخصومة أمامها ان تحكم من تلقاء نفسها بمصاريف الدعوى على الخصم المحكوم عليه .
- [32] القاضي شهاب احمد ياسين ، الوجيز في شرح قانون الاستملاك ، المكتبة القانونية، بغداد، الطبعة الأولى، 2001، ص 22.
- [33] ادم وهيب النداوي ، المرافعات المدنية ، دار الكتب للطباعة والنشر جامعة الموصل ، 1988 ، ص 67 .
- [34] عصمت عبد المجيد البكري ، قانون الاستملاك بين الفقه والقضاء ، دار الكتب الجديد ، بغداد ، 1977 ، ص 140 .

- [35] القاضي مدحت محمود ، شرح قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 وتطبيقاته العملية ، الطبعة الأولى ، بغداد ، 2005 ، ص 11 .
- [36] القاضي لفته هامل العجيلي ، اضاء الحقوق التصرفية ، المكتبة القانونية ، بغداد ، 2009 ، ص 59 .
- [37] عبد الرحمن العلام ، شرح قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 ، ج 1 ، مطبعة العاني ، ط 3 ، 1996 ، ص 32 .