

الاشكاليات القانونية للممتلكات في المناطق المحررة من تنظيم داعش

"دراسة قانونية تحليلية مقارنة"

مقدمة

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

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

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

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

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

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

قسمنا هذا البحث الى اربعة مطالب، في المطلب الاول نوضح ماهية التصرفات العقارية ومشاكل العقارات التي قامت عناصر داعش بالسيطرة عليها والتصرف بها التي تخص الفئات المستهدفة، كذلك نميز بين الاشخاص حسني النية مما اشترؤوا تلك العقارات ولم

يستطيعوا تسجيلها بسبب غلق دوائر التسجيل العقاري في حينه، وبين الأشخاص سبيء النية والذين دفعهم الطمع والجشع لشراء تلك العقارات باثمان بخسة مستغلين الاوضاع لصالحهم، لايجاد حلول القانونية المناسبة من خلال محاولة اعادة الحال الى ما كان عليه قبل سيطرة عناصر داعش على تلك المناطق، او اللجوء الى التعويض العادل في حالة استحالة اعادة الحال الى ما كان عليه سابقا.

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

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

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

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

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

منهجية البحث

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

مشكلة البحث

بما ان القانون يضمن الحماية القانونية للملكية العقارية والقواعد القانونية الخاصة بتنظيم التصرفات العقارية ولكن بالرغم من الحرص الذي ابتغاه المشرع في تنظيمه للتصرفات العقارية الا ان الامر لا يخلو من المشاكل سيما فيما يتعلق بالتصرفات العقارية كالبيع والشراء الغير مسجلة في دائرة التسجيل العقاري التي تمت في فترة غياب سلطة الحكومة المركزية اثناء سيطرة تنظيم داعش على بعض محافظات العراق . ويعد ذلك باطلاً وفق احكام القانون المدني وقانون التسجيل العقاري مما ادى الى اثاره المشاكل بين المواطنين بعد تحرير المدن . وايضاً اشكاليات غصب الممتلكات العقارية . مما تقدم يمكن ان نبين مشكلة البحث بأنه مدى نجاح المشرع العراقي في حل المشاكل المذكورة انفاً ومطابقتها مع القوانين والاتفاقيات الدولية ومدى وجود قرارات لحل تلك المشاكل.

المطلب الاول

ماهية التصرفات العقارية

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

الفرع الاول

مفهوم التصرفات العقارية

ان التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتبعية او نقله او تغييره او زواله، لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري. لأن الدستور العراقي لسنة ٢٠٠٥ النافذ، والذي نص على أن الملكية مصونة ولا يجوز نزعها الا لأغراض المنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل (١).

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

ولما كان الاستعمال والاستغلال يقربان احدهما من الآخر فكلاهما استعمال للشيء فإذا استعمل المالك الشيء بشخصه سمي هذا استعمالاً، وإذا استعمله بواسطة غيره في مقابل أجر يتقاضاه من الغير سمي هذا استغلالاً.

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

الاستغلال ويخول حق الملكية صاحبه الى استعمال الشيء استغلاله، والاستغلال قد يكون استغلالاً مباشراً مثل ان يزرع الارض مالكها او يجني ثمار ، وقد اعتبرناها استعمالاً للملك، وقد يكون الاستغلال غير مباشر بعمل قانوني من اعمال الادارة. فمالك المنزل يؤجره للغير ، او قد يقوم المالك بتأجير الأرض الزراعية الخاصة فيحصل على جزء من المحصول دون ان يقوم بنفسه بالزراعة(٢)

(١) تنظر المادة (٢٣) من دستور العراق لسنة ٢٠٠٥ النافذ.

(٢) الدكتور / عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار احياء التراث العربي- بيروت لبنان، ص ٢٩٦-٢٩٧.

الممتلكات مصطلح واسع جدا يعني كل ما يملكه المواطن والدولة، لذا فهناك تقسيم الى ممتلكات عامة مملوكة للدولة، وممتلكات خاصة مملوكة للمواطنين. وهناك تقسيم آخر لممتلكات منقولة، وغير منقولة^(٣)، فالمنقول هو ما يسهل نقله من مكان الى آخر دون ان يسبب أذى له أو تلفاً فيه، مثل النقود، السيارة، الاثاث، الذهب، الفضة، المعادن، الصخور. اما الممتلكات أو الأشياء أو الأموال الغير منقولة فهو كل ما لا يمكن نقله من مكان الى آخر بدون ان يسبب الاذى، مثل الدور السكنية، الأراضي، الجبال، الوديان.....الخ.

الفرع الثاني

الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية

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

يعتبر العقار مصدر من المصادر المجددة للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو من الامور الحساسة والتي لها وزن ثقل اقتصادي واجتماعي، حيث عمدت مختلف تشريعات العالم على إيجاد نظم عقارية متباينة، وذلك بتنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء بما يؤدي الى إرساء الثقة والطمأنينة، وبمفهوم الاخر توفير الامن والاستقرار القانوني^(٤).

لذلك حرص المشرع العراقي على تنظيم التصرفات العقارية بشكل يؤمن الحماية القانونية في اثبات الحقوق الناشئة عنها، ومن مظاهر تلك الحماية تسجيل جميع التصرفات التي تخص العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة مكانياً بالعقار، وفقاً لاحكام القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ ، وقانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.

الفرع الثالث

التصرفات العقارية التي حدثت في ظل داعش

بدأت سيطرة تنظيم داعش على مدينة الموصل بتاريخ ٢٠١٤/٦/٩، وبعد ان احكمت قبضتها على المدينة انطلقت لاحتلال اجزاء واسعة جدا من العراق، وأسست لما يسمى بالدولة الإسلامية، مما ادى الى تهجير أكثر من خمسة ملايين عراقي من

^(٣) هذا ما ذهب اليها المواد (٢٢) و (٢٣) و (٢٤) و (٦٢) و (٣) و (٧١) و (٦٠٣) من القانون المدني.

^(٤) جميلة بردان رشيد، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، بحث منشور في الموقع الالكتروني <http://rdoc.univ-sba.dz>

تموز ٢٠١٤. كذلك ينظر د. ايمان يوسف نوري، التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العدد (٢) الجزء الاول، اذار ٢٠١٨ ، ص ٢٤٢.

مناطقهم، و تأثر ما يقارب من ١٣٨,٠٥١ مبنى السكنية^(٦) وبدأت بمصادرة العقارات والممتلكات الخاصة للمواطنين المستهدفين من قبلها، وبدأ التنظيم بالتصرف في ممتلكات العامة والخاصة وبدأت عمليات الإخلاء والترحيل القسري للأقليات القومية والدينية، والتصرف بممتلكاتهم. لذا سنوضح مفهوم وتعريف الإخلاء القسري في منظور والتشريع الوطني والقانون الدولي.

مفهوم الإخلاء القسري وأنواعه:

يعرف الإخلاء القسري بأنه (طرداً دائماً أو مؤقتاً لأفراد أو أسر، أو مجتمعات محلية ضد إرادتهم من المنازل أو الأراضي التي يشغلونها دون أن توفر لهم أشكال مناسبة من الحماية القانونية أو غيرها من أشكال الحماية وتيسر لهم الحصول عليها)^(٧). بينما أن الحق في السكن الملائم يوفر الحماية من عمليات الإخلاء القسري والتدمير والهدم التعسفي لمنزل الفرد. الحق في عدم التعرض للتدخل التعسفي في المنزل والخصوصية والأسرة ؛ والحق في اختيار المسكن وتحديد مكان العيش وحرية التنقل^(٨).

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

- وضع اليد على الأراضي، بما في ذلك من جانب المجموعات المسلحة والمليشيات.
- الصراعات السياسية والعرقية التي تلجأ إلى عمليات الإخلاء، وهدم المنازل والترحيل بوصفها سلاحاً من أسلحة الحرب، لأغراض التطهير العرقي ونقل المجموعات السكانية لأجراء تغييرات الديموغرافية.
- ما يسمى بتدابير مكافحة الإرهاب^(٩).

٨

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

(٧) تنتظر اللجنة المعنية من حقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٧ الحق في السكن الملائم : عمليات الإخلاء القسري. منشور في الموقع الالكتروني الاتي:

<https://www.arabic.doc.pdf٧.ohchr.org/english/issues/housing/docs/GC٢>

(٨) The Right to Adequate Housing, Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights, Fact Sheet No. 21/Rev.1, at https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf, pp 3.

(٩) الإخلاء القسري ، الامم المتحدة حقوق الانسان مكتب المفوض السامي، سنة ٢٠١٤، نيويورك. منشور في الموقع الالكتروني الاتي:

https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf

ان كثير من حالات إخلاء المساكن بالإكراه تكون مرتبطة بالعنف، مثل حالات الإخلاء الناجمة عن المنازعات المسلحة الدولية والصراع الداخلي والعنف المجتمعي أو الإثني، حيث ان الأقليات الإثنية غالباً ما يعانون من ممارسة الإخلاء بالإكراه في الوقت النزاعات (٩)

في فترة سيطرة داعش على محافظات من العراق بدأت عمليات الإخلاء والترحيل القسري للأقليات القومية والدينية، ومن هذه الأقليات القومية والدينية الايزيديين والمسيحيين والتركمان والشبك الشيعية والكاكايين، إذ تم الاستيلاء الغير مشروع على ممتلكاتهم المنقولة وغير المنقولة، وتم التصرف بها (١٠) كان لديهم معلومات تفصيلية كاملة عن العقارات في المدينة ومالكها، وبعد سيطرتهم وضعوا إشارات حجز على عقارات المسيحيين، اليزيديين والشبك ومنتسبين الاجهزة الامنية المختلفة (١١) وعليه أعلنت وزارة العدل العراقية في آب / أغسطس ٢٠١٤ أن جميع عمليات نقل ملكية وتسجيل العقارات في مناطق الأنبار وصلاح الدين ونيوى الواقعة تحت سيطرة داعش باطلة (١٢)

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

من جانب آخر قام التنظيم بارتكاب جرائم حرب وجرائم ضد الإنسانية ضد الايزيديين في قضاء سنجار وضواحيها كالا بادة الجماعية للرجال، وخطف النساء واغتصابهم، واجبار الاطفال على الانضمام الى التنظيم (١٣) وقام التنظيم بالعمليات القتل

(٩) الحق في السكن الملائم حالات اخلاء المساكن بالإكراه ، المادة (١١) فقرة (١) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم (٧) سنة ١٩٩٧. منشور على الموقع الالكتروني الاتي: <http://hrlibrary.umn.edu/arab/GC.pdf>

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

(١١) عقارات نينوى مصادر تمويل داعش غير المنظورة : مجلة النقاش، https://www.iom.int/sites/default/files/our_work/DOE/LPR/A-Preliminary-Assessment-of-Housing-Land-and-Property-Right-Issues-Caused-by-the-Current-Displacement-Crisis-in-Iraq.pdf

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

(١٣) تقرير عن منْح الوثائق، حقوق الإنسان، والوضع القانوني للأقليات والفئات الضعيفة في العراق، معهد القانون الدولي وحقوق الإنسان <http://iilhr.org/ahome.html>. IILHR

الجماعي في عدة أجزاء من منطقة سنجار^(٤) وبحسب القوائم التي جمعتها السلطات المحلية ومنظمات حقوق الإنسان، قُتل ما بين ٢٠٠٠ و ٥٥٠٠ إيزيدي واختُطف أكثر من ٦٠٠٠ خلال هجوم داعش على جبل سنجار في آب / أغسطس ٢٠١٤^(٥) وأدى ظهور داعش إلى موجة جديدة من النزوح، إلى جانب تدمير السكن والأراضي والممتلكات ومصادرتها في سنجار وسنوني وإطرافها^(٦).

الفرع الرابع

الطبيعة القانونية للتصرفات العقارية من قبل داعش

التصرفات العقارية التي قام بها تنظيم داعش من بيع أو شراء أو بناء أو إنتفاع العقارات، وتنظم عقود البيع والشراء للعقارات من خلال مكاتيبهم الخاصة إعتبرت باطلة بناء على قرار الذي صدر من وزارة العدل العراقية في ٢٢ آب لسنة ٢٠١٥، أعلنت فيه أن جميع التصرفات العقارات في الموصل وجميع المناطق الخاضعة لسيطرة تنظيم داعش باطلة ولن يتم الاعتراف بها^(٧). ان العوائل التي هُجرت تحت التهديد والعنف، وباعت عقاراتها بأقل من قيمتها الحقيقية لأنها كانت بامس الحاجة للخروج بسرعة من منطقة سكنهم، فان البيع ابتداءً يفتقد للشكالية التي نص عليها القانون، إذ يجب ان تسجل في الدائرة المختصة بذلك وهي دائرة التسجيل العقاري، لأن عقد بيع العقار من العقود الشكالية^(٨).

ان التصرفات العقارية التي قام بها تنظيم داعش عن طريق الاكراه يعتبر باطلة، لان الأكره هي الرهبة التي تفسد الرضاء، الاكره ضغط تتأثر به ارادة الشخص فيندفع الى التعاقد. والذي يفسد الرضاء. وان للاكره عنصران، ويستخلص من عناصر الاكره

^(١) Amnesty International. Ethnic cleansing on a historic scale: Islamic State's systematic targeting of minorities in Northern Iraq. Amnesty International Report; 2014. <https://www.amnesty.org/download/Documents/8000/mde140112014en.pdf> pp 7.

^(٢) Cetorelli, Valeria, et al. (2017): 'Mortality and kidnapping estimates for the Yazidi population in the area of Mount Sinjar, Iraq, in August 2014: a retrospective household survey PLOS Medicine, 14 (5), available at: http://eprints.lse.ac.uk/76109/1/Cetorelli_Mortality%20and%20kidnapping_2017.pdf. (accessed 13 February 2021).

^(٣) UN-Habitat (2017), UN-Hàbitat issues occupancy certificate to returnees in Sinuni/ Sinjar, Ninawa Governorate, available at: <https://unhabitat.org/un-habitat-issues-occupancy-certificates-to-returnees-in-sinunisinja-ninewah-governorate> (accessed Feb. 20٢١).

^(٤) Iraq Voids Real Estate Sales in ISIS Controlled Areas, Aina News Agency (25 Aug. 2014), available at: <http://www.aina.org/news/20140825012457.htm> (accessed ١٣ February 2021).

^(٥) تنظر المادة ٥٠٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠، لسنة ١٩٥١

عنصرين: أولاً: استعمال وسائل للاكراه تهدد بخطر جسيم محددة، وهذا هو العنصر الموضوعي. ثانياً: رهبة في النفس يبحثها الاكراه فتحمل على التعاقد، وهذا هو العنصر النفسي. وهذان العنصران كافيان، ولايهم بعد ذلك ما اذا كان الاكراه صادراً من احد المتعاقدين، او من الغير، او من ظروف خارجية تهيأت المصادفة.^(١)

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

الحالة الاولى: تم بناء ٤٠ محل تجاري على أراضي مشتركة لدائرتي البلدية ودائرة الصحة، وتم توصيل الكهرباء والماء اليها، قرب مستشفى الخنساء في الجانب الايسر من مدينة الموصل، وقام التنظيم بتأجيرها للمواطنين للاستفادة من مواردها، لكن بعد التحرير صدر أمر وزاري بإزالة تلك المحلات، فتم تعليق هذا الامر من قبل محافظة نينوى، لحين حل مشكلة المستأجرين واصدار قرار بهذا الخصوص علما ان المستأجرين حالياً يجهلون مصير محلاتهم، ومستمرين بإشغالها الى يومنا هذا، ولم يتم معالجتها جذرياً من قبل مؤسسات كأيجارها لهم، او بيعها وفقاً لقانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣.

الحالة الثانية: هناك محلات مطابقة للتصميم العمراني شيدت من قبل عناصر التنظيم، حيث ان وزارة البلديات اصدرت قراراً بعدم ازلتها، والاستفادة من مواردها وفقاً لقانون بيع و إيجار اموال الدولة^(٢)، وتم عرض تلك المحلات للايجار عن طريق المزايدة العلنية، وتم الاتفاق مع المستأجرين بتنظيم عقود مع البلدية، ودفع بدلات الأيجار من تاريخ تنظيم العقد وتم اعفائهم من بدلات الايجار خلال فترة سيطرت داعش^(٣).

(١) الدكتور / عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الاول، مصادر الالتزام، دار احياء التراث العربي، بيروت، ١٩٥٨، ص ٢٧٤ وما بعده.

(٢) منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٤٢٨٦، في ١٩/٨/٢٠١٣. ص ١٥.

(٣) فاتح صباح نجم ، مستشار القانوني مساعد في بلدية الموصل، العراق، مقابلة شخصية في ٢٠٢١/٢/٩.

المطلب الثاني

الموقف القانوني للتصرفات العقارية بين المواطنين

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

الفرع الاول

مدى قانونية التصرفات العقارية بين المواطنين خلال سيطرة داعش

حصلت العديد من التصرفات العقارية بين المواطنين الذين ليست لهم علاقة بداعش، ولكنهم كانوا يسكنوا المناطق التي سيطرة تنظيم عناصر داعش، من خلال التصرفات العقارية (بيع وشراء)، وكقاعدة عامة في أحكام البيع تضمنها القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ حيث وضع القانون عدة ضوابط لبيع العقار على أن يتم من قبل المالك الذي يملك سند ملكية باسمه أو له حق بموجب وكالة عامة مطلقة او خاصة بالبيع تمكنه من البيع والقبض. ولكي يكون عقد البيع صحيح يجب أن يسجل في دائرة التسجيل العقاري وفق أحكام الفقرة (٢) من المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ وفي حالة عدم تسجيل البيع في دائرة التسجيل العقاري فإن عقد البيع يكون باطلاً. ولذلك صدر قرار من وزارة العدل ببطالان كل العقود التي تمت اثناء سيطرة تنظيم داعش.

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

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

في هذه الحالة وبرضاء الطرفين وقناعتهم بالموضوع، يتم تحويل الملكية اما عن طريق دائرة تسجيل العقاري، او عن طريق اقامة دعوى التملك امام محكمة بداءة الموصل، وفقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل، وهو استثناء من احكام المادة (٥٠٨) من القانون المدني، التي بينت ان بيع العقار يستلزم شكلية التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة وبخلافه فان العقد يعتبر باطلاً، الا ان القرار اعلاه هو استثناء لهذه القاعده بالنسبة للعقارات والاراضي الزراعية التي وضعت تحت تصرف المشتري وسكنها واحداث منشآت فيها وغرس وزرع فيها بعد تاريخ الشراء، فممكن المشتري من اقامة دعوى التملك في محاكم البداءة التي يتبع اليها العقار.

الحالة الثانية: اذا وجدت مكاتبة بين البائع والمشتري بينت اتفاقية البيع والشراء بين الطرفين ولكن لا يرغب البائع بنقل الملكية لمشتري بسبب فروقات الاسعار. ولا تنطبق على المشتري شروط قرار مجلس قيادة الثورة ١١٩٨ بسبب اما عدم سكن المشتري في العقار، ففي هذه الحالة لا يجبر البائع على نقل الملكية، ويحق للمشتري توجيه اليمين الحاسمة الى البائع بعد

اذن من المحكمة لحسم النزاع وفق المادة (١١٤) من قانون الاثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩^(٢)، وبإمكانه الرجوع عن البيع، على ان يعيد المبلغ المدفوع له و يتحمل قيمة الفرق بين البديلين وفق احكام قرار مجلس قيادة الثورة اعلاه.

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

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

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

الحالة الرابعة: اما اذا قام شخص ببيع عقار لا يملكه وقام بجريمة تزوير مستمسكات رسمية خاصة بالمالك وادعاه بأنه مالك للعقار في هذه الحالة فإنه يعرض نفسه إلى العقوبات الواردة في المادة (٢٨٩) من قانون العقوبات العراقي رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩^(٢).

الفرع الثاني

الحلول الواقعية للتصرفات العقارية بين المواطنين خلال سيطرة تنظيم داعش

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

(٢) منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٢٧٢٨ في ١٩٧٩/٩/٣.

(٢) تنص مادة (٢٨٩) في غير الحالة التي ينص القانون فيها على حكم خاص يعاقب بالسجن مدة ال تزيد على خمس عشرة سنة كل من ارتكب تزويرا في محرر رسمي.

من خلال الاطلاع على المسح الميداني الخاص بالارض والسكن والملكية الذي قام به المجلس النرويجي للاجئين في نينوى، وجد ان بعض الحلول لنزاعات البيع وايجار العقارات التي تمت بين المواطنين خلال تلك الفترة، تم معالجتها بوسائل غير قضائية (تعاونية) كحل الاشكالات عن طريق العرف أو الوساطة والمفاوضة بين اطراف النزاع^(٢٤).

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

أما ما يخص عقارات المسيحيين في محافظة نينوى التي تم التصرف بها في تلك الفترة، فقد تم تشكيل لجنة اطلق عليها (لجنة اعادة دور المسيحيين في الموصل في عام ٢٠١٧) من قبل محافظة نينوى وممثلي الكنسية، للعمل على استرجاع دور المسيحيين في الموصل التي تم الاستيلاء عليها والتصرف فيها من قبل عناصر تنظيم داعش اثناء سيطرتهم على مدينة الموصل. إذ قامت اللجنة باسترداد مئة وخمسون داراً تعود ملكيتها للمسيحيين في الموصل، وتم ذلك الاجراء بناءً على تقديم الشكاوي من قبل المالكين، حيث تم استرجاع تلك الممتلكات بوسائل غير قضائية وبطريقة سلمية. والجدير بالذكر ان الكثير من البيوت قد تضررت ونهب اثاثها بالكامل وفي هذه الحالة لهم الحق بطلب التعويض وفق لقانون رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٥ المعدل الخاص بتعويض المتضررين من العمليات الحربية او الاخطاء العسكرية والعمليات الارهابية. تم حل اللجنة بقرار من محافظة نينوى في عام ٢٠١٩ بعد اعادة جميع ممتلكات المسيحيين في الموصل، وحالياً لا تتم أية عملية بيع عقارات المسيحيين الا بموافقة الكنيسة^(٢٥).

(٢٤) استبيان حول الاراضي والسكن والممتلكات في الموصل، سنجار وتلعفر، الجلسات النقاشية مع النساء والرجال، القسم القانوني في المجلس النرويجي للاجئين، تموز ٢٠١٩.

(٢٥) الدكتور/ دريد حكمت طوبيا، رئيس لجنة اعادة دور المسيحيين في الموصل سابقاً، مقابلة شخصية بتاريخ ٨ / ٢ / ٢٠٢١.

المطلب الثالث

الأحكام القانونية للتصرفات العقارية في المناطق المحررة من داعش

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

الفرع الاول

مصير الممتلكات المسجلة باسماء اشخاص ينتمون الى تنظيم داعش

ورد في الدستور العراقي لسنة ٢٠٠٥ أن الملكية الخاصة مصونة، ولا يجوز انتزاعها إلا بتعويض عادل، ولمقتضيات المصلحة العامة وعلى وفقاً لما جاء في الفقرتين (أولاً وثانياً) من المادة (٢٣) من الدستور التي جاء فيها: (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).

يتضح أن حق المكية الخاصة في الدستور محمية من قبل مؤسسات الدولة، ولا يجوز التعدي لاي سبب كان^(٢)

عليه قضت المحكمة الاتحادية في قرارها ذي العدد ٣٥ اتحادية سنة ٢٠٠٧ في ٢٠٠٧/١/٨ الذي أكد على إن نزع ملكية أي عقار تابع للأفراد يجب أن يكون بتعويض عادل لان الملكية الخاصة مصونة على وفق أحكام المادة (٢٣) من الدستور وبينت فيه بان قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ المعدل وردت فيه صور للتعويض العادل.

أما ما حدث في المناطق المحررة من داعش، هنالك الكثير من الممتلكات العقارية المسجلة بإسماء المنتمين الى تنظيم داعش ، لحد الان لا تشريع بمصادرة أموالهم المنقولة وغير المنقولة، فلا يمكن يوجد نقل الملكية او استغلالها بسبب عدم استطاعة الحصول على التصريح الامني الذي يتم الحصول عليه من قبل مديرية الامن الوطني والاستخبارات في دوائر التسجيل العقاري. كما لاحظنا عدم وجود نص صريح في قانون مكافحة الارهاب العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٥ بمصادرة اموال المحكومين او المطلوبين بالارهاب، ولا توجد في القرارات القضاء العراقي الصادرة بحق المحكومين بالارهاب اي فقرة تخص مصادرة الاموال المنقولة وغير المنقولة الا في حالة استخدام تلك الاموال لاغراض الفعل الارهابي.

كما نظم قانون العقوبات العراقي موضوع المصادرة كعقوبة تكميلية في المادة (١٠١) على انه (فيما عدا الأحوال التي يوجب القانون فيها الحكم بالمصادرة يجوز للمحكمة عند الحكم بالإدانة او جنحة أو جنحة أن تحكم بمصادرة الأشياء المضبوطة

(٢) إكرام فالح الصواف . الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة دراسة مقارنة، منشورات دار زهران في الاردن، الطبعة الاولى، عام ٢٠١١. ص٤٧.

التي تحصلت من الجريمة او التي استعملت في ارتكابها او التي كانت معدة لإستعمالها فيها، وهذا كله بدون اخلال بحقوق الغير الحسن النية ويجب على المحكمة في جميع الأحوال أن تأمر بمصادرة الأشياء المضبوطة التي جعلت اجرا لارتكاب الجريمة).

أما بخصوص تجميد اموال المطلوبين او المحكومين بالارهاب وفق قانون مكافحة الارهاب رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٥ صدر مجلس الوزراء قرار رقم ٢٧١ لسنة ٢٠١٦^(٢٠) المتضمن إصدار نظام تجميد اموال الارهابيين رقم ٥ لسنة ٢٠١٦ حيث قرر مجلس الوزراء بجلسته الاعتيادية الخامسة والثلاثين والمنعقدة بتاريخ ١٨ / ٩ / ٢٠١٦ اصدار النظام رقم ٥ لسنة ٢٠١٦ نظام تجميد اموال الارهابيين الذي دقعه مجلس شوري الدولة، استنادا الى احكام البند (ثالثا) من المادة (٨٠) من الدستور، والمادة (٢٢) من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥^(٢١).

عليه وجدنا قرار لجنة تجميد اموال الإرهابيين رقم ٤٨ لسنة ٢٠٢٠ الذي جاء بناء على ماعرضه مجلس القضاء الاعلى رئاسة محكمة استئناف نينوى الاتحادية محكمة تحقيق نينوى المختصة بقضايا الارهاب بموجب كتابه المرقم بالعدد (١٠٩٤٣) المؤرخ في ٢٧/٦/٢٠١٩ وإستنادا إلى أحكام قانون مكافحة غسيل الاموال وتمويل الارهاب رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ ونظام تجميد اموال الارهابيين رقم ٥ لسنة ٢٠١٦ ووفقا للصلاحيات المخولة الى اللجنة، قررت اللجنة تجميد اموال الإرهابيين في جلستها الاعتيادية السادسة المنعقدة بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠٢٠ بتجميد الاموال المنقولة وغير المنقولة والموارد الاقتصادية لاشخاص صدر بحقهم اوامر قضائية وفق المادة الرابعة من قانون مكافحة الارهاب حيث يبلغ عددهم الف شخص جيمعهم من اهالي نينوى^(٢٢)

(٢٠) القرار منشور في جردية الوقائع العراقية، العدد ٤٤١٩، الصادر في ١٠ تشرين الاول ٢٠١٦ م، السنة الثامنة والخمسون.

(٢١) تنص المادة الثانية على تشكيل في الامانة العامة لمجلس الوزراء لجنة تسمى (لجنة تجميد اموال الارهابيين) تتولى تطبيق العقوبات المالية المستهدفة المرتبطة بالاموال والموارد الاقتصادية الخاصة بالارهابيين المدرجين محليا وا بناء على طلب دولة اخرى بناءً على القرارات ذات الصلة الصادرة عن مجلس الامن الصادر من الامم المتحدة او الذين حددتهم لجنة العقوبات التابعة للامم المتحدة. وتنص المادة (٤) بان القرار يشمل تجميد الاموال وحظر نقل الاموال او الموارد الاقتصادية او تحويلها او التصرف فيها او تحريكها بشكل يؤدي الى تغيير في حجمها او كميتها او موقعها او ملكيتها او طبيعتها او وجهتها او يسمح بأي شكل من الاشكال باستخدام هذه الاموال او الموارد الاقتصادية لاي غرض كان. وتبقى اموال الشخص المدرج او موارده الاقتصادية مجمدة مالم يشطب اسمه من القوائم الموحدة او المحلية او الدولية او يتم التصريح له بالتصرف بجزء من الاموال او المواد الاقتصادية او جميعها استنادا الى حكم المادة (٢٤) من هذا النظام.

(٢٢) القرار منشور في الوقائع العراقية، العدد ٤٦١٤، في ١ شباط ٢٠٢١ السنة الثانية والستون.

الفرع الثاني

غصب الممتلكات العقارية العائدة للمنتمين لتنظيم داعش

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

أما الإشغال دون هذه الحالات وبدون استحصال موافقة من المالكين يُعد ذلك غصباً يعاقب عليه القانون ، وللمالك في هذه الحالة الخيار إما مراجعة محاكم التحقيق أو المحاكم المدنية^(٢٠)، إذ نص القانون المدني في المادة (١٩٧) على ان المغصوب ان كان عقاراً يلزم الغاصب رده الى صاحبه مع اجر مثله و إذا تلف العقار أو طرأ على قيمته نقص ولو بدون تعد من الغاصب لزمه الضمان . وذهب بعض الفقه الى ان الغصب هو عمل غير شرعي ولا قانوني ووصفه احتلالاً للعقار^(٢١).

كما ذهب البعض أن حالات الاحتلال الثانوي التي تشير إلى أولئك الذين يقطنون منزلاً أو أرضاً بعد أن هرب مالكوها الشرعيون منها ، ويمكن أن يكون المحتلون الثانويون هم أنفسهم ضحايا للنزاعات ، ويعتبر هذا النوع من الاحتلال شائعاً في الحالات التي تعقب النزاعات ، ولا يجب الاهتمام في هذه الحالة بحماية حقوق السكان الأصليين فحسب بل أيضاً بحماية المحتلين الثانويين من التشريد والطرده غير المسؤول أو أي انتهاك آخر لحقوق الإنسان^(٢٢).

كذلك أفرزت الظروف التي اعقبت تحرير المدن من سلطة تنظيم داعش ، والدمار الكبير في البنى التحتية للمدن التي تحررت ظهور حالة غصب العقارات السكنية بشكل واسع وكبير جداً ، ومنها وضع اليد على ممتلكاته وعقارات المنتمين الى تنظيم داعش ، وسكنت من قبل النازحين والعائدين الذين دمرت بيوتهم والبعض منهم سكن هذه المنازل بنية الغصب ، أما البعض الآخر فقد سكنها لعدم وجود مأوى آخر لهم وكذلك الغصب من قبل المتنفذين والجهات المسلحة ، حيث لم يتمكن أصحابها أو أقاربهم من استعادة ممتلكاتهم^(٢٣).

هنالك حالات إشغال العقارات من قبل النازحين او العائدين او الضحايا التي تعود ملكيتها لداعش أو غيرهم ، ان شغل المسكن يتخذ أشكالاً مختلفة منها الإسكان التعاوني ، وشغل المسكن من قبل مالكة او غير مالكين ، والإسكان في حالات

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

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

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

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

(٢٢) لورا كونيال ، الاسكان والاراضي والممتلكات ، الدليل التدريبي ، المجلس النرويجي للاجئين ومركز رصد النزوح الداخلي حزيران ٢٠١١ ص ١٧ .

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

الطوارئ، و الاستيلاء على الأراضي أو العقارات. وبصرف النظر عن نوع شغل المسكن، ينبغي أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل المسكن تكفل له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، ومن المضايقة، وغير ذلك من التهديدات^(٢٤).

كما أوضحت لجنة حقوق الإنسان للمجلس الاقتصادي والاجتماعي، على الدول إتخاذ التدابير التشريعية كما أوضحت المادة (١/١٩) حق اللاجئين والمشردين في استرداد مساكنهم وممتلكاتهم بجميع الوسائل التشريعية اللازمة، بما فيها اعتماد القوانين أو اللوائح أو الممارسات المناسبة أو تعديلها أو إصلاحها أو إلغاؤها. ولضمان رد الأملاك ينبغي على الدول أن تضع إطاراً قانونياً واضحاً ومتسقاً، وإن أمكن في قانون موحد^(٢٥).

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

الفرع الثالث

فقدان وإتلاف سجلات وأضابير الممتلكات العقارية

إن تسجيل الملكية في دوائر التسجيل العقاري^(٢٦) في العراق لاتزال أرشفتها ورقياً، إذ يتم حفظ جميع البيانات من خلال ملفات ورقية متسلسلة حسب ما متبع في هذه الدوائر، مما يسهل عملية إتلافها او فقدانها او الاستيلاء عليها، وهذا ماحدث فعلاً في فترة سيطرة تنظيم داعش على محافظة نينوى حيث فقدت الآلاف الأضابير والسجلات من دائرة التسجيل العقاري.

(٢٤) الحق في السكن الملائم، المادة (١١) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية فقرة الثامنة، لسنة ١٩٩١.

الدورة السادسة، التعليق العام رقم ٤. منشور في الموقع الالكتروني الاتي: [https://documents-dds-](https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G04/04/13/04/pdf?OpenElement)

[.pdf?OpenElement04/04/13/04](https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G04/04/13/04/pdf?OpenElement)

(٢٥) المجلس الاقتصادي والاجتماعي، لجنة حقوق الإنسان، الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، رد المساكن والممتلكات في سياق

عودة اللاجئين والمشردين داخلها، التقرير المرحلي للمقرر الخاص، باولو سيرجيو بنهيرو، المقدم وفقاً لقرار اللجنة الفرعية ٧/٢٠٠٢،

E/CN.4/Sub.2/2004/22 2 June 2004، منشور في الموقع الالكتروني الاتي:

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

ص ١.

(٢٦) إن دائرة التسجيل العقاري تتبع من الناحية الإدارية وزارة العدل وهذه الوزارة مختصة بالعدل، لكن فروع دائرتها التسجيل العقاري المنتشرة جغرافياً في بغداد والمحافظات تتبع الطرق البالية وغير الامنة في حفظ الوثائق والخرائط المتعلقة بملكية العقارات، حيث تحفظ هذه الفروع بملايين الملفات عن العقارات بأنواعها المختلفة، أراضي، دور، عمارات تجارية، شقق محلات، مخازن، وغيرها وكل إضارة من تلك الأضابير تحتوي على الوثائق والمستندات والقرارات الخاصة بكل عقار منذ وجوده وحتى اخر عملية انتقال للملكية وكل ما يتعلق بقرارات الحكم والفرز والبيع والشراء والهبات والإرث والوكالات.

أعلنت مديرية التسجيل العقاري الزهور في أيسر الموصل بأنها فقدت عدد كبير من السجلات والاضابير الخاصة بعقارات الدولة والمواطنين، وبدء العمل على إعادتها من المديرية العامة للتسجيل العقاري في بغداد. كذلك طالب مدير عام التسجيل العقاري في أيسر الموصل باعادة هذه السجلات من أجل تيسير عمل التسجيل العقاري وإثبات الأوليات الموجودة لأصحاب الأملاك من سكان الموصل اللذين يطالبون بحقوقهم وإثبات ملكيتهم بعودة هذه الاضابير ولايزال العمل جاري في تلافي هذه الأزمة^(٣٧).

اما مديرية التسجيل العقاري في الموصل/ الأيمن فقد تأثر لها فقدان خمسة سجلات رئيسية تحتوي على اكثر من ٢٠٠٠ وثيقة ملكية، مما ادى الى ارباك في العمل المديرية وعدم استقرار معاملات المواطنين الساكنين في الموصل^(٣٨) وتم استعادة هذه السجلات من مديرية التسجيل العقاري العامة في بغداد بمحضر لجنة مشكلة من فريق طابو الأيمن^(٣٩).

أما دائرة التسجيل العقاري في سنجار فهي تعاني من إتلاف وفقدان عدد كبير من السجلات أثناء احتلال تنظيم داعش لقضاء سنجار. كما تسبب الهجوم والتهجير القسري في سنجار الى ضياع وفقدان الوثائق الخاصة بالأراضي والممتلكات التي كان يحملها الأيزيديين^(٤٠). وادى التلف المتعمد لمستندات الملكية وسجلات الأراضي الى تفاقم الازمة بشكل كبير، كما تجدر الاشارة إلى أنه قبل النزاع لم بحوزة العديد من العراقيين وثائق كاملة للملكية، علماً بأن البعض قد غادروا منازلهم دون وثائق السكن والاراضي والملكيات، اما القسم الاخر فقد تم مصادرة وثائقهم من قبل تنظيم داعش باستخدام القوة^(٤١). وفقدت خمسة الاف اضبارة وعشرة سجلات وجميع الخرائط الزراعي والسكني وبدء استرجاع السجلات من بغداد بكتاب رسمي وتم استرجاع جزء قليل من هذه السجلات ، اما الخمسة الاف اضبارة فيجب مفاتحة بغداد لبيان سلامة الموقف من مصارف التسجيل العقاري وصندوق التقاعد والمصرف الزراعي للتأكد من عدم وجود حجز على هذه العقارات ومن ثم سحب هذه الاضابير، أما الخرائط الزراعية فيجب ارسال كتاب الى هيئة التسوية لغرض تزويد الدائرة ببعض الخرائط، اما خرائط السكنية فستجمع من الاريف بخرائط اجمالية^(٤٢).

(٣) محاسن حمدون، عضو مجلس النواب العراقي، فقدان آلاف الاضابير والسجلات من دائرة التسجيل العقاري بأيسر الموصل، مقال منشور في الموقع الالكتروني الأتي : <https://www.basnews.com/ar/babat/543168> تاريخ الزيارة ٢٠٢١/٢/٢.

(٣) الحقوقي نائر نجم المشهداني، مدير شعبة القانوني والمعاون الثاني لمدير التسجيل العقاري في الموصل الايمن، مقابلة شخصية في ٢٠٢١/٢/٩.

(٣) ترسل نسخة من كل اضبارة في دوائر التسجيل العقاري في المحافظات الى مديرية التسجيل العقاري العامة في بغداد ويتم خزنها إلكترونياً وصورياً.

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

(٤) حقوق الارض والسكن وممتلكات في المأوى، HLP Sub-Cluster Iraq، www.humanitarianresponse.info، ص ٥.

(٥) مردان محمد مدير التسجيل العقاري في سنجار، مقابلة شخصية في التاريخ ١٨/٢/٢٠٢١

الفرع الرابع

حق النساء بأكتساب الملكية عن طريق الأثر والتصرف بها

ان النساء لهن الحق في اكتساب الملكية وكما تنص المادة (١) الفقرة (٢/١) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على حق كل شخص في الملكية بصرف النظر عن نوع الجنس، وكذلك تنص المادة (٢٥) من الإعلان على الحق في الحصول على مستوى معيشي مناسب، بما في ذلك السكن^(٣). كما أشارت اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة في توصيتها العامة رقم ٢١ لسنة ١٩٩٤ على ان هناك العديد من البلدان التي تؤدي قوانينها وممارستها المتعلقة بالأثر والممتلكات إلى تمييز خطير ضد المرأة، ونتيجة لهذه المعاملة غير المتكافئة يمكن أن تحصل الزوجة على حصة من ممتلكات الزوج أو الأب عند الوفاة، أقل مما يحصل عليه الرجال في الأثر مبادئ المساواة في الحياة الممتلكات المكتسبة في أثناء الزواج، وهذه الأحكام تخالف الاتفاقية ولا بد من ألغائها (الفقرة ٣٥)^(٤).

بينما كفل الدستور العراقي حق السكن بدون تمييز إذ نصت المادة (٣٠) من دستور العراق لسنة ٢٠٠٥ النافذ على الحياة الكريمة الكريمة والسكن الملائم.

لذلك فإن الحقوق في الأرض والسكن والملكية فهي ضرورية لتحقيق لمساواة ورفاه المرأة وحقوق المرأة في الأرض والسكن والملكية والحصول عليها والسيطرة عليها عامل محدد في الأحوال المعيشية للمرأة وبصفة خاصة في الاقتصادات الريفية، وهو عامل ضروري للبقاء اليومي، والأمن الاقتصادي والسلامة البدنية للنساء وأطفالهن، وعلى الرغم من أهمية هذه الحقوق للنساء وللأسر المعيشية التي تعيلها نساء، ما زالت النساء يفتقرن على نحو غير متناسب لأمن الحياة^(٥) حيث ان نصت المادة (١/٤) في الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، تحت الدول على المساواة في الحقوق بين الرجل والمرأة في استرداد والأراضي والسكن والممتلكات، والعودة الطوعية بأمان وكرامة، وضمان الأمن القانوني للحياة، والملكية، والمساواة في الحصول على الميراث، فضلاً عن الاستخدام والسيطرة والوصول إلى المساكن والأراضي والممتلكات^(٦).

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

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

(٤) اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة، التوصية العامة رقم ٢١ -- الدورة الثالثة عشرة، ١٩٩٤، المساواة في الزواج وفي العلاقات الأسرية، الموقع الإلكتروني:

<https://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/recommendations/recomm.htm#recom21>

(٥) المرأة والأرض والملكية والسكن، الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، مكتب المفوض السامي، الموقع الإلكتروني :

<https://www.ohchr.org>

(٦) Paulo Sérgio Pinheiro, ECONOMIC, SOCIAL AND CULTURAL RIGHTS, Housing and property restitution in the context of the return of refugees and internally displaced persons, Final report of the Special Rapporteur, Principles on housing and property restitution for refugees and displaced

ولا يزال الرجل يعتبر بموجب الكثير من القوانين و الممارسات العرفية صاحب التصرف في المسكن و الأرض و الممتلكات، و لذلك فان الكثير من النساء الأرمال يحرم من عدالة التوزيع الارثي في الممتلكات و احياناً يطردن من أراضيهم ومنازلهم على يد أقرباء الزوج^(٧).

كما يحق للنساء إكتساب الملكية عن طريق الارث في حالة الوفاة او قتل الزوج أو الأب أو الإبن فإن الملكية تنتقل الى الورثة الشرعيين ولتتمكن العائلة من اتخاذ الاجراءات القانونية عليها في هذه الحالة اتخاذ الاجراءات المناسبة لنقل ملكية العقار باسم ورثته وذلك من خلال مراجعة محكمة الاحوال الشخصية في محل اقامة المتوفى الدائمي لاصدار القسام الشرعي أستناداً لحكم المادة (٣٠٥) من قانون المرافعات المدنية لنقل ملكية العقار يجري الورثة معاملة تسجيل حق الملكية عند وفاة صاحبها باسم الورثة الشرعيين أستناداً لحكم المادة (١٨٧) من قانون التسجيل العقاري، حيث يستند في تسجيل الارث الى قسام شرعي، وتتص المادة ١٨٩ على ان يكتسب الوارث حق الملكية العقارية وما في حكمها من تاريخ وفاة المورث غير انه لا يمكنه التصرف به الا بعد تسجيله في السجل العقاري.

وهناك حالتين لنقل الملكية عن طريق الارث المرتبطة بالمنتمين الى تنظيم داعش ومطلوبين قضائياً^(٨)

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

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

persons - Economic and Social Council, UNITED NATIONS, E/CN.4/Sub.2/2005/17 28 June 2005.<https://www.unhcr.org/50f94d849.pdf>

(٤) المرأة والحق في السكن الملائم، الأمم المتحدة، حقوق الانسان، مكتب المفوض السامي، نيويورك، جنيف، سنة ٢٠١٢، منشور على الموقع الالكتروني:

https://www.ohchr.org/_layouts/15/WopiFrame.aspx?sourcedoc=/Documents/Publications/WomenHousing/HR.PUB.11.2_ar.pdf&action=default&DefaultItemOpen=1

(٤) مقابلة شخصية مع الحقوقي ثائر نجم المشهداني مدير شعبة القانوني والمعاون الثاني لمدير التسجيل العقاري في الموصل الايمن، بتاريخ ٢٠٢١/٢/٩ .

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

في هذه الحالة يتطلب من الورثة باجراء الإخبار المصطلح الشائع (التبرئة)^(٤) من قبل كل الورثة المسجلة حصتهم في العقار وتبقى حصة المتهم أو محكوم بالارهاب مجمدة وبقية الورثة يتصرفون بحصصهم في العقار، ولكن قليل من الناس يتعاملون بهذه العقارات لعدم وضوح مصير هذه الممتلكات. وفي حال اذا كان هنالك دارين بسند عقار واحد ومجسلاً بأسم شخصين مناصفةً وتبين ان أحد الأطراف منتمي الى داعش ويوجد اسمه في قاعدة بيانات مديرية الاستخبارات وبعد التدقيق يمكن لاحد المالكين التصرف بحصته في العقار دون حصة الشريك الآخر، ويؤشر في ظهر صورة القيد العقار بأن الطرف الآخر ينتمي الى تنظيم داعش ولا يتمكن التصرف بحصته.

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

المطلب الرابع

آليات تسوية المنازعات العقارية

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

الفرع الأول

الوسائل القضائية

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

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

(٤) ان اجراءات الاخبار يتطلب من افراد الاسرة القيام بتسجيل شكوى ضد الفرد المنتمي الى داعش في العائلة امام محكمة التحقيق في المنطقة وبعد تدوين اقوال المشتكي امام ضابط التحقيق في مركز الشرطة وقاضي التحقيق مع شهود اثنين بالاخبار عن انتماء هذا الشخص الى تنظيم داعش، وبناء على ذلك يصدر قاضي التحقيق امر قبض وفق المادة (٤) من قانون مكافحة الارهاب، ويتم ارسال نسخة من القرار الى مديرية الاستخبارات والامن الوطني لتسجيل مطلوبيته في قاعدة البيانات الخاصة بهم، ويتم نقل الاضبارة الى المحكمة التحقيق المختصة بالارهاب لاكمال باقي الاجراءات. ويتم تزويد المشتكي (المخبر) بكتاب رسمي من المحكمة يبين قيامهم بالاخبار على احد افراد عائلتهم المنتمي الى تنظيم داعش.

أولاً: محكمة التحقيق

يمكن لصاحب العقار تسجيل شكوى^(١) ضد الغاصب وفقاً لأحكام المادة (١/٤٢٨) من قانون العقوبات رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩ التي نصت على ان يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تزيد على مائة دينار او باحدى هاتين العقوبتين، وتنص الفقرة (أ) من نفس المادة بانه من دخل محلاً مسكوناً أو معداً للسكنى أو احد ملحقاته وكان ذلك بدون رضا صاحبه وفي غير الأحوال التي يرخّص فيها القانون بذلك.

ويجيز للمالك او وكيله ايضا تسجيل الشكوى وفقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٤ في الفقرة الاولى والثانية والتي تنطبق على فعل غصب العقار وكالاتي:

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

٢ - يلزم مرتكب الجريمة المذكورة في الفقرة (١) من هذا القرار إضافة إلى العقوبة المقررة بضعف أجر المثل وبضعف قيمة الأضرار الناجمة عن سكن الدار أو الشقة.

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

ثانياً: محكمة البداة

إن دعوى منع المعارضة التي تعتبر من الدعاوى المتعلقة بحق الملكية وحمايتها، تقام من المالك او المستأجر او الشريك أو الوكيل القانوني، وتقام دعوى منع المعارضة أمام محكمة البداة التي يقع ضمن اختصاصها المكاني العقار موضوع الدعوى^(٢)، وتكون هذه الدعوى على غاصب العقار لرفع يده عن العقار المغصوب والذي شغله دون وجه حق وبدون مسوغ قانوني أو إباحة من المالك، ويلزم تسليمه خالياً من الشواغل، ويطلب مالك العقار من المحكمة إجبار المتجاوز على تسليمه الدار مع تحميله كافة المصاريف. كذلك يطلب في دعوى أخرى أجور مثل المدة التي قضاها المتجاوز في الدار وقيمة الأضرار التي لحقت فيه وذلك وفقاً للأحكام الواردة في المادة (١٩٧) في القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

كما جاء في قرار الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية العدد ٥٠ مدنية موسعة ٢٠١٨ في ٢٠١٨/٤/١٦ الذي أكد قدسية حق الملكية الخاصة، واعتبرت أي استيلاء على العقارات العائدة للأفراد

(١) نصت المادة (١) الفقرة (أ) من قانون اصول المحاكمات الجزائية على (تحرك الدعوى الجزائية بشكوى شفهية او تحريرية تقدم الى قاضي التحقيق او المحقق او أي مسؤول في مركز الشرطة او أي من اعضاء الضبط القضائي من المتضرر من الجريمة او من يقوم مقامه قانوناً او أي شخص علم بوقوعها او بإخبار يقدم الى أي منهم من الادعاء العام ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. ويجوز تقديم الشكوى في حالة الجرم المشهود الى من يكون حاضراً من ضباط الشرطة ومفوضيها)

(٢) تنص المادة ٣٦ من قانون المرافعات المدنية على (تقام الدعوى في محكمة محل العقار إذا تعلق بقبح عيني وإذا تعددت العقارات جاز اقامة الدعوى في محل أحدها).

حتى وإن كانت من قبل مؤسسات الدولة بمثابة الغصب لأنها اعتبرت إن الأصل العام عند قيام الإدارة بوضع يدها على الملكية الخاصة ومنها على الأغلب العقارات دون إتباع الإجراءات اللازمة المنصوص عليها في قانون الاستملاك يعتبر وضع اليد بهذه الصورة هو الغصب والغاصب ملزم برد العقار المغصوب، وأشار القرار أعلاه بأن هذا الحق مكفول بموجب مواد الدستور العراقي في المادة (٢٣) فضلاً عن النص القانوني الوارد في المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ الذي جاء فيه الآتي (لا يجوز أن يحرم احد من ملكه، إلا في الأحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك مقابل تعويض عادل يدفع إليه مقدماً^(٥)).

أما إذا كان فعل الغاصب في تسببه فقدان الأثاث يحمل وجهان، **الوجه الأول:** إذا كان قد تصرف بالآثاث بعد غصب الدار وكسر الأقفال والإستيلاء على الأثاث وبيعه، فإن جزء من فعله الخاص بالآثاث والأشياء التي تم التصرف فيها ينطبق مع أحكام المادتين (٤٤٣ و ٤٤٤) من قانون العقوبات رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩ وحسب الأحوال المفصلة بالمادتين، ذلك أن الفعل الخاص ينطبق وأحكام المواد الخاصة بالسرقة لأن الغاصب هنا ارتكب عدة جرائم فيها الإستيلاء على العقار وفيها التصرف بالآثاث والموجودات بعد كسر الأبواب.

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

الفرع الثاني

الوسائل غير القضائية

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

أولاً: التحكيم

إن مسألة تعقيد الإجراءات القانونية المتبعة في الدعاوى، وطول أمد التقاضي لأسباب كثيرة، منها ما يتعلق بالقانون نفسه أو بالقائمين على تطبيقه، أدى إلى عزوف البعض من مدعي الحقوق عن اللجوء إلى المحاكم، والبحث عن طرق بديلة، تكون أقل إرهاقاً وأقصر زمناً، لحل دعاويهم العالقة، وتمثلت تلك البدائل باللجوء إلى التحكيم^(٦). حيث تم النص عليها في المادة (٢٥١) من قانون المرافعات العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل يجوز الاتفاق على التحكيم في نزاع معين، كما يجوز الاتفاق

(٥) سالم رضوان الموسوي، حماية الملكية الخاصة في ضوء احكام القضاء العراقي، الحوار المتمدن، العدد ٦٤٨٣، ٢٠٢٠ / ٥/٢

منشور على الموقع الالكتروني: <https://www.ahewar.org>

(٦) المحامي المستشار هشام عبدالسلام طه والخبير القضائي في الدعاوي المدنية في محاكم الموصل، مقابلة شخصية بتاريخ ٢٠٢١/٢/٩.

على التحكيم في جميع المنازعات التي تنشأ من تنفيذ عقد معين، ونصت المادة (٢٥٤) بأنه لا يصح التحكيم إلا في المسائل التي يجوز فيها الصلح. ويعتبر التحكيم من الوسائل الغير فعالة في العراق ولا يتم اللجوء اليها في حل المنازعات العقارية بشكل خاص.

ثانياً: الصلح:

يعد الصلح في الدعوى المدنية من أهم الطرق البديلة في حل المنازعات القضائية، لأنه يسمح للخصوم بإختصار أفضل الحلول وأنسبها لحسم منازعاتهم، والصلح بصورة عامة يحدث بين الخصوم إما قبل رفع موضوع النزاع الى القضاء من خلال سعيهم المباشر لحل النزاع ودياً، أو من خلال مباشرته من قبل طرف ثالث محايد، مقبول من قبلهم، وهو عبارة عن إتفاق ينظم على شكل عقد، يخضع لأحكام القانون المدني، وهو ما يعرف بعقد الصلح أو غير القضائي وأن يحدث هذا الصلح بعد رفع الدعوى المدنية أمام مجلس القضاء، ويطلب طرفي الدعوى من المحكمة المعروض عليها النزاع، أن تصدر حكماً باثبات ذلك الصلح، وهذا ما يعرف بالصلح في الدعوى المدنية "الصلح القضائي"^(٤).

لم يعرف قانون المرافعات المدنية الصلح على رغم من أنه أشار إليه في الفقرة (٢) من المادة (٥٢) بوجوب التفويض الخاص للوكيل بالخصومة عند اجراء الصلح. ونصت المادة (٢٥٤) لا يصح التحكيم الا في المسائل التي يجوز فيها الصلح. ومن أحكام الصلح القانوني ما ورد في المادة (١٩٤ إلى ١٩٨) من قانون أصول المحاكمات الجزائية. حيثُ أقر الصلح في تلك المواد وبَيَّن فيها مايقبل الصلح وما لا يقبل، كما أحاطها بجملة شروط يجب توفرها حتى يرتب على الصلح أثره القانوني^(٥).

الثالث: العرف

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

وهذه الآلية قد تكون بديلاً عن تعقيدات المحاكم، وهي تمتاز بسهولةها وبساطتها وارتياح أطراف النزاع لها، لكن خطورتها تكمن في احتمالية تصل الطرف الذي لم تأتِ النتيجة على هواه بما ألزم نفسه به أدبياً، لذلك يفضل أن تتم كتابة النتيجة النهائية لعمل المحكمين، إن جاز التعبير، على شكل عقد أو إقرار من أطراف النزاع، ليتمكن صاحب المصلحة من الادعاء به أمام القضاء مستقبلاً، والمشكلة الأخرى التي قد يواجهها الأطراف عند اللجوء إلى هذه الآلية هي عدم التمكن من وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار موضوع النزاع، كون القائمين على حل النزاع ليسوا من قبيل المؤسسات الرسمية، ويمكن لصاحب المصلحة

(٥) عمار مشعل محمد الدليمي، الصلح في الدعوى المدنية، رسال ماجستير، كلية القانون جامعة الموصل، سنة ٢٠١٧.

(٥) شروط قبول الصلح ١- أن يتم قبول الصلح بموجب قرار قاضي التحقيق أو المحكمة.

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

٣- أن تكون الدعوى من الدعاوى أو القضايا التي لا يجوز تحريكها إلا بناءً على شكوى المجني عليه أو المشتكي، حيث حددت المادة ٣ من القانون اصول المحاكمات الجزائية تلك الجرائم.

تدارك هذا الأمر باللجوء إلى القضاء المستعجل لوضع إشارة الحجز الاحتياطي على صحيفة العقار تزامناً مع سلوك هذا الطريق البديل لحل النزاع، كون الحجز الاحتياطي يقوم مقام إشارة الدعوى.

ويتم اللجوء الى العرف في حل المنازعات العقارية مثل مشاكل بيع وايجار العقار مثلما حصل في فترة حكم داعش والفترة الاولى لجائحة كورونا (COVID 19) بتخفيض بدل الايجار، اما بالنسبة للمحال التجارية تم اعفائهم من دفع الايجار المتفق عليه. وذلك عن طريق الوساطة والمفاوضة بين المالك والمستأجر^(٦)؛ وكثيراً من الاحيان يتم حل النزاعات عن الممتلكات العقارية والزراعية عن طريق العشائر وقادة المجتمع المدني^(٧)

رابعاً: الوسائل التعاونية لحل المنازعات العقارية

اصبح من الضروري حل المشاكل العقارية في المناطق المحررة من داعش سواء كانت التصرفات العقارية التي تم اجراءها من قبل عناصر تنظيم داعش او بين المواطنين في تلك الفترة وكذلك التصرفات العقارية بالممتلكات التي تعود للمنتميين الى تنظيم داعش او ذويهم والتي تمت بعد تحرير تلك المناطق من قبضة داعش عن طريق الوسائل التعاونية لحل النزاعات بالوساطة والمفاوضة. ويتم تطبيق هذا عن طريق المنظمات الانسانية الدولية الذين يعملون في المجال القانوني ومن ضمنهم المجلس النرويجي للاجئين حيث يتبع هذه الوسيلة بشكل فعال وله دور في حل نزاعات الأرض والسكن والملكية بين اطراف النزاع وكذلك اعطاء تدريبات فعالة لقادة المجتمع المدني واصحاب المصالح واصحاب الحقوق لكي يعملون بهذه الوسيلة وينقلون هذه الخبرة الى المجتمع المحلي من اجل اعادة الاستقرار وارساء السلم الاجتماعي بين اطياف الشعب العراقي^(٨)

(٥) المحامي المستشار هشام عبدالسلام طه والخبير القضائي في الدعوى المدنية في محاكم الموصل، مقابلة شخصية بتاريخ ٢٠٢١/٢/٩.

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

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

.www.nrc.no

الخاتمة:

بعد الانتهاء من كتابة البحث ، يمكن ان نتوصل الى النتائج والتوصيات الاتية:

النتائج

- ١- اوضح قانون التسجيل العقاري اجراءات تحويل الملكية ويتم تسجيلها في دارة التسجيل العقاري ولكن لايزال الكثير من المشاكل عالقة خاصة بمعاملات البيع والشراء خارج عن دائرة التسجيل العقاري ويعد ذلك باطلاً مال يتم تسجيله في الدائرة المختصة .
- ٢- توجد عمليات غصب الممتلكات العقارية في المناطق المحررة من تنظيم داعش ولا تزال معلقة ولم يتم معالجتها الى الان . سواء كانت قضائية ام غير قضائية .
- ٣- لا يوجد نص قرار او قانون صريح للسماح بالتصرف بممتلكات المنتمين الى تنظيم داعش سواء كانوا مطلوبين او محكومين او مقتولين حيث لا يحق لذويهم التصرف بها ولا تم مصادرتها من قبل الدولة الامر معلق حتى يومنا هذا .

التوصيات

- ١- اصدار تشريع أو قرار من قبل الحكومة العراقية لحل مشاكل الممتلكات العقارية التي تم وضع اليد عليها من قبل المواطنين او اي فئة اخرى .
- ٢- دعم المنظمات الدولية الانسانية الذين يقدمون مساعدة قانونية في مجال الارض والسكن والملكية وحل المشاكل المتعلقة بها وبالاخص مشاكل غصب العقار عن طريق الوسائل التعاونية لحل النزاعات كالوساطو او المفاوضة لارساء السلم والامن في المجتمع وذلك بدوره يؤدي الى تشجيع النازعين بالعودة الى مناطقهم الاصلية .
- ٣- قيام وزارة العدل بارشفة الوثائق الكترونيا لعدم تعرضها للتلف . وكذلك سهولة حصول المواطنين على وثائق اثبات ملكيتهم .
- ٤- يفضل ان يتم توحيد القواعد بين القانون المدني وقانون التسجيل العقاري لازالة التناقض بين القانونيين .
- ٥- نوصي بإعادة فتح دائرة التسجيل العقاري ولجنة التعويضات في قضاء سنجار لاعادة وثائق الملكية لاصحابها وكذلك الحصول على التعويضات للبيوت المتضررة جراء الاعمال الارهابية الاخطاء الحربية.
- ٦- دعم العائلات الاستعداد لمعالجة مشاكلها العقارية في المستقبل يجب التأكد من أن النازحين يدركون حقوقهم العقارية ومسؤولياتهم، ويجب إعلامهم بالحاجة إلى المستندات العقارية أو أي دليل قد يساعدهم في دعم مراجعة عقارية في المستقبل، وفي حالات اللاجئين والنازحين، من المهم التحرك سريعاً من أجل الحصول على الاعتراف بالأراضي والملكية واستعادتها وتوثيقها قبل فقدانها.
- ٧- توفير الدعم التقني والارشادات بشأن الارض والسكن والملكية للجهات الانسانية الفاعلة.

المصادر العربية

- الدكتور / عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الاول، مصادر الالتزام، دار احياء التراث العربي، بيروت، ١٩٥٨.
- الدكتور / عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار احياء التراث العربي- بيروت لبنان.

المصادر العربية، شبكة الانترنت

١. جميلة بردان رشيد، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية، بحث منشور في الموقع الالكتروني <http://rdoc.univ-sba.dz> تموز ٢٠١٤. كذلك ينظر د. ايمان يوسف نوري، التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العدد (٢) الجزء الاول، اذار ٢٠١٨.
٢. تنظر اللجنة المعنية من حقوق الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٧ الحق في السكن الملائم : عمليات الاخلاء القسري. <https://www.arabic.doc.pdf٧.ohchr.org/english/issues/housing/docs/GC٢>
٣. الاخلاء القسري ، الامم المتحدة حقوق الانسان مكتب المفوض السامي، سنة ٢٠١٤، نيويورك. <https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS.Rev.٢.pdf١>
٤. عقارات نينوى مصادر تمويل داعش غير المنظورة : مجلة النقاش، <http://www.niqash.org/articles/?id=3552>.
٥. تقرير عن منُح الوثائق، حقوق الإنسان، والوضع القانوني للأقليات والفعالات الضعيفة في العراق، معهد القانون الدولي وحقوق الإنسان IILHR.
٦. القاضي علاء جواد حميد، رئيس هيئة النزاهة بالوكالة، غصب العقار الحالة الاولى، بحث منشور في الموقع الالكتروني <https://www.usip.org.pdf>
٧. لورا كونيال، الاسكان والاراضي والممتلكات، الدليل التدريبي، المجلس النرويجي للاجئين ومركز رصد النزوح الداخلي حزيران ٢٠١١.
٨. مصادرة بيوت مشتبه بانتمائهم لداعش غياب الانصاف القضائي في المطالبة بالملكية والسعي للتعويض، العراق، مقال منشور من قبل "هيومن رايتس ووتش" في الموقع الالكتروني <https://www.hrw.org>
٩. الحق في السكن الملائم، المادة (١١) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية فقرة الثامنة، لسنة ١٩٩١. الدورة السادسة، التعليق العام رقم ٤. منشور في الموقع الالكتروني الاتي:

<https://documents-dds->

[.pdf?OpenElement&ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G13/04/44/pdf?OpenElement](https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G13/04/44/pdf?OpenElement&ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G13/04/44/pdf?OpenElement)

١٠. لمجلس الاقتصادي والاجتماعي، لجنة حقوق الإنسان، الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، رد المساكن والممتلكات في سياق عودة اللاجئين والمشردين داخليا، التقرير المرحلي للمقرر الخاص، باولو سيرجيو بنهيرو، المقدم وفقاً لقرار اللجنة الفرعية ٧/٢٠٠٢، E/CN.4/Sub.2/2004/22 2 June 2004، ص ١.
١١. محاسن حمدون، عضو مجلس النواب العراقي، فقدان آلاف الأضابير والسجلات من دائرة التسجيل العقاري بأيسر الموصل، مقال منشور في الموقع الالكتروني الأتي : <https://www.basnews.com/ar/babat/543168> تاريخ الزيارة ٢٠٢١/٢/٢.
١٢. حقوق الارض والسكن وممتلكات في المأوى، HLP Sub-Cluster Iraq، www.humanitarianresponse.info، ص ٥.
١٣. اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة، التوصية العامة رقم ٢١ -- الدورة الثالثة عشرة، ١٩٩٤، المساواة في الزواج وفي العلاقات الأسرية، الموقع الالكتروني:
١٤. المرأة والأرض والملكية والسكن، الأمم المتحدة لحقوق الانسان، مكتب المفوض السامي، الموقع الالكتروني : <https://www.ohchr.org>
١٥. المرأة والحق في السكن الملائم، الأمم المتحدة، حقوق الانسان، مكتب المفوض السامي، نيويورك، جنيف، سنة ٢٠١٢، منشور على الموقع الالكتروني: https://www.ohchr.org/_layouts/15/WopiFrame.aspx?sourcedoc=/Documents/Publications/WomenHousing_HR.PUB.11.2_ar.pdf&action=default&DefaultItemOpen=1
١٦. سالم رضوان الموسوي، حماية الملكية الخاصة في ضوء احكام القضاء العراقي، الحوار المتمدن، العدد ٦٤٨٣، ٢٠٢٠ / ٢ / ٥ منشور على الموقع الالكتروني: <https://www.ahewar.org>
١٧. لمزيد من المعلومات عن الوسائل التعاونية لحل النزاعات الخاصة بالارض والسكن والملكية راجع الموقع الالكتروني الأتي www.nrc.no.

المصادر الاجنبية شبكة الانترنت

- ١- Iraq reconstruction investment Part 2, damage and needs assessment of affected governorates, World bank group.at <http://documents1.worldbank.org/curated/en/600181520000498420/pdf/123631-REVISED-Iraq-Reconstruction-and-Investment-Part-2-Damage-and-Needs-Assessment-of-Affected-Governorates.pdf>
- ٢- The Right to Adequate Housing, Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights, Fact Sheet No. 21/Rev.1, at https://www.ohchr.org/Documents/Publications/F521_rev_1_Housing_en.pdf

- ٣- A Preliminary Assessment of Housing, Land and Property Right Issues Caused by the Current Displacement Crisis in Iraq. International organization for Migration (IOM).at https://www.iom.int/sites/default/files/our_work/DOE/LPR/A-Preliminary-Assessment-of-Housing-Land-and-Property-Right-Issues-Caused-by-the-Current-Displacement-Crisis-in-Iraq.pdf

- ٤- Emergency response to Housing, Land and Property issues in Iraq, Protection cluster Iraq - Housing, land, and property, December 2016. <https://www.globalprotectioncluster.org>

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

- ٦- Cetorelli, Valeria, et al. (2017): 'Mortality and kidnapping estimates for the Yazidi population in the area of Mount Sinjar, Iraq, in August 2014: a retrospective household survey', PLOS Medicine, 14 (5), available at: http://eprints.lse.ac.uk/76109/1/Cetorelli_Mortality%20and%20kidnapping_2017.pdf.

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

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

- ٩- Access to rural land and land administration after violent conflicts, FAO Land Tenure Studies. :<http://www.fao.org/3/y9354e/y9354e00.htm>

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

- ١١- Universal Declaration of Human Rights", adopted and proclaimed by General Assembly resolution 217 A (III) of 10 December 1948. (UN-Doc: A/810 at 71 (1948)). <http://www.un.org/Overview/rights.html>.

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

الاتفاقيات الدولية

الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة ١٩٤٨

اتفاقية القضاء على جميع أشكال ضد المرأة ١٩٧٩

القوانين

دستور العراق لسنة ٢٠٠٥ النافذ

القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١

قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩

قانون الاثبات العراقي رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩

قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣

قانون تعويض المتضررين جراء العمليات الحربية ولاخطاء العسكرية والعمليات الارهابية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٥

قانون العقوبات العراقي رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩

قانون اصول المحاكمات الجزائية العراقي رقم ٢٣ لسنة ١٩٧١

القرارات

قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ .

قرار المحكمة التكميز الاتحادية

مقابلات شخصية

فاتح صباح نجم ، مستشار قانوني مساعد في بلدية الموصل ، العراق ، مقابلة شخصية في ٢٠٢١/٢/٩
الحقوقي / ثائر نجم المشهداني، مدير الشعبة القانونية والمعاون الثاني لمدير التسجيل العقاري في الموصل
الايمن، مقابلة شخصية في ٢٠٢١/٢/٩.

الدكتور/ دريد حكمت طوبيا، رئيس لجنة اعادة دور المسيحيين في الموصل سابقاً، مقابلة شخصية بتاريخ ٨
/ ٢٠٢١/٢ .

المحامي المستشار هشام عبدالسلام طه والخبير القضائي في الدعاوي المدنية في محاكم الموصل، مقابلة
شخصية بتاريخ ٢٠٢١/٢/٩.

المحامي المستشار هشام عبدالسلام طه والخبير القضائي في الدعاوي المدنية في محاكم الموصل، مقابلة
شخصية بتاريخ ٢٠٢١/٢/٩.

مردان محمد مدير التسجيل العقاري في سنجار مقابلة شخصية ٢٠٢١/٢/١٧.

فهرس المحتويات

مقدمة	Error! Bookmark not defined.
مشكلة البحث	Error! Bookmark not defined.
منهج البحث	٤
خطة البحث	Error! Bookmark not defined.
المطلب الأول: ماهية التصرفات العقارية	٢
الفرع الأول: مفهوم التصرفات العقارية	٣-٢
الفرع الثاني: الأمن القانوني في مجال التصرفات العقارية	٤-٣
الفرع الثالث: التصرفات العقارية التي حدثت في ظل داعش	٧-٤
الفرع الرابع: الطبيعة القانونية للتصرفات العقارية من قبل داعش	٩-٧
المطلب الثاني: الموقف القانوني للتصرفات العقارية بين المواطنين	٩
الفرع الأول: مدى قانونية التصرفات العقارية بين المواطنين خلال حكم داعش	١١-٩
الفرع الثاني: الحلول الواقعية للتصرفات العقارية بين المواطنين خلال سيطرة تنظيم داعش	١٢-١١
المطلب الثالث: الأحكام القانونية للتصرفات العقارية في المناطق المحررة من داعش	١٢
الفرع الأول: مصير الممتلكات المسجلة باسماء ينتمون الى تنظيم داعش	١٤-١٣
الفرع الثاني: غضب الممتلكات العقارية العائد للمنتمين لتنظيم داعش	١٤-١٣
الفرع الثالث: فقدان وإتلاف سجلات وأضابير الممتلكات العقارية	١٩-١٧
الفرع الرابع: حق النساء باكتساب الملكية عن طريق الأثر والتصرف بها	٢١-١٦
المطلب الأول: آليات تسوية النزاعات العقارية	٢٢
الفرع الأول: الوسائل القضائية	٢٢
أولاً: محكمة التحقيق	٢٣-٢٢
ثانياً: محكمة البداية	٢٤-٢٣
الفرع الثاني: الوسائل غير القضائية	٢٤
أولاً: التحكيم	٢٥-٢٤
ثانياً: الصلح	٢٥
ثالثاً: العرف	٢٦
رابعاً: الوسائل التعاونية لحل المنازعات العقارية	٢٧-٢٦
منهجية البحث	٢٨
مشكلة البحث	٢٨
الخاتمة	٢٨
التوصيات	٢٩-٢٨

٣٠ قائمة المصادر