

مسائل الاحوال العينية :

وتتضمن هذه المسائل العلاقات التي يكون موضوعها اموال هذه الاموال اما ان تكون مادية او غير مادية (معنوية) كما يتفرع عن كل منهما انواع متعددة ولما كان تحديد طبيعة كل منها يتم عن طريق آلية التكييف، وهي من اختصاص قانون قاضي النزاع، فيقتضي ان نستعرض لكل منها من حيث طبيعتها القانونية والقانون الواجب التطبيق فيها.

الاموال المادية: وتقسم الى اموال عقارية واموال منقولة: عرفت المادة (62/1) من القانون المدني العراقي العقار بانه كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف ويشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية. وهذا يعني ان العقار هو كل شيء متصل بالارض (اقليم الدولة) بحيث لا يقبل الانفكاك عنها بدون ضرر.

الاموال العقارية وخضوعها لقانون موقعها:

ويكون الاختصاص بجميع المسائل المتعلقة بعقار من تصرفات قانونية (العقود/الوصية) او وقائع قانونية (الميراث، الفعل الضار) لحساب قانون موقع العقار وهي قاعدة استقر العمل بها منذ عهد مدرسة الاحوال الايطالية القديمة وتقوم هذه القاعدة على مبررات تتمثل بما يلي:

مبررات سياسية: تتمثل في ان العقار جزء من اقليم الدولة وهذا الاخير احد اهم اركان الدولة ومن ثم تستأثر الدولة في تنظيم كل ما يتعلق بالإقليم ومنها التصرفات والوقائع المتعلقة بعقار ولا يؤثر في اختصاص قانون موقع العقار اختلاف جنسية الأطراف وتغير جهة طرح النزاع ذلك لان المعيار الوحيد محل الاعتبار في المعاملات العقارية هو موقع المال فهذا المعيار ينعقد الاختصاص بموجبه لقانون موقع المال العقاري، وتعطل ما دونه من القوانين ومنها قانون جنسية اطراف العلاقة او قانون موطنهم او قانون محل ابرام العقد او تنفيذه او قانون قاضي النزاع.

مبررات خضوع العقار لقانون موقعه:

ومثال ذلك اذا باع الماني الى فرنسي عقار كائن في العراق وابرم العقد في مصر، واثير نزاع يتعلق بعقد بيع العقار امام قاضي اردني فسوف يتعطل عن الاختصاص في هذا النزاع القانون الاردني (قانون قاضي النزاع)، والقانون المصري (قانون محل ابرام العقد) والقانون الفرنسي (قانون المشتري) والقانون الالماني (قانون البائع) لحساب قانون واحد وهو القانون العراقي بوصفه قانون موقع العقار. وفضلاً عن كل ما تقدم لا يمكن منطقياً ان تترك دولة الاختصاص لقانون دولة اخرى لحكم جزء من ترابها الوطني المتمثل بالعقار.

مبررات عملية: وتتمثل في ان قانون موقع العقار اقرب قانون في العالم لحكم العقار مما يسهل ذلك على محكمة موقع العقار الكشف عنه ومعاينته وهذا يضمن تقدير حالة العقار من حيث الحقوق والالتزامات المتعلقة به ومن ثم الوصول الى حكم عادل للنزاع المتعلق بالعقار.

مببرات خضوع العقار لقانون موقعه :

كما ان الدولة تمارس ولايتها الاقليمية على ما يقع ضمن دائرة اختصاصها من عقارات وهي لا تملك ان تمتد بهذه الولاية خارج ذلك الا استثناءً. فيكون من باب اولى ان الدولة وحدها هي صاحبة الاختصاص التشريعي والقضائي على ما يقع ضمن محيطها الاقليمي من عقارات وما يتعلق بها من معاملات وتصرفات سواء اكان اطرافها وطنيين ام اجانب أم وطنيين واجانب، كما ان هذا الاختصاص سوف يضمن صدور احكام مضمونة التنفيذ على المستوى الدولي والتي تملك قابلية النفاذ احكام محاكم دولة موقع العقار على اراضي دولة اخرى.

نطاق اختصاص قانون موقع العقار:

يتحدد نطاق اختصاص قانون موقع العقار في عدة مسائل متعلقة بالعقار تتمثل في تحديد طبيعة العقار بوصفه عقار بطبيعته ام بالتخصيص مثل المكائن الزراعية المملوكة للفلاح المخصصة لخدمة الارض الزراعية العائدة له، وسلطات المالك كالتصرف والاستغلال والاستعمال، وتحديد الحقوق العينية الاصلية والتبعية، كما يمتد الحكم للحقوق الشخصية التي تترتب عليها ومنها الايجار، وطرق كسب الحقوق العينية في العقار ومنها العقد والوصية والميراث والحيازة والتقادم والاستملاك، وكذلك الحقوق الشخصية وآلية انتقال هذه الحقوق من السلف الى الخلف وانتهائها وزوالها، كما وسعت بعض القوانين الانكلوسكسونية ومنها القانون الامريكي من اختصاص هذا القانون بحيث يشمل بالإضافة الى ما تقدم اهلية اطراف العلاقة المتعلقة بعقار والشكلية فضلاً عن الحقوق الشخصية المتعلقة به.

نطاق اختصاص قانون موقع العقار:

في حين أنه وفقاً للاتجاه السائد ان اهلية الاداء تبقى محكومة بقانون الجنسية ويمكن ان تخضع اهلية الوجوب لقانون موقع العقار لأنها اهلية تمتع بالحق فضلاً عن خضوع الشكلية المتعلقة بالتصرفات اذا كانت ركن من اركان انعقاد التصرفات المتعلقة بالعقار لقانون موقعه كما هو الحال في العراق، حيث ان التصرفات العقارية ونفاذها ومنها البيوع المتعلقة بعقار يقتضي تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري، وصرحت بذلك المادة (508) من القانون المدني والتي نصت على أن (بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون) ولا يرتب عقد البيع المنعقد خارج دائرة التسجيل العقاري أي حق عيني انما يمكن ان يرتب حق شخصي يتمثل بالتعويض وذلك بموجب قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) المرقم (1198) لعام 1977 المعدل.

النصوص التي تبين خضوع العقار لقانون موقعه :

لقد نظم المشرع العراقي الاختصاص في مسائل العقار من عدة جوانب بصورة مباشرة وغير مباشرة ومنها المادة (17 / 2) مدني التي نصت على (ومع ذلك فان القانون الذي يحدد ما اذا كان الشيء عقاراً او منقولاً هو قانون الدولة التي يوجد فيها هذا الشيء)، وكذلك المادة (23 / 2) مدني نصت على أن (تطبق القوانين العراقية في صحة الوصية بالأموال غير المنقولة الكائنة في العراق والعائدة الى متوفي اجنبي وفي كيفية انتقالها)، كما كان تنظيم هذه القاعدة في المادة (24) مدني عراقي والتي نصت على أن **(المسائل الخاصة بالملكية والحيازة والحقوق العينية الاخرى، وبنوع خاص طرق انتقال هذه الحقوق بالعقد والميراث والوصية وغيرها، يسري عليها قانون الموقع فيما يختص بالعقار..)**، كما نظمت هذه القاعدة المادة (25 / 2) مدني والتي نصت على أن **(قانون موقع العقار هو الذي يسري على العقود التي ابرمت بشأنه)**، علماً ان المادة (1199) مدني اكدت على عدم ثبوت حق الانتقال في الاراضي الاميرية ما بين المختلفين في الدين ولا بين العراقي والاجنبي اي المختلفين في الجنسية.