



٢٠٢٥ / ٥٦٠٤

رقم القرار :

٢٠٢٥ / ١٠ / ٢٩

تاريخ القرار :

٢٠٢٥ / ٣٢٨٥ / ق

رقم الدعوى :

تشكلت محكمة القضاء الإداري بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٩ برئاسة المستشار الدكتور عثمان سلمان العبودي وعضوية كل من المستشار بشار احمد محمد والمستشار المساعد الدكتور عامر زغير محيسن المأذونين بالقضاء بأسم الشعب وأصدرت القرار الآتي :-

المدعي / فيصل حسين جبار / وكيله المحاميان / جنيد جاسم داود والحبیب احمد حبیب .  
المدعى عليه / محافظ البنك المركزي / اضافة لوظيفته / وكيله الموظف الحقوقي / عبد الحسين عبد الله عبد الحسين.

### جهة الدعوى /

ادعى المدعي بواسطة وكيله أمام هذه المحكمة بعريضة الدعوى المؤرخة في ٢٠٢٥/٥/٢٧ بأنه سبق وان صدر المدعى عليه / اضافة لوظيفته الكتاب بالعدد (١٣/٤/٩) في ٢٠٢٥/١/١٥ المتضمن الاعمام على المصارف المجازة لتضمين الية بيع العقارات وشراؤها والزام المتعاقدين في البيوع العقارية بالخصوص المشتري بإيداع بدل بيع العقار الذي تكون قيمته (١٠٠٠٠٠٠٠٠) مائة مليون دينار عراقي فاكثر بحجة المراقبة ومنع غسيل الاموال وان القرار المذكور مخالف للقانون، وقد تظلم المدعي من الامر المذكور ولكن دون جدوى، لذا يرفع دعواه الى هذه المحكمة ويطلب فيها دعوة المدعى عليه / اضافة لوظيفته للمرافعة والحكم بالزامه بالغاء الامر محل الطعن وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة، فقد دعت المحكمة طرفي الدعوى فحضر ومن سير المرافعة الحضورية العلنية ولاطلاع المحكمة على مستندات الدعوى ودفع الطرفین، وحيث ان هذه المحكمة ادخلت كل من وزير العدل / اضافة لوظيفته ورئيس غرفة تجارة بغداد / اضافة لوظيفته ورئيس الهيئة الوطنية للاستثمار / اضافة لوظيفته اشخاص الثالثة في الدعوى لغرض الاستيضاح منهم بشأن دعوى المدعي، ولتقديم الاشخاص ثالثة دفعوهم وملاحظاتهم بشأن الدعوى وإخراجهم من الدعوى بعد الفراغ من تقديمهم ايضاحاتهم، وحيث انه لم يبق ما يقال، فقد افهم ختام المرافعة لإصدار القرار الآتي:-

### القرار /

لدى التدقيق والمداولة والاطلاع على محضر ضبط جلسة المرافعة المؤرخ في ٢٠٢٥/٦/١٧ وجدت المحكمة ان المدعي يطعن بالكتاب الصادر عن المدعى عليه / اضافة لوظيفته بالعدد (١٣/٤/٩) في ٢٠٢٥/١/١٥ المتضمن الاعمام على المصارف المجازة لتضمين الية بيع العقارات وشراؤها والزام المتعاقدين في البيوع العقارية بالخصوص المشتري بإيداع بدل بيع العقار الذي تكون قيمته (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون دينار عراقي فاكثر، ويطلب الغائه بدواعي مخالفته للقانون، وانه تبلغ بالأمر محل الطعن بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢١ وتظلم منه بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٣ ولم يتم الرد على تظلمه ضمن المدة القانونية المقررة، وحيث ان المدعي اقام الدعوى بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٧ فإنه يكون بذلك قد اقامها ضمن المدة القانونية المنصوص عليها في قانون مجلس الدولة رقم (٦٥) لسنة ١٩٧٩ المعدل، فقرر قبولها شكلاً، ولدى عطف النظر على موضوعها فقد وجدت المحكمة بان المدعي يطعن بالكتاب الصادر عن المدعى عليه / اضافة لوظيفته بالعدد (١٣/٤/٩) في ٢٠٢٥/١/١٥ الذي يمثل اعمام صدر عن البند المركزي العراقي الى جميع المصارف المجازة بالاعمام المرقم (٢١٥/٢/٩) في ٢٠٢٣/٤/٥ بشأن الية بيع العقارات وشراؤها وانه تقرر تخفيض السقف الخاص بمبالغ المعاملات المالية (بدل البيوع العقارية) المشار اليه في ضوابط العناية الواجبة بمكافحة غسيل الاموال وتمويل الارهاب الخاصة بدوائر التسجيل العقاري المادة (١٠/أ) التي يتم ايداعه لدى المصارف الى (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون دينار عراقي بدلا من (٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) خمسمائة مليون دينار، وقد اطلعت المحكمة على دفعو وكيل المدعي الذي بين بان القرار المذكور مخالف للدستور ويتعارض مع حقوق الملكية الشخصية التي كفلتها المادة (٢٣/أولا) منه، وانه الغاية من



القرار المذكور لا يمكنه منع غسل الاموال بوضع القيود الى البيوع العقارية، اذ يمكن اجراء عمليات الغسيل خارج اطار البيوع العقارية، كما ان القرار المذكور يفتح باب الفساد لتقييم العقارات باقل من حقيقتها والتهرب من القيد المذكور وضياع الواردات المالية الرسمية للدولة، كما انه اثر على حجم البيوع العقارية وركود السوق العقارية وشيوع البطالة والتأثير على البيئة الاقتصادية للدولة، وان الاعام المذكور اثر على حقوق موكله، كما اطلعت المحكمة على دفع وكيل المدعى عليه/ اضافة لوظيفته الذي دفع بعدم اختصاص هذه المحكمة بالنظر في الدعوى كونها من اختصاص محكمة الخدمات المالية المنصوص على اختصاصها بموجب المادة (٦٣) من قانون البنك المركزي العراقي رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٤، وان الامر المذكور هو منفذ من دائرة موكله كون الامر صدر عن مجلس مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب المتخذ في جلسته الاعتيادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٢ وانه دائرة موكله قامت باعامه على المصارف للعمل بموجبه، كما دفع وكيل المدعى عليه/ اضافة لوظيفته بعدم مصلحة المدعي بإقامة الدعوى والطعن بالأعام المذكور وان دائرة موكله لم تقيد البيوع العقارية واستغلالها والتصرف بها وانه اجراء تنظيمي، ولدى التدقيق والمداولة ودراسة مستندات الدعوى ووثائقها ودفع الطرفين تجد بان اختصاص النظر في الدعوى المدعي بشأن الطعن بالأعام بالعدد (١٣/٤/٩) في ٢٠٢٥/١/١٥ ينعقد الى هذه المحكمة كون موضوعه قرار اداري من الناحيتين الشكلية والموضوعية صادر عن جهة حكومية رسمية، وان موضوع الدعوى لا يقع ضمن احدي الحالات التي تدخل ضمن اختصاص محكمة الخدمات المالية المنصوص عليها في المادة (٦٣) من قانون البنك المركزي العراقي رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٤ ومن ثم يكون محلا لاختصاص محكمة القضاء الاداري النوعي والوظيفي، ومن جهة ثانية تجد المحكمة بان للمدعي مصلحة في اقامة دعواه المتمثلة بالطعن بالأعام المذكور لكونه مالك لعقار مسجل باسمه في دائرة التسجيل العقاري المختصة وانه يتضرر من الامر المطعون به، ومن جهة ثالثة تجد المحكمة بان الاعام محل الطعن صدر عن البنك المركزي العراقي بناء على الضوابط الصادرة عن مجلس مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الذي يُعد جزءاً لا يتجزأ من البنك المركزي العراقي ومؤسس ضمن هيكلية يكون برئاسة محافظ البنك المركزي ولا يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال الاداري والمالي على وفق المادة (٥) من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥، وان المجلس المذكور يعمل على وفق نظام داخلي نصت عليه المادة (٦) من ذات القانون، وان عمل المجلس المذكور استشاري يقتصر دوره على تقديم الاستشارات والدراسات وغيرها عملاً بأحكام المادة (٧) من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب المذكور أنفا التي حددت المهمات المنوطة بالمجلس المذكور وليس من بينها اصدار التوجيهات الملزمة للمصارف، ومن جهة رابعة فقد اطلعت المحكمة على الاعام الصادر عن البنك المركزي العراقي بالعدد (٢١٥/٢/٩) في ٢٠٢٣/٤/٥ المعنون الى جميع المصارف بشأن الية التعامل مع البيوع العقارية، كما اطلعت المحكمة على الاعام الصادر بالعدد (١٣/٤/٩) في ٢٠٢٥/١/١٥ المعنون على المصارف المجازة بشأن الية بيع العقارات وشراؤها والزام المتعاقدين في البيوع العقارية بخصوص المشتري بايداع بدل بيع العقار الذي تكون قيمته (١٠٠٠٠٠٠٠٠) مائة مليون دينار عراقي فاكثر، كما اطلعت المحكمة على الدراسة الخاصة بتحديات ومعوقات خفض مخاطر قطاع العقارات في جمهورية العراق، وقد وجدت المحكمة الدراسة المذكورة تشخص عمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب في القطاع العقاري، الا انه لم تتضمن التوصية بتقييد عملية نقل بدل البيوع العقارية من خلال المصارف، وانما اشارت الى مفاتحة التسجيل العقاري وطلب تزويد مكتب غسل الاموال بالأحصائيات الموجودة لديهم عن عدد المعاملات للبيوع العقارية ونقل ملكيتها التي تحققت قبل الألية وبعد اعتمادها واستطلاع رأي المصارف والتنسيق مع القضاء ونشر الوعي وايضاح متطلبات الالية المعتمدة، كما اطلعت المحكمة على الخطة السنوية لدائرة التسجيل العقاري المستندة الى النهج القائم على المخاطر لسنة ٢٠٢٤ التي تبين التحديات التي تواجه دائرة التسجيل العقاري بشأن مكافحة غسل الاموال في القطاع العقاري، وحيث ان الثابت لدى المحكمة بان الالية المعتمدة بشأن البيوع العقاري على وفق اعام البنك المركزي العراقي تشمل البيوع العقارية الخاصة بالمواطنين ولا تشمل البيوع التي تجري بشأن الجمعيات السكنية الاستثمارية، حيث



رقم القرار : ٢٠٢٥ / ٥٦٠٤

تاريخ القرار : ٢٠٢٥ / ١٠ / ٢٩

رقم الدعوى : ٣٢٨٥ / ق / ٢٠٢٥

سألت هذه المحكمة اطراف الدعوى وبين وكيل المدعى عليه/ اضافة لوظيفته في لوائحه بان الامر يتوقف على عمل دائرة التسجيل العقاري وصلحياتها، في حين تجد المحكمة بان بيع المجمعات السكنية الاستثمارية وتسديد البديل امر سابق لعمل دائرة التسجيل العقاري، وان التزام المستثمر بنقل الملكية الى المشتري يكون بعد تسديد المشتري للبديل كاملا من ثم تكون عملية تطبيق الاعام محل الطعن غير مطبقة فيما المجمعات الاستثمارية ويتعذر اجراء المراقبة على عمليات غسيل الاموال وحالة هذه بشأنها، ومن ثم فان الالية المعتمدة في البيوع العقارية وفق اعام دائرة المدعى عليه/ اضافة لوظيفته يصب في مصلحة البيوع العقارية الاستثمارية التي تكون مستثناه منه بحكم الواقع وعدم نفاذ مضمون الاعام المذكور بشأنها، في حين انه يطبق على البيوع العقارية الخاصة بالمواطنين التي لا تخص المجمعات الاستثمارية، وحيث انه ثبت للمحكمة بان الالية المعتمدة بشأن بيع العقارات وشراؤها والزام المتعاقدين في البيوع العقارية بالخصوص المشتري بايداع بدل بيع العقار الذي تكون قيمته (١٠٠٠٠٠٠٠٠) مائة مليون دينار عراقي فاكثر لم تكن تستند الى دراسة معمقة تأخذ بنظر الاعتبار الواقع الاقتصادي والمالي والاجتماعي للبلاد وتكدس كتلة نقدية ومالية لدى المواطنين بعيدة عن التداول المصرفي الرسمي حسب ما جاء في لائحة وكيل رئيس غرفة تجارة بغداد/ اضافة لوظيفته الذي ادخلته هذه المحكمة شخص الثالث للاستيضاح بشأن اثر الاعام المذكور على تداولات السوق العقاري الذي بين في لائحته المؤرخة في ٢٠٢٥/٩/٢٨ بان الاعام المذكور جاء مجحفا بحق شريحة كبيرة من العاملين في سوق العقار واثّر في تراجع كبير في عمليات البيع والشراء لمجمل العقارات وخاصة في العاصمة بغداد واصبح مدعاة للتلاعب والفساد بتقدير قيمة العقارات من قبل اللجان المختصة وجعل قيمته اقل من المبلغ المحدد في الاعام مما فوت على الدولة تحصيل العوائد النقدية عن الرسوم والضرائب المستوفاة عنها، وحيث ان لائحة وكيل الشخص الثالث/ وزير العدل / اضافة لوظيفته المؤرخة في ٢٠٢٥/١٠/١٥ تضمنت بان دائرة موكله ملتزمة بالآلية المقررة من البنك المركزي بشأن البيوع العقارية، وإخراج المحكمة الاشخاص الثالثة من الدعوى بعد الفراغ من تقديمهم ايضاحاتهم المطلوبة، وحيث ان دائرة المدعى عليه/ اضافة لوظيفته ليس لها ان تصدر التوجيهات التي تقيد البيوع العقارية لعدم جود نص قانوني تخولها هذه الصلاحية، وان ذلك يكون من خلال مجلس الوزراء حصرا عملا بالصلاحيات الدستورية والقانونية المقررة له، وحيث ان الاعام محل الطعن يطبق على البيوع العقارية الخاصة ولا يشمل المجمعات الاستثمارية، وانه يلحق ضررا بالبيوع العقاري والعاملين عليها، وحيث ان الاعام المذكور اثر على الاقتصاد والبيئة التجارية والعقارية في البلاد، وانه لا يمثل وسيلة حقيقية وفاعلة في مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب، ولما تقدم من اسباب وحيثيات تجد هذه المحكمة بان لدعوى المدعى سند من القانون وان الامر المطعون به صدر مخالفا للقانون مستوجبا بالالغاء، عليه قررت المحكمة بالاتفاق الحكم بالغاء الكتاب الصادر عن المدعى عليه/ اضافة لوظيفته بالعدد (١٣/٤/٩) في ٢٠٢٥/١/١٥، وتحميل المدعى عليه/ اضافة لوظيفته الرسوم والمصاريف واتعاب محامه وكيلا المدعى البالغ قدرها (١٠٠٠٠٠٠) مائة الف دينار توزع بينهما على وفق القانون، وصدر الحكم استنادا الى احكام المواد (١٥٦ و ١٦١ و ١٦٦) من قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩، والمادة (٦٣) من قانون المحاماة رقم (١٧٣) لسنة ١٩٦٥، حكما حضوريا قابلا للتمييز امام المحكمة الادارية العليا وافهم علنا بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٩.

المستشار

الدكتور عثمان سلمان العبودي

رئيس محكمة القضاء الإداري