

بحث بعنوان

الاسس القانونية لاستحقاق اجر المثل في الدعاوي التي تكون الدولة طرفاً فيها مع تطبيقاتها القضائية

مقدم من قبل

عضو الادعاء العام / قحطان ناظم خورشيد

الى

مجلس القضاء / أقليم كوردستان العراق

كجزء من متطلبات الترقية من الصنف الثالث

الى الصنف الثاني من اصناف الادعاء العام

باشراف/ المدعي العام

بشتيوان هاشم ابراهيم

أَبْ بَ
ثُ ثُو ثُو ثُو ثُو
بِي بِي بِي بِي

سورة الأعراف: ٤٣

ثِي بِي بِي بِي بِي

سورة الإسراء: ٨٥

صدق الله العظيم

المقدمة

تعد دعاوي المطالبة بأجر المثل من أكثر الدعاوي إثارة أمام القضاء حيث نادراً ما يأتي الأفراد حقوق الآخرين في وقتها وزمانها فيتراخوا في ردها ويماطلوا فيها حتى تتحول أيديهم الى يد غاصبة عليها فيجوز معها مطالبتهم بأجر المثل استحقاقاً عما إنتفعوا به دون وجه حق او مسوغ قانوني مشروع^(١).

والإنتفاع دون وجه حق تكون في عملية الغصب، والغصب لغة أخذ الشيء ظلماً، وقال تعالى - ﴿وَكَانَ ورائهم ملك ياخذ كل سفينة غصباً﴾ (سورة الكهف: ١٠١)، واما الغصب قانوناً أخذ مال متقوم محترم مملوك للغير بطريق التعدي على وجه يزيل يده عن العين^(٢) وحكم الغصب لزوم رد الشيء المغصوب عينا وتسليمه الى صاحبه في مكان الغصب ان كان موجوداً حسب المادة - ١٠١١ - من القانون المدني^(٣) وان الغصب في التشريع العراقي عبارة عن اثبات اليد على مال الغير بدون اذنه وهو امر متصور في العقار وفي المنقول على حد سواء^(٤).

ولكن المشرع العراقي لم يأخذ بقاعدة (الأجر والضمان) لايجتمعان وذلك لأن المادة ١٠١١ - من القانون المدني الزمت الغاصب برد العقار وتعويض صاحبه بأجر مثله من يوم الغصب الى يوم الرد هذا مع تعويض ما قد يكون حدث في العقار من تلف او نقص في القيمة ولو كان ذلك ناشئاً من غير تعمد من الغاصب على اعتبار ان مجرد الغصب تعد خطأ يلزمه الضمان^(٥).

وان اجر المثل باعتباره تعويض عن الغصب اي الزام من احدث ضرراً لغيره بفعله بتعويض الضرر لذا فهو العمل الضار وبالتالي هو مصدر الالتزام والذي هو العمل القانوني او الواقعة القانونية التي أنشأت الالتزام^(٦). ويرى الاستاذ السنهوري من ان مصادر الالتزامات والحقوق يرد الى اصل منطقي واحد وهو سبب نشوء العلاقة القانونية وبالتالي الواقعة القانونية، وهذه الواقعة تشمل الواقعة الطبيعية والواقعة الاختيارية، والواقعة الاختيارية تشمل الاعمال المادية والاعمال

(١) المحامي/ فوزي كاظم المياحي-دعاوي اجر المثل في تطبيقات القضاء العراقي، بغداد، ص ١٠١.

(٢) د. حسن علي الذنون، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، بغداد، شارع المتنبي، ص ١٠١.

(٣) د. حسن علي الذنون، نفس المصدر، ص ١٠١.

(٤) د. حسن علي الذنون، نفس المصدر، ص ١٠١.

(٥) د. حسن علي الذنون، نفس المصدر، ص ١٠١.

(٦) الاستاذ عبدالمجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، الجزء الاول في مصادر الإلتزام، الطبعة الخامسة،

مطبعة نديم، ص ١٠١.

القانونية، والاعمال القانونية تشمل الاعمال الصادرة من جانب واحد والاعمال الصادرة من الجانبين^(١).

والاعمال القانونية هو ان القانون مصدر الالتزامات التي تنشأ عنها الا انه غير مباشر والمباشر هو ذات العمل القانوني سواء صدر من جانب واحد أو من الجانبين، اما الاعمال المادية اما تكون غير مشروعة تصدر من المدين فتفقر الدائن دون حق فليز المدين ان يعوض الدائن ما أصابه من الضرر، ومصدر هذا الالتزام غير المباشر هو القانون، اما المصدر المباشر هو العمل المادي الضار.

أما الأعمال المشروعة التي تصدر من الدائن فتغني المدين دون سبب أي (اثناء بلا سبب) فيلزم بان يرد الى الدائن ما اغتني به على حسابه، وهو التزام مصدره غير المباشر هو القانون ومصدره المباشر هو العمل المادي^(٢).

في تعريف اجر المثل:

رغم ان القانون المدني العراقي تطرق للكثير من الحالات التي يمكن فيها المطالبة باجر المثل الا انه عرّف عن ايراد تعريف محدد له، وكانت المجلة في المادة ١١١١-١١١٢-١١١٣ قد نصت بان اجر المثل هو-الاجر التي قدرها اهل الخبرة السالمين عن الغرض- وهذا التعريف مقتضب من المجلة لايلم بأجر المثل تماماً^(٣).

الا ان القضاء العراقي جاء بتعريف أجر المثل في ضوء الموضوع الذي يتولى تدقيقه بان- ريع مستحق بذمة الحائز سئ النية^(٤).

فهي واقعة مادية لايشترط في اثباتها بينة تحريرية لان اجر المثل يحق الادعاء به بعد وجود تصرف فعلي قام به من ترتب عليه دون اذن او جواز شرعي، وافعال من هذا القبيل لايمكن ان تثبت ببينات تحريرية، أي بمعنى آخر يمكن اثباتها بالشهادة^(٥).

(١) الاستاذ عبدالحكيم، نفس المصدر، ص ١١١.

(٢) الاستاذ عبدالمجيد الحكيم، نفس المصدر، ص ١١١.

(٣) المحامي فوزي كاظم الميامي، نفس المصدر، ص ١١١.

(٤) القرار رقم ١١١١/١١١١/مدنية اولى في ١١١١/١١١١/١١١١، المنشور في كتاب دعاوي اجر المثل، فوزي كاظم المياحي، نفس المصدر، ص ١١١.

(٥) القرار رقم ١١١١/م/١١١١ في ١١١١/١١١١/١١١١، القضاء، العدد الثاني، ص ١١١١. المنشور في كتاب دعاوي

لذا فان اجر المثل في العقار ضمان لمنفعته في حالة غصبه أو استعماله دون اذن صاحبه^(١).
اذن فان اجر المثل هو مال يقدر بحاله وبوضعه الحاضر لا بما سيكون عليه مستقبلاً^(٢) فهو
وجه من اوجه التعويض لحرمان صاحبه من الانتفاع، وان هذا الحرمان من الانتفاع تكون حالة
مستمرة واحدة ولايجوز تجزئتها وانما يقتضي تقدير التعويض بشأنها عن فوات المنفعة جملة
واحدة وليس تجزئتها عن كل سنة^(٣).

هذا وضمن ايرادنا لتعريف اجر المثل الذي اورده القضاء في قراراته والذي في كل قرار وجانب
من جوانب هذا النوع من المطالبة في كون تقدير المنفعة في الارض المغصوبة تكون حسب ما
اعدت لها حقيقة او حكماً فيما تصلح له^(٤).

مما سبق ذكره اعلاه يتضح لنا من ان القضاء العراقي لم يسع الى تعريف محدد لأجر المثل
وانما يأتي الى تعريف جانب منه او في متطلبات تقديره او في صحة سببه دون ايراد تعريف مانع
جامع له، ولعل القضاء محق في وجهة النظر هذه لان اجر المثل واسع ويرد في حالات كثيرة
وعلى اموال متنوعة بل ومتجددة وبالتالي يتعذر حصرها وتعريفها بشكل محدد^(٥).

من الجدير بالذكر ان مسألة تقدير اجر المثل تعود الى المحكمة دون غيرها فهي التي تتولى
ذلك عن طريق الخبراء ويحكم به متى ما اطمئن اليه، وليس للخصم ان يحدده سلفاً ويطالب به
لأن اجر المثل محل نزاع ابتداءً وهو خارج ارادة اطراف الدعوى^(٦). وان تحديده في لغرض
الرسم فقط.

لذا فان للمحكمة ان تتخذ من تقرير الخبير سبباً لحكمها حسب المادة ١٠١-اولاً- من قانون
الاثبات المرقم ١١١١ سنة ١٩٦١ وتعديلاته، وان تقديرها تكون من اختصاص القضاء العادي
لانها مسألة موضوعية وليس من اختصاص القضاء المتسجل^(٧).

(١) القرار رقم ١١١١/استئنافية/١١١١، في ١١/١١/١١١١، النشرة القضائية، العدد الثاني المنشور في نفس
المصدر، ص ١١١.

(٢) قرار رقم ١١١١، هيئة عامة اولى، ١١١١، في ١١/١١/١١١١، النشرة القضائية.

(٣) ابراهيم المشاهدي في المختار من قضاء محكمة التمييز، ج ١، ص ١١١، بغداد، ١١١١.

(٤) القرار رقم ١١١١، حقوقية ثانية، ١١١١، في ١١/١١/١١١١، النشرة القضائية، العدد الثاني، ص ١١١١، المنشور
في نفس المصدر.

(٥) المحامي فوزي كاظم المياحي، نفس المصدر، ص ١١١.

(٦) المحامي فوزي كاظم، نفس المصدر، ص ١١١.

(٧) القرار رقم ١١١١/استئنافية/١١١١-١١١١ في ١١/١١/١١١١، نفس المصدر، ص ١١١.

وأخيراً-لقد اخترت هذا الموضوع ليكون مداراً للبحث كونها من اكثر المطالبات القضائية امام المحاكم في الدعاوي التي تكون الدولة-الحكومة- طرفاً فيها وبالتالي تجمعت كما كبيراً من المبادئ والسوابق القضائية التي تعتبر من اهم المصادر التي تعتمد عليها هذا الموضوع باعتبارها تطبيقي اكثر مما هو نظري او أكاديمي وكونها من الدعاوي التي نحضرها نحن كأعضاء للدعاء العام حسب المادة ١١١ من قانون الادعاء العام، لان نتيجتها تؤثر في المال العام وبالتالي الخزينة العامة والتي هي من اولى مهماتنا في المحافظة عليها والحيلولة دون الضرر بها. لذا بحثت هذا الموضوع بنوع من التفصيل لكي نتمكن من الاحاطة بجميع جوانبه قدر الامكان حتى يكون عزيزي القارئ على دراية لهذا الموضوع وعن قرب ذكراً اتفاق القضاء في بعض حالاته واختلافه في البعض الآخر.فقد تناولت موضوع البحث هذه في مبحثين خصصت المبحث الاول والتي تتألف من مطلبين الاول عن الاسس القانونية التي يعتمد عليها دعوى اجر المثل من حيث استحقاقه وتوفر شروطه والمطلب الثاني عن موانع استحقاق اجر المثل فيما اذا توافرت في الدعوى يمنع طالبه من استحقاقه.

أما المبحث الثاني بحثت في المعايير القانونية المعتمدة في احتساب اجر المثل وذلك في مطلبين في المطلب الاول تناولت انواع العقارات الخاضعة لاجر المثل والمطلب الثاني جئت على بحث الربع القانوني والذي اصبح موضع خلاف في القضاء حول تطبيقه من عدمه باعتبارها حقاً من حقوق الدولة على المواطن والذي نص عليها قوانين عدة، واخيراً وفي هذا المطلب ذكرت.

التقادم ونوعه المشمول به هذا الموضوع. وخاتمة البحث.

والله المستعان

الباحث

المبحث الأول

المسؤولية القانونية التي تترتب على الدولة عند وضعها اليد على ملك الغير

ان اجر مثل المنفعة يدور وجوداً وعدمياً مع وجود حالة الغصب او المعارضة في إستيفاء المنفعة فاذا لم تثبت حالة الغصب والمعارضة فترد دعوى المدعي^(١). لذا فان وضع اليد سمة من سمات الغصب مع وجود الحرمان من المنفعة.

فان المشرع العراقي جاء بذكر الغصب في المواد - و- و- و- من القانون المدني^(٢).

اما ما يتعلق بالاراضي الزراعية فقد جاء المشرع على ذكره في المواد - و- و- و- من القانون المدني^(٣).

وعلى هذا اتجه القضاء في قرار له بعدد في في بهذا الاتجاه وفيه مادام ان الجهة الحكومية قد تجاوزت على عقار المدعي ولم تستملكه فمن حقه المطالبة باجر المثل عنها^(٤). وفي قرار آخر له في هذا الصدد جاء فيه ان وضع المدعى عليه اليد على جزء من العقار العائد للمدعي على وجه الشيوخ دون سلوك الطريق القانوني باستملاكه مما يترتب عليه تادية اجر

(١) المحامي علاء صبري التميمي - المجموعة المدنية في قضاء ومحكمة التمييز الاتحادية للسنوات و- و- و- بغداد، رقم القرار في في المنشور فيه، ص-.

(٢) القانون المدني رقم سنة نص المادة منه المغصوب ان كان عقاراً يلزم الغاصب رده الى صاحبه مع اجر مثله واذا تلف العقار أو طرأ على قيمته نقص ولو بدون تعد من الغاصب لزمه الضمان. ونصت المادة - و- على اذا استعمل شخص مالا بلا اذن صاحبه لزمه اداء منفعه سواء كان المال معداً للاستعمال او غير معد له وذلك دون اخلال باحكام المادة.

فيما نص المادة - و- على - لايجوز ان يحرم احد من ملكه الا في الاحوال التي قدرها القانون، وبالطريقة التي يرسمها مقابل تعويض عادل يدفع اليه مقدماً.

(٣) نفس المصدر - المادة - و- وجاء فيه - اذا غصب احد ارضاً اميرية فللمتصرف في هذه الارض ان يستردها منه وان يرجع باجر المثل عن مدة بقائها في يده.

ونص المادة - و- منه على عدم جواز ان يحرم المتصرف في ارض اميرية حق تصرفه، الا في الاحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي رسمها ويكون ذلك مقابل تعويض عادل يدفع اليه مقدماً.

(٤) المحامي علاء صبري التميمي، نفس المصدر، ص-.

ويبقى ان نشير الى حالة يتميز بها الدولة عن الافراد في دعاوي المطالبة باجر المثل عند تطبيق المواد القانونية المشار اليه في القانون المدني بخصوص الغصب حول الزام الغاصب بأعادة المال المغصوب عيناً الى صاحبه مع اجر مثله، كون الدولة وعن طريق مؤسساتها من الوزارات والدوائر تهدف بالاساس تقديم خدمة عامة للمواطنين وحسب القوانين التي تنظم عمل كل هذه المؤسسات لذا فان وضعها اليد على ملك الغير ولذلك الغرض اعلاه وبعد ثبوته لايحكم عليه برفعها واعادتها الى صاحبه بل تعويضه باجر المثل فقط كونها تكسب صفة الاموال العامة والتي جاءت على ذكرها المادة ١١١١ فقرة ١-١-١ من القانون المدني^(١).

وهذا ما اتجه اليه القضاء في قرار لها بهذا الشأن وجاء فيه تبين انه تم انشاء منحل ارشادي على جزء من القطعة موضوعة الدعوى وهي مملوكة للدولة التي فيها حق التصرف للمدعي وان منشآت المنحل هي لاغراض كلية الزراعية في جامعة دهوك وتعتبر من الاموال العامة والتي لايجوز التصرف بها حسب المادة ١١١١ مدني ولا يصح رفع التجاوز عنها وتسليمها خالية من الشواغل لان ذلك غير ممكن بالنسبة للمساحة المدعى بها نظراً لتخصيصها للنفع العام ومن حق المدعي المطالبة باجر المثل حتى يتم استملاكه وفق القانون^(٢).

وكذلك الحال عند وضع اليد على مساحة كاملة من الاراضي او جزء منه تعود للأفراد لغرض انشاء او توسيع الشوارع حسب ما نص عليه المادة ١١١١ فقرة ١ من قانون ادارة البلديات المرقم ١١١١ لسنة ١١١١ الصادر من المجلس الوطني لكوردستان العراق والذي جاء فيه - للمجلس ان يقرر فتح وتوسيع الشوارع بموجب الخرائط المصدقة لها وتقاطعها ومنعطفاتها وتقسيماتها. وفي قرار اخر - لايجوز هدم المنشآت المخصصة للنفع العام المحدثه من تجاوزاً من قبل اجهزة الدولة ومؤسساتها وللمتضرر المطالبة بأجر المثل وفقاً للطرق المرسومة قانوناً^(٣). وهنا لايلزم الجهة الحكومية برفع التجاوز واعادة المغصوب الى صاحبه بل فقط اجر مثله لحين استملاكه مما يعني ان الفقرة المتعلقة باعادة المغصوب في المادة ١١١١ من القانون المدني لامجال له في التطبيق على الحكومة في مثل هذه الدعاوي.

(١) القانون المدني، نفس المصدر، المادة ١١١١ نصت على:

أ- يعتبر اموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة او للاشخاص المعنوية والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل او بمقتضى القانون.

ب- وهذا الاموال لايجوز التصرف فيها او الحجز عليها او تملكها بالتقادم.

(٢) رقم القرار، ١١١١ هيئة مدنية/١١١١ في ١١١١/١١١١ المنشور في كتاب كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، القاضي كيلاني سيد احمد، نفس المصدر، ص ١١١١

(٣) القاضي كيلاني سيد احمد، نفس المصدر، رقم القرار - ١١١١ - الهيئة المدنية الثانية/١١١١ تاريخ القرار ١١١١/١١١١.

صاحب العقارات السكنية أو التجارية سواء كانت عرصة خالية أو مشيدة عليها ابنية ومسجلة باسمه في دائرة التسجيل العقاري بصفة ملك صرف، وصاحب حق التصرف يكون في الاراضي الزراعية المسجلة باسمه في الدائرة اعلاه ولكن مالك الرقبة تعود للدولة، ومالك المنفعة هو المستأجر أو من له عقد زراعي - علاقة زراعية- على أرض من جهة حكومية.

وعلى هذا الأساس أتجه القضاء في اقليم كوردستان وفي الكثير من قراراته على ان لمالك العقار وحده المسجل باسمه في دائرة التسجيل العقاري حق المطالبة بأجر المثل إذا تم وضع اليد عليه من قبل الغير^(١). بالنسبة لمالك الرقبة، أما بالنسبة لصاحب حق التصرف وحسب ما نص عليه المادة ١١١١- من القانون المدني في تمتع صاحبه لنفس الحقوق التي يتمتع به مالك الرقبة وذلك حقه في أن ينتفع بالأرض وزوائدها وأن يزرعها ويقيم فيها الابنية الخاصة بالزراعة..... وأن ينتفع بترابها وأن يبيع رمالها... الخ. وان يفرغها اي (بييعها) وأن يعيرها وان يرهن حقه في التصرف فيها... وله بوجه عام ان ينتفع بالأرض وأن يشغلها وأن يتصرف في حدود القانون مع بقاء رقبة الارض مملوكة للدولة^(٢)، أما بالنسبة لمالك المنفعة فان القضاء اتجه في منحه الحق بالمطالبة باجر المثل من غاصبه وفي قرار لها -ان أجر المثل لا يحكم به الا للمالك أو لمالك المنفعة^(٣). وكذلك القرار الصادر من قضاء محكمة التمييز الاتحادية ايضاً اتجهت لنفس الرأي في قراره المرقم ١١١١ في ١١/١١/١١١١ حيث جاء فيه- ان نصب محولة الكهرباء في غرفة ذات مواصفات خاصة الى جانب الفندق العائد للمدعين لغرض تغذيته بالطاقة الكهربائية لأيصال التيار المتناوب يكون بناء على طلب المالك أو من ينوب عنه قانوناً ويحق للمستأجر تقديم الطلب بأسم المالك ولا يستحق المالك أجر المثل عن هذه الغرفة^(٤). وفي قرار لمحكمة التمييز في اقليم كوردستان برقم ١١١١ /هيئة مدنية/ ١١١١ في ١١/١١/١١١١ حول حق مستأجر الأرض الزراعية في مطالبة من سبب له الضرر والحرمان وجاء فيه / ان المدعي استأجر من وزارة الزراعة والاصلاح الزراعي مساحة من القطعة موضوع الدعوى بموجب عقد الايجار وغرسها

(١) القاضي گيلانى سيد أحمد-كامل المباديء القانونية في قضاء محكمة التمييز اقليم كوردستان- نفس

المصدر رقم القرار ١١١١ /هيئة مدنية/ ١١١١ في ١١/١١/١١١١.

والقرار ١١١١ /هيئة مدنية/ ١١١١ في ١١/١١/١١١١.

(٢) القانون المدني العراقي رقم ١١١١- سنة ١١١١ المادة ١١١١، نفس المصدر.

(٣) القاضي-گيلانى سيد احمد- نفس المصدر -رقم القرار ١١١١ /هيئة مدنية/ ١١١١ في ١١/١١/١١١١ في اقليم كوردستان.

(٤) علاء صبري التميمي / نفس المصدر، ص ١١١١.

بالأشجار المثمرة وإن مديرية الماء والمجاري قد مد انبوب ماء داخل البستان وحيث من أتلّف مال غيره يكون ضامناً لها عملاً بالمادة ١١١١ مدني^(١). أي أن القانون منح الحق لمالك المنفعة أيضاً المطالبة بجميع الحقوق المقررة لمالك الرقبة أو صاحب حق التصرف وفي الحدود المنصوص عليه قانوناً.

هذا إذا كان مالك الرقبة أو صاحب حق التصرف على قيد الحياة حال المطالبة به من غاصبه وهنا نقصد بالدائرة أو الجهة الحكومية، أما في حالة وفاته فإن لورثته الحق في المطالبة به دون الاضافة الى التركة لأن انتقال الملكية للعقار أو حق التصرف للأرض الزراعية تتم بمجرد الوفاة ولكن بالنسبة لمالك المنفعة الحالة تختلف هنا لأنه وحسب المادة ١١١١ - من القانون المدني فليس لورثته الحق في المطالبة بأجر المثل بعد وفاة مورثهم والذي ينص على -ينتهي حق المنفعة بانقضاء الأجل المعين له فإن لم يعين له اجل عد مقررأ مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين^(٢).

كما ذكرنا آنفاً وبالنسبة لمالك الرقبة فإن الخصم في الدعوى هم اصحاب حق الانتقال وحسب القسام الشرعي للمتوفي مالك العقار السابق والمسجل باسمه في مديرية التسجيل العقاري وإن الملكية تنتقل الى الورثة بمجرد الوفاة حسب المادة ١١١١ - من قانون التسجيل العقاري المرقم ١١١١ - سنة ١٣٣٣^(٣) لذا فمن حق ورثة المتوفي المطالبة بأجر المثل لقطعة الأرض العائدة لمورثهم^(٤).

أما بالنسبة لصاحب حق التصرف المتوفي فإن ورثته وحسب القسام القانوني هم اصحاب حق التصرف -حق الانتقال- حسب ما نص عليه المادة ١١١١ - من القانون المذكور آنفاً^(٥). وكذلك

(١) القاضي/ غيلاني سيد احمد- نفس المصدر/القرارات/ هيئة مدنية، في ١١١١/١١١١، ص ١١١١.

(٢) القانون المدني- نفس المصدر/ المادة/ ١١١١.

(٣) قانون التسجيل العقاري رقم ١١١١ سنة ١٣٣٣ - المادة/ ١١١١ نص على - يكتسب الوارث حق الملكية العقارية

وما في حكمها من تاريخ وفاة المورث.

(٤) فوزي كاظم المياحي- نفس المصدر، رقم القرارات/ادارية ثانية/١١١١-١١١١ في ١١١١/١١١١، ص ١١١١.

(٥) قانون التسجيل العقاري- نفس المصدر/المادة/ ١١١١، نص على - ينتقل حق التصرف في الاراضي الاميرية

الى اصحاب حق الانتقال عند وفاة المتصرف ويسجل باسمائهم في السجل العقاري بالاستناد الى قسام قانوني

أو حكم قضائي

جاء على ذكرها المادة ١٠٠٠ - من القانون المدني^(١). وهذا ما أتجه اليه قضاء محكمة تمييز العراق في قرار لها بعدد ١٠٠٠/استئنافية/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠ والذي جاء فيه - لا يعتبر ما يتحقق من أجر المثل بعد تأريخ وفاة المورث المتصرف في الارض الزراعية من ضمن التركة، لأن اصحاب حق الانتقال يكسبون حق التصرف حال وفاة المتصرف وان اجر المثل هو حق لأصحاب حق الانتقال وبالتالي فلا يجوز في هذه الحالة اقامة الدعوى إضافة التركة^(٢). وفي قرار آخر لنفس القضاء على هذا الموضوع حيث جاء فيه - ان رد الدعوى من جهة عدم صحة الخصومة بحجة ان الملك موضوع الدعوى المطالب بأجر المثل عنه لا يزال مسجلاً بدائرة التسجيل العقاري باسم مورثهم ، وهذا الاتجاه من المحكمة مخالف للقانون لأنه بوفاء المورث ينتقل الملك الى ورثته ويصبح لهم دون حاجة لأجراء معاملة الانتقال في التسجيل العقاري ويكفي القسام لتعيين حصصهم من ملك مورثهم^(٣).

ونحن مع نفس اتجاه القضاء بهذا الصدد لانها تنسجم مع مواد القانون المدني والتسجيل العقاري ومع روح العدالة.

هذا الذي ذكرناه أنفاً تتعلق بخصومة المدعي في الدعوى.

أما بالنسبة لخصومة المدعى عليه، الجهة الحكومية فلها أيضاً شروطها لكي تكون مقامة على شخص أو جهة ذي خصم يمكن معها بناء الحكم عليه وهو واضح اليد الفعلي أو الغاصب دون اذن أو موافقة المدعي أو مالك العقار أو صاحب حق التصرف لكي يترتب على اقراره حكم حسب المادة ١٠٠٠ - من قانون المرافعات.

ان الوزارات والدوائر باعتبارها من مؤسسات الحكومة -الدولة- تتمتع بالشخصية المعنوية وحسب القانون وبالشروط التي يحددها وذلك حسب المادة ١٠٠٠ - من القانون المدني وفي فقراتها -أ- ب- ج- و- ه-^(٤).

(١) القانون المدني - نفس المصدر - نص المادة ١٠٠٠ على أنه إذا مات المتصرف في أرض اميرية فان الارض ينتقل دون مقابل الى اصحاب حق الانتقال...

(٢) المحامي: فوزي كاظم المياحي - نفس المصدر القرار ١٠٠٠/استئنافية/١٠٠٠ - ص ١٠٠.

(٣) نفس المصدر، القرار ١٠٠٠/مدنية ثانية عقار/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، ص ١٠٠.

(٤) القانون المدني - نفس المصدر - المادة ١٠٠٠ - الاشخاص المعنوية هي أ- الدولة ب- الادارات والمنشآت العامة التي يمنحها القانون شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الدولة ج- الالوية والبلديات والقرى التي يمنحها القانون شخصية معنوية هـ الأوقاف.

ويقصد بالشخصية المعنوية /توفر ذمة مالية مستقلة لتلك الجهة الحكومية وعند عدم توفرها فيجب ادخال الجهة الحكومية المتمثلة بالوزارات الى جانب الدائرة الحكومية واضعة اليد الفعلي للعقار كشخص ثالث الى جانبه تكملة للخصومة في حالة الخصومة الناقصة حسب المادة [] - من قانون المرافعات المدنية فقرة [] - ولا يجوز رد الدعوى لهذا السبب اذا ثبت عدم تمتعه بالشخصية المعنوية وبالتالي عدم وجود ذمة مالية مستقلة لها بل يجوز له طلب ادخال الجهة التي ترتبط بها من الوزارات ادارياً الى جانبه اكماً للخصومة^(١). ومثال ذلك اذا اقيمت الدعوى ابتداءً على مدير التسجيل العقاري - اضافة لوظيفته - فعلى المدعي طلب ادخال وزير العدل - اضافة لوظيفته - الى جانب المدعى عليه تكملة للخصومة الناقصة وفي حالة امتناعه عن ادخال من يكمل الخصومة فيجب رد دعوى المدعي.

ولكن هناك حالة لا يحتاج فيها ادخال الشخص الثالث الى جانب من يعتبر ناقص الخصومة وهو في حالة الأرض الزراعية المملوكة للدولة وحق التصرف يعود الى الغير وهذا ما ذهب اليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية بعدد [] في [] والذي جاء فيه - المطالبة بأجر المثل للأراضي التي للمدعي حق التصرف فيها والرقبة لوزارة المالية لا يستوجب ادخال وزارة المالية طرفاً في الدعوى لأن موضوع الدعوى لا يتعلق بالرقبة وان خصومة المدعين متوجهة في الدعوى لأنهم أصحاب حق التصرف^(٢).

الفرع الثاني: اثبات دعوى أجر المثل

ان دعاوى أجر المثل حالها حال باقي الدعاوى المقامة أمام المحاكم والتي تتطلب من المدعي فيها اثبات دعواه بالطرق القانونية المعتمدة وحسب المادة [] - أولاً - من قانون الاثبات^(٣). وبما أن الغصب واقعة مادية وهو وضع اليد دون اذن صاحبه سواء كان ذلك بسند من القانون أو بدونه فيجوز اثبات الواقعة المادية بجميع طرق الاثبات بما في ذلك بالشهود حسب المادة [] - من القانون أعلاه^(٤). ومن أحد حالات الوقائع المادية التي تقبل اثباتها بالشهود هي الالتزامات غير التعاقدية سواء نشأ عن فعل ضار أو كسب دون سبب أو نص القانون، فليس من العدل ولا من المنطق ان يشترط دليل كتابي لأثبات الوقائع القانونية لأن هذه الوقائع قد

(١) القاضي / عبدالله علي الشرفاني، نفس المصدر، ص [].

(٢) المحامي / علاء صبري التميمي، نفس المصدر، رقم القرار [] في []، ص [].

(٣) قانون الاثبات، المرقم [] سنة [] المادة [] - أولاً - البينة على من ادعى واليمين على من أنكر.

(٤) قانون الاثبات، نفس المصدر المادة [] - نص على - يجوز الاثبات بالشهادة في الوقائع المادية.

تكون ظاهرة مادية لادخل لارادة الانسان فيها كالغرق والفيضان وقد تكون اعمالاً صادرة من انسان لكنها تتم من طرف واحد دون الاتفاق مع الطرف الآخر -كوضع اليد- موضوع بحثنا هذا- وعمل الفضولي، والاعمال الضارة التي تقع على النفس أو المال...^(١). وهذا ما اتجه اليه قضاء محكمة التمييز في العراق بعدد.../حقوقية ثانية... في... في قرار له بهذا الصدد وجاء فيه- ان اجر المثل لا يتحقق الا بعد اثبات واقعة الغصب وهو التصرف الفعلي من جانب الجهة الحكومية أو منع صاحبه من الانتفاع حسب المادتين -...و... من القانون المدني^(٢). وفي قرار آخر لنفس القضاء وبهذا الصدد والذي جاء فيه- ان التجاوز واقعة مادية قابلة للتكرار ولا بد ان يثبت بالدليل ان التجاوز قد تكرر وانه غير التجاوز السابق^(٣).

لذا فان كل دعوى وان كان له سابقة قضائية يجب اجراء كشف جديد لمعرفة هل التجاوز باقى مستمر ام لا وليس الاعتماد على الدعوى السابقة.

كل هذا على اعتبار ان بيئة الغصب لا تُحصر فكان على المحكمة سماع البيئة الجديدة التي قدمها المدعي^(٤).

وقد يكون لاقرار الجهة الحكومية بواقعة وضع اليد لأغراض المنفعة العامة وذلك عن طريق كتاب رسمي تصدر منه ويدرج فيه بعض الأحيان تأريخ إنشاء المشروع الذي قام بتنفيذها بهدف تقديم خدمة عامة وذلك جواباً منها لسؤال المحكمة حول موضوع الدعوى وحسب المادة -...- من قانون الاثبات تكون هذا الاقرار وسيلة من وسائل الاثبات^(٥).

الفرع الثالث: المدة القانونية الواجبة تحديدها في دعوى اجر المثل

ان تحديد المدة أو الفترة الزمنية لواقعة الغصب أو وضع اليد على العقار من أحد الأسس القانونية الواجب اتباعها من قبل طالبها لأستحقاق اجر المثل لأنه وعلى ضوءها وبعد ثبوت الدعوى يتم تحديد المبلغ الواجب اداءها من قبل غاصبه اليه، فاذا طالب المدعي بجزء من أجر

(١) د. حسن علي الذنون، نفس المصدر ص... .

(٢) فوزي كاظم المياحي، نفس المصدر، ص... .

(٣) ابراهيم المشاهدي، معين المحامين، رقم القرار.../مدنية ثانية... في...، ص... .

(٤) قانون الاثبات، نفس المصدر، المادة -...- أولاً- الاقرار القضائي هو اخبار الخصم امام المحكمة بحق عليه لآخر.

(٥) المحامي/ علاء صبري التميمي، نفس المصدر/ رقم القرار... في...، ص... .

المثل فيتعين على محكمة الموضوع تكليفه بتحديد المدة التي تقابل ذلك الجزء من أجر المثل من حيث الابتداء والانتهاء والمبلغ الذي يطالبه عنها من اصل عموم المدة وتجري تقدير اجر المثل لتلك المدة وحدها^(١).

ولكن القضاء استقر على عدم الاعتماد على الفترة الزمنية التي تحددها المدعي بنفسه بل وبعد ثبوت واقعة الغصب من قبل الجهة الحكومية تقدم على الاستفسار من الجهة الحكومية واضعة اليد على العقار عن تاريخ ضم المساحة المطالب باجر المثل عنها وذلك التأريخ يعتبر ابتداء لوضع اليد الفعلي من قبله على المساحة موضوع الدعوى ومن ذلك التأريخ يستحق المالك اجر المثل الى تاريخ الحكم بالاستملاك^(٢).

وسار القضاء على هذا الاتجاه واستقر عليه بل وأضاف اليه شرط آخر وهو ان اجر المثل لا يستحق من تاريخ وضع اشارة عدم التصرف على قيد القطعة أو تأريخ التعميم وانما يستحق من تأريخ (الضم الفعلي) للمساحة المطالب بأجر المثل عنها الى الحديقة العامة ما لم يثبت ان المالك قد مُنِعَ بفعل مادي قبل الضم من التصرف او استغلال عقاره^(٣).

هذا لكون اساس أجر المثل هو ضمان لحرمان صاحب العقار من الانتفاع والاستغلال وان وضع اشارة عدم التصرف على سجله العقاري وحده دون صدور فعل مادي يؤدي الى منعه من التصرف والاستغلال لا يعني حرمانه الفعلي من الانتفاع لذا أُعتبر تاريخ وضع اليد المادي والضم الفعلي هو الأساس للأعتماد عليه في احتساب اجر المثل، وهذا الاتجاه سار عليه القضاء في اقليم كوردستان ايضاً ونحن مع هذا الاتجاه لأنها تنسجم مع مبادئ العدالة والحيلولة دون اثناء أحد على حساب الآخر كون الضرر يقدر على قدره.

المطلب الثاني

موانع استحقاق اجر المثل

ذكرنا سابقاً ان أساس استحقاق اجر المثل هو وجود واقعة الغصب وضع اليد الفعلي للعقار أو الأرض الزراعية وبعد ثبوت تلك الواقعة المادية بالطرق المقررة لها قانوناً وبعد التحقق من خصومة اطراف الدعوى للمحكمة ان تقرر اجر المثل لطالبها وعلى ضوء ما يقدره الخبراء لكونها من الالتزامات غير التعاقدية ولا يمكن الاتفاق على مقدارها مسبقاً.

(١) ابراهيم المشاهدي، معين المحامين، نفس المصدر، رقم القرار، موسعة اولى، في، ص.

(٢) ابراهيم المشاهدي، نفس المصدر و رقم القرار / موسعى اولى، في، ص.

(٣) ابراهيم المشاهدي، نفس المصدر / رقم القرار / موسعة اولى، في، ص.

ولكن هناك عوامل أو اسباب فيما اذا وجدت في الدعوى تمنع صاحبها من استحقاق اجر المثل على الرغم من توفر الركن المادي لها وهو واقعة الغصب أو وضع اليد دون اذن صاحبه، وهذه الأسباب هي:-

الاباحة، سند في القانون، وقوانين خاصة تمنع المطالبة باجر المثل.

ونأتي ادناه على ذكر كل واحدة من هذه الأسباب على حدى:-

الفرع الأول: الاباحة:

وهو سكوت مالك العقار أو صاحب حق التصرف وحال حياته في المطالبة باجر المثل من واضع اليد على عقاره والذي يستنتج انه رضاء منه بذلك على اعتبار ان أجر المثل من الحقوق الشخصية التي يمكن التنازل عنه، وعلى هذا الأساس ذهبت محكمة التمييز في قرار لها بهذا الصدد جاء فيه - تبين بأن الطرفين وقبل قيام البلدية بوضع اليد على الملك موضوع الدعوى تم الاتفاق على الاستملاك الرضائي وان هذا الاتفاق على موافقة اصحاب الملك (واباحتهم) للبلدية بوضع اليد على ذلك الملك متى دعت الحاجة الى ذلك لذا فان المدعين لا يستحقون اجر المثل لان تصرف البلدية لم يكن غصباً بل بموافقة مسبقة من المدعين^(١).

وعلى هذا الاساس فان المطالبة باجر المثل وباعتباره من الحقوق الشخصية فانه لا ينتقل الى الوارث ولأن سكوت المورث اثناء حياته يعتبر رضاء منه بالاشغال وان الملكية تنتقل اليه من وفاة المورث وحينما يصبح له حق الادعاء والخصومة للمطالبة بأجر المثل وقبل الوفاة لم يكن له هذا الحق^(٢).

لذا فان القضاء اعتبر اجر المثل من الحقوق الشخصية حسب ما نص عليه المادة - [] - من القانون المدني^(٣). فهي من الاثار القانونية المترتبة عن الحقوق العينية الاصلية والتي هي/ حق الملكية، وحق التصرف وحق العقر وحقوق المنفعة والاستعمال والسكن والمساحة والارتفاع والوقف وحق الاجارة الطويلة، حسب المادة - [] - من القانون أعلاه لذا فان استناد القضاء طبعاً - محكمة التمييز - في حق الورثة في مطالبة اجر المثل بعد تأريخ وفاة مورثهم كونها تأتي

(١) القاضي كيلانى سيد أحمد، نفس المصدر، رقم القراءات / الهيئة المدنية، في [] / [] .
(٢) فوزي كاظم المياحي / دعاوى أجر المثل، نفس المصدر، رقم القرار [] / []، في [] / []، ص [] .

(٣) القانون المدني - المادة [] - فقرة - [] - يعتبر حقاً شخصياً الالتزام بنقل الملكية ايا كان محلها نقداً او مثليات كذلك حقاً شخصياً الالتزام بتسليم شيء معين.

طبقاً لنص المواد ١١١١- و١١١٢- من قانون التسجيل العقاري رقم (١١١) لسنة ١٩٦٤^(١). وفي قرار لها على هذا المبدأ اتجهت محكمة تمييز العراق الاتحادي الى ان التركة تنتقل الى الورثة من تاريخ الوفاة وان الفترة المطالب باجر المثل عنها قبل تأريخ الوفاة انما تكون من حق مورث المدعين (المميز عليه) في مطالبة وزير التربية - إضافة لوظيفته - حال حياته^(٢). في قرار آخر لنفس القضاء جاء فيه - ان سكوت المورث عن المطالبة باجر المثل عند وقوع التجاوز على الارض خلال حياته فلا تنتقل المطالبة الى ورثته بعد وفاته^(٣).

ونفس الاتجاه سبق وان سار عليه القضاء في اقليم كردستان حول استحقاق اجر المثل للورثة للفترة ما بعد وفاة المورث وذلك في قرارات كثيرة لها بهذا الشأن وجاء فيه - ان ورثة المالكة ليس لهم المطالبة بأجر المثل للفترة السابقة لوفاة مورثهم ما دامت هي لم تطلب باجر المثل حال حياتها^(٤).

وفي قرار آخر لنفس القضاء جاء فيه - حيث ان المورث سكت عن المطالبة باجر المثل عند وقوع التجاوز حال حياته فلا تنتقل المطالبة الى ورثته بعد وفاته^(٥).

هذا الذي ذكرناه آنفاً كان من استقرار القضاء - محكمة تمييز العراق الاتحادي - ومحكمة التمييز في اقليم كردستان - حول عدم استحقاق الورثة لاجر المثل للفترة ما قبل وفاة المورث، ولها قرارات كثيرة في هذا الصدد.

ونفس القضاء اعلاه وفي قرارات اخرى كثيرة أيضاً سار في اتجاه مغاير لما قضى به في هذا الشأن وهو استحقاق الورثة لأجر المثل للفترة ما قبل وفاة المورث ونذكر هنا أدناه بعضاً منها، ففي قرار للهيئة العامة لمحكمة التمييز في اقليم كردستان في هذا الاتجاه جاء فيه: وجدان الحكم باستحقاق (الورثة) المدعين للحقوق المنتقلة اليهم من المورث ولغاية

(١) قانون التسجيل العقاري المرقم ١١١١ لسنة ١٩٦٤/نص المادة (١١١) منه - يكتسب الورثة حق الملكية العقارية وما في حكمها من تأريخ وفاة المورث ... ونص المادة ١١١٢ - منه على: ينتقل حق التصرف في الاراضي الاميرية الى اصحاب حق الانتقال عند وفاة المتصرف...

(٢) مجلة دادور، عدد - ١ - السنة الرابعة، رقم القرار ١١١١/هيئة مدنية عقار في ١١١١، ص ١١١.

(٣) فوزي كاظم المياحي، نفس المصدر، رقم القرار ١١١١، م، عقار، رقم ١١١١/١١١١.

(٤) القاضي غيلاني سيد أحمد - نفس المصدر - رقم القرار ١١١١ - هيئة مدنية استئنافية، ١١١١، ص ١١١.

(٥) القاضي / غيلاني سيد احمد / نفس المصدر / رقم القرار ١١١١ / هيئة مدنية ١١١١ في ١١١١، ص ١١١.

تأريخ وفاة المورث صحيح وموافق للقانون لأن هذا الحق ينتقل الى الورثة باعتباره (أجر المثل) يورث قانوناً وان الورثة تنتقل اليهم بوفاة المورث جميع الحقوق والالتزامات مالم تكن شخصية المورث معتبرة^(١).

وفي قرار آخر له سابقاً بهذا الصدد ان أجر المثل من الحقوق التي يورث وينتقل الى الورثة بوفاة المورث الذي لم يطالبه في حياته وان عدم المطالبة به لايعتبر تنازلاً منه مالم يثبت خلاف ذلك^(٢).

ونفس الاتجاه هذه سبق وان سار عليه القضاء في محكمة تمييز العراق في قرارات كثيرة لها أيضاً بهذا الشأن وجاء فيه -لصاحب حق التصرف في الأرض ان يطالب الغاصب باجر مثلها وينتقل هذا الحق الى اصحاب حق الانتقال ولا يعتبر عدم مطالبة المورث في حياته إباحة منه للغاصب او ابراء له مالم يثبت ذلك بالوجه القانوني^(٣). وفي قرار آخر لنفس القضاء حول استحقاق الورثة لأجر المثل للفترة قبل وفاة المورث جاء فيه اذا كانت المدة المطالب باجر المثل عنها تقع في حياة المورث وكذلك بعد وفاته فعلى الوارث الذي يطالب باجر المثل ان يقيم الدعوى اصالة وازضافة للتركة، اي للفترة السابقة للوفاة^(٤).

وفي خضم هذا الاختلاف في اتجاه القضاء -محكمة تمييز العراق- و -محكمة التمييز في اقليم كردستان- حول هذا الموضوع اعتقد ان له ما يبرره، ولكن برأيي الشخصي ان الاتجاه الأول للقضاء حول عدم استحقاق الورثة لأجر المثل للفترة ما قبل وفاة المورث هو الأقرب الى الصواب قانوناً ومتماشياً مع نص المادة ١١١١- و ١١١٢- من قانون التسجيل العقاري ولكون اجر المثل من الحقوق الشخصية التي يمكن التنازل عنها وعدم مطالبة المورث لها حال حياته تعتبر أو يستنتج منه وجود إباحة له بذلك ، ولكن ومن باب العدالة والتي هي أسمى من كل شيء افساح المجال للورثة في اثبات سبب عدم مطالبة مورثهم بذلك حال حياته بالوجه القانوني المعتبر اي وجود معذرة مشروعة منعه من المطالبة باجر المثل حينها يُعطى الحق للورثة بمطالبة الفترة السابقة لوفاة مورثهم وفي كل الأحوال كلمة الفصل يكون للقضاء في ذلك.

(١) القرار ١١١١ / هيئة عامة / ١١١١ في ١١١١ / ١١١١ ومحكمة تمييز اقليم كردستان ، غير منشور.

(٢) غيلاني سيد أحمد - نفس المصدر- رقم القرار- ١١١١ / هيئة مدنية اولى / ١١١١ في ١١١١ / ١١١١ ، ص ١١١١.

(٣) ابراهيم المشاهدي- المختار من قضاء محكمة التمييز القسم المدني- الجزء الاول، رقم القرار ١١١١ ، هيئة عامة، ١١١١ ، في ١١١١ / ١١١١ / بغداد، ص ١١١١.

(٤) المحامي: علاء صبري التميمي، نفس المصدر ، رقم القرار / ١١١١ ، في ١١١١ / ١١١١ ، ص ١١١١.

الفرع الثاني: السند في القانون

وهي من أحد اسباب عدم استحقاق مالك العقار او صاحب حق التصرف لأجر المثل على الرغم من وجود واقعة الغصب أو الحرمان او المنع من قبل الجهة الحكومية له وذلك اذا كان مستنداً الى نص في القانون كالذي نص عليه المادة - [] - من القانون المدني^(١).

وكان القضاء قد أخذ بهذا السند في القانون في قرارات كثيرة: حول حق البلدية رفض طلب اجازة البناء للمدعي وان قرارها بالرفض يستند الى (سند قانوني) مشروع وعلى هذا الاساس فان المدعين لا يحق لهم المطالبة باجر المثل تطبيقاً لحكم المادة - [] - من القانون المدني التي تنص على ان الجواز الشرعي ينافي الضمان^(٢).

وان مجرد عدم منح امانة العاصمة للمدعي اجازة البناء لا يعتبر سبباً لأستحقاقه اجر المثل او التعويض على فوات المنفعة اذا كان هذا المنع يستند الى احكام القوانين التي تمنع مخالفة التصميم إستناداً لقانون تصميم الاساس لمدينة بغداد رقم [] لسنة []^(٣). وهذا السند في القانون هو ما جاء على ذكره في المادة [] - فقرة [] - و [] - من قانون ادارة البلديات رقم [] لسنة []^(٤).

الفرع الثالث: قوانين خاصة تمنع المطالبة باجر المثل

(١) القانون المدني، نفس المصدر- المادة - [] - ينص : الجواز الشرعي ينافي الضمان فمن استعمل حقه استعمالاً جائزاً لم يضمن ما ينشأ عنه من ضرر..

(٢) كيلاني سيد أحمد- كامل المبادئ القانونية/ نفس المصدر- رقم القرار [] / [] / هيئة مدنية/ [] في [] ص [] .

(٣) ابراهيم المشاهدي- المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز / قسم القانون المدني، رقم القرار [] / هيئة عامة/ [] في [] / [] ص [] .

(٤) قانون ادارة البلديات اقليم كردستان رقم [] لسنة [] / المادة [] - جاء فيه: للمجلس أن يقرر- فقرة [] - ايقاف وهدم اي بناء بوشر به مخالفاً لاجازة البناء او القانون او الانظمة والتعليمات الصادرة بصدها، فقرة [] - منع تشيد المباني التي تؤدي الى الاضرار بالآخرين او تشوه جمالية الشوارع والمتنزهات العامة.

اضافة لما ذكرناه آنفاً من أسباب عدم استحقاق مالك العقار لأجر المثل على الرغم من ثبوت واقعة الحرمان من الانتفاع التي هي ركن من اركان اجر المثل فهناك قوانين خاصة تنظم عمل وادارة مجالات معينة من القطاعات العامة بحيث اذا كانت الدعوى تقع ضمن تطبيق هذه القوانين تكون مانعاً من استحقاق طالبه لاجر المثل.

ومن هذه القوانين:-

□ - قانون الآثار والتراث رقم (□) لسنة □□□□: والتي تنظم احكامه المناطق الأثرية وهو قانون

خاص تقيد احكامه ما ورد في القانون المدني من احكام تتعلق بالملكية وتجعل تصرف المالك في ملكه الذي يثبت انه موقع اثري مقيداً⁽¹⁾.

وذلك تنفيذاً لاهداف هذا القانون حسب ماجاء في المادة - □ - فقرة - اولاً - في الحفاظ على الاثار والتراث في العراق باعتبارها ما من اهم الثروات الوطنية، و ثانياً - الكشف عن الاثار والتراث وتعريف المواطنين والمجتمع الدولي بهما وكذلك صيانة الاثار والتراث والمواقع التاريخية من التلف والضرر حسب ماجاء في المادة - □ - فقرة - ثالثاً - منها.

وبخصوص موضوع بحثنا هذا وفي هذه الفقرة المتعلقة بقانون الاثار الذي يمنع المطالبة باجر المثل جاءت في المادة - □□ - فقرة - □ - منها، بقولها - لا يحق لمالك الارض او صاحب حق التصرف في الارض المملوكة للدولة او المتولي في اراضي الوقف المطالبة باجر المثل عند منع السلطة الاثرية له من استغلالها - استغلالاً مضراً بالاثار.

وعلى ضوءها اتجه القضاء في الكثير من قراراتها الى عدم استحقاق المدعي صاحب العقار لأجر المثل والذي جاء فيه - اذا كان الثابت في الوقائع ان قطعة الارض موضوع الدعوى تعتبر من المواقع الاثرية فيسوغ لدائرة الأثار ان تمنع مالكيها من التصرف فيها بما يتعارض وأحكام قانون الأثار وليس للمالك ان يطالب باجر المثل لفترة المنع لأن ذلك المنع يستند الى حكم القانون ، على الرغم ان المادة □□□□ - من القانون المدني قد نص على ان الملك من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة والمادة □□□□ - من نفس القانون نص على أنه لا يجوز ان يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي قررها القانون، الا ان احكام هاتين المادتين مقيدة بما ورد في قانون الأثار رقم □□ - لسنة □□□□ لأنه قانون خاص تقيد احكامه ما

(1) قانون الاثار التراث رقم (□) لسنة □□□□.

ونفس النهج سار عليه القضاء في اقليم كردستان في اعتبار ان تصرف المدعى عليه -وزير الزراعة والموارد المائية في الارض كان لمشروع مشمول بقانون مشاريع الري رقم ١١١ لسنة ١١١١ فان المحاكم ممنوعة من سماع دعوى أجر المثل بشأن ذلك التصرف عملاً بأحكام المادة - من القانون المذكور مع تفهيم المدعي بملاحقة التعويض حسب أحكام القانون المذكور^(١).

ما يتعلق بالموارد الطبيعية -النفط:- نظراً لأهميتها واعتبارها من أحد المصادر المهمة للأقتصاد الوطني فقد صدر قرار من مجلس قيادة الثورة (المنحل) برقم ١١١١ في ١١/١١/١١١١ والذي منع فيه المحاكم من سماع الدعاوى الناشئة عند تطبيق هذا القرار وخص النظر في هذه المسائل بلجنة تنظر في تعويض أصحاب الأراضي التي تمر سواء من فوق أو تحت ارضها انايب نقل النفط دون منحها اجر المثل ، وقضاء محكمة تمييز العراق الاتحادي أخذ بها في تطبيقها على الوقائع المعروضة امامها وذلك في قرارها المرقم ١١١١/مدنية ثانية/١١١١ في ١١/١١/١١١١ وكذلك القرار المرقم ١١١١/مدنية منقول/١١١١ في ١١/١١/١١١١ والتي جاءت على عدم اختصاص المحاكم بالنظر في الدعاوى المطالبة باجر المثل للأراضي التي تمر فيها انايب النفط وتحال الى اللجان المشكلة وفق قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم ١١١١ لسنة ١١١١^(٢).

وكذلك في اقليم كردستان ايضاً صدر من مجلس الوزراء تعميم موجه الى جميع الوزارات برقم ١١١١ في ١١/١١/١١١١ حول تعويض أصحاب الأراضي التي تقام عليها مشاريع النفط أو تمر عليها الانابيب الناقلة للنفط والغاز عن طريق لجنة خاصة تتولى مهمة ذلك وعلى ضوءها صدر من وزارة الموارد الطبيعية في اقليم كردستان تعليمات لتسهيل هذا التعميم اعلاه وتشكيل لجان يرأسها مدير ناحية كل منطقة ويقرر التعويض لأصحاب الأراضي ولمرة واحدة دون أجر المثل لخصوصية وأهمية النفط في الأقليم.

ولكن القضاء في اقليم كردستان لم ياخذ بهذه التعليمات وذلك في أحدث قرار لها بهذا الصدد والذي جاء فيه -ثبت ان المدعى عليه اضافة لوظيفته (وزارة الموارد الطبيعية) استغل جزء من العقار بامرار انبوب النفط دون اذن او اباحة من قبل اصحاب حقوق التصرف ودون ان يعين مرجعاً في اقليم كردستان العراق لتقدير التعويض مما ادى الى حرمان المدعين من التصرف

(١) قضاء محكمة التمييز لأقليم كردستان / رقم القرار ١١١١/مدنية ثانية/١١١١ في ١١/١١/١١١١ ، غير منشور.

(٢) القرار رقم ١١١١/مدنية ثانية/١١١١ في ١١/١١/١١١١ والقرار الرقم ١١١١/مدنية منقول/١١١١ في ١١/١١/١١١١ غير منشور.

بالجزء المذكور وأستغلاله كما ورد في تقرير الخبراء وحيث لا يجوز ان يحرم اصحاب حقوق التصرف من حقوقهم التصرفية الا في الاحوال التي قررها القانون لقاء تعويض عادل يدفع اليه حسب المادة () مدني لذا يكون للمدعين الحق بالمطالبة باجر المثل^(١). وأيد القضاء اعلاه (محكمة التمييز) قراره وذلك بالاصرار على قراره السابق عند رؤية الدعوى لديها تصحيحاً^(٢). ونحن نرى ضرورة منح هذه المسألة أهمية خاصة مثلما سار عليه القضاء في العراق الاتحادي وتطبيق التعميم والتعليمات الصادرة من رئاسة مجلس الوزراء في اقليم كردستان حول مسألة النفط والغاز والموارد الطبيعية الأخرى وذلك للنظر فيها عن طريق لجان خاصة مشكلة لتعويض اصحاب الاراضي ولمرة واحدة دون اجر المثل.

(١) القرار رقم / / مدنية ثانية/ في / / صادر من محكمة التمييز يف اقليم كردستان - غير منشور.

(٢) القرار / / تصحيح - هيئة تمييزية/ في / / غير منشور.

المبحث الثاني

المعايير القانونية المعتمدة في كيفية احتساب اجر المثل في الدعاوى التي تكون الدولة طرفاً فيها من حيث نوع العقارات وكيفية تقديرها.

يختلف اجر مثل العقار باختلاف مساحته وموقعه وميزاته الاخرى كأن يكون في داخل حدود البلدية أو خارجها أو يكون في منطقة سكنية أو عمرانية أو منطقة تجارية كما يختلف باختلاف الغرض الذي أعد من اجله العقار كأن تكون الأراضي معدة للزراعة أو لإنشاء دار ولغير ذلك من وجه الاستغلال ، أما تقدير اجر المثل بنسبة \square ٪ من قيمة العقار فيعتبر الحد الاعلى للاجرة ولا يصح الحكم بالحد الأعلى الا اذا كانت هناك اعتبارات موضوعية تتعلق بواقع العقار واوصافه تستدعي ذلك ولا يجوز تنزيل ثلث قيمة الارض باعتبارها مملوكة للدولة وتقدير اجر المثل باعتبار ان المدعين يملكون حقوق التصرف فيها لأن الدعوى لا تتعلق بقيمة العقار بل بمنفعته التي لا تتغير بتغيير صنف الأرض سواء كان المدعون يملكونها رقبة او لهم فيها حقوق تصرفية^(١).

لذا سنتناول هذه المعايير والأسس التي تعتمد عليها القضاء - المحاكم - من حيث أنواع العقارات - الاراضي - السكنية أو التجارية والأبنية الى الاراضي الزراعية - واختلاف أسس تقدير كل منهما لأختلاف القواعد القانونية التي تحكمها كما نتطرق الى مسألة الربع القانوني الذي يستقطع من الاملاك وبالتالي عدم احتساب اجر المثل لصاحبه في حدود ربع المساحة العمومية للعقار والتي لا وجود لها في الدعاوى التي تكون بين الأفراد كون الدولة ترمي في نتيجة وضع اليد على عقار الافراد الى تحقيق المصلحة العامة ومنه الخدمة للجميع ومن ضمنها صاحب تلك العقار.

واخيراً التقادم في هذه الدعاوى - مرور الزمان المانع من سماع الدعوى - والتي تسقط فيها حق طالبه اذا ما تمسك الجانب الحكومي بالدفع بها. لذا نأتي على ذكر هذه المواضيع في مطلبين:

(١) مجموعة الأحكام العدلية/ العدد الثالث - السنة الثالثة عشرة □□□□ - المكتبة الوطنية - بغداد - يصدرها قسم الاعلام القانوني في وزارة العدل، ص□□، رقم القرار □□□□□□/ هيئة موسعة □□□□ في □□□□□□□□.

المطلب الاول:

أنواع العقارات الخاضعة لأجر المثل

الفرع الاول: الأراضي السكنية أو التجارية:

ان تقدير الأراضي -العروضات السكنية او التجارية من قبل المحكمة وعن طريق الخبير أو الخبراء فيما اذا كانت واضع اليد أو الغاصب هو الدولة طبعاً عن طريق احدى مؤسساتها تختلف عن وضع اليد التي تجري من قبل الأفراد أو جهات اخرى غير الدولة وذلك باحتساب نسبة مئوية من قيمة العقار واعتباره رأس مال ثابت وهو نسبة $\square\%$ كونها تمثل المنفعة المحرومة منها صاحبه.

وعلى هذا الاساس اتجه القضاء في تقدير مساحة من الملك المستغلة للشارع العام وهي تعد راس مال ثابت يجري تقدير قيمتها على ضوء موقع العقار من حيث العمران والقرب من الاسواق والمرافق العامة ونوعية الاستغلال وما الى ذلك من عناصر يُحدد بها مقدار فوات المنفعة على ان لا يتجاوز $\square\%$ من قيمة العقار سنوياً^(١).

كما على المحكمة تفهيم الخبراء بان يكون تقدير أجر المثل للقطعة موضوعة الدعوى باعتبارها خالية على ان يقدر نسبة لا تزيد على $\square\%$ من قيمة الارض سنوياً لكي تعد راس مال ثابت^(٢).

ويجب ان يكون تقدير اجر المثل للأرض سكنية كانت أم تجارية حسب واقعه الحالي وليس ما يكون عليه في المستقبل وهذا ما أتجه اليه القضاء في احدث قرار لها بهذا الصدد وجاء فيه: كان على الخبراء تقدير اجر المثل للعرضة موضوع الدعوى باعتبارها ارضاً خالية على ان يراعى في التقدير اجر مثل القطع الخالية المجاورة او القريبة الواقعة في المنطقة ذاتها، فما الأراضي المتروكة الا بمثابة رأس مال ثابت غير مستغل لا في افتراض ما سيكون عليه مستقبلاً في حالة

(١) القاضي غيلاني سيد أحمد، نفس المصدر، القرار $\square\square\square$ / هيئة مدنية $\square\square\square$ في $\square\square\square/\square\square\square$ ، ونفس المبدأ اعلاه جاء في قرارات عدة وهي $\square\square\square$ / هيئة مدنية $\square\square\square$ و $\square\square\square$ و $\square\square\square$ و $\square\square\square$ و $\square\square\square$ و $\square\square\square$ و $\square\square\square$ / هيئة مدنية $\square\square\square$ ، ص $\square\square$.

(٢) القاضي / غيلاني سيد احمد، نفس المصدر، رقم القرار $\square\square\square$ و $\square\square\square$ / هيئة مدنية $\square\square\square$ في $\square\square\square/\square\square\square$ ، ص $\square\square$.

تشغيله واستغلاله فاجر مثل اي مال يقدر بحالته وموقعه الحاضر لا بما سيكون عليه مستقبلاً^(١).

وهذا جاء متفقاً مع ما استقر عليه القضاء بهذا الشأن كون تقدير اجر المثل لقطعة الارض تكون بوضعها الحاضر ، مع مراعاة موقعها ولا يقدر بالنسبة لحالتها المحتملة لما ستكون عليه قطعة الارض موضوعة الدعوى مستقبلاً^(٢).

ويجب ان يتم تقدير اجر المثل بشكل اجمالي وليس على اساس المتر المربع وملاحظة المساحة الكلية المتجاوزة عليها ولكل فترة زمنية على حده مع الاخذ بنظر الاعتبار طبيعة الاستغلال للمنطقة التي تحيط بالعقار والمنافع التي قدرها الاملاك المجاورة وعلى المحكمة الاستعانة بخبراء من ذوي الدراية والاختصاص وان يكون تقريرهم معللاً ومسبباً ويصح اتخاذه سبباً للحكم اعمالاً لاحكام المادة ١١١١ - اولاً من قانون الاثبات^(٣).

ونحن مع هذا الراي والاتجاه للقضاء حتى لا يكون هناك إثراء على حساب الآخر وان لا يكون التقدير مغالى فيه لعدم الأخذ بنظر الاعتبار المعطيات الانفة الذكر من قبل الخبراء عند تقدير أجر المثل.

الفرع الثاني: العقارات - الابنية والمشيدات

ان المادة ١١١١ - فقرة ١ - من القانون المدني جاء على ذكر من استعمل لنفسه او منع صاحب العقار المشيد عليها ابنية من استغلال عقاره لزمه اداء اجر المثل، أو بعبارة اخرى منع صاحب العقار -الدار- أو اي بناء تجاري- من الانتفاع أو استغلاله وفق القانون لزمه اداء اجر المثل له ورده الى صاحبه اذا كان ذلك المنع لا يستند الى نص في القانون أو كان دون عذر مشروع^(٤).

أما بالنسبة للدعاوى التي تكون الدولة طرفاً فيها قلماً نجد للمادة المذكورة اعلاه تطبيقاً لها او ليس لمثل هذه الدعاوى حضور واسع في سوح القضاء أو المحاكم لأن الغالبية العظمى من حالات المنع والحرمان من الانتفاع التي يقع من الدولة تجاه الأفراد تكون على الاراضي -سكنية

(١) قضاء محكمة التمييز في اقليم كردستان - رقم القرار ١١١١/هيئة مدنية/ في ١١/١١/١١١١، غير منشور.

(٢) فوزي المياحي - نفس المصدر- رقم القرار ١١١١/حقوقية/ في ١١/١١/١١١١، ص ١١.

(٣) فوزي المياحي، نفس المصدر - القرار ١١١١/موسعى اولي/ في ١١/١١/١١١١، ص ١١.

(٤) القانون المدني - المادة ١١١١ - نفس المصدر.

كانت أم تجارية- أو زراعية غايتها توسيع الشوارع أو الارصفة وإذا كانت هذه الاراضي مشيدة تقوم الجهة الحكومية بوضع اليد عليها واستملاكها وتعويض صاحبها ارضاً وبناءً حسب قانون الاستملاك المرقم - - لسنة ، وان وضع اليد على أية دار أو بناء تجاري يعود للأفراد يكون ملزماً بتعويض صاحبه باجر المثل دون رفع اليد لأنها تمت لتنفيذ مشاريع تهدف الى تقديم خدمة عامة، ولكن هذه الحالة على الرغم من ندرة اثارها فلها وجود في اروقة المحاكم ونورد بعضاً منها واتجاه القضاء بشأنها.

ان القضاء قد منح الحق لصاحب العقار للمطالبة بأجر المثل للمدة من تأريخ الهدم من قبل المستملك -الحكومة- الى تأريخ صدور الحكم باستملاكه^(١). كما أن امانة العاصمة -البلدية- تكون مسؤولة عندما تهدم العقار عن اجر مثله الى حين صدور الحكم في الدعوى الاستملاكية^(٢). وبالنسبة لتقدير اجر مثل الدور يجب أن تكون معادلاً لمثلها من الدور المجاورة من حيث المساحة والاوصاف والمميزات لأنها ليست عرصه خالية كي تعتبر رأسمال ثابت^(٣). ولكن اذا قامت الجهة الحكومية -البلدية- بضم ملك للشارع العام بعد هدم بناءها دون استملاكها فتعتبر غاصبة وتكون ملزمة بدفع اجر مثله لمالكة حتى تستملكه^(٤).

ولكن استناداً لنص المادة - - من القانون المدني -الجواز الشرعي ينافي الضمان- وكان حرمان صاحب العقار وهدم بناءه المشيد خلافاً لنصوص القانون لا يجعل الجهة الحكومية ملزماً بأداء أجر مثل استناداً للمادة - - من قانون ادارة البلديات المرقم - - لسنة ، والتي نص على -حق المجلس البلدي في ايقاف وهدم أي بناء بوشربه مخالفاً لأجازة البناء أو القوانين أو الانظمة والتعليمات الصادرة بصددها، وكذلك المادة - - فقرة - - حول حق المجلس في هدم المباني الآيلة للسقوط^(٥).

نحن مع عدم تعويض صاحب العقار المبني عليها ابنية عند استملاكه باجر المثل لأنه لا يجوز الجمع بين التعويض واجر المثل لنفس العقار لأنه اصلاً اجر المثل نوع من التعويض وان

(١) ابراهيم المشاهدي- المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز- رقم القرار /م/عقار/ في ص. نفس المصدر.

(٢) نفس المصدر- رقم القرار /حقوقية/ في ص. نفس المصدر.

(٣) القاضي- عبدالله علي الشرفاني- الموجز في التطبيقات القضائية في المحاكم والدوائر العدلية -رقم القرار /هيئة مدنية/ في ص. نفس المصدر.

(٤) ابراهيم المشاهدي- نفس المصدر- رقم القرار /م/عقار/ في ص. نفس المصدر.

(٥) قانون ادارة البلديات المرقم - - لسنة / نفس المصدر.

الاستملاك يعني تعويض وتقدير العقار ارضاً وبناءً وان هذه العملية مستندة الى نص في القانون وهو -قانون الاستملاك- والفترة الزمنية هذه من وضع اليد والمباشرة بالهدم الى يوم الحكم الاستملاكي هي مسألة وقت ضمن روتينات الدوائر والمحاكم فليس من العدالة منح صاحب العقار اجر المثل لهذه الفترة إلا إذا تم التعرض للعقار وهدمه دون استملاكه او عذر قانوني مشروع.

الفرع الثالث: الأراضي الزراعية:

هناك أسس ومعايير خاصة يتبعها المحاكم في دعاوى أجر المثل في ما اذا كان المغصوب أرض زراعية كان لصاحبه حق التصرف فيها ومالك الرقبة تعود للدولة وهو الغالب في الواقع والتطبيق العملي في المحاكم ، وان القانون المدني وفي الباب الثاني منه جاء بمواد قانونية من [] - [] الى [] - [] في ذكر الحماية القانونية لصاحب حق التصرف في الارض الزراعية ، وانه يستحق كامل اجر المثل لأن المواد المذكورة اعلاه من القانون المدني قد اعطت الحق لصاحب حق التصرف في الاراضي بالمطالبة باجر المثل عند غضبها، وقد جاءت عبارة -اجر المثل- مطلقة دون تحديد^(١).

وان هذا الاجر يتقرر لصاحب حق التصرف وليس لمالك الرقبة في الاراضي المملوكة للدولة^(٢).
و أن تقدر بالدونم وليس بالامتار.

وأورد هنا بعض تقسيمات للأراضي الزراعية كونها مستغلة بالزراعة وغير مستغلة بالزراعة والاراضي الزراعية المشيدة عليها ابراج الكهرباء وتقدير اجر المثل حسب هذه التقسيمات وكذلك المعيار المعتمد كون الارض زراعية ام سكنية وموقف القضاء سواء في العراق أو في اقليم كردستان آراء ما ذكرته اعلاه.

□ في الاراضي الزراعية المستغلة بالزراعة:-

استقر القضاء على تقدير اجر المثل للأراضي الزراعية المغصوبة أو موضوعة اليد عليها من قبل الجهة الحكومية على أساس الناتج الزراعي للأرض والمحروم منها صاحبه على اعتبار ان استمارة صورة السجل العقاري للقطعة تشير بأنها مملوكة للدولة وان جنسها زراعية تسقى مطراً

(١) ابراهيم المشاهدي- المختار من قضاء محكمة التمييز/ ج □ / رقم القرار □□□ / ادارية □□□ ، في □□□/□□□ ، ص□□.

(٢) ابراهيم المشاهدي- المختار من قضاء محكمة التمييز/ ج □ / رقم القرار □□□ / استئنافية □□□-□□□ في □□□/□□□ ، ص□□.

وان تقدير اجر مثل المساحة المتجاوزة عليها ينبغي ان يكون على أساس ما قدره هذه المساحة من الناتج الزراعي في كل سنة والذي يعادل المنفعة التي حرم منها صاحب حق التصرف^(١).

ولكي يكون تقدير اجر المثل للاراضي عادلاً يجب ان يقدر حسب نوع المزروعات وحسب المساحة المزروعة لكل نوع^(٢).

□ في الاراضي الزراعية غير المستغلة بالزراعة:

وهو تقدير الأرض الزراعية بنسبة مئوية يعادل □٪ من مجموع مساحة الأرض واعتبارها بمثابة رأس مال ثابت لغرض اجر المثل في حالة وضع اليد على ارض زراعية مملوكة للدولة ، وهذه النسبة المئوية اعلاه جاءت استناداً للمادة - □ - فقرة - □ - من قانون رقم (□) سنة □□□□ من قانون اطفاء وافراز الاراضي داخل حدود البلديات^(٣).

وعلى هذا الاساس اتجه القضاء وفي قرارات عديدة لها في الاخذ بهذه النسبة المئوية تطبيقاً للقانون المذكور اعلاه عند تقديرها لأجر المثل للأراضي الزراعية ومنها القرار المرقم □□□□/هيئة مدنية □□□□ في □□□□□□□□ وجاء فيه - تبين أن الارض المطالب بأجر مثلها مملوكة للدولة وصنفها اميرية اي أن رقبته تعود للدولة وان المدعين لا يملكون سوى حق التصرف لذا المساحة التي ينبغي ان تعتبر بمثابة رأس مال ثابت لأجل تقدير اجر المثل يتعين أن لا يتجاوز □٪ من مجموعة مساحة الارض وذلك قياساً عن نص الفقرة - □ - من المادة الثانية من قانون اطفاء وافراز الأراضي داخل حدود البلديات رقم - □ - سنة □□□□ الصادر من المجلس الوطني في كوردستان العراق^(٤).

(١) القاضي - گيلاني سيد احمد - كامل المبادئ القانونية - نفس المصدر - رقم القرار □□□□ / الهيئة المدنية □□□□ في □□□□□□□□ ، ص □□.

(٢) ابراهيم المشاهدي - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - نفس المصدر - رقم القرار □□□□ / حقوقية / ثالثة □□□□ في □□□□□□□□ ، ص □□.

(٣) قانون اطفاء وافراز الاراضي داخل حدود البلديات - مادة - □ - فقرة - □ - جاء فيه: يعوض أصحاب الحقوق التصرفية في تلك الاراضي بنسبة منها تساوي (□٪) من مجموع مساحات الاراضي المطلقاً حق التصرف فيها ويسجل بأسمه ملكاً صرفاً.

(٤) القاضي - طيلاني سيد أحمد - نفس المصدر - ونفس الاتجاه في القرار رقم □□□□ / هيئة مدنية □□□□ في □□□□□□□□ ، والقرار رقم □□□□□□□□ / هيئة مدنية □□□□□□□□ في □□□□□□□□ ، ص □□ و ص □□.

مع ملاحظة ان النسبة المئوية الانفة الذكر اصبحت (١٠٠٪) حسب اخر تعديل لنص القانون
أعلاه بموجب قانون رقم ١٠٠ - سنة ١٩٩٩ قانون التعديل الاول للقانون رقم ١٠٠ - سنة ١٩٩٩
قانون اطفاء وافراز الاراضي داخل حدود البلديات في الفقرة ١٠٠ - من المادة الثانية منه .
أي ان المحاكم تأخذ بالنسبة المئوية الجديدة أعلاه عند تقدير اجر المثل ، واذا كانت
الاراضي زراعية حسب قيدها في السجل العقاري فيتيعن تقدير اجر مثلها على أساس (الدونم)
باعتباره لا يجوز لأصحابها استغلالها لغير الزراعة مالم يصحح جنسها وفقاً للقانون^(١).

١٠٠ في الاراضي الزراعية المشيدة عليها أبراج الكهرباء :-

كان للقضاء في هذا الشأن اتجاهات مختلفة ففي اتجاه لها اعتبرت مساحة الارض المشغولة
بنصب ابراج الكهرباء مع خطوطها المارة فوق الارض ذي (KV ١٠٠٠) وثبوتها بالكشف الجاري
من قبل المحكمة مما يحق للمدعية المستأنف عليها المطالبة بأجر المثل من الجهة الحكومية -
وزير الكهرباء - اضافة لوظيفته^(٢).

ونفس الاتجاه سبق وان سار عليه القضاء في العراق وجاء فيه - تلزم مصلحة الكهرباء بأجر
مثل الاراضي التي وضعت اليد عليها لغرض تثبيت العوارض ونصب الاعمدة الحديدية ومد
أسلاك الكهرباء وذلك للمدة التي مُنِع صاحب الارض خلالها من التصرف بها^(٣).
كما وألزمت -قضاء محكمة التمييز- محكمة الموضوع تحديد المساحة المشغولة بالأبراج
والأعمدة والخطوط الكهربائية ومحرماتها من الارض المطالب باجر المثل عنها^(٤).

ولكن في احدث اتجاه لقضاء محكمة التمييز في اقليم كردستان في هذا الشأن ذهب في اتجاه
مغاير وهو احتساب المساحة المنصوبة عليها البرج فقط لأجر المثل وجاء فيه -ان الارض
زراعية تسقى مطراً كان المدعي عليه (اضافة لوظيفته) قد استغلها بوضع برج الضغط العالي
مما حرم المدعي من استغلالها وتبين من تقرير الخبير انه احتسب اجر مثل للمساحة المنصوبة

-
- (١) ابراهيم المشاهدي- نفس المصدر- رقم القرار ١٠٠٠ / موسعى اولى / ١٠٠٠ - في ١٠٠٠ / ١٠٠٠ ، ص ١٠٠ .
 - (٢) القرار الصادر من محكمة التمييز في اقليم كردستان بعدد ١٠٠٠ / هيئة مدنية / استئنافية ١٠٠٠ في ١٠٠٠ / ١٠٠٠ والمصدقة لقرار محكمة الاستئناف بعدد ١٠٠٠ / س ١٠٠٠ في ١٠٠٠ / ١٠٠٠ القرار غير منشور.
 - (٣) ابراهيم المشاهدي- المبادئ القانونية لقضاء محكمة التمييز، نفس المصدر- رقم القرار ١٠٠٠ / ١٠٠٠ عقار ١٠٠٠ في ١٠٠٠ / ١٠٠٠ ، ص ١٠٠ .
 - (٤) ابراهيم المشاهدي - المختار من قضاء محكمة التمييز- نفس المصدر- رقم القرار / موسعى اولى / ١٠٠٠ - في ١٠٠٠ / ١٠٠٠ ، ص ١٠٠ .

عليها البرج ومحرماتها وبما ان مجرد مرور اسلاك في القطعة لا يمنع المدعي من الاستغلال حسب وضعها في سندها باستثناء المساحة المتمثلة ببرج الضغط العالي دون محرماتها فهي تحول دون تمكن المدعي من استغلال المساحة المنصوبة فيها، لذا كان على المحكمة اهدار تقرير الخبير والاستعانة بثلاثة خبراء لبيان المساحة الحقيقية التي تعذر استغلالها بزرعها بسبب وضع برج الضغط العالي وتقدير أجر المثل وفق المساحة المستغلة للبرج وللمدة المطالب بها^(١). ولو حظ ان القضاء في محكمة تمييز العراق الاتحادي أيضاً سبق وان سار بهذا النهج والرأي المغاير للاتجاه السابق وذلك في قرار لها وجاء فيه: ان مجرد مرور اسلاك نقل الطاقة الكهربائية في ارض المدعين لا يمنعهم من استغلالها باستثناء المساحة المنصوبة فيها ابراج الضغط العالي فهي تحول دون تمكن المدعين من استغلال المساحة المنصوبة فيها تلك الابراج^(٢). ونحن نرى بأن هذا الاتجاه الجديد للقضاء في موضوع مرور ابراج الضغط العالي للكهرباء هو الأقرب للصواب والعدالة لأن الارض الزراعية وخاصة محاصيل (القمح والشعير) يتأثر فقط بالمساحة المنصوبة عليها البرج اما المساحة التي تمر فوقها خطوطها لا تؤثر في زراعتها وحصادها في نفس الوقت ويلاحظ ذلك في الواقع ولكن مرور خطوط الكهرباء فوق الاراضي السكنية التي يمكن انشاء دور للسكن عليها تؤثر على الناس نظراً لصدور ذبذبات كهربائية منها ويكون مانعاً للسكن وموفرأً عنصر الحرمان لذا يمكن في هذه الحالة احتساب مساحة الخطوط ومحرمات الكهرباء دون الاراضي الزراعية.

□- في اعتبار الارض زراعية أم سكنية:

وفي هذا أيضاً اختلف القضاء في كيفية اعتبار الأرض زراعية أم سكنية وذلك في اعتماد على واقع حال الارض أو استعمالها أم اعتبار ما هو مثبت من نوع الصنف في سندات التسجيل العقاري لها لأن أجر المثل في كلتا الحالتين تختلف نسبتها ، كما قلنا سابقاً اذا كانت الارض زراعية تقدر بالدونم وغير ذلك تقدر على اساس المتر المربع وجملةً.

وأتجه القضاء في محكمة التمييز في العراق على ان العبرة في اعتبار الارض سكنية أو زراعية ليست في جنسها المثبت في التسجيل العقاري وانما العبرة في طبيعة استغلالها وواقع حالها لأن كثيراً من الأراضي الزراعية يتم افرزها الى قطع سكنية في دائرة التسجيل العقاري لكن جنسها المسجل يبقى على حالها كونها أرضاً زراعية وبالعكس أيضاً يحصل ان يصادف ان تستغل

(١) قرار محكمة التمييز اقليم كردستان عدل/ / هيئة مدنية في / / غير منشور.

(٢) علاء صبري التميمي- نفس المصدر / رقم القرار/ / في / / ص.

قطعة سكنية بالزراعة وهذا المبدأ أخذ به قانون الاستملاك رقم - - - - - سنة - - - - - بالمادة - - - - - منه^(١).

بينما ونفس القضاء وفي اتجاه سابق لها أعتبر الأرض زراعية أو سكنية حسب ماهو مثبت في سجلها العقاري ويقدر اجر المثل عنها على أساس الدونم لأنه لا يجوز لأصحابها إستغلالها لغير أغراض الزراعة^(٢).

وهذا الاتجاه سار عليه القضاء في اقليم كوردستان في اعتبار الارض زراعية ام سكنية حسب ما ثبت في سند سجلها العقاري وليس واقع حالها وذلك في أحدث قرار لها وجاء فيه - ان اجر المثل المقدر يتعلق بارض زراعية فكان على المحكمة تفهيم الخبراء بتقديره بالدونم وليس بالأمتر^(٣).

على الرغم من عدم بقاء الصفة الزراعية للقطعة وحسب واقع حالها ولكن لكون سجلها العقاري لازال مثبت فيها صنفها زراعية.

ونحن مع الراي الأول كون واقع حال القطعة هي المعول عليه في اعتبار الارض زراعية أم سكنية لأن تغيير صنفها المثبت في السجل العقاري فيما اذا انتفت منه الصفة الزراعية أصلاً واصبحت داخل حدود البلدية واستعمالها جرت لأغراض سكنية أو تجارية أي غير زراعية فان ذلك التغيير يكون كاشفاً لها فقط وليس منشئاً.

(١) المحامي : جمعة سعدون الربيعي - المرشد الى اقامة الدعوى المدنية / الطبعة الثالثة / رقم القرار / / موسعى أولى / في / ص .

(٢) ابراهيم المشاهدي / المختار من قضاء محكمة التمييز ، ج / نفس المصدر / رقم القرار / / موسعى أولى / في / ص .

(٣) قرار محكمة التمييز في اقليم كوردستان / عدد / هيئة مدنية / يف / غير منشور.

المطلب الثاني

الفرع الأول: الربع القانوني وكيفية احتسابه عند تقدير أجر المثل.

ان اهم ما يميز دعاوى اجر المثل الذي يكون احد طرفيها جهة حكومية -الوزارات- أو - الدوائر- عن دعاوى اجر المثل الذي يكون كلا طرفيها من الافراد أو جهات غير حكومية هو استقطاع ربع المساحة العمومية عن العقار -منفعتها- في حالة تقدير أجر المثل باعتبارها حق الحكومة لغرض تنفيذ مشاريع تهدف الى تحقيق مصلحة عامة تحت مسمى -الربع القانوني-.

وهناك قوانين ونظام جاء على ذكر -الربع القانوني- وهو :

- نظام الطرق والأبنية رقم - - لسنة - في المادة -^(١).
- قانون الطرق العامة رقم () لسنة - في المادة - فقرة -^(٢).
- قانون الاستملاك رقم - لسنة - في المادة -^(٣).
- قانون ادارة البلديات رقم - لسنة - في المادة -^(٤).

(١) نظام الطرق والأبنية رقم - - لسنة - المادة - نصت على : إذا كانت مساحة الاملاك والبساتين والعقارات المراد تقسيمها بموجب المواد السابقة تتجاوز () م^٢ يترك مجاناً ما يقتضي لفتح مدرسة ومخفر اذا تحققت ضرورة لذلك، على ان لا تزيد مساحتها مع مساحة الفرق على ربع مجموعة الملك المراد تقسيمه.

(٢) قانون الطرق العامة رقم () لسنة - في المادة - - نصت على يؤخذ بدون بدل الربع اقانوني المنصوص عليه في قانون الاستملاك وفقاً لأحكامه ويسري هذا الحكم على جميع الاراضي التي يتم تملكها لأغراض مشاريع الطرق العامة والمطارات بصرف النظر عن جنسها وصنفها وموقعها والتشريع الذي يتم تملكها بموجبه.

(٣) قانون الاستملاك رقم - - لسنة - المادة - نص على - لايجوز استملاك ربع مساحة ارض العقار بدون بدل المرة واحدة ولا يتكرر استيفاء النسبة المذكورة اذا سبق استيفاءها من العقار المستملك أو العقار المفروض منه ، بموجب تشريعات اخرى.

(٤) قانون ادارة البديات رقم - - لسنة - في المادة - والتي نصت على - على المجلس ان يقرر ما يلي لغرض تنفيذ التصميم الاساسي والتصاميم التفصيلية والقيام بالخدمات والمنافع العامة أخذ ما يقتضي من الأملاك المشيدة أو المقسمة سابقاً وفقاً للتصميم المصدق على أن لا تتجاوز عن ربع المساحة العامة لكل ملك مجاناً وذلك اذا كان الملك ارضاً وعند اعادة بناءه اذا كان ملكاً مشيدة، وفي حالة ما إذا اقتضى أخذ أكثر من الربع فعلى المجلس ان يستملك ما يزيد عن الربع وفقاً لقانون الاستملاك.

ونفس هذا الاتجاه قضت به الهيئة المدنية الاستئنافية بعدد / / الهيئة المدنية الاستئنافية في (١).

وباعتبار الهيئة العامة أعلى هيئة قضائية في اقليم كردستان جاءت قرارها تأكيداً على ما سار عليه قضاءها في سنوات التسعينات مع ملاحظة ان استقطاع الربع القانوني كانت تشمل الاراضي الزراعية ايضاً، وذلك عند تقدير اجر المثل للبساتين والأراضي الزراعية لا يتم تقديرها بالمتر المربع الواحد بل جملة واحدة باعتبار ان المساحة الذاهبة للشارع العام كانت تدر لصاحبها منفعة معينة بعد طرح الربع القانوني (٢).

ولكن هذا الاستقرار القضائي في اقليم كردستان ايضاً لم يبق حالها حال قضاء العراق الاتحادي بعد صدور قرار لها بعدد / الهيئة العامة / في / الهيئة العامة / في / الهيئة العامة / في / والذي جاء فيه: حيث اتضح لمحكمة الموضوع بانه تم استقطاع الربع القانوني من المساحة العمومية للقطعة موضوعة الدعوى عند إفرازها لأول مرة وحيث لا يجوز استيفاء الربع القانوني مرتين وان المفهوم المخالف لنص المادة - - من القانون رقم () سنة / المعدل الصادر من برلمان كردستان يوحي بذلك ان ورد في الشطر الثاني منه (انه اذا اقتضى أخذ أكثر من الربع فعلى المجلس ان يستملك ما يزيد عن الربع... (٣).

وبعدها استقر القضاء على هذا الاتجاه واتخذت من هذا القرار اعلاه سابقة ومرجع لها في اتجاهها الجديد هذه، ومنها القرار / هيئة مدنية ثانية / في / الهيئة / والقرار / هيئة مدنية استئنافية / في / والتي اخذت نفس الاتجاه المذكور اعلاه. وأعتقد وحسب منطوق القرارات المذكورة أنفاً هو الاستنتاج من سبق استقطاع الربع القانوني من الاملاك المتأتية من الافراز اي عند افراز الاملاك سبق وان أخذ منه الربع لذا لا يجوز اخذه للمرة اخرى إلا باستملاكه.

وأخيراً وفي شأن هذا الموضوع - الربع القانوني - أذكر أحدث وآخر اتجاه لقضاء محكمة التمييز في اقليم كردستان والذي يتضح فيه عدم جواز استقطاع الربع القانوني في دعاوى اجر

(١) نفس المصدر - وجاءت فيها - ان المادة - - من قانون ادارة البلديات رقم - - سنة / اجازت للبلدية أخذ الربع القانوني عن كافة الاملاك بما في ذلك الاملاك (المقسمة سابقاً) وهذا ما استقر عليه القضاء. (٢) القاضي - غيلاني سيد أحمد - نفس المصدر / رقم القرار / هيئة مدنية / في / ، ص. (٣) القاضي / غيلاني سيد أحمد - كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز اقليم كردستان / الجزء الثاني، ص. .

المثل مطلقاً وحصره فقط بدعاوى الاستملاك والمشروطة هناك أيضاً وحسب المادة [] - من قانون الاستملاك بشرط عدم مآتها من الافراز كون الافراز تعني سبق استقطاع الربع من العقار ولا يجوز الاستقطاع لمرّة ثانية إلاّ عند استملاكه وهذا حسب ما جاء في القرار ان اجر المثل المقدر يتعلق بارض زراعية فكان على المحكمة تفهيم الخبراء بتقديره بالدونم وليس بالامتار علاوة على ان الربع القانوني لا يستقطع في دعاوى المطالبة باجر المثل حسبما استقر قضاء الهيئة العامة لهذه المحكمة على ذلك وانما يستقطع فقط عند الاستملاك او الافراز او غيره من التصرفات القانونية^(١).

ونفس الاتجاه في قرار حديث لها وجاء فيه: ان القطعة موضوعة الدعوى متأتية من الافراز علماً ان المدعين طالبوا باجر المثل للمساحة المتجاوز عليها اعلاه في الوقت الذي تنص فيه المادة [] - من قانون ادارة البلديات رقم () سنة [] على استحقاق البلدية للربع القانوني عند قيامها بالاستملاك الامر الذي يستفاد منه عدم استحقاقها هذا الربع في الحالات الأخرى^(٢).

ونحن نرى بأن هذا التغيير في اتجاه القضاء سواء في العراق الاتحادي أو في اقليم كردستان حول عدم جواز استقطاع الربع القانوني في دعاوى المطالبة بأجر المثل وحصرها فقط في دعاوى -طلبات- الاستملاك تنسجم مع ما جاء في المادة [] - من قانون الاستملاك وتثار عند قيام الجهة الحكومية باستملاك العقار وبها ترفع يد صاحب العقار عن ذلك القسم أو العقار كله وتخرج من يده ولكن في دعاوى اجر المثل فان ذلك القسم الموضوع اليد عليها أو كل مساحة العقار باقية باسم صاحبه في سجلات التسجيل العقاري اضافة له حق المطالبة لكل فترة بقاء قسم من العقار أو عمومه في يد الجهة الحكومية اي في كل سنة من سنوات ولا تنتهي لمرّة واحدة مثل حالة الاستملاك لذا نرى وانسجاماً مع نص المادة () من قانون ادارة البلديات رقم () لسنة [] ونص المادة () من قانون ادارة البلديات رقم () سنة [] في اقليم كردستان ضرورة استقطاع الربع القانوني كونها من الحقوق الموجبة حسب القانون للحكومة ولا يقصد من وضع اليد هذه في كل الأحوال غير المصلحة والخدمة العامة ومنها لصاحب العقار أيضاً اضافة الى مصلحة الخزينة.

(١) رقم القرار [] / هيئة مدنية [] في [] - صادر من محكمة تمييز اقليم كردستان ، قرار غير منشور.

(٢) رقم القرار [] / هيئة مدنية [] في [] - صادر من محكمة تمييز اقليم كردستان - قرار غير منشور.

الفرع الثاني: التقادم : مرور الزمان المانع من سماع الدعوى –التقادم المسقط-

التقادم عبارة عن مضي مدة معينة على استحقاق الدين دون أن يطالب به الدائن فيترتب على ذلك سقوط حقه في المطالبة اذا تمسك بالتقادم من له مصلحة فيه، كون الحق الذي يسكت صاحبه عن المطالبة به مدة طويلة لا يكون له ان يطالب به بعد انقضاء هذه المدة والى اجل غير محدود وان المشرع العراقي اخذ بمبدأ عدم سماع الدعوى بعد () عاماً وهو مأخوذ من الفقه الاسلامي^(١). وذلك في المادة () من القانون المدني^(٢). وبما ان اجر المثل هو ريع مستحق في ذمة الحائز سيء النية فلا تسمع الدعوى بها بعد تركها من غير عذر شرعي خمس عشرة سنة حسب المادّة ()/فقرة () مدني^(٣). وهو استثناء من قاعدة الدورية والتجدد لانها ليست من صفاته كون الحائز سيء النية مسؤول من وقت ان يصبح سيء النية عن جميع الثمار التي يقبضها حسب المادة () من القانون المدني وان أجر المثل من المنافع الذي ينتجها الشيء عن طريق الاستغلال باحد الأعمال القانونية كأجرة الاراضي الزراعية والعقارات وان كانت دورية ومتجددة إلا إن التزام الحائز سيء النية بما ليس دورياً ومتجدداً لأن اساسه فكرة التعويض عن الغصب^(٤).

لذا فان اجر المثل ليس حقاً دورياً متجدداً ليسقط بالتقادم المنصوص عليه في المادة ()/فقرة () من القانون المدني بل انه ريع مستحق في ذمة الحائز سيء النية ويطبق بشأنه التقادم المنصوص عليه في الفقرة () من المادة المذكورة^(٥). على اعتبار ان الغاصب ملزم باعادة المغصوب ولكن هذا لا تطبيق له مع الحكومة بل له مطالبة بأجر المثل في كل مرة لحين استملاكه او اطفاءه وهذا ما يميز دعاوى اجر مثل بين الافراد انفسهم وبين الفرد والحكومة وهو عدم تطبيق مواد القانون المدني في بعض جوانبه على الدعاوي التي تكون احد اطرافها تمثل الدولة.

(١) الاستاذ د. عبدالمجيد الحكيم والاستاذ -عبدالباقي البكري- والاستاذ- محمد طه البشير ، القانون المدني واحكام الالتزام/الجزء الثاني/ بغداد، سنة ٢٠٠٠، ص ١١١.

(٢) القانون المدني -نفس المصدر- وجاء فيه- الدعوى بالالتزام أياً كان سببه لا تسمع على المنكر بعد تركها من غير عذر شرعي خمسة عشرة سنة مع مراعاة ما وردت فيه من احكام خاصة.

(٣) المحامي/ فوزي كاظم المياحي/ نفس المصدر/ رقم القرار/ /مدنية اولى/ في / / ص ١١١.

(٤) الاستاذ د. عبدالمجيد الحكيم- نفس المصدر/ ص ١١١.

(٥) المحامي/ فوزي كاظم المياحي- نفس المصدر/ رقم القرار/ /حقوقية/، ص ١١١.

إن عدم استحقاق ورثة المتوفي في المطالبة بأجر المثل لفترة حياة المورث يعود الى سكوته عن المطالبة ولهذه المدة دلالة على انه استوفى حقه أو على أنه قد تنازل عنه أو انه شخص مهممل فتكون رعاية مصلحة المدين له بهذا الشيء اولى، ولذلك فان كل التشريعات تجعل مرور مدة معينة من الوقت سبباً من أسباب تقادم الالتزام^(١).

وان مدة التقادم تحسب بالتقويم الميلادي وتكون بالايام لا بالساعات^(٢). ويجوز التمسك والدفع به في اية حالة كانت على الدعوى لأنه يعتبر دفعاً موضوعياً وليس شكلياً، ولا يجوز للمحكمة التمسك بها من تلقاء نفسها كونها ليس من النظام العام بل حق من حقوق أطراف الدعوى^(٣).

ونحن نؤيد اتجاه القضاء في خصوص التقادم في دعاوى اجر المثل.

(١) الاستاذ عبدالمجيد الحكيم- نفس المصدر- ص ١١١.

(٢) القانون المدني- نفس المصدر/ المادة (١١١).

(٣) الاستاذ عبدالمجيد الحكيم- نفس المصدر- ص ١١١.

الخاتمة

لقد اخترت هذا الموضوع ليكون مداراً لبحثي والمناقشة لها لانها من اكثر الدعاوى المعروضة امام القضاء ضمن الدعاوى التي تكون الدولة طرفاً فيها وحسب المادة - [] - من قانون الادعاء العام يكون لنا نحن كأعضاء للادعاء العام حضور فيها. واكثر ما لفت نظري في هذه الدعاوى طبعاً - اجر المثل - هو اعتماده وبالدرجة الاساس على اتجاهات القضاء ومنها محكمة التمييز بجميع هيئاتها والتي تعتبر المرجع والفاصل فيما تتجه فيها من آراء وتوصيات بل القرار الفاصل يكون من عندها والملزمة للمحاكم بالاخذ بها ولكني لاحظت اتفاق هذا القضاء في جوانب منها واختلافها في اخرى سواء في تعاقب الازمان او تغير في تشكيل تلك الهيئات واعتقد ان عدم استقرار القضاء في بعض جوانب تلك الدعاوى يأتي متماشياً مع الظروف الحالية للمجتمع ومدى قابليته للتطبيق وهذا الاتفاق والاختلاف في وجهات النظر كانت على حد سواء في القضاء الاتحادي (العراق) والقضاء في اقليم كردستان.

واعتقد ان دعاوى اجر المثل التي تكون الدولة طرفاً فيها تعتمد كثيراً على السوابق القضائية وبالتالي اتجاهات القضاء طبعاً - محكمة التمييز - كون موضوعها من الدعاوى التطبيقية العملية اكثر مما هو نظرية واكاديمية.

وان هذه الدعاوى - اجر المثل - هي من الدعاوى الشخصية لان موضوعها تمثل حقا شخصيا والمقصود بها الدعاوى التي تستند على حق شخصي ناشيء عن دين او التزام شخصي، وتضم الحقوق الشخصية مصادر الالتزام الخمسة وهي العقد والارادة المنفردة والعمل غير المشروع والكسب بلاسبب والقانون ، وحيث جاءت ذكرها في الكتاب الاول - الالتزامات بوجه عام الباب الاول - مصادر الالتزام في القانون المدني، وغايتي هنا لوجود اعتقاد ورأي كون طلب اجر المثل من الدعاوى العينية لانها تتعلق بالعقار ولكنها تبين انها من الدعاوى الشخصية.

فكل دعوى تستند الى احد هذه المصادر هي دعاوى شخصية، وان دعوى - اجر المثل على الرغم من انها تتعلق بعقار او التزام تنشأ عن حق عيني على عقار وهو حيازة شخص أو جهة لها بدون وجه حق الا ان النزاع فيها لايقوم على ملكية هذا العقار او على حق عيني يختص به^(١).

لذا اعتمدت كثيراً في بحثي هذا على المصادر التي تحتوي على السوابق القضائية وحدث اتجاهات القضاء سواء في العراق او اقليم كردستان في القضايا المعروضة امامها.

(١) عبدالرحمن العلام: حاكم بداءة بغداد - شرح قانون المرافعات المدنية - الجزء الاول - الطبعة الثانية -

وعليه تناولت في موضوع بحثنا هذا وفي المبحث الاول منه على المسؤولية القانونية التي تترتب على الدولة عند وضعها اليد على ملك الغير وهو تعويض مالكة سواء كان مالك الرقبة او صاحب حق التصرف أو مالك المنفعة (حتى) بأجر المثل حسب المواد ١١١١ و١١١٢ و١١١٣ و١١١٤ من القانون المدني والذي يُفيد رد المغصوب مع اجر مثله وحسب منطوق المواد اعلاه وبينا عدم تطبيق الفقرة المتعلقة برد المغصوب كون العقارات الموضوعة اليد عليها هو لغرض المصلحة العامة وبالتالي يعتبر من الاموال العامة حسب المادة ١١١١ - مدني لذا يعرض صاحبه باجر المثل فقط دون رده اليه لحين استملاكه .

وذكرنا الشروط الواجب توافرها في هذه الدعاوي من حيث خصومة اطرافها والتي تعتبر الاساس لكل دعوى حتى تستمر السير فيها وضرورة ادخال الجهة التي يتبعها الدوائر من الوزارات عند اقامة الدعوى عليها وذلك تكمله للخصومة الناقصة اذا لم تكن لها شخصية معنوية مستقلة وذات ذمة مالية مستقلة. وبالنسبة للمدعي ان يكون مالك الرقبة او صاحب حق التصرف او مالك المنفعة كالمستأجر.

وبما أن الغصب من الوقائع المادية وهو وضع اليد فيمكن اثباتها بجميع الوسائل القانونية ومنها الشهود وقرار الجهة الحكومية نفسها لانها عملية تهدف من وراءها تحقيق النفع العام وليس فيها خلسة او هدف خاص للجهة الحكومية ليخفيها عن القانون ، وبخصوص المدة او التاريخ الذي من خلالها يتم احتساب أجر المثل لقد استقر عليه القضاء باعتبار تاريخ وضع اليد الفعلي من الجهة الحكومية على عقار الغير هو المعول عليه للبدأ باحتساب اجر المثل اي تقديره من هذا التاريخ ويتم ذلك سواء اثبات المدعي لهذا التاريخ او بكتاب رسمي من قبل الجهة واضعة اليد يثبت فيه هذا التاريخ.

وتناولنا ايضا وفي هذا المبحث موانع استحقاق -اجر المثل- فيما اذا توافرت في الدعوى يمنع صاحبه من استحقاقه على الرغم من توفر عنصر الغصب او وضع اليد ومنها الاباحة وتطرقنا فيه الى اختلاف القضاء في هذا الجانب وخاصة عند وفاة مالك العقار او صاحب حق التصرف ومطالبة ورثته -لاجر المثل- للمدة قبل وفاة مورثهم وعرضنا مجموعة من القرارات التي اخذت اسقراراً حول عدم جواز ذلك استناداً للمادة ١١١١ - و١١١٢ - تسجيل عقاري كون الوارث يكون صاحب العقار من يوم وفاة المورث وعدم مطالبة المورث لتلك الفترة يعتبر اباحة منه وهذه الاباحة تنقطع من يوم المطالبة القضائية ولكن الاتجاه الاخر للقضاء اعطى الحق للوارث

بالمطالبة بها وبيئاً ضرورة مطالبة الورثة لاثبات سبب عدم المطالبة وان يكون ذا عذر مشروع لكي يبرر عدم وجود اباحة من المورث للغاصب.

والسبب الاخر لعدم الاستحقاق هو وجود سند في القانون وهو الجواز الشرعي ينافي الضمان حسب المادة -[]- مدني في عدم منح اجازة البناء لصاحب العقار وعدم اعتبار حرمانه من المنفعة سبباً لاستيفاء -اجر المثل- وكذلك وجود قوانين خاصة يحدد بمقتضاها طريقة تعويض صاحبه وليس منحه -اجر المثل- كقانون الاثار والري والقرارات والتعليمات الخاصة بالنفط والموارد الطبيعية وضرورة تطبيق هذه الفقرة من قبل القضاء في اقليم كوردستان في الدعاوي المتعلقة بها.

وتناولنا في بحثنا هذا وفي المبحث الثاني منها المعايير والاسس، المعتمدة في تقدير -اجر المثل- من قبل الخبراء ورأينا الفرق فيها مع التقدير الذي يتم في غير الدعاوي التي تكون الدولة طرفاً فيها من حيث احتساب نسبة مئوية محددة بـ []٪ واعتبارها رأس مال ثابت بالنسبة للعقارات السكنية او التجارية ونسبة []٪ والتي اصبحت []٪ حسب اخر تعديل لها بالنسبة للاراضي الزراعية واعتبارها المنفعة المحرومة منها صاحبه، اما بالنسبة للاراضي الزراعية المتعلقة بالزراعة احتساب الناتج الزراعي وغلته والمنفعة التي كانت تدر لصاحبه -كأجر مثل-.

وتطرقنا وضمن هذا المبحث ايضا الى مسألة الربع القانوني والتي نصت عليها قوانين عدة والتي تنظم عمل الوزارات وتفيد استقطاع ربع مساحة عموم العقارات الخاضعة لها مجاناً واحتساب الباقي كأجر مثل عند تقدير نسبة الحرمان من المنفعة سواء كان عند الاستملاك او المطالبة باجر المثل ورأينا عدم استقرار القضاء في هذه المسألة وخاصة في اقليم كوردستان وحصرتها فقط في دعاوي طلبات الاستملاك فقط دون دعاوي -اجر المثل- على اعتبار ان العقارات المتأتية من الافراز سبق وان استقطع منه الربع القانوني فلا موجب لاستقطاعها ثانية بعد ان كان الاستقرار جاري على استقطاعها وان كان العقار متأتي من (الافراز او القسمة).

واخيراً تطرقنا الى مبدأ التقادم او مرور الزمان المانع من سماع الدعوى وتطبيق التقادم الطويل على هذه الدعاوي وهو خمس عشرة سنة باعتبارها ريع في ذمة الحائز سيء النية بعد التمسك بها من قبل من له مصلحة فيها، كونها ليس من النظام العام لذا لايجوز للمحكمة ان يدفع بها من تلقاء نفسها.

وخلص استنتاجي في هذا البحث هو ان هذا الموضوع من اكثر المطالبات القضائية على هيئة دعاوي تقام على الدولة او الجهة الحكومية في المجال التطبيقي والعملي وكونها تعتمد على السوابق القضائية لقضاء محكمة التمييز باعتبارها اعلى هيئة قضائية تكون قراراتها قابلة للأحترام والتقدير وموجبة للاتباع كون السادة الاعضاء فيها ذوي الخبرة والكفاءة والخدمة الطويلة في مسلك القضاء ويا حبذا وعند تغيير اتجاه القرار في واقعة سبق وان كان مستقرا على قرار معين ذكر سبب ذلك والغرض والغاية منها لاننا نعرف ان القوانين لايجوز ان تبقى جامدة بل عليه ان يواكب ويتمشى مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية للمجتمع وان للقضاء اعلاه حق تفسير وتحليل تلك القوانين على وجه يتألم مع المجتمع بشكل يحفظ حقوق الافراد والتي في جملته هو المجتمع ذاته مع الاخذ بنظر الاعتبار اهداف وغايات الجهات الحكومية في تقديمها للخدمات للمواطنين والتي قد تنشأ في سبيل تحقيق ذلك بعض الاعتداء على اموال الافراد مع العلم ان هذا الفرد او الافراد هو او هم المستفيدين ايضاً من تلك الخدمات التي تقدمها الدولة للمواطنين.

وفي الختام اتمنى ان اكون قد وفقت

بهذا البحث المتواضع في تحقيق اهدافه

المصادر

١. ابراهيم المشاهدي : المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز- قسم القانون المدني - بغداد، مطبعة العمال المركزية، ١٩٩٩.
٢. ابراهيم المشاهدي: نائب رئيس محكمة التمييز سابقاً، المختار من قضاء محكمة التمييز - قسم القانون المدني الجزء الثالث، مطبعة الزمان ، بغداد، ١٩٩٩.
٣. ابراهيم المشاهدي: نائب رئيس محكمة التمييز، سابقاً، المختار من قضاء محكمة التمييز - القسم المدني - الجزء الثامن، بغداد، مطبعة جعفر، ١٩٩٩.
٤. ابراهيم المشاهدي: نائب رئيس محكمة التمييز سابقاً، معين المحامين، مطبعة اربد، الاردن، ١٩٩٩.
٥. ابراهيم المشاهدي، المختار من قضاء محكمة التمييز، القسم المدني الجزء الاول، مطبعة الزمان، بغداد، ١٩٩٩.
٦. المحامي / جمعة سعدون الربيعي، المرشد الى اقامة الدعوى المدنية، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية ، بغداد، ١٩٩٩.
٧. د. / حسن علي الذنون: النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، بغداد، شارع المتنبي.
٨. عبدالرحمن العلام: حاكم بداءة بغداد - شرح قانون المرافعات المدنية - الجزء الاول - الطبعة الثانية، المكتبة القانونية، ١٩٩٩.
٩. عبدالله علي الشرفاني: الموجز في التطبيقات القضائية في المحاكم والدوائر العدلية، اربيل ، الطبعة الرابعة، ١٩٩٩.
١٠. الاستاذ/ عبدالمجيد الحكيم والاستاذ عبدالباقي البكري والاستاذ محمد طه البشير- القانون المدني - واحكام الالتزام، الجزء الثاني، بغداد، ١٩٩٩.
١١. الاستاذ/ عبدالمجيد الحكيم: الموجز في شرح القانون المدني، الجزء الاول في مصادر الالتزام، الطبعة الخامسة، مطبعة نديم.
١٢. المحامي / علاء صبري التميمي: المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية للسنوات (١٩٩٩-٢٠٠٠-٢٠٠١-٢٠٠٢)، بغداد، ١٩٩٩.
١٣. المحامي/ فوزي كاظم المياحي: دعاوي اجرالمثل في تطبيقات القضاء العراقي، بغداد، ١٩٩٩.
١٤. القاضي / گیلانی سید احمد: المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز لاقليم كردستان العراق، للسنوات (١٩٩٩-٢٠٠٠)، الطبعة الاولى، اربيل، ١٩٩٩.
١٥. القاضي / گیلانی سید احمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز اقليم كردستان - القسم المدني، اربيل، ١٩٩٩.

القوانين:

- ١ - نظام الطرق والابنية رقم () سنة .
- ٢ - القانون المدني رقم () سنة .
- ٣ - قانون ادارة البلديات رقم () سنة .
- ٤ - قانون المرافعات المدنية رقم () سنة وتعديلاته .
- ٥ - قانون التسجيل العقاري رقم () سنة .
- ٦ - قانون الاثبات المرقم () سنة .
- ٧ - قانون الاستملاك رقم () سنة .
- ٨ - قانون الطرق العامة رقم () سنة .
- ٩ - قانون ادارة البلديات في اقليم كردستان، رقم () سنة .
- ١٠ - قانون اطفاء وافراز الاراضي داخل حدود البلديات رقم () سنة وتعديلاته .
- ١١ - قانون الاثار المرقم () سنة .

المجلات

- ١ - مجلة دادوهر عدد () السنة الرابعة ،
- ٢ - مجموعة الاحكام العدلية العدد الثالث، السنة الثالثة عشرة ، ، المكتبة الوطنية، بغداد، يصدرها قسم الاعلام القانوني في وزارة العدل.

المحتويات

الصفحة	الموضوع
00-00	المقدمة
00-00	المبحث الأول: المسؤولية القانونية التي تترتب على الدولة عند وضعها اليد على ملك الغير
000	المطلب الأول: الاساس القانوني لاستحقاق أجر المثل
000-000	الفرع الأول: الخصومة:
000-000	الفرع الثاني: اثبات دعوى أجر المثل
000-000	الفرع الثالث: المدة القانونية الواجبة تحديدها في دعوى اجر المثل
000	المطلب الثاني: موانع استحقاق اجر المثل
000-000	الفرع الأول: الاباحة
000	الفرع الثاني: السند في القانون
000-000	الفرع الثالث: قوانين خاصة تمنع المطالبة باجر المثل
000	المبحث الثاني: المعايير القانونية المعتمدة في كيفية احتساب اجر المثل في الدعاوى التي تكون الدولة طرفاً فيها من حيث نوع العقارات وكيفية تقديرها
000	المطلب الأول: أنواع العقارات الخاضعة لأجر المثل
000-000	الفرع الأول: الأراضي السكنية أو التجارية:
000-000	الفرع الثاني: العقارات - الابنية والمشيدات
000-000	الفرع الثالث: الأراضي الزراعية
000	المطلب الثاني
000-000	الفرع الأول: الربح القانوني وكيفية احتسابه عند تقدير أجر مثل
000-000	الفرع الثاني: التقادم : مرور الزمان المانع من سماع الدعوى -التقادم المسقط-
000-000	الخاتمة
000-000	المصادر
000	المحتويات