جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
معهد العلمين للدراسات العليا
قسم القانون

احكام عقد المساطحة في العراق

وفق قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣ المعدل

رسالة تقدم بها الطالب

الى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا وهي جزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون العام

بإشراف

أ. د صعب ناجي عبود

أستاذ القانون الاداري

١٤٤٣ هـ

٢٠٢٢ م

بسم الله الرحمن الرحيم

((ا أَيُّهَا النَّاسُ كُلُوا مِمَّا فِي الْأَرْضِ حَلَالًا طَيِّبًا وَلَا تَتَّبِعُوا خُطُوَاتِ الشَّيْطَانِ ۚ إِنَّهُ لَكُمْ عَدُوٌّ مُّبِينٌ))

صدق الله العلي العظيم

سورة البقرة. الآية (١٦٨)

الإهـداء

الى أطهر قلبين رافقاني في حياتي. . . . والديَ العزيزين.

إلى من شاركتني السراء والضراء، ولم أرها عابسة يوماً. . . . زوجتي المخلصة.

إلى من تشوقت لأرى مستقبلهم المشرق بإذن الله. . . . أولادي الغاليين.

إلى جموع الأقارب والأصدقاء. . . عسى أن يجعل الله تبارك وتعالى هذا العمل علم ينتفع به كل من سعى اليه، وصدقة جارية عن روحي بعد الممات، وكما قال رسولنا الصادق الأمين (صلى الله عليه واله وصحبه وسلم) : (إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث : صدقة جارية، أو علم يُنَتَفع به، أو ولد صالح يدعو له)

شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف الأنبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد :

فأنني أشكر الله وافر الشكر أن وفقني وأعانني على إتمام هذه الرسالة، ثم أوجه آيات الشكر والعرفان بالجميل الى الأستاذ الدكتور (صعب ناجي عبود) المشرف على الرسالة الذي منحني الكثير من وقته، وكان لرحابة صدره وسمو خلقه وأسلوبه المميز في متابعة الرسالة أكبر الأثر في المساعدة على إتمام هذا العمل، واسأل الله العلي القدير أن يجازيه خير الجزاء وأن يكتب صنيعه في موازين حسناته، ويدعوني واجب الوفاء والعرفان بالجميل الى صاحب هذا الصرح العلمي السيد (محمد بحر العلوم) (رحمة الله عليه)، كما وأتقدم بالشكر والامتنان للأستاذ الدكتور (زيد عدنان العكيلي) عميد معهد العلمين للدراسات العليا وجميع أساتذة وتدريسي معهد العلمين للدراسات العليا قسم القانون / القانون العام وأخص منهم بالذكر الأستاذ الدكتور (علي سعد عمران) والاستاذ الدكتورة (سحر جبار يعقوب) والدكتور (خالد غالب مطر) والاستاذ الدكتور (قاسم الجنابي) و الدكتورة (نجلاء مهدي بحر)، كما وأقدم شكري وامتناني الى جناب السيد (ضرغام هادي كيكو) رئيس هيأة استثمار النجف الاشرف المحترم لما قدمه من يد العون والمساعدة ورفده لي من معلومات قانونية، كذلك أود أن أشكر الأخ الحقوقي (كرار علي مجبل) رئيس القسم القانوني في هيأة استثمار النجف الأشرف والأخ الحقوقي (حيدر داود حمد لله) رئيس القسم القانوني في هياة استثمار الديوانية لما لهما من فضل بما رفدوني من مصادر لمؤلفاتهم القيمة، كذلك شكري وتقديري الى موظفي المكتبات وجميع العاملين في المعهد، وأخص منهم بالذكر الاخ (احمد الساعدي)، وأقدم شكري وتقديري الى مكتبة العتبة العلوية المقدسة ومكتبة العتبة العباسية، ولايفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر الى جميع من قدم لي يد العون لإتمام هذا الدراسة وسهلوا مهمتي في سبيل إتمام هذه الرسالة متمنياً لهم دوام التوفيق في مسيرتهم العلمية.

المستخلص

تتبع الدولة في وقتنا الحاضر سياسة اقتصادية حديثه، تقوم على أساس بناء اقتصاد خاص يهدف الى توظيف المال، وكذلك توظيف الثروة العقارية، لأن البلد بأمس الحاجة في المرحلة الحالية الى العمران وكذلك إقامة المشاريع التجارية والصناعية والاستثمارية اللازمة من اجل إعادة البناء والقضاء على البطالة المنتشرة بين فئات المجتمع، لذا تساعد عقود المساطحة على استغلال الأرض العائدة للدولة في الوجه الأمثل لها، استناداً لقانون بيع وايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.

ورغم ان عقد المساطحة قد ورد في قوانين عده، ومنها القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل، وكذلك قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، الا ان الاحكام الخاصة لتلك القوانين تختلف الواحدة عن الأخرى، فلكل قانون نظم أحكام المساطحة وحسب المنظار الذي يرى المشرع في تحقيق المصلحة العامة من جهة وحماية النظام العام من جهة أخرى، الا ان عقد المساطحة الذي جاء فيه قانون بيع وايجار أموال الدولة النافذ، قد ركز المشرع فيه الى حد ما، بضرورة حماية النظام العام، مع اقامة التوازن في العقد بين المتعاقدين، من حيث الحقوق والالتزامات، فأعطى للدولة حقوق كثيرة سواء ما يتعلق منها بالأجرة او الضمانات التي الزمها القانون في العقد كنقل ملكية المنشآت والبناء بعد انتهاء العقد الذي حدد القانون أعلاه كحد اقصى بـ (٢٥) عام الى الدولة دون مقابل، وكذلك ضمان توديع مبلغ مالي مساوي لمبلغ عقد المساطحة، من اجل الزام المساطح بتنفيذ العقد خلال المدة المحددة له قانوناً، ومن اجل اقامة التوازن بين طرفي العقد فقد اعطى القانون وبموجب القواعد العامة للمساطح مجموعة من الحقوق، ومن تلك الحقوق ضمان عدم التعرض من قبل الادارة على الأبنية والمنشآت التي يقيمها المساطح على ارض الدولة وتكون ملكاً خالصاً له خلال مدة العقد وله حق التصرف بها بالبيع او الرهن ما لم يشترط خلاف ذلك في العقد، كذلك منح ورثة المساطح مجموعة من الحقوق والتي تعتبر بمثابة

حقوق اصلية متفرعة من عقد المساطحة والمتمثلة بانتقال حق المساطحة للورثة سواء كان بالإرث او الوصية، مما يعطي ذلك الحق شيء من الثبات والاستقرار ما يميزه عن الحقوق الأخرى، ومن جهة أخرى أقره القانون مجموعة من الحقوق للإدارة سواء ما يتعلق بشرط توديع مبلغ مساوي لقيمة عقد المساطحة لضمان تنفيذ العقد من قبل المساطح، كما ان عقد المساطحة وفق قانون بيع وايجار أموال الدولة النافذ يمر بمجموعة من المراحل التي الزمها القانون واشترطتها التعليمات الصادرة لتسهيل تنفيذ القانون.

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
المقدمة	١-٨
الفصل الأول : التعريف بالمساطحة وفق قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل	٦-٦٦
المبحث الأول : ماهية عقد المساطحة	٨-٢٧
المطلب الأول : مفهوم عقد المساطحة	٨-٢٢
الفرع الأول : تعريف عقد المساطحة لغه واصطلاحاً	٩-١٢
اولاً : التعريف اللغوي	٩-٩
ثانياً : التعريف الاصطلاحي	٩-١٢
الفرع الثاني : الأساس القانوني لعقد المساطحة	١٢-٢٢
اولاً : الأساس الدستوري لعقد المساطحة	١٢-١٣
ثانياً : الأساس التشريعي لعقد المساطحة	١٣-٢٢
المطلب الثاني : التأصيل التاريخي لعقد المساطحة	٢٢-٢٧
الفرع الأول : مراحل نشأت عقد المساطحة	٢٢-٢٤
الفرع الثاني : عقد المساطحة في الشريعة الإسلامية	٢٤-٢٧
المبحث الثاني : احكام عقد المساطحة	٢٧-٦٦
المطلب الأول : نطاق عقد المساطحة وطبيعته	٢٧-٢٥
الفرع الأول : نطاق عقد المساطحة	٢٨-٣١
اولاً : نطاق عقد المساطحة المادي او الموضوعي	٢٨-٢٩
ثانياً : نطاق عقد المساطحة المكاني	٢٩-٣٠
ثالثاً : نطاق عقد المساطحة الزماني	٣٠-٣١
الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد المساطحة	٣١-٣٥

اولاً : الطبيعة القانونية لحق المساطحة	٣٢-٣٣
ثانياً : الطبيعة القانونية لعقد المساطحة	٣٣-٣٥
الفرع الثالث : الاستثناءات التي ترد على عقد المساطحة	٣٥-٤٥
المطلب الثاني : ذاتية عقد المساطحة	٤٥-٦٦
الفرع الأول : خصائص وأركان عقد المساطحة	٤٦-٥٤
اولاً : خصائص عقد المساطحة	٤٦-٤٨
ثانياً : اركان عقد المساطحة	٤٨-٥٤
الفرع الثاني : تمييز عقد المساطحة عن غيره	٥٤-٦٣
اولاً : تمييز عقد المساطحة عن عقد الاجارة الطويلة	٥٥-٥٨
ثانياً : تمييز عقد المساطحة عن عقد المنفعة	٥٨-٥٩
ثالثاً : تمييز عقد المساطحة عن عقد المقاولة	٥٩-٦٠
رابعاً : تمييز عقد المساطحة عن عقد البوت	٦٠-٦٢
خامساً : تمييز عقد المساطحة عن عقد الاستثمار	٦٢-٦٣
الفرع الثالث : أهمية عقد المساطحة	٦٣-٦٦
الفصل الثاني : اجراءات وأثار عقد المساطحة وفق قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣	٦٦-١٣٧
المبحث الأول : الإجراءات والاثار الإدارية لعقد المساطحة	٦٩-١٠٩
المطلب الأول : إجراءات ولجان عقد المساطحة	٧١-٩٢
الفرع الأول : إجراءات عقد المساطحة	٧١-٨٦
اولاً : الإعلان عن المزايدة لعقد المساطحة	٧٢-٧٤
ثانياً : فتح المزايدة العلنية	٧٤-٧٩
ثالثاً : اجراء عقد المساطحة ضمن الوحدة الإدارية ذاتها	٧٩-٨٠
رابعاً : علنية المزايدة العلنية	٨٠-٨١
خامساً : قبول الضم (كسر القرار)	٨١-٨٤

سادساً : تسديد التأمينات	٨٤-٨٦
الفرع الثاني : لجان عقد المساطحة وامتيازاتها	٦٨-٩٢
اولاً : لجنة التقدير	٨٧-٨٨
ثانياً : لجنة المساطحة	٨٨-٩٠
ثالثاً : امتيازات لجان عقد المساطحة	٩٠-٩٢
المطلب الثاني : اثار إجراءات عقد المساطحة	٩٢-١٠٩
الفرع الأول : اثار إجراءات عقد المساطحة على طرفي العقد	٩٣-١٠٤
اولاً : حقوق والتزامات المساطح	٩٣-٩٦
ثانياً : حقوق والتزامات الإدارة	٩٦-١٠٤
الفرع الثاني : اثار عقد المساطحة على الغير	١٠٤-١٠٩
اولاً : انصراف اثار عقد المساطحة الى الخلف العام	١٠٤-١٠٦
ثانياً : انصراف اثار عقد المساطحة الى الخلف الخاص	١٠٦-١٠٩
المبحث الثاني : انتهاء عقد المساطحة واشكالياته	١٠٩-١٣٧
المطلب الاول : الانهاء بسبب شكلية عقد المساطحة	١١٠-١٢٠
الفرع الأول : مفهوم الشكلية في عقد المساطحة	١١٠-١١٤
اولاً : تعريف الشكلية في عقد المساطحة	١١٠-١١١
ثانياً : خصائص الشكلية في عقد المساطحة	١١١-١١٢
ثالثاً : تميز عنصر الشكلية في عقد المساطحة عن إجراءات الاثبات	١١٢-١١٤
الفرع الثاني : مستلزمات تحقق الشكلية	١١٤-١١٧
اولاً : شروط الشكلية في عقد المساطحة	١١٣-١١٤
ثانياً : الغاية من اشتراط الشكلية	١١٤-١١٥
ثالثاً : الأثر القانوني للشكلية	١١٥-١١٧
الفرع الثالث : البطلان جزاء تخلف الشكلية في عقد المساطحة	١١٧-١٢٠
اولاً : تعريف بطلان عقد المساطحة	١١٧-١١٧

ثانياً : خصائص البطلان	١١٧-١١٨
ثالثاً : حق التمسك بالبطلان	١١٨-١١٩
رابعاً : دعوى البطلان	١١٩-١٢٠
المطلب الثاني : أسباب واشكاليات انتهاء عقد المساطحة	١٢٠-١٣٧
الفرع الأول : انتهاء عقد المساطحة الإداري	١٢٠-١٢٨
اولاً : أسباب انتهاء عقد المساطحة	١٢٠-١٢٦
ثانياً : مصير المحدثات بعد انتهاء عقد المساطحة	١٢٦-١٢٨
الفرع الثاني : معوقات انهاء عقد المساطحة	١٢٨-١٣٧
اولاً : المعوقات القانونية لعقد المساطحة	١٢٨-١٣٣
ثانياً: المعوقات الاقتصادية لعقد المساطحة	١٣٣-١٣٧
الخاتمة	١٣٧-١٤٢
المصادر	١٤٢- ١٥٤