



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
معهد العلمين للدراسات العليا

احكام تبديل حالة العقار في قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١

-دراسة مقارنة-

رسالة تقدم بها الطالب

علي مجبل عزيز

إلى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا

وهي جزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

بإشراف

الاستاذ المساعد الدكتور

جمال عبد كاظم الحاج ياسين

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ قُلِ اللَّهُمَّ مَالِكَ الْمُلْكِ تُؤْتِي الْمُلْكَ مَنْ تَشَاءُ وَتَنْزِعُ الْمُلْكَ مِمَّنْ

تَشَاءُ وَتُعِزُّ مَنْ تَشَاءُ وَتُذِلُّ مَنْ تَشَاءُ ۚ بِيَدِكَ الْخَيْرُ ۚ إِنَّكَ عَلَىٰ كُلِّ

شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿٢٦﴾ ﴾

صدق الله العلي العظيم

سورة آل عمران: من الآية: ٢٦

اقرار المشرف

أشهد أن إعداد رسالة الماجستير للطالب (علي مجبل عزيز) الموسومة بـ (أحكام
تبدل حالة العقار في قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ دراسة مقارنة) قد جرى
تحت إشرافي في معهد العلمين للدراسات العليا، وانها صالحة للمناقشة.

الامضاء:

اللقب العلمي: أ. م. د

الاسم: جمال عبد كاظم الحاج ياسين

العنوان:

التاريخ: ٢٠٢١/٢/٢٢

شهادة الخبير اللغوي

اطلعت على رسالة الماجستير الموسومة بـ(أحكام تبدل حالة العقار في قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ دراسة مقارنة) وقومتها لغوياً وأصبحت صالحة للمناقشة.

الإمضاء:

الاسم:

الدرجة العلمية:

العنوان:

التاريخ: / / ٢٠٢١

شهادة الخبير العلمي

اطلعت على رسالة الماجستير الموسومة بـ(أحكام تبدل حالة العقار في قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ دراسة مقارنة) وقومتها علمياً وأصبحت صالحة للمناقشة.

الإمضاء:

الاسم:

الدرجة العلمية:

العنوان:

التاريخ: / / ٢٠٢١

قرار لجنة المناقشة

نشهد نحن أعضاء لجنة المناقشة قد أطلعنا على هذه الرسالة الموسومة بـ (أحكام تبدل حالة العقار في قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ دراسة مقارنة) وناقشنا الطالب (علي مجبل عزيز) في محتوياتها وفيما له علاقة بها ونعتقد بأنها جديرة بالقبول لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، وبتقدير () .

الإمضاء:	الإمضاء:
الاسم:	الاسم:
الدرجة العلمية:	الدرجة العلمية:
العنوان:	العنوان:
عضواً	عضواً
التاريخ: / / ٢٠٢١	التاريخ: / / ٢٠٢١

الإمضاء:	الإمضاء:
الاسم:	الاسم:
الدرجة العلمية:	الدرجة العلمية:
العنوان:	العنوان:
رئيساً	عضواً ومشرفاً
التاريخ: / / ٢٠٢١	التاريخ: / / ٢٠٢١

مصادقة مجلس الكلية

صادق مجلس معهد العلمين للدراسات العليا في جلسته () بتاريخ /
٢٠٢١، على قرار لجنة المناقشة.

الإمضاء:
الاسم:
التاريخ: / / ٢٠٢١

إهداء

إلى من تعجز الكلمات عن وصفه...

الأخ والصديق...

والدي...

الشكر والعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى

آله الطيبين الطاهرين وعلى صحبه المنتجبين وبعد...

أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذي الفاضل الأستاذ
المساعد الدكتور جمال عبد كاظم الحاج ياسين، لاقتراحه عنوان هذه
الرسالة، وقبوله لإشراف عليها، وتقويمها بملاحظاته السديدة، ومتابعته
لمراحل الكتابة، وصبره على الباحث، والشكر موصول إلى عمادة
معهد العلمين للدراسات العليا، وقسم القانون الخاص فيه، ولكل من
تفضل على الباحث بنصيحة، أو خصه بدعاء.

المُلخَص:

أفرد قانون الاستملاك أحكاماً خاصة بتبديل حال العقار، التي تحدث بسبب الاستملاك، فنصّ على حالتين: الأولى يتبدل حال العقار فيها ايجابياً، فقد يؤدي الاستملاك إلى تحسن موقعه أو منفعته، فتزداد قيمته فعبر عنها بتحسن العقار وخصص لها حكمين: الأول يتعلق بالاستملاك الجزئي، فيستملك ما لا يتجاوز ربع المساحة من دون بدل، والحكم الثاني يخص العقارات التي لم يمسها الاستملاك، لكنها تحسنت بسببه، فيفرض عليها رسم تحسن، والحالة الثانية يتبدل حال العقار فيها سلبياً، فنظم القانون أحكام الأضرار التي يسببها الاستملاك في بقية العقار المستملك جزء منه، أما الأحوال الأخرى التي يتضرر فيها العقار فأحالها إلى القضاء، ليتقدم من يدعي الضرر بالدعوى.

قائمة المحتويات

ت	العناوين	الصفحة
١.	المقدمة	٤-١
	المبحث التمهيدي	٤١-٥
٢.	ماهية الاستملاك	٥
٣.	المطلب الأول: مفهوم الاستملاك	٢٣-٥
٤.	الفرع الأول: معنى الاستملاك	١٥-٦
٥.	الفرع الثاني: محل قرار الاستملاك	٢٣-١٦
٦.	المطلب الثاني: قيود قرار الاستملاك	٤١-٢٣
٧.	الفرع الأول: المنفعة العامة	٣٢-٢٤
٨.	الفرع الثاني: التعويض العادل	٤١-٣٣
	الفصل الأول	٨٦-٤٢
٩.	ماهية تبدل حالة العقار عند الاستملاك	٤٢
١٠.	المبحث الأول: مفهوم تحسن العقار في قانون الاستملاك	٧٠-٤٣
١١.	المطلب الأول: معنى تحسن العقار	٥٧-٤٣
١٢.	الفرع الأول: تعريف تحسن العقار	٥٢-٤٣
١٣.	الفرع الثاني: شروط تحسن العقار	٥٧-٥٣
١٤.	المطلب الثاني: حالات تحسن العقار	٦٩-٥٧
١٥.	الفرع الأول: تحسن بقية العقار المستملك	٦٤-٥٧

١٦.	الفرع الثاني: التحسن دون الاستملاك	٦٩-٦٤
١٧.	المبحث الثاني: مفهوم تضرر العقار في قانون الاستملاك	٨٦-٦٩
١٨.	المطلب الأول: تضرر العقار	٧٩-٧٠
١٩.	الفرع الأول: تعريف تضرر العقار	٧٥-٧٠
٢٠.	الفرع الثاني: شروط تضرر العقار	٧٩-٧٥
٢١.	المطلب الثاني: حالات تضرر العقار	٨٦-٧٩
٢٢.	الفرع الأول: تضرر بقية العقار المستملاك	٨٢-٧٩
٢٣.	الفرع الثاني: تضرر دون الاستملاك	٨٦-٨٣
	الفصل الثاني	١٢٨-٨٧
٢٤.	آثار التبدل في حال العقار	٨٧
٢٥.	المبحث الأول: آثار تحسن العقار	١٠٩-٨٨
٢٦.	المطلب الأول: تحديد العقار المتحسن	١٠٠-٨٨
٢٧.	الفرع الأول: الجهة التي تحدد تحسن العقار	٩٥-٨٨
٢٨.	الفرع الثاني: الاعتراضات والطعون	١٠٠ -٩٥
٢٩.	المطلب الثاني: تنفيذ تحسن العقار	١٠٩-١٠١
٣٠.	الفرع الأول: تنفيذ استملاك ربع المساحة العمومية من دون بدل	١٠٤-١٠١
٣١.	الفرع الثاني: استيفاء رسم تحسن العقار	١٠٩-١٠٤
٣٢.	المبحث الثاني: آثار تضرر العقار	١٢٨-١٠٩
٣٣.	المطلب الأول: معيار الضرر والتعويض	١٢٠-١١٠

١١٥-١١١	الفرع الأول: معيار الضرر	٣٤.
١٢٠-١١٥	الفرع الثاني: التعويض	٣٥.
١٢٨-١٢٠	المطلب الثاني: أثر الاستملاك في العقار	٣٦.
١٢٣-١٢١	الفرع الأول: تغير طبيعة استغلال العقار	٣٧.
١٢٨-١٢٣	الفرع الثاني: تغير الارتفاق بسبب الاستملاك	٣٨.
١٣٢-١٢٩	الخاتمة	٣٩.
١٤١-١٣٣	المصادر والمراجع	٤٠.