

أسباب كسب الملكية ودورها في حماية الحقوق المدنية

Modes of Acquisition of Property and Their Role in Safeguarding Civil Rights

د. سيف هادي عبد الله الزويني

الأستاذ المساعد في القانون المدني، جامعة النهرين، (جمهورية العراق)

Saif.hadi@nahrainuniv.edu.iq

أ. فاطمة حيدر صابر صالح، جامعة النهرين، (جمهورية العراق)

fatimahadiersabir@gmail.com

DOI : <https://doi.org/10.70411/MJLS.4.2.2026387>

تاريخ القبول: 2026-05-01

تاريخ المراجعة: 2026-04-29

تاريخ الاستلام: 2026-03-30

المخلص

تناول هذا البحث "أسباب كسب الملكية ودورها في حماية الحقوق المدنية"، انطلاقاً من كون حق الملكية الركيزة الأساسية في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. ويُعد هذا الحق من الحقوق الدستورية الجوهرية التي كفلتها الدساتير الحديثة، نظراً لدوره المحوري في صون مصالح الأفراد وحياتهم المالية. وقد حرص المشرع على إحاطة حق الملكية بسياج من الضمانات القانونية والضوابط الصارمة التي تحظر أي مساس به من قبل السلطات أو الأغيار، مؤكداً على عدم جواز تقييده إلا في أضيق الحدود التي يفرضها القانون ولتحقيق مصلحة عامة. وباعتماده أبرز الحقوق العينية الأصلية، يمنح حق الملكية صاحبه سلطة مباشرة ومطلقة على الشيء محل الملكية، تشمل عناصر الاستعمال، والاستغلال، والتصرف.

الكلمات المفتاحية: حق الملكية، أسباب كسب الملكية، الحماية القانونية، الحقوق العينية، الضمانات الدستورية، القانون المدني، استقرار المعاملات.

Abstract

This research provides an in-depth study of "The Modes of Acquisition of Property and Their Role in Protecting Civil Rights: based on the premise that property rights are the fundamental cornerstone of economic and social stability. As a core constitutional right guaranteed by modern constitutions, property rights play a pivotal role in safeguarding individual interests and financial freedoms.

The legislator has surrounded the right to property with a framework of legal guarantees and strict regulations that prohibit any infringement by authorities or third parties, emphasizing that it may only be restricted within the narrowest limits prescribed by law and for the public interest. As the most prominent of original real rights, property rights grant the owner direct and absolute authority over the property, encompassing the elements of use, exploitation, and disposal.

Keywords: Property Rights, Modes of Acquisition of Ownership, Legal Protection, Real Rights, Constitutional Guarantees, Civil Law, Stability of Transactions.

المقدمة

يُعد حق الملكية أحد الحقوق الدستورية التي كفلتها مختلف الدساتير للأفراد، نظرًا لأهميته البالغة في حماية مصالحهم، وقد حرص المشرعون على إحاطته بجملة من الضمانات القانونية التي تمنع أي مساس به من قبل السلطات كافة، ولا يجوز تقييده إلا في الحدود التي يقرها القانون، وأن حق الملكية هو من أبرز الحقوق العينية التي كرّسها القانون المدني، حيث يمنح صاحبه سلطة مطلقة على ما يملك من استعمال واستغلال وتصرف. وتظهر أهميته في كونه ركيزة أساسية لحماية الحقوق المدنية، سواء أكان ذلك من حيث استقرار المعاملات أم ضمان الحقوق وصونها. ولا يقتصر دور حق الملكية على كونه وسيلةً للاستثمار بالأشياء؛ بل يتجاوز ذلك ليكون ضمانًا عامًا للحقوق المدنية الشخصية، حيث تشكل أموال المدين ضمانًا لوفاء التزاماته تجاه دائنيه، فيما تتكفل وسائل الحماية القضائية المقررة لهذا الحق بصون الملكية من كل عدوان أو تعرض، سواء أكان عبر دعوى الاستحقاق، أم دعوى منع التعرض، أم دعوى وقف الأعمال الجديدة.

مشكلة البحث

تُعدّ الملكية من أبرز الحقوق العينية الأصلية وأوسعها نطاقًا، حيث تمنح صاحبها سلطةً شاملةً على الشيء محلّ الحق من حيث الاستعمال والاستغلال والتصرف، وقد أولى المشرع المدني هذا الحق عنايةً بالغةً من خلال تنظيم أسباب كسبه وضبط آليات انتقاله. غير أن الواقع العملي يكشف أن هذا التنظيم التشريعي لم يرق دائمًا إلى مستوى الحماية الكاملة للحقوق المدنية، لاسيما في ظل تطور أساليب التعاقد وتشعب صور التملك الحديثة. ومن هذا المنطلق، تتمحور إشكالية هذا البحث حول التساؤل العلمي المركزي الآتي: هل تُوفّر النصوص القانونية النازمة لأسباب كسب الملكية في التشريع المدني حمايةً كافيةً وفاعلةً للحقوق المدنية؟ أم أن القصور التشريعي في هذا الشأن يُفضي إلى اضطراب المراكز القانونية وإهدار حقوق الأطراف؟

تساؤلات البحث

وتتفرع عن هذه الإشكالية المركزية جملةً من التساؤلات الفرعية التي تقود مسار الدراسة وتضبط

اتجاهها، وهي:

1. ما المعيار الفاصل بين الأسباب الأصلية والمشتقة لكسب الملكية، وهل يستوعب هذا التقسيم التقليدي الطرق الحديثة لاكتساب الملكية في ظل المستجدات التشريعية والاقتصادية الراهنة؟

2. إلى أي حدّ يُسهم تنظيم أسباب كسب الملكية في تثبيت المراكز القانونية وتقليص النزاعات المدنية المعروضة أمام القضاء؟
3. هل تكفل الآليات التشريعية القائمة حمايةً حقيقيةً لغير حسن النية الذي يتعامل اعتماداً على مظهر الملكية الظاهرة؟
4. ما مدى نجاعة وسائل الحماية القضائية المدنية لحق الملكية في ردّ الاعتداءات وضمان الحقوق الشخصية المترتبة عليها؟

أهمية البحث

إن دراسة موضوع أسباب كسب الملكية ودورها في حماية الحقوق المدنية تهدف إلى بيان الصلة بين أسباب كسب حق الملكية والحماية التي يكفلها القانون المدني للحقوق المدنية، وهي صلة ما تزال تستدعي الدراسة في ضوء المنازعات والإشكالات التي يبرزها الواقع العملي.

فرضيات البحث

سعيًا للإجابة عن الإشكالية المطروحة والتساؤلات المتفرعة عنها، يركز هذا البحث على جملة من الفرضيات العلمية التي خضعت للاختبار والتحليل على امتداد صفحاته، وهي على النحو الآتي:

1. تعتري النصوص المدنية النازمة لأسباب كسب الملكية فجواتٌ تشريعيةٌ تجعلها قاصرةً عن معالجة المستجدات الحديثة في طرق التملك، ما يستوجب مراجعةً تشريعيةً تواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية المتسارعة.
2. إن غياب التنظيم الدقيق والمتكامل لأسباب كسب الملكية يؤلّد حالةً من عدم الاستقرار القانوني تنعكس سلبيًا على سير المعاملات المدنية، وتُكرّس أرضيةً خصبةً لنشوء النزاعات وتناقض الأحكام القضائية.
3. إن الحماية المقررة لغير حسن النية في إطار أسباب كسب الملكية تبقى منقوصةً وغير مكتملة، في ظل غياب منظومة تسجيل عيني شاملة وموثوقة تُعلن حقوق الملكية وتُرسّخ حجيتها في مواجهة الكافة.
4. إن وسائل الحماية القضائية المدنية لحق الملكية وإن كانت مقبولةً من حيث تأصيلها النظري، إلا أنها تفنقر في تطبيقها العملي إلى آليات تنفيذ فاعلة تكفل الردع الكافي وتحقق الإنصاف الكامل لأصحاب الحقوق.

منهجية البحث

للإجابة عن إشكالية البحث واختبار فرضياته، يعتمد الباحث منهجاً مركباً يجمع بين أكثر من مقارنة علمية، حيث يستند إلى المنهج التحليلي النقدي في تشريح النصوص القانونية، وكشف مواطن القصور فيها، ويستعين بالمنهج المقارن من خلال الاستئناس بما أرسته التشريعات المدنية المقارنة كالقانون المدني المصري والفرنسي من حلول ناجعة، فضلاً عن توظيف المنهج الاستقرائي في تتبع الاجتهادات القضائية ذات الصلة واستخلاص المبادئ المستقرة منها، بما يُتيح للبحث أن يرتقي من مستوى الوصف إلى مستوى التحليل والنقد والاقتراح.

خطة البحث

تناول هذا البحث موضوع أسباب كسب الملكية ودورها في حماية الحقوق المدنية، وقسم البحث إلى مبحثين:

المبحث الأول: ماهية حق الملكية وأسباب كسبه.

المطلب الأول: مفهوم حق الملكية وخصائصه.

المطلب الثاني: أسباب كسب حق الملكية في التشريع المدني.

المبحث الثاني: دور أسباب كسب حق الملكية في حماية الحقوق المدنية.

المطلب الأول: أثر تنظيم أسباب كسب الملكية في استقرار المعاملات المدنية.

المطلب الثاني: أثر استقرار الملكية في ضمان الحقوق المدنية وحمايتها قضائياً.

المبحث الأول

ماهية حق الملكية وأسباب كسبه

يُعد حق الملكية أحد الحقوق الدستورية التي كفلتها مختلف الدساتير للأفراد، نظرًا لأهميته البالغة في حماية مصالحهم، وقد حرص المشرعون على إحاطته بجملته من الضمانات القانونية التي تمنع أي مساس به من قبل السلطات كافة، ولا يجوز تقييده إلا في الحدود التي يقرها القانون،¹ تم تقسيم المبحث الأول إلى مطلبين، المطلب الأول تناول مفهوم حق الملكية وخصائصه، وفي المطلب الثاني تم تناول أسباب كسب حق الملكية في التشريع المدني تبعًا.

المطلب الأول

مفهوم حق الملكية وخصائصه

لأهمية تعريف حق الملكية في حماية مصالح الأفراد، تم تقسيم المطلب الأول إلى فرعين، الفرع الأول تناول تعريف حق الملكية وخصائصه، وفي الفرع الثاني تم تناول أسباب كسب الملكية تبعًا.

الفرع الأول

تعريف حق الملكية وخصائصه

تم التطرق في هذا الفرع إلى بيان تعريف حق الملكية أولًا، ومن ثم بيان خصائصه ثانيًا.

أولًا: تعريف حق الملكية

تعريف الملكية لغةً: هي ملك الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة. يُقال: أملك عجيته قوى عجنه وشده وملكت الشيء قوته، ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكًا والاسم الملك لأن يده فيه قوة صحيحة، فالملك "ما ملك من مال"،² وعرفوه أيضًا: والملك ما يحتويه الإنسان من ماله.³ أما القاموس المحيط فعرّفه: "ملكه يملكه ملكًا مثلثة، وملكة، محركة، ومملكة، بضم اللام أو يثلث: احتواه قادرًا على الاستبداد به."⁴

¹ د. عمر ماجد إبراهيم، القيود المالية على حق الملكية، مجلة الجامعة العراقية، المجلد (41)، العدد (1)، 2021، ص 508.

² أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، أبو الحسين، معجم مقاييس اللغة ج5، دار الفكر، 1979، ص 352.

³ أبو بكر محمد بن الحسن بن دريد الأزدي، جمهرة اللغة، باب كلم ج2، ط1، دار العلم للملايين، 1987، ص 981.

⁴ مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ج1، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، 2005، ص 954.

أما الملكية في اصطلاح الفقه الإسلامي، فيرى اتجاه من الفقهاء أن الملكية تعد حكماً شرعياً، وقد نص على ذلك عدد من العلماء، ومنهم المازري الذي بين هذا المعنى في شرح التلقين: الملك حكم شرعي ورد الشرع بإباحته"، ومؤدى ذلك أن وصف المالكية والمملوكية إنما يثبت بكتاب الشارع المتعلق بأفعال المكلفين. وعلى أساس كونه من خطاب الوضع فقد عرفه الكاساني بأنه: الملك عبارة عن القدرة الشرعية على التصرفات الحسية والشرعية من الاستخدام، والاستقراض والبيع، والهبة، والإجارة، ونحوها"، وقد عرفه البعض الآخر على أساس وجود علاقة بين المالك والمملوك ومنهم ابن عرفة: "الملك استحقاق التصرف في الشيء بكل أمر جائز فعلاً أو حكماً لا بنية".⁵ وترى الباحثة أن تعريف الملكية من خطاب الوضع يتفق مع تعريف المشرع العراقي للملك الذي تم التطرق إليه.

أما حق الملكية في القانون هو أحد أهم الحقوق العينية الأصلية التي تقوم بذاتها استقلالاً، إذ لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى تنفرع عنها، حيث يعد هذا الحق أوسع الحقوق العينية نطاقاً لما يقرره لصاحبه من سلطة كاملة على الشيء محل الحق، تمكنه من استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ويتميز حق الملكية بوصفه حقاً جامعاً مانعاً، غير أن ممارسة المالك لسلطاته تبقى مقيدة بالأحكام التي يقررها القانون والقيود الاتفاقية.⁵ وقد عرفه المشرع العراقي بأنه: "الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك، تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها وإنتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة".⁶ ويلاحظ أن تعريف المشرع العراقي قد جاء مطابقاً لتعريف مرشد الحيران.⁷

⁵ علاوة العايب، حق الملكية حق من حقوق الإنسان بين الحريات المدنية والحقوق السياسية والاقتصادية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد (50)، العدد (5)، 2013، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 24.

⁶ تنص المادة (1048) من القانون المدني العراقي على: "الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك، تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها وإنتاجها، ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة".

⁷ نصت المادة (11) من مرشد الحيران: "الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها وإنتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة"، أشار إليه محمد قنري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، ط2، مطبوع بالمطبعة الكبرى الأميرية ببلاط مصر المحمية، 1891، ص 4.

فضلاً عن ذلك، تشير المادة (802) من القانون المدني المصري: "ولمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه" وفي المقابلة بين ما ورد في القانونين، يتبين أن كليهما يلتقيان في تقرير سلطات حق الملكية الأساسية المتمثلة في: سلطة الاستعمال والاستغلال، والتصرف، كما يظهر أن عبارة "في حدود القانون التي أوردتها المشرع المصري تقابل في مضمونها عبارة "جميع التصرفات الجائزة التي اعتمدها المشرع العراقي. حيث تعبران معاً عن القيد القانوني الذي يحكم ممارسة المالك لسلطاته على الشيء محل الحق.⁸

بناءً على ما سبق، فإن للمالك سلطة مطلقة في استعمال واستغلال والتصرف في ملكه، ولكنه وضع حدوداً لهذا الحق وهو التصرفات الجائزة، إذ إنّه من حق المالك أن يمارس حقه في ملكه بشرط ألا يخالف النظام العام والآداب العامة. وتعرف الباحثة حق الملكية بأنه: (حق من الحقوق العينية الأصلية والذي يباشر فيه المالك بمقتضاه ملكه وسلطته الكاملة من خلال ممارسة حق الاستعمال والاستغلال والتصرف؛ ولكنه مقيد بقيد ألا يخالف ممارسة حقه النظام العام والآداب العامة، وحق الملكية وظيفة اجتماعية، وتستطيع الدولة أن تستملك العين إذا رأت في ذلك خدمة للمصلحة العامة؛ ولكن بشروط معينة).

ثانياً: خصائص حق الملكية

ينفرد حق الملكية بخصائص تميزه عن غيره من الحقوق العينية، ويمكن إجمالها:

1. الملكية حق دائم: يتميز حق الملكية بالدوام، وهذا لا يعني أن المقصود بدوام الملكية أن تبقى ثابتة في ذمة مالك بعينه إلى أجل غير مسمى. حيث يجوز للمالك أن يتخلى عنها بإرادته عن طريق التصرفات القانونية الناقلة لها، كالبيع أو الهبة أو المقايضة، كما تنتقل إلى الورثة عند الوفاة. وينصرف معنى الدوام إلى بقاء الملكية بوصفها حقاً عينياً على محلٍ معيّن فمتى ظل المحل موجوداً استمرت ملكيته. ويُعد انتقالها من مالك إلى آخر دليلاً على استمرارها وعدم انقضائها. ويترتب على ذلك أن حق الملكية لا يسقط بالتقادم، وفي النتيجة فإن دعوى الاستحقاق لا تخضع للتقادم.⁹

⁸ محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، الحقوق العينية الأصلية (القسم الأول)، شركة العاتك لصناعة الكتاب، بيروت، ط2017، 2018، ص51، 52.

⁹ د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي: الحقوق العينية الأصلية، بدون طبعة، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدود، بغداد، 1954، ص29.

2. الملكية حق مانع: أي أنه حق مقصور على المالك، حيث ينفرد بمزايا ملكه، ويملك سلطة منع الغير من مشاركته أو التدخل في شؤون ملكيته. وقد أكد المشرع المصري على ذلك صراحةً بالمادة (802) من القانون المدني: (مالك الشيء وحده..) والتي قرّرت انفراد المالك بهذه السلطات. أما القانون المدني العراقي، فلم يرد في تعريفه لحق الملكية نص صريح يقصره بالصيغة ذاتها على صاحبه، إلا أنه يُستفاد ضمناً من أحكامه أنّ المالك وحده الذي يستأثر بسلطات التصرف والاستغلال والاستعمال، ولا يجوز لغيره مباشرة هذه السلطات دون سند قانوني. ومع ذلك، فإن حق المالك في الانفراد بمزايا ملكه ليس حقاً مطلقاً، حيث يرد عليه تقييدٌ يقرّر للغير حق الانتفاع ببعض هذه المزايا، إمّا برضا المالك أو بموجب القانون. فللمالك أن يُنشئ على ملكه حقوفاً للغير كحق الانتفاع، أو أن ينقل بعض سلطاته بعقود كالإيجار، كما يُجيز القانون استثناءً استعمال مال الغير، كمنح مالك الأرض المحبوسة حق المرور في الأراضي المجاورة لاستغلال أرضه.¹⁰

3. الملكية حق جامع: الملكية تمنح صاحبها كامل السلطات القانونية عليه، من استعمال واستغلال وتصرف، وبذلك تُعدّ أوسع الحقوق العينية نطاقاً. إذ إنّ الحقوق العينية الأخرى لا تخوّل أصحابها سوى بعض هذه السلطات دون غيرها؛ فحق الانتفاع مثلاً يقتصر على سلطتي الاستعمال والاستغلال دون سلطة التصرف. ويتميّز حق الملكية بطابعه الشامل، لكونه يجمع في يد المالك جميع السلطات الممكنة قانوناً على الشيء، فضلاً عن طابعه العيني الذي يتيح لصاحبه الاحتجاج به في مواجهة الكافة.¹¹

¹⁰. محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، ص 53، ص 54.

¹¹. د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المنفردة عنها، أسباب كسب الملكية)، ط1، دار الجامعة الجديدة، 2007، ص 17.

الفرع الثاني

عناصر حق الملكية

يقوم حق الملكية على عنصرين أساسيين هما:

أولاً: العنصر المادي

المتمثل بالمحل؛ أي الشيء محل الحق سواء أكان عقاراً أم منقولاً، فينصب حق الملكية على أصل الشيء وعناصره الجوهرية التي لا يمكن فصلها عنه دون هلاكه، كما يشمل تفرعاته من ملحقات وثمار، وإذا كان محل الملكية أرضاً فإن حق المالك يشمل سطحها وما فوقها وما تحتها، فيحق له الزرع أو البناء أو إنشاء السرايب ومد الأنابيب في باطنها.¹²

ثانياً: العنصر القانوني والاجتماعي

يحدد نطاق استعمال هذا الحق وفقاً للمصلحة العامة والقيود القانونية، وقد وضع المشرع قيوداً على سلطة المالك حماية للمصلحة العامة:

1. الاستملاك: وهو نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، ونظمه المشرع العراقي في قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1981.
2. الاستيلاء المؤقت: أجازت المادة (26) من قانون الاستملاك للدوائر الحكومية في حالات استثنائية طارئة الاستيلاء المؤقت على أي عقار لمدة لا تتجاوز سنتين مقابل تعويض مناسب¹³.
3. التأميم: هو نقل ملكية المشروعات الخاصة من الأفراد أو الأشخاص المعنوية إلى الدولة، ويقترب التأميم من الاستملاك في نزع الملكية الخاصة جبراً مقابل تعويض عادل، لكنهما يختلفان في أن الاستملاك يرد على العقارات فقط، بينما التأميم يشمل المشروع بجميع عناصره العقارية والمنقولة، كما يختلفان في الإجراءات المقررة لكل منهما.¹⁴

¹² نصت المادة (١٠٤٩) من القانون المدني: "1- مالك الشيء يملك كل ما يعد في حكم العرف من عناصره الجوهرية؛ بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير 2- وملكية الأرض، تشمل ما فوقها علواً وما تحتها سفلياً إلى الحد المفيد في التمتع بها 3- ويجوز الاتفاق على أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها".

¹³ محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، ص 81، 82.

¹⁴ المصدر السابق.

4. **محرمات الآثار:** تُقيّد الأحكام الواردة في قانون الآثار رقم (59) لسنة 1936 من الأحكام العامة لحق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني، باعتماده قانوناً خاصاً يُخصص القاعدة العامة. وبموجبه، يُقيّد تصرف المالك في ملكه بضرورة عدم إلحاق الضرر بالآثار، لذا فإن منع دائرة الآثار للمالك من البناء على أرضه حين يترتب على ذلك تلف الآثار أو تشويهها، يُعدّ مشروعاً مستنداً إلى أحكام القانون، إعمالاً لمبدأ تغليب المصلحة العامة المتمثلة بحماية التراث الأثري على المصلحة الخاصة للمالك¹⁵.

5. **قيود أخرى:** تتعدد القيود القانونية المفروضة على حق الملكية لتحقيق المصلحة العامة، وتشمل قيوداً متعلقة بالزراعة وتنظيم المدن والطرق والأبنية، وقيوداً صحية ودفاعية، وقيوداً لحفظ الثروات الطبيعية كتنظيم الصيد، فضلاً عن القيود المالية، وغيرها من القيود لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والعامة، وصولاً إلى تحقيق العدالة الاجتماعية.¹⁶

خلاصة القول، تكتسب القيود المفروضة على حق الملكية أهميتها، من خلال خدمة المصلحة العامة بصورة مباشرة والحفاظ عليها، بالإضافة إلى منحها الاستقرار القانوني للمجتمع.

المطلب الثاني

أسباب كسب حق الملكية في التشريع المدني

تُعدّ أسباب كسب حق الملكية من أبرز الموضوعات التي غُنت بها التشريعات المدنية، إذ قسّمها الفقه والقانون إلى أسباب أصلية تنشأ فيها الملكية ابتداءً دون أن تستند إلى حق سابق، وأسباب مشتقة تقوم على انتقال الملكية من ذمة إلى أخرى مستمدة وجودها من حق المالك السابق، وعليه تم تقسيم المطلب الثاني إلى فرعين، الفرع الأول تم تناول الأسباب الأصلية لكسب حق الملكية، وفي الفرع الثاني تم تناول الأسباب المشتقة والطرق الحديثة لكسب حق الملكية تباعاً.

¹⁵ ينظر قرار محكمة التمييز بالعدد: 620/إدارية/81 بتاريخ: 1981/7/22، ص 16، منشور في موقع مجلس القضاء الأعلى في إقليم كردستان على الرابط: <https://www.krjc.org/files/articles/200725115945.pdf>، تاريخ الزيارة: 2026/2/15 الساعة 8:12 م.

¹⁶ محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، ص 83.

الفرع الأول

الأسباب الأصلية لكسب حق الملكية

تُعدّ الأسباب الأصلية لكسب حق الملكية من الموضوعات الجوهرية في نطاق القانون المدني، لما لها من أثر مباشر في نشوء الحق دون انتقاله من مالك سابق، وبما يحقق استقرار المعاملات وحماية الحقوق. وتتمثل أبرز هذه الأسباب في الاستيلاء والالتصاق والميراث، بوصفها صوراً قانونية يُقرّها المشرّع لاكتساب الملكية وفق ضوابط محددة وهو ما تم تناوله تباعاً.

أولاً: الاستيلاء

ويُقصد به حيازة الشيء الخالي من الملكية بنية تملكه والاستئثار به، وهو على هذا الأساس طريقة منشئة أصلية لاكتساب الملكية، حيث ينبثق بموجبه حق الملكية على الشيء ابتداءً ومن غير أن يستند إلى حق سابق أو مالك متقدّم.¹⁷

نصت المادة (1/1048) من القانون المدني العراقي: كل من أحرز بقصد التملك منقولاً مباحاً لا مالك له ملكه". وعلى أساس ذلك يقوم الاستيلاء بوصفه سبباً لكسب الملكية على ثلاثة عناصر جوهرية لا يكتمل أثره القانوني إلا باجتماعها وهي، العنصر المادي ويتجسّد في وضع اليد على الشيء والسيطرة الفعلية عليه، ويكفي مجرد تحققها فعلاً للاعتداد بها قانوناً. والعنصر النفسي ويتمثل في توفر نية التملك لدى الحائز، والعنصر الثالث أن يكون الشيء غير مملوك لأحد، ومن ثَمَّ فإن الاستيلاء لا يرد إلا على الأشياء دون الأموال؛ أي أن العقارات غير قابلة لكسب ملكيتها بالاستيلاء، وتجدر الإشارة إلى أن الشيء يتحول بعد الاستيلاء عليه إلى مال، حيث يصبح مملوكاً بعد أن كان في حكم غير المملوك،¹⁸ وقد نظم المشرع العراقي أحكام الاستيلاء بالمواد (1098-1105) من القانون المدني.

ثانياً: الالتصاق

هو "سبب من أسباب كسب الملكية، يكون بمقتضاه لصاحب الشيء أن يملك ما اتصل به اتصالاً يتعذر معه فصله منه دون تلف"، ويستلزم الالتصاق توفر شروط جوهرية:

1. وجود شيئين ماديّين متميّزين يمكن تحديد أيهما أصل وأيهما تابع، استناداً إلى معيار الأهمية النسبية بينهما.

¹⁷ محمد حسين منصور، مصدر سابق، ص 347.

¹⁸ محمد حسين منصور، مصدر سابق، من ص 347 إلى 349.

2. الاتحاد المادي بين الشيئين بحيث يتعذر فصلهما دون إلحاق الضرر أو التلف بأحدهما، ولهذا لا يُعدّ الكنز المدفون في العقار ملتصقاً به.

3. أن يكون الشيئان مملوكين لشخصين مختلفين وقت الالتصاق، حيث يفترض الالتصاق اندماجاً غير مرضيٍّ عنه من أحد المالكين أو كليهما.¹⁹
وقد نظم المشرع العراقي أحكام الالتصاق في المواد (1113-1125) منه.

ثالثاً: الميراث

ويقوم الميراث على حلول الوارث محل مورثه فيما خلفه من أموال وحقوق مالية إثر وفاته، ولا يرد الميراث إلا على ما كان مملوكاً للمورث من أموال وحقوق، ولا يستحقه الوارث إلا فيما تبقى منها بعد سداد الديون وتنفيذ الوصايا في حدود الثلث، أو فيما زاد عليه بإجازة الورثة. وحيث يخرج التنظيم التفصيلي للميراث عن نطاق أحكام القانون المدني، فقد اكتفى المشرع العراقي بالنص في الفقرة الأولى من المادة (1106) على اكتساب الوارث بطريق الميراث للمنقولات والعقارات والحقوق الموجودة في التركة، ثم أحال في فقرتها الثانية إلى أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الخاصة بها فيما يتعلق بتعيين الورثة وتحديد نصابهم وانتقال أموال التركة.²⁰ وتُعدّ الشريعة الإسلامية المرجع الأصل في أحكام الموارث، حيث تتولى تصنيف الورثة وتطبيق أحكام الحجب والعول والرد وتحديد نصيب كل وارث. ويحكم هذا النظام قاعدة جوهرية مفادها أنه لا تركة إلا بعد سداد الدين. فقد رتب التشريع المصري تصفية التركة على أربع مراحل متتالية: أولها تعيين مصفٍ للتركة، وثانيها حصر أصول التركة والتزاماتها، وثالثها تسوية الديون بعد إحصائها، ورابعها تسليم أموال التركة إلى الورثة خالية من الديون. ومما يؤسف له أن المشرع العراقي لم يسلك المسلك ذاته، إذ اكتفى في هذه المسألة بقانون تحرير التركات وإدارة أموال القاصرين والغائبين والمحجورين رقم (27) لسنة 1934 (الملغي) وهو الذي لا يتعارض مع أحكام المادة (1106) من القانون المدني العراقي آنفة الذكر.²¹

¹⁹ محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، ص 196، 197.

²⁰ نصت المادة (1106) من القانون المدني على: "1- يكسب الوارث بطريق الميراث المنقولات والعقارات والحقوق الموجودة في التركة. 2- وتعيين الورثة وتحديد نصابهم في الإرث وانتقال أموال التركة، تسري عليها أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الخاصة بها".

²¹ د. حسن علي الذنون، مصدر سابق، ص 121، 122.

الفرع الثاني

الأسباب المشتقة لكسب حق الملكية

أسباب كسب الملكية "المشتقة: هي تلك الأسباب التي تنتقل فيها الملكية من مالك سابق إلى مالك جديد، حيث لا يرد الحق على شيء مباح؛ بل على حق قائم فعلياً. وإن أبرز الأسباب المشتقة لكسب الملكية هي:

أولاً: العقود الناقلة للملكية (بيع، هبة، وصية)

تنص المادة (247) من القانون المدني العراقي على: "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم؛ وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل". وتنص المادة (932) من القانون المدني المصري على: "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية، في المنقول والعقار بالعقد متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقاً للمادة ٢٠٤..."، وبناءً على النصوص أعلاه، تتباين أحكام انتقال الملكية تبعاً لطبيعة المال محل التصرف القانوني، فعلى صعيد الأموال المنقولة تنتقل الملكية بمجرد انعقاد العقد دون اشتراط أي إجراء شكلي، ما يجعل من العقد سبباً كافياً لنقل الملكية. أما فيما يخص العقارات، فقد اشترط المشرع لنقل الملكية استيفاء إجراءات التسجيل الرسمي، ومؤدى ذلك أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا من تاريخ استكمال قيد التصرف في السجلات العقارية المختصة.²²

بذلك لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري²³. وتسري هذه الأحكام على عقود (البيع، الهبة، الوصية).

ثانياً: التقادم المكسب كوسيلة لحماية الحياة

يقصد بالحياة: "هي وضع مادي به يسيطر الشخص بنفسه أو بالوساطة سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقاً من الحقوق"²⁴. فالحياة تتطلب عنصرين: مادي يتمثل بالأعمال

²² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، ج9، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968، ص 331 و332.

²³ تنص المادة (2/3) من قانون التسجيل العقاري على: "لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري".

²⁴ المادة (1/1145) من القانون المدني العراقي.

المادية التي يباشرها المالك لملكه، ومعنوي تتمثل في نية الحائز استعمال الشيء، أما التقادم فهو نظام قانوني يستند إلى مرور الزمان على واقعة معينة وهو نوعان: مكسب ومسقط²⁴، ويُعدّ التقادم المكسب من الأسباب القانونية لاكتساب الملكية والحقوق العينية، حيث يترتب عليه انتقال هذه الحقوق إلى الحائز متى استمرت حيازته المدة المقررة قانوناً، ومدة التقادم المكسب في القانون المدني نوعان: تقادم طويل ويشترط فيه استمرار الحيازة لمدة (15 خمس عشرة سنة) سواء أكان المال عقاراً أم منقولاً، على أنه يشترط في العقار ألا يكون مسجلاً في دائرة التسجيل العقاري باسم الحائز، وأن يتم الدفع بالإنكار؛ أي أن ينكر الحائز دعوى الملكية أو الحق العيني، وألا يكون ترك الدعوى من قبل المدعي لعذر شرعي؛ لأنه يعد سبباً من أسباب وقف مرور زمان سماع الدعوى، والنوع الآخر من التقادم هو التقادم القصير أو الخمسي، ويقتصر تطبيقه على العقارات دون المنقولات، ويترتب عليه اكتساب الحق العيني على العقار متى استمرت حيازته مدة خمس سنوات. غير أن المشرع اشترط لأعمال هذا النوع من التقادم، فضلاً عن الشروط العامة المقررة للتقادم الطويل أن يكون الحائز حسن النية؛ أي ألا تكون له نية التعدي على ملك الغير، مستنداً في حيازته إلى سبب صحيح، ويقصد بالسبب الصحيح "بأنه تصرف قانوني يصدر من شخص غير صاحب الحق الذي يراد كسبه بالتقادم إلى الحائز باعتماده خلفاً خاصاً، ويكون من شأنه أن ينقل الحق لو أنه صدر من صاحبه"²⁵.

وهذا ما أشارت إليه المادة (1/1158) من القانون المدني العراقي بنصها: "1- من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري باعتماده ملكاً أو حاز حقاً عينياً على منقول أو حقاً عينياً غير مسجل على عقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذئ عذر شرعي. 2- وإذا وقعت الحيازة على عقار، أو حق عيني عقاري، وكان غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري، واقتربت الحيازة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته إلى سبب صحيح فإن المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون خمس سنوات، ولا يشترط توفر حسن النية، إلا في وقت تلقي الحق"، فإذا تحقق التقادم بشروطه واكتمال أركانه، سواء أكان طويلاً أم قصيراً، فإن كسب الحائز للحق يكون بأثر رجعي، بحيث لا يُحتسب كسب الحائز للحق من تاريخ اكتمال مدة التقادم، وإنما يمتد هذا الأثر إلى اليوم الذي بدأ فيه سريانه، فيُعدّ الحائز مالاً للشيء المحوز من تاريخ بدء التقادم لا من تاريخ انقضاء مدته. أما حالة اكتساب ملكية المنقول المملوك بالحيازة في الحال، أي المنقولات التي لا تتطلب شكلية معينة أو المنقولات التابعة إلى العقارات، فتتم على أساس قاعدة

²⁵ محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، من ص 235 إلى ص 277.

الحيازة في المنقول سند الملكية التي تقررها نصوص القوانين الحديثة، ومنها نص المادة (1/1163) من القانون المدني العراقي: "من حاز وهو حسن النية منقولاً أو سنداً لحامله مستنداً في حيازته إلى سبب صحيح فلا تسمع عليه دعوى الملك من أحد"، ويشترط لتطبيق قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، أن تكون حيازة مكتملة الشروط، وأن تكون الحيازة مقترنة بحسن نية وسبب صحيح فيكسب الحائز ملكية المنقول وتسقط جميع التكاليف والقيود العينية التي تثقله.²⁶

وتوضح الباحثة أن المنقولات التي تتطلب شكلاً معيناً هي التي تكسب عن طريق النقاد الطويل كالسيارات، أما المنقولات التي لا تتطلب شكلاً معيناً فتكسب عن طريق قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية. كما تختلف شكلية عقود المنقولات التي تخضع للتسجيل، ومثال على ذلك السيارات، فيجب تسجيلها في دوائر المرور حتى تكتسب الشكلية الرسمية، وكذلك الحال للسفن والطائرات حيث يجب تسجيلها حتى تكتسب الشكلية الرسمية. وترى الباحثة أن المشرع العراقي قد كان موفقاً في نصه على أسباب كسب الملكية ومتوافقاً مع أغلب نصوص القانون المدني المصري.

ثالثاً: التسجيل العقاري ودوره في ثبوت الملكية

تُمثل السجلات العقارية وصورها المصدقة وسندات الأداة القانونية الأساسية لإثبات حق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق عينية عقارية أخرى، وقد أضفى المشرع على البيانات المُقيّدة فيها حجية مطلقة في مواجهة الكافة، بحيث تسري في أثرها القانوني على جميع الأشخاص دون استثناء. غير أن هذه الحجية مشروطة بعدم الطعن فيها بالتزوير وفق المسالك الإجرائية المقررة قانوناً، ما يُضفي على هذه السجلات حصانة قانونية راسخة تكفل صون حقوق الملكية المُثبتة فيها وحمايتها من كل تعرض أو منازعة.²⁷ لذلك ميّز المشرع في مسألة إبطال التسجيل العقاري بين مرحلتين متميزتين، فإذا كان التسجيل لم يكتسب بعد شكله النهائي وفقاً لأحكام القانون، جاز إبطاله بموجب قرار يصدر عن الوزير المختص. أما إذا كان التسجيل قد اكتسب شكله النهائي فإنه يتحصّن من الإبطال الإداري، ولا يجوز المساس به إلا بحكم

²⁶ محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، من ص 284 إلى 303.

²⁷ ينظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم: 4166/الهيئة المدنية/2025 الصادر في 2025/4/23، منشور على موقع محكمة التمييز الاتحادية بال رابط: sjc.iq/qview.3402/، تاريخ الزيارة: 2026/2/18 الوقت 8:23 م.

قضائي حائز لدرجة البتات. ويترتب على إبطال التسجيل أثر قانوني تبقي حتمي، مؤداه بطلان السند المترتب عليه بقوة القانون، تطبيقاً لمبدأ أن زوال الأصل يستتبع حتماً زوال ما تفرع عنه²⁸.

المبحث الثاني

دور أسباب كسب حق الملكية في حماية الحقوق المدنية

يُعدّ حق الملكية من أبرز الحقوق العينية التي كرّسها القانون المدني، حيث يمنح صاحبه سلطة مطلقة على ما يملك من استعمال واستغلال وتصرف. وتظهر أهميته البالغة في كونه ركيزة أساسية لحماية الحقوق المدنية، سواء أكان من حيث استقرار المعاملات أم ضمان الحقوق وصونها، وللإحاطة بهذا الدور على وجهه الأكمل، تم تقسيم المبحث الأول إلى مطلبين، في المطلب الأول تم تناول أثر تنظيم أسباب كسب الملكية في استقرار المعاملات المدنية، وفي المطلب الثاني تم تناول أثر استقرار الملكية في ضمان الحقوق المدنية وحمايتها قضائياً تبعاً.

المطلب الأول

أثر تنظيم أسباب كسب الملكية في استقرار المعاملات المدنية

تم تناول أثر تنظيم أسباب كسب الملكية في استقرار المعاملات المدنية من خلال تقسيم المطلب الأول إلى فرعين، في الفرع الأول تم تناول تثبيت المراكز القانونية ومنع المنازعات، وفي الفرع الثاني تم تناول حماية غير حسن النية في التعامل تبعاً.

الفرع الأول

تثبيت المراكز القانونية ومنع المنازعات

يستلزم لبيان دور تنظيم أسباب كسب الملكية في تثبيت المراكز القانونية ومنع المنازعات، بيان أثر كل من التقادم المكسب، التسجيل العقاري، العقود الناقلة للملكية في تثبيت المراكز القانونية.

أولاً: أثر التقادم المكسب في تثبيت المراكز القانونية ومنع المنازعات

إذا توفرت شروط التقادم المكسب بنوعيه الطويل والقصير التي سبق ذكرها في المبحث الأول، ترتبت عليه آثاره القانونية، وأبرزها أن يكتسب الحائز ملكية الشيء أو حقاً عينياً عليه يمتد بأثر رجعي إلى بداية مدة التقادم، فضلاً عن عدم سماع دعوى الملكية على الحائز من أيّ كان. ويترتب على صدور حكم

²⁸ تنص المادة (139) من قانون التسجيل العقاري على: "1- إبطال التسجيل العقاري استناداً إلى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لأحكام هذا القانون أما إذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات. 2- إذا أبطل التسجيل يبطل السند تبعاً له".

قضائي لصالح الحائز باكتساب ملكية العقار بالتقادم المكسب، تسجيل ذلك العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري المختصة، وإبطال قيد تسجيل المالك الأصلي. غير أن هذا الإبطال لا يتم إلا بموجب حكم قضائي أو بنص القانون صراحةً، وذلك لأن ما قُيد في سجلات التسجيل العقاري يُعدّ حجةً على الكافة، ولا يجوز الطعن فيه بأي وجه من الوجوه إلا عن طريق دعوى التزوير.

وهو ما أكدته محكمة التمييز الاتحادية في مبدأ حكم والذي جاء فيه: "أن عدم إثبات وجود شبهة التزوير في معاملات نقل الملكية وحركة قيود العقار موضوع الدعوى وحسبما ورد بمحضر المعاينة الجاري من قبل المحكمة وتقرير الخبير المختص بأن حركة قيود العقار كانت صحيحة ومتسلسلة لذا تكون دعوى المدعي بإبطال قيد العقار موضوع الدعوى وإعادة تسجيله باسمه فاقدة لسندها القانوني وموجبة للرد".²⁹ وبذلك يتمثل هنا أثر التقادم المكسب في تثبيت المراكز القانونية ومنع المنازعات من خلال تحويل الوضع الفعلي إلى حق قانوني مكتسب لا يقبل الطعن، ما يقلل النزاعات العقارية ويُرسّخ بذلك مبدأ استقرار المعاملات من خلال الاستقرار القانوني الذي يصون مصالح الأفراد ويكفل انتظام المعاملات العقارية.

ثانياً: أثر التسجيل العقاري في تثبيت المراكز القانونية ومنع المنازعات:

يقوم التسجيل العقاري بدور محوري في نشوء الحقوق العقارية وتثبيتها، كونه الأداة القانونية الأساسية لتحقيق الأمان القانوني وصون حقوق الملكية من التعارض والازدواج. ويتمتع صاحب العقار المسجل بملكية دائمة لا تنقضي إلا بإرادته أو بسبب يقرره القانون كنزح الملكية للمنفعة العامة.³⁰ وقد حرصت أغلب التشريعات العقارية على وضع آليات محكمة لتوثيق التصرفات العقارية، ومنحت سجلاتها قوة قانونية خاصة، لهدف حماية حقوق الأفراد وأموالهم وتحقيق الاستقرار في المعاملات، وإن التسجيل العقاري يعد حجة على الكافة، في كل ما دون فيه ولا يجوز الطعن بالصورية في البيانات المدونة فيه ولا يجوز الطعن بأية طريقة إلا بالتزوير وهذا ما جاء في المادة (10/ف1) من قانون التسجيل العقاري: "تعتمد السجلات العقارية وصورها المصدقة وسنداتها أساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى،

²⁹. قرار محكمة التمييز الاتحادية، نوع القرار: مدني، المرقم: 12098/ الهيئة المدنية/ 2024 بتاريخ: 2024/12/30، المنشور على موقع مجلس القضاء الأعلى بالرباط: <https://www.sjc.iq/qview.3164/>، تاريخ الزيارة: 2026/3/6 الوقت: 9:48 ص.

³⁰. أصالة كيوان، مفهوم القيد العقاري وأثره في ملكية الحقوق العقارية: دراسة تحليلية في القانون السوري، مجلة اليقين للدراسات القانونية، العدد (2)، جامعة الشام الخاصة، 2024، من ص 106 إلى 109.

وتعد حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير، ولا يقبل بالصورية في التصرفات المسجلة فيها³¹، وكذلك نصت المادة (22) من قانون الإثبات: "1- السندات الرسمية حجة على الناس بما دون فيها من أمور قام بها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة في حدود اختصاصه، أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً..2- تعد من قبيل السندات الرسمية .. سجلات التسجيل العقاري وما هو في حكم ذلك".³²

تضيف الباحثة أن التسجيل العقاري لا يقتصر على إثبات الملكية؛ بل يمتد ليشمل تثبيت سائر الحقوق العينية الأصلية ما يُوفّر منظومة متكاملة لحماية الدائنين والأطراف المتعاملة مع العقار، فيهدف إلى حماية حق الملكية وتثبيت المراكز القانونية ومنع النزاعات واستقرار المعاملات من خلال القضاء على ظاهرة البيع المتعدد، وكذلك تعزيز الثقة في التعاملات العقارية.

ثالثاً: أثر العقود الناقلة للملكية في تثبيت المراكز القانونية ومنع المنازعات:

تُعد العقود الناقلة للملكية مثل عقد البيع، المقايضة، والهبة الركيزة الأساسية لاستقرار المراكز القانونية وتجنب النزاعات، كونها تحول "الحق الشخصي: (الالتزام) إلى "حق عيني: (سلطة مباشرة على الشيء).

1. أثر العقود في تثبيت المراكز القانونية:

أ. الانتقال الفوري للملكية في المنقولات: تنتقل الملكية في المنقول المعين بالذات بمجرد إبرام العقد، وأن هذا يثبت حق المشتري فوراً ويجعله مالكا في مواجهة كافة، ما ينهي أية ضبابية حول تبعية الملكية.³³

ب. ركن التسجيل في العقارات، إن بيع العقار لا ينعقد ولا تنتقل ملكيته إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري (الطابو). هذا التسجيل يمنح المالك "سنداً رسمياً: يتمتع بقوة ثبوتية مطلقة لا يجوز الطعن فيها إلا بالتزوير، ما يثبت مركزه القانوني بشكل قطعي.³⁴

³¹ تنص المادة (1/10) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل على: "تعتمد السجلات العقارية وصورها المصدقة وسنداتها أساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى وتعد حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير، ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها".

³² قانون الإثبات رقم (107) لسنة 1979 المعدل.

³³ تنص المادة (1126/2ف) من القانون المدني على: "والعقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد إلا إذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً".

³⁴ تنص المادة (508) من القانون المدني على: "بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون". وينظر نص المادة (1126/2ف) المذكور آنفاً.

ج. تحديد نطاق الملكية وملحقاتها، إن الملكية تشمل الشيء وملحقاته وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله. العقد يحدد هذه الملحقات بدقة، ما يمنع الخلافات حول ما يتبع المبيع وما لا يتبعه.³⁵

2. دور العقود في منع المنازعات:

أ. ضمان التعرض والاستحقاق: يلزم القانون البائع بضمان عدم التعرض للمشتري في حيازته للمبيع، سواء أكان التعرض منه شخصياً أم من الغير بناءً على حق سابق. هذا الالتزام القانوني يمنع المنازعات المستقبلية ويوفر حماية قضائية للمشتري إذا ما حاول أحد انتزاع ملكيته.³⁶

ب. ضمان العيوب الخفية: إن ضمان العيوب الخفية، يمنع النزاعات الناتجة عن رداءة المبيع أو عدم صلاحيته، ويحدد مسارات قانونية واضحة للتعويض أو فسخ العقد.³⁷

ج. تحويل "المكاتب الخارجية" إلى تعهد بالتعويض، في حال بيع العقار خارج دائرة التسجيل (العقود الخارجية)، يعد هذا التصرف "تعهداً بنقل ملكية وليس بيعاً، ما يحصر النزاع في المطالبة بالتعويض عند النكوث، ويمنع تضارب سندات الملكية.³⁸

استناداً إلى ما تقدم ذكره، فإن العقود الناقلة للملكية تُعدّ الركيزة الأساسية في استقرار المراكز القانونية، حيث تحدد حقوق الأطراف وتُلزمهم بآثارها ومن ثمّ، فإن الالتزام بشروطها الشكلية والموضوعية يقلل من منابع النزاعات قبل نشوئها، ويُرسّي دعائم استقرار المعاملات.

³⁵ تنص المادة (1048) من القانون المدني على: "الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك، تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها وإنتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة". والمادة (1049) على: "1- مالك الشيء يملك كل ما يعد في حكم العرف من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير. 2- وملكية الأرض، تشمل ما فوقها علواً وما تحتها سفلياً إلى الحد المفيد في التمتع بها. 3- ويجوز الاتفاق على أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها".

³⁶ ينظر المواد (من 549 إلى 557) من القانون المدني.

³⁷ ينظر المواد (من 558 إلى 570) من القانون المدني.

³⁸ تنص المادة (1127) من القانون المدني على: "التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالتعويض، إذا أخل أحد الطرفين بتعهده سواء أكان قد اشترط التعويض في التعهد أم لم يشترط".

الفرع الثاني

حماية غير حسن النية في التعامل

يستلزم لبيان دور تنظيم أسباب كسب الملكية في حماية غير حسن النية، بيان قاعدة الحياة في المنقول، وحماية المتعاملين عبر نظام التسجيل.

أولاً: قاعدة الحياة في المنقول سند الملكية

إن القوانين الحديثة تقرر بأن من حاز وهو حسن النية منقولاً أو سنداً لحامله مستنداً في حيازته إلى سبب صحيح فإنه يصبح مالكا له.³⁹ وهو ما سبق ذكره في المبحث الأول، ومن الجدير بالذكر، أن الحياة تعد قرينة على توفر حسن النية والسبب الصحيح ما لم يعم الدليل على عكس ذلك⁴⁰. وإذا توفرت الشروط ترتبت آثار حياة المنقول، وللقاعدة أثران، الأثر الأول هو الأثر المكسب والذي يتمثل في كسب الحائز ملكية المنقول فلا تُسمع عليه دعوى الملك من أحد، والأثر الثاني الأثر المسقط والذي يتمثل بسقوط كل التكاليف والقيود العينية التي تثقل المنقول وسقوط الحقوق العينية منه.⁴¹

خلاصة القول، إن قاعدة الحياة في المنقول تمثل ركيزة أساسية في حماية غير حسن النية، حيث تمنحه الملكية الفورية بمجرد استيفاء شروطها دون انتظار مدة زمنية، ما يعزز الاستقرار في التعاملات المدنية ويوفر الثقة في حركة التداول الاقتصادي.

ثانياً: حماية المتعاملين عبر نظام التسجيل

إن مبدأ قوة الثبوت المطلقة من أبرز مبادئ نظام الشهر العيني وأوثقها صلةً بمبدأ المشروعية، حيث يكسب التصرفات والحقوق العقارية الخاضعة للشهر بعد ما تمر به من تدقيق مشدد قوةً ثبوتيةً مطلقة. وتظهر أهميته في تعزيز الثقة بالملكية العقارية وتحقيق استقرار المعاملات الواردة عليها وتثبيت حقوق أصحابها، حتى عُرف لدى بعض الفقهاء بـ "مبدأ الثقة الواجبة للتسجيل". ويرتكز هذا المبدأ على ركيزتين متلازمتين: العلانية في البيانات، والقوة المطلقة للقيود، ومن اكتسب حقاً عقارياً استناداً إلى قيود السجل العيني عُدَّت هذه القيود دليلاً على مشروعية حقه في مواجهة الغير، وإن الغرض من هذا المبدأ تعزيز

³⁹ تنص المادة (1/1163) من القانون المدني: "من حاز وهو حسن النية منقولاً أو سنداً لحامله مستنداً في حيازته إلى سبب صحيح، فلا تسمع عليه دعوى الملك من أحد".

⁴⁰ تنص المادة (2/1163) من القانون المدني: "والحياة بذاتها قرينة على توافر حسن النية ووجود السبب الصحيح، ما لم يعم الدليل على عكس ذلك".

⁴¹ محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، من ص 303 إلى 305.

الانتماء العقاري وتسهيل تداول العقارات، وجعل الحقوق الثابتة بالسجل بمنأى عن أية منازعة. ويترتب على تطبيقه أن كل حق عيني عقاري مُشهر يكون حجةً على الكافة من تاريخ إشهاره، وذلك استناداً إلى مبدأ "الأثر التطهيري الذي يُطهر التصرف من جميع عيوبه، فيغدو صاحب السند العقاري في مأمن تام من أية دعوى أو منازعة.⁴² ولحماية غير حسن النية في التصرفات العقارية يجب توفر نوعين من المقومات: المقومات الموضوعية وتتمثل في ثبوت حسن النية وقت التصرف العقاري، وأن يكون الحق الذي تلقاه الغير حقاً عينياً، أما المقومات الإجرائية فتتمثل بإجراء التسجيل وفقاً للأصول الفنية والقانونية والالتزام بالمدد القانونية للطعن إضافة إلى تمسك حسن النية بالوسائل القانونية لحماية مركزه القانوني.⁴³

إن الحجية المطلقة لتقييدات حماية غير حسن النية تكتسب قيود التصرفات العقارية حجيةً مطلقةً في مواجهة الكافة متى استوفت شكل التسجيل القانوني، ما يُرسخ استقرار السجلات العقارية ويُبقي هذه القيود نافذةً ومنتجةً لآثارها. ولا يؤثر بطلان سند المالك أو عدم مشروعية التصرف في مركز غير حسن النية المُقيد، حيث تظل حقوقه قائمةً وثابتةً في مواجهة الجميع، في مقابل الحجية المطلقة، فتقوم الحجية المقيدة على أن آثار القيد لا تمتد إلى الغير إلا بتوفر شروط، أبرزها حسن النية أو تقصير صاحب الحق في اتخاذ الإجراء القانوني المقرر لمصلحته، فيُبادر الغير إلى تسجيل تصرفه فيُعتد بقيده على الرغم من وجود منازعة سابقة. لذلك، فإن هذه الحجية لا تنتج أثرها إلا عند توفر ضوابط واقعية وقانونية تتجاوز مجرد اكتمال الشكل القانوني للقيد، وقد أفرز القانون المدني العراقي والمقارن تطبيقات لهذه الحجية في مواضع عدة، ونكتفي هنا بالإشارة إلى الشفعة، ولصون هذا الحق يجب على الشفيع اتخاذ ثلاثة إجراءات متتالية: الإعلان عن الرغبة خلال 15 خمسة عشر يوماً من الإنذار الرسمي، ثم إيداع نصف الثمن في صندوق المحكمة، ثم رفع دعوى الشفعة مختصماً فيها البائع والمشتري معاً. وتظهر الحجية المقيدة هنا في أن الغير لا ينال حجية التسجيل ابتداءً؛ بل تتوقف حمايته على موقف الشفيع، فإن أعلن رغبته في الأخذ بالشفعة غُدَّ كل تسجيل لاحق باسم الغير باطلاً وسيئ النية وفق المادة (1144)، أما إن أهمل الشفيع الإجراءات أو انقضت مدة الـ 15 خمسة عشر يوماً دون إعلان، فإن غير حسن النية الذي سجَّل

⁴² رناخي عبلة، حماية غير حسن النية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020، 2021، ص 38، 39.

⁴³ د. إيناس مكي عبد نصار، أثر حماية غير حسن النية على استقرار قيود التسجيل العقاري: دراسة تطبيقية مقارنة، مجلة آشور للعلوم القانونية والسياسية، المجلد (2)، العدد (3)، الجمعية العراقية للعلوم القانونية، 2025، ص 747، 748.

العقار باسمه ينال الحجية القانونية الكاملة لقيده، ولا يبقى للشفيع أي حق في المطالبة.⁴⁴ في ضوء ما سبق، يُجسّد نظام التسجيل العقاري الضمانة القانونية الأمثل لحماية المتعاملين حسني النية، حيث يجعل السجل عنوان الحقيقة التي يطمئن إليها الجميع وتستقر عليها المعاملات.

المطلب الثاني

أثر استقرار الملكية في ضمان الحقوق المدنية وحمايتها قضائياً

تناول هذا المطلب أثر استقرار الملكية في ضمان الحقوق المدنية وحمايتها قضائياً من خلال تقسيم المطلب الثاني إلى فرعين، في الفرع الأول تم تناول الملكية كضمان عام للحقوق الشخصية، وفي الفرع الثاني تم تناول وسائل الحماية المدنية لحق الملكية تبعاً.

الفرع الأول

الملكية كضمان عام للحقوق الشخصية

في ضوء موضوع الملكية كضمان عام للحقوق الشخصية، ابتداءً تم تناول أموال المدين ضمان عام لدائنيه، ومن ثم تم تناول التنفيذ الجبري على أموال المدين.

أولاً: أموال المدين ضمان عام لدائنيه

حين يقع الالتزام على عاتق المدين، يثبت للدائن الحق في اقتضائه قسراً إن أحجم المدين عن الوفاء طوعاً، سواء أكان بالتنفيذ العيني أم بالتعويض. وقد تحول مفهوم الالتزام من سلطة شخصية على المدين إلى رابطة بين ذمتين ماليتين، فباتت الذمة المالية للمدين بمجموعها وعاءً ضامناً يرجع إليه الدائن لاستيفاء ما له من حق. حيث إنّ ذمة المدين المالية بأسرها حاضرها ومستقبلها تعد ضامنة لجميع ديونه، فكل مال يضمن كل دين، وكل دين تكفله كل الأموال،⁴⁵ وعلى هذا نصت المادة (260) من القانون المدني العراقي: "أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه".

إضافة إلى ذلك، يملك الدائن التنفيذ على أي مال للمدين وقت التنفيذ سواء أكان عقاراً أم منقولاً، غير أن القانون استثنى من ذلك أموالاً لا يجوز التنازل عنها، أو رعايةً للمدين بإبقاء الحد الأدنى من معيشته، فضلاً عن أموال لا يجوز التنفيذ عليها إلا لديون بعينها أو وفق شروط أو نسب محددة.⁴⁶ ويمتاز

⁴⁴ د. إيناس مكي عبد نصار، مصدر سابق، من ص 752 إلى 754.

⁴⁵ د. عبد المجيد حكيم، أ. عبد الباقي البكري، أ. محمد طه البشير، القانون المدني وأحكام الالتزام، ج2، المكتبة

القانونية، بغداد، ط2017، 2018، ص101، 102.

⁴⁶ د. عبد المجيد حكيم، أ. عبد الباقي البكري، أ. محمد طه البشير، مصدر سابق، ص103.

الضمان العام بأنه لا يمنح أي دائن عادي ميزةً على سواه؛ بل يقف جميع الدائنين على قدم المساواة أمامه دون تفضيل أحدهم على الآخر،⁴⁷ إضافة إلى أنه لا يثبت للدائن العادي حق تتبع الأموال التي تخرج من ذمة مدينه وتنتقل إلى غيره. ومن ثم لا يملك الدائن التدخل في إدارة مدينه لأمواله والتصرف فيها، حيث يبقى هذا الحق للمدين كاملاً مهما تعددت ديونه ودائنه، ولا يُقيد إلا باتخاذ إجراءات التنفيذ أو صدور حكم بإشهار إفلاسه.⁴⁸ ومن هذا المنطلق، تبرز أهمية اعتماد أموال المدين كضمان عام لدائنية في نطاق كون الملكية كضمان عام لدائنيه حيث تُشكل الذمة المالية للمدين بأسرها ضماناً عاماً لجميع دائنيه يخولهم التنفيذ على أي مال من أمواله استيفاءً لحقوقهم.

ثانياً: التنفيذ الجبري على أموال المدين

يمثل التنفيذ الجبري للأحكام والسندات التنفيذية نهاية النزاع بإلزام المدين بالوفاء قسراً، وقد أجاز قانون التنفيذ العراقي رقم 45 لسنة 1980 المعدل تحقيق ذلك بوسائل عدة كالاستعانة بالشرطة ومنع السفر والحبس التنفيذي وحجز أموال المدين وبيعها، مكرساً مبدأً أساسياً مفاده أن الدائن لا يقتضي حقه بنفسه؛ بل يلجأ إلى السلطة العامة.⁴⁹ وقد اشترط المشرع العراقي لوقوع التنفيذ العيني الجبري، إمكان التنفيذ العيني، وألا يكون مرهقاً للمدين، فإن كان مرهقاً جاز مع ذلك إذا كان العدول عنه يلحق بالدائن ضرراً جسيماً،⁵⁰ ويضاف إلى ذلك أن يطلب الدائن التنفيذ العيني، وأن يكون بيد الدائن سند تنفيذ واجب النفاذ، وأن يكون امتناع المدين عن التنفيذ أو تأخره فيه غير مشروع. ويجري التنفيذ الجبري بوساطة السلطة العامة تحت إشراف القضاء، والجهة المختصة به في العراق هي دائرة التنفيذ التي تضطلع بالتنفيذ العيني والتعويضي معاً عن طريق الحجز على أموال المدين، وقد يمتد اختصاص التنفيذ إلى دوائر أخرى بموجب قوانين خاصة كقانون جباية الديون المستحقة للحكومة. تتعدد صور التنفيذ العيني الجبري بتعدد

⁴⁷ وبذلك قضت المادة (260/ف2) من القانون المدني بنصها: "وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمانات، إلا من كان له حق التقدم طبقاً للقانون".

⁴⁸ تنص المادة (246) من القانون المدني العراقي على: "إذا قدم طلب إلى المحكمة المختصة بنظر النزاع بتعيين محكمين فلا يتناول هذا الطلب بذاته التصديق على قرارهم أو الحكم بما تضمنه هذا القرار إلا إذا صرح بذلك في العريضة وعندئذ تعين المحكمة المحكمين وتقرر وصف الدعوى بالتأخر إلى أن يصدر قرار التحكيم".

⁴⁹ د. رؤى خليل إبراهيم، وسائل التنفيذ الجبري بين الضمانات والقيود من منظور العدالة (دراسة مقارنة)، مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، المجلد (13)، العدد (47)، كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة كركوك، 2023، ص 523.

⁵⁰ وبذلك قضت المادة (260/ف2) من القانون المدني بنصها: "وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمانات، إلا من كان له حق التقدم طبقاً للقانون".

محل الالتزام، إذ قد يكون نقل حق عيني كالملكية أو غيرها واردةً على عقار أو منقول معين بالذات أو بالنوع، أو القيام بعمل، سواء أكان التزامًا بالتسليم أم بإنجاز عمل معين أم ببذل عناية، أو الامتناع عن عمل. ويلجأ القانون لإكراه المدين الممتنع عن التنفيذ بوسيلتين، بدنية تتمثل في الإكراه البدني، ومالية تتمثل في الغرامة التهديدية.⁵¹

وقد أكدت محكمة استئناف كربلاء على التنفيذ الجبري في قرارها: "... إن حبس المدين تنفيذًا هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري تلجأ إليه مديرية التنفيذ للتضييق على المدين من أجل تسديد الدين المترتب بذمته أو تسليم الشيء المحكوم به..."⁵²

وعلى أساس ما تم ذكره آنفًا، يؤدي التنفيذ الجبري دورًا محوريًا في تفعيل مبدأ الضمان العام، حيث يحول الذمة المالية للمدين من ضمان نظري إلى واقع عملي يكفل للدائن استيفاء حقه جبرًا عبر السلطة العامة. فإن أحجم المدين عن الوفاء طوعًا، لجأ الدائن إلى السلطة العامة المتمثلة بالقضاء ودائرة التنفيذ للحجز على أمواله وبيعها، محققًا بذلك الغاية القصوى من الضمان العام وهي صون الحقوق الشخصية وكفالة استيفائها.

الفرع الثاني

وسائل الحماية المدنية لحق الملكية

يحمي القانون المدني العراقي الحيابة بثلاث دعاوى هي: دعوى استرداد الحيابة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، وهي مقصورة على حماية حيابة العقارات دون المنقولات، حيث تغني قاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية عن الحاجة إليها.

أولاً: دعوى الاستحقاق

إن دعوى الاستحقاق هي إحدى الوسائل المدنية لحماية حق الملكية، حيث ترمي إلى إعادة وضع يد الحائز على العقار الذي انتزعت منه حيازته قسراً، ويشترط لقبولها رفعها خلال سنة من تاريخ الانتزاع أو من وقت انكشافه إن جرى خفية. وحين يتزاحم حائزان كلاهما لم تمض على حيازته سنة كاملة، قدم القانون الحيابة الأفضل، وهي التي تستند إلى سند قانوني، فإن تعادل السندان أو انعدما فالأولى بالحماية

⁵¹ د. عبد المجيد حكيم، أ. عبد الباقي البكري، أ. محمد طه البشير، مصدر سابق، من ص 21 إلى 38.

⁵² قرار محكمة استئناف كربلاء/ الهيئة التمييزية بالعدد: 418/ت/تنفيذ/2024 بتاريخ: 2024/11/17، قرار غير منشور.

الحيازة الأسبق في التاريخ.⁵³ وتجدر الإشارة إلى أن هذه الدعوى مستقلة استقلالاً تاماً عن دعوى الملكية، حيث تحمي الحيازة ذاتها بصرف النظر عن الحق الذي تستند إليه، ولهذا يجوز رفعها من الحائز العرضي الذي يحوز لحساب غيره.⁵⁴

وفقاً لما تقدم، تُمثّل دعوى الاستحقاق الوسيلة القانونية الأبلغ في حماية حق الملكية، حيث تخوّل المالك الحقيقي المطالبة باسترداد ملكه ممن يحوزه بغير سند مشروع، مستنداً إلى حقه في الملكية لا إلى مجرد الحيازة، وبذلك تتجاوز دعاوى الحيازة الثلاث في قوتها وأثرها؛ لأن الحكم الصادر فيها يُرسّخ حق الملكية ويُعيد المال إلى صاحبه الحقيقي إعادة نهائية لا تقبل المساس بها مستقبلاً.

ثانياً: دعوى منع التعرض

يقصد بها "تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار ضد الغير يطلب فيها بمنع التعرض له في حيازته"،⁵⁵ وينقسم التعرض إلى مادي كالبناء على الأرض وقطع الأشجار وحفر الحفر، وقانوني كتوجيه إنذار للحائز أو تنفيذ حكم على عقار في حيازة من لم يكن طرفاً في الدعوى⁵⁶، وتستلزم دعوى منع التعرض توفر أربعة شروط هي: أن تكون حيازة المدعي أصلية لحسابه لا عرضية، وأن يكون العقار قابلاً للتملك بالتقادم، وأن يقع التعرض فعلاً مادياً كان أم قانونياً، وأن تكون الحيازة قد امتدت سنة كاملة قبل التعرض مع رفع الدعوى خلال سنة من تاريخه⁵⁷، وهذا ما أشارت إليه المادة (1154) صراحةً بنصها: "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له خلال سنة من وقوع التعرض أن يرفع الدعوى بمنع هذا التعرض أمام محكمة البداية".

من خلال ما سبق، يتبين أن دعوى منع التعرض تؤدي دوراً وقائياً في حماية حق الملكية، حيث تكفل للحائز الأصلي صون حيازته من كل اعتداء مادي كالبناء وقطع الأشجار، أو قانوني كالإنذارات وتنفيذ الأحكام على العقار، متى استمرت حيازته سنة كاملة قبل وقوع التعرض ورُفعت الدعوى خلال سنة من تاريخه، وبذلك تحول دون تحوّل المعتدي إلى حائز يحميه القانون بمرور الزمن.

⁵³. ينظر: المواد (من 1150 إلى 1153) من القانون المدني.

⁵⁴. محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، ص 256، 257.

⁵⁵. المادة (2/11) من قانون المرافعات العراقي.

⁵⁶. محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، ص 257.

⁵⁷. سليمان داود سالم، دعوى الحيازة وإشكالياتها في محاكم العراق (دراسة تحليلية)، مجلة كلية القانون والعلوم السياسية،

العدد (31)، كلية القانون والعلوم السياسية، الجامعة العراقية، 2026، ص 31.

ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة

تُخَوَّل هذه الدعوى الحائز المطلبية بوقف الأعمال المادية التي لم تكتمل بعد، متى كان في إتمامها تهديد لحيازته، كالبناء الذي لو تم لسد النور على جاره، وتقدير مدى خطورة هذه الأعمال متروك لاجتهاد القاضي⁵⁸. وتشتترط هذه الدعوى أن تكون حيازة المدعي مستوفية لشروطها ومستمرة سنة كاملة، وأن ترفع قبل اكتمال الأعمال، وفي كل الأحوال قبل انقضاء سنة على البدء فيها⁵⁹. ومن التطبيقات القضائية على ذلك هو قرار محكمة استئناف كربلاء والذي جاء فيه: "دعوى وقف الأعمال الجديدة هي من دعاوى الحيازة التي يشترط لأقامتها أن تكون حيازة المدعي قائمة مستندة إلى سبب قانوني...⁶⁰:"

وتتميز هذه الدعوى عن دعوى منع التعرض في أن الأخيرة لا ترفع إلا بعد وقوع التعرض فعلاً، في حين يكفي في دعوى وقف الأعمال الجديدة مجرد الخشية من التعرض المحتمل، فإن اكتملت الأعمال انقلبت الدعوى إلى دعوى منع تعرض لا دعوى وقف أعمال⁶¹.

ووفقاً لما تم ذكره، فإن دعوى وقف الأعمال الجديدة تؤدي دوراً استباقياً في حماية حق الملكية، حيث تخوّل الحائز التدخل القضائي لوقف الأعمال المادية قبل اكتمالها متى كان في إتمامها تهديد لحيازته، دون انتظار وقوع التعرض فعلاً، وهو ما يميزها عن دعوى منع التعرض ويجعلها أداة وقائية تحول دون المساس بحق الملكية قبل أن يستفحل الضرر ويصعب تداركه.

⁵⁸. محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، ص 258.

⁵⁹. تنص المادة (1155) من القانون المدني العراقي على: "1- من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، كان له أن يدعي أمام محكمة البداية طالباً وقف هذه الأعمال، بشرط ألا تكون قد تمت، وألا يكون قد انقضى عام على البدء بها. 2- وتصدر المحكمة حكماً مؤقتاً بوقف الأعمال أو باستمرارها ويجوز لها في كلتا الحالتين أن تأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة بوقف الأعمال ضماناً لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف، متى تبين بحكم نهائي في الموضوع أن الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس، وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها إصلاحاً للضرر الذي يصيب المدعي، إذا تبين أنه محق في دعواه بحكم نهائي في الموضوع".

⁶⁰. قرار محكمة استئناف كربلاء/ الهيئة التمييزية بالعدد: 8/ ت/ متفرقة/ وقف أعمال جديدة/ 2023 بتاريخ: 2023/1/10، قرار غير منشور.

⁶¹. محمد طه البشير، د. غنى حسون طه، مصدر سابق، ص 258.

الخاتمة

تناول هذا البحث حق الملكية الذي يعد أحد الحقوق الدستورية التي كفلتها مختلف الدساتير للأفراد، حيث يمنح صاحبه سلطة مطلقة على ما يملك من استعمال واستغلال وتصرف، وأن حق الملكية يعد ضمانًا عامًا للحقوق المدنية الشخصية، وتعد أموال المدين ضمانًا لوفاء التزاماته تجاه دائنيه، وقد تم تناول وسائل الحماية القضائية المقررة لهذا الحق عبر دعوى الاستحقاق، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة. وخلص البحث إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، هي:

أولاً: النتائج

1. حق الملكية في القانون هو أحد أهم الحقوق العينية الأصلية التي تقوم بذاتها استقلالاً، إذ لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى تتفرع عنها.
2. إن للمالك سلطة مطلقة في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه، ولكن القانون وضع حدوداً لهذا الحق وهي التصرفات الجائزة، إذ إنه من حق المالك أن يمارس حقه في ملكه بشرط ألا يخالف النظام العام والآداب العامة.
3. يقوم حق الملكية على عنصرين أساسيين، هما: العنصر المادي المتمثل بالمحل؛ أي الشيء محل الحق سواء أكان عقاراً أم منقولاً، والعنصر القانوني والاجتماعي الذي يحدد نطاق استعمال هذا الحق وفقاً للمصلحة العامة والقيود القانونية.
4. من خلال تناول موضوعات هذا البحث تبين مدى أهمية الحياة القانونية والعملية، حيث تشكل ضماناً حقيقية يستفيد منها حائز العقار في التخلص من تجاوزات الغير على حقوقه المترتبة على حياته.
5. يمثل التنفيذ الجبري للأحكام والسندات التنفيذية نهاية النزاع بالزام المدين بالوفاء قسراً.
6. إن قاعدة "الحياة في المنقول سند الملكية في جوهرها توازن بين حماية المالك الحقيقي وحماية الثقة المشروعة لغير حسن النية في التعاملات.
7. يعد نظام التسجيل العقاري الضمان في نقل الملكية العقارية وإثباتها في مواجهة الجميع، وهو حلقة وصل بين الحق وآليات حمايته.
8. إن دعاوى الاستحقاق ومنع التعرض ووقف الأعمال الجديدة تُشكل الوسائل التي تحمي الملكية في مواجهة الجميع.

ثانياً: التوصيات

1. توصية للمشرّع العراقي بتعديل القانون المدني النافذ بإضافة نص قانوني صريح ومستقل يُكرّس حماية غير حسن النية في المعاملات العقارية، على أن يتضمن هذا النص تحديداً حصرياً للحالات التي يجوز فيها الطعن بملكية حسن النية أو إبطالها، مع اشتراط ثبوت سوء النية بصورة قاطعة أمام القضاء، وذلك تجاوزاً للقصور التشريعي الراهن الناجم عن تشتت هذه الأحكام في نصوص متفرقة يعتريها الغموض وتفتقر إلى الفاعلية، ما أفضى إلى اضطراب في المعاملات العقارية وإخلال بمبدأ الاستقرار القانوني.
2. كذلك أن يقوم المشرّع العراقي بالنص صراحةً في القانون المدني على تعريف جامع مانع لمعيار حسن النية، يحدد عناصره الموضوعية والشخصية، ويُرسي ضوابط واضحة لأعماله في نطاق التصرفات العقارية، بما يُقيّد السلطة التقديرية للقضاء، ويُحقق التوحيد التشريعي المنشود، لاسيما أن غياب هذا المعيار يُفضي إلى تضارب الاجتهادات القضائية وعدم اليقين في المراكز القانونية للأطراف.
3. أن تتبنى الجهات الأكاديمية وهيئات البحث العلمي القانوني في العراق برامج بحثية منهجية تُعنى بالدراسة المقارنة لأحكام الملكية العقارية، وأسباب كسبها ووسائل حمايتها في التشريعات المقارنة؛ وذلك لهدف استشراف الإشكالات التشريعية والقضائية قبل استفعالها، وتقديم مقترحات تشريعية مدروسة تُسهم في سد الفراغات التشريعية وتطوير منظومة قانون الأموال في العراق.
4. حث وزارة التعليم العالي والبحث العلمي على إلزام كليات الحقوق في الجامعات العراقية بإدراج مادة قانون التسجيل العقاري مادةً مستقلةً إلزاميةً ضمن المناهج الدراسية لمرحلة البكالوريوس، نظراً لما تنطوي عليه من أحكام جوهرية تتعلق بالتصرفات العقارية وآثارها القانونية وإجراءات توثيقها، إذ إنّ إغفالها في التأهيل الأكاديمي يُخرّج خريجين يفتقرون إلى الكفاءة العملية اللازمة للتعامل مع منازعات التسجيل العقاري التي تُشكّل نسبة وازنة من القضايا المعروضة على القضاء العراقي.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القوانين

1. قانون الإثبات العراقي رقم (107) لسنة 1979 المعدل.
2. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971 المعدل.
3. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل.

ثانياً: القرارات القضائية

1. قرار محكمة استئناف كربلاء/ الهيئة التمييزية بالعدد: 418 /ت/ تنفيذ/2024 بتاريخ: 2024/11/17، قرار غير منشور.
2. قرار محكمة استئناف كربلاء/ الهيئة التمييزية بالعدد: 8 /ت/ متفرقة/ وقف أعمال جديدة/2023 بتاريخ: 2023/1/10، قرار غير منشور.
3. قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم: 4166/الهيئة المدنية/2025 الصادر في 2025/4/23، منشور على موقع محكمة التمييز الاتحادية بالرباط: sjc.iq/qview.3402/.
4. قرار محكمة التمييز الاتحادية، نوع القرار: مدني، المرقم: 12098/الهيئة المدنية/2024 بتاريخ: 2024/12/30، المنشور على موقع مجلس القضاء الاعلى بالرباط: <https://www.sjc.iq/qview.3164/>.
5. قرار محكمة التمييز بالعدد: 620/ادارية/81 بتاريخ: 1981/7/22، منشور في موقع مجلس القضاء الاعلى في اقليم كردستان على الرابط: <http://www.krjc.org/files/articles/200725115945.pdf>.

ثالثاً: الكتب الفقهية

1. أبو بكر محمد بن الحسن بن دريد الأزدي، جمهرة اللغة، باب كلم ج2، ط1، دار العلم للملايين، 1987.
2. أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، أبو الحسين، معجم مقاييس اللغة ج5، دار الفكر، 1979.
3. مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ج1، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، 2005.
4. محمد قدری باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، ط2، مطبوع بالمطبعة الكبرى الأميرية ببولاق مصر المحمية، 1891.

رابعاً: الكتب القانونية

1. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي الحقوق العينية الأصلية، بدون طبعة، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدود، بغداد، 1954.
2. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، ج9، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968.
3. عبد المجيد حكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، القانون المدني وأحكام الالتزام، ج2، المكتبة القانونية، بغداد، ط2017، 2018.
4. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها أسباب كسب الملكية)، ط1، دار الجامعة الجديدة، 2007.
5. محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية (القسم الأول)، شركة العاتك لصناعة الكتاب، بيروت، ط2017، 2018.

خامساً: الدوريات

1. أصالة كيوان، مفهوم القيد العقاري وأثره في ملكية الحقوق العقارية دراسة تحليلية في القانون السوري، مجلة اليقين للدراسات القانونية، العدد (2)، جامعة الشام الخاصة، 2024.
2. إيناس مكي عبد نصار، أثر حماية غير حسن النية على استقرار قيود التسجيل العقاري دراسة تطبيقية مقارنة، مجلة آشور للعلوم القانونية والسياسية، المجلد (2)، العدد (3)، الجمعية العراقية للعلوم القانونية، 2025.
3. بداوي كريم، لبيض بوبكر، مفهوم حق الملكية بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد (1)، العدد (1)، 2017.
4. رؤى خليل إبراهيم، وسائل التنفيذ الجبري بين الضمانات والقيود من منظور العدالة (دراسة مقارنة)، مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، المجلد (13)، العدد (47)، كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة كركوك، 2023.
5. امين الغنيمات، "حق الأجنبي في التملك والعمل"، المجلة العصرية للدراسات القانونية، رام الله، المجلد 1، العدد 1، 2026، ص 72.

6. سليمان داود سالم، دعوى الحيازة وإشكالاتها في محاكم العراق (دراسة تحليلية)، مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، العدد (31)، كلية القانون والعلوم السياسية، الجامعة العراقية، 2026.
7. علاوة العايب، حق الملكية حق من حقوق الإنسان بين الحريات المدنية والحقوق السياسية والاقتصادية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد (50)، العدد (5)، 2013، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
8. عمر ماجد إبراهيم، القيود المالية على حق الملكية، مجلة الجامعة العراقية، المجلد (41)، العدد (1)، 2021.

سادسًا: الرسائل والأطروحات

1. رناخي عبلة، حماية غير حسن النية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020، 2021.



This work is licensed under a

[Creative Commons Attribution NonCommercial 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

[International license.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)