

الحماية الإجرائية للحق في السكن

د. عمار سعدون حامد المشهداني م. محمد رياض فيصل
أستاذ قانون المرافعات المدنية مدرس قانون المرافعات والأثبات المدنية
كلية الحقوق/ جامعة الموصل كلية الحقوق/ جامعة الموصل

المستخلص

تتولى الدولة القيام بوظائفها التي حددت بالدستور، وفي سبيل اداء وظائفها هذه، لا بد من ان تمتلك اموالاً منقولة وعقارية وتستخدمها سواء من قبل مؤسساتها، او من قبل الجمهور مباشرة وقد يحدث ان يتجاوز الافراد عليها بالاعتداء بصورة او بأخرى، مما يتطلب تدخل الدولة بإحاطتها بالحماية اللازمة لمنع التجاوز ابتداءً، او برفع التجاوز عن طريق الدعوى التي تقيمها امام المحاكم ومن خلال دعوى مدنية بطلب رفع التجاوز والتعويض عن الاضرار التي لحقت جراه ان كان له مقتضى، لذا سنسلط الضوء على ما هو متاح للإدارة والافراد من وسائل قانونية ومادية تمكنها من رد اعتداء الافراد وتجاوزهم على الاموال العامة للدولة والخاصة، لا سيما في ظل الظروف الراهنة ذات الطابع الاستثنائي الذي يمر به بلدنا، حيث ازدادت وسائل الاحتيال والغصب والاتلاف، دون ان تستند الى اساس قانوني.

الكلمات المفتاحية: الحماية، السكن، الإجرائية.

Abstract

The state assumes the performance of its functions specified in the constitution, and in order to perform these functions, it must possess movable and real estate funds and use them either by its institutions, or directly by the public, and it may happen that individuals exceed it by assaulting in one way or another, which requires the state's intervention to protect it Necessary to prevent overtaking in the first place, or to raise the overtaking by means of a lawsuit that you bring before the courts and through a civil lawsuit to request the overtaking of overtaking and compensation for the damages caused by it if it has a requirement, Therefore, we will highlight what is available to the administration and individuals from legal and material means that enable them

to respond to the aggression of individuals and bypassing them on public funds of the state and private, especially in light of the current circumstances of an exceptional nature that our country is going through, as the means of fraud, fraud and destruction increased, without being based on Legal basis.

Key words: Protection, Housing, Procedural

إلقدمة

اولا - مدخل تعريفى بالموضوع:

يُعد السكن اللائق، عاملا أساسيا للتمتع بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، لذا ينبغي على الدولة تعزيز الأطر الوطنية الملائمة لإعمال هذا الحق بما في ذلك التصدي للمخاطر المباشرة التي تهدد السكن، ووضع السياسات والممارسات لتلبية الاحتياجات المتعلقة بالسكن على المدى الطويل مثل التغيير السكاني، فضلا عن تنظيم عملية توفير المأوى، اذ يجب أن تكون إمكانية الحصول على السكن الملائم متاحة لكل شخص، لا سيما الفئات الأضعف، للحد من ظاهرة العشوائيات السكنية.

ثانيا - اهمية البحث :

في الحقيقة تعد العشوائيات السكنية اليوم عائقا أمام إقامة الكثير من مشاريع البنى التحتية، فضلا عن ان هذه الأحياء السكنية لا تتوفر فيها أدنى مستويات الراحة للسكان، نتيجة استحواذ العديد من العوائل التي لا تملك وحدات سكنية على البنايات المتروكة والساحات الخضراء والساحات الفارغة داخل المدن وضواحيها سواء عامة كانت ام خاصة، الامر الذي شوه منظر المدن، لذا سنبين اسباب ظاهرة السكن العشوائي، ودور القضاء في الموازنة بين حماية الاموال العامة ومراعاة الحق في السكن.

ثالثا - تساؤلات البحث : تنثير هذه الدراسة العديد من التساؤلات منها :

- ١- ما المقصود بحق السكن، وماذا يجب على الدولة ان تفعله لمواجهة اشكالية السكن العشوائي على العقارات العامة والخاصة.
- ٢- كيف يمكن ان يُسهم الادعاء العام في الحفاظ على اموال الدولة والقطاع العام.

٢- ماذا بوسع الافراد اتخاذه من اجراءات لمنع التجاوز على الاموال العامة التي في حيازتهم.

٤- هل يجوز المطالبة بأجرة المثل عن مدة انتفاع المتجاوز بالعقار؟

رابعاً - هيكلية البحث :

ان دراسة هذا الموضوع تقتضي تقسيم هذا البحث على مطلبين نتناول في المطلب الاول، مفهوم حق السكن ومعوقاته، وهو بدوره مقسم على فرعين، نتناول في الفرع الاول تعريف الحق في السكن، بينما خصصنا الفرع الثاني لبحث معوقات السكن في العراق وطرائق معالجتها، اما المطلب الثاني، فسنترك فيه عن الحماية الاجرائية لحق السكن، وهو مقسم بدوره على فرعين، الاول للحديث عن رفع التجاوز، في حين نتناول في الفرع الآخر المطالبة باجر المثل.

البحث الاول

التعريف بالحق في السكن

ان الاعتراف بحق الافراد في السكن لا يكفي وحده ليمتع الافراد بهذا الحق، بل يجب ان يمتد دور الدول باتجاه تخصيص قطع اراضٍ وتوزيعها لمواطنيها بشكل منظم بما يكفل العيش الكريم لهم، كما يجب ان تعمل الدولة على توفير الحماية اللازمة لحق السكن من خلال حماية الممتلكات العامة والخاصة ومنع اي اعتداء عليها، لذا سنقسم هذا المبحث على مطلبين نتناول في المطلب الاول بيان القصد بمفهوم حق السكن ومعوقاته ودور الدولة في مواجهتها، بينما نخصص المطلب الآخر لدراسة الحماية الاجرائية لحق الافراد في السكن سواء كان مالكي للعقار ام مجرد حائزين له كالمستأجر، كالآتي :

المطلب الاول

مفهوم حق السكن ومعوقاته

سنقسم هذا المطلب على فرعين نتناول في الفرع الاول تعريف حق السكن بينما نتناول في الفرع الثاني معوقات السكن في العراق وطرائق معالجتها، كالآتي :

الفرع الاول

تعريف الحق في السكن

سنبين هنا المقصود بحق السكن في المعنى اللغوي اولا، والاصطلاحي
ثانياً، للوصول الى المعنى الحقيقي لحق السكن، كالآتي :

اولا - المقصود بحق السكن في الاصطلاح اللغوي : ان مصطلح حق السكن
مركب من كلمتين لذا سنوضح المقصود بكل كلمة كالآتي :

١ - الحق لغة : الْحَاءُ وَالْقَافُ أَصْلٌ وَاجِدٌ، وَهُوَ يَدُلُّ عَلَى إِحْكَامِ الشَّيْءِ وَصِحَّتِهِ،
وَيُقَالُ حَقَّ الشَّيْءُ وَجَبَ^(١)، وتأتي مفردة الحق بمعنى الثابت الذي لا يسوغ
إنكاره من حق الشيء، يحق، إذا ثبت ووجب وفي اصطلاح أهل المعاني:
الحكم المطابق للواقع، يطلق على الأقوال والعقائد، والاديان، والمذاهب
باعتبار اشتغالها على ذلك^(٢)، والحق نقيض الباطل، ويقال يُحَقُّ عَلَيْكَ أَنْ
تَفْعَلَ كَذَا، وَأَنْتَ حَقِيقٌ عَلَى أَنْ تَفْعَلَهُ، وَحَقِيقٌ فَعِيلٌ فِي مَوْضِعِ مَفْعُولٍ^(٣).

٢- السكن لغة: تأتي كلمة السكن بمعنى الموضع الذي يسكن فيه، وَالْجَمْعُ
مَسَاكِنُ^(٤)، فالمسكن هو كل ما سكنت اليه ومقر الرأس من العُنُقِ وَيُقَالُ
تَرَكْتَهُمْ عَلَى سَكَانَتِهِمْ عَلَى أَحْوَالِ اسْتِقَامَتِهِمُ الَّتِي كَانُوا عَلَيْهَا لَمْ يَنْتَقِلُوا إِلَيْ
غَيْرِهَا^(٥)، كما تأتي كلمة(السكن) بِفَتْحَيْنِ بمعنى النَّارِ^(٦) لِأَنَّ الْإِنْسَانَ إِذَا
أَنْسَاهَا لِيلاً أَيْسَ بِهَا وَسَكَنَ إِلَيْهَا وَزَالَتْ عَنْهُ الْوَحْشَةُ^(٧).

(١) أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين، معجم مقاييس اللغة، عبد
السلام محمد هارون، ج٢، دار الفكر، ١٩٧٩م، ص١٥.

(٢) أبو هلال الحسن بن عبد الله بن سهل بن سعيد بن يحيى بن مهران العسكري، معجم
الفروق اللغوية، معجم الفروق اللغوية، ج١، ط١، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة
لجماعة المدرسين، قم، ١٩٩٢، ص١٩٣.

(٣) أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي البصري، كتاب العين،
ج٣، المحقق: د مهدي المخزومي، د إبراهيم السامرائي، دار ومكتبة الهلال، بلا سنة
طبع، ص٦،

(٤) أبو بكر محمد بن الحسن بن دريد الأزدي، جمهرة اللغة، ج٢، ط١، رمزي منير بعلبكي،
دار العلم للملايين، بيروت، ١٩٨٧م، ص٨٥٥.

(٥) إبراهيم مصطفى، واخرون، المعجم الوسيط، ج١، دار الدعوة، القاهرة، بلا سنة طبع،
ص٤٤٠.

ثانيا - **حق السكن في الاصطلاح** : يقصد بالسكن هو ذلك المكان الذي يتألف من الجدران والسقف، فالحق في السكن هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة^(٣).

وفي هذا الصدد، يعد الحق في السكن من أهم حقوق الأساسية للإنسان والتي تأتي في الأهمية بعد المأكل والملبس في التسلسل الهرمي للاحتياجات الإنسانية شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة^(٤)، ولقد استخدم المشرع العراقي مفردة (الدار أو الشقة)^(٥) ضمن نصوص قانون حق الزوجة المطلقة في السكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٣ ، أما قانون الأحوال الشخصية رقم ١٨٨ لسنة ١٩٥٩ فقد

(١) زين الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الحنفي الرازي، مختار الصحاح، يوسف الشيخ محمد، ج١، ط٥، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت - صيدا، ١٩٩٩م، ص١٥١.

(٢) ابن منظور، لسان العرب، ج١، المحققون عبد الله علي الكبير، محمد أحمد حسب الله، هاشم محمد الشاذلي، دار المعارف، القاهرة، ١٥٠.

(٣) د. فيصل رابح، السكن والسياسة السكنية في الجزائر: الأهداف والمعوقات، بحث مقدم لأعمال الملتقى الدولي الأول حول الإسكان، والموسم (أزمة السكن في الدول العربية = واقع وآفاق) الذي تنظمه جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية /كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير الجمهورية الجزائرية (١٠/ ماي - أيار/ ٢٠١٢م)، ص١.

(٤) أ.د. جمال باقر مطلق ومحمد حسن سبع وديع، الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للسكن اللاتق، مجلة مركز دراسات الكوفة، مجلة فصلية محكمة، العدد ٥٠، لسنة ٢٠١٨، ص٢٤٩.

(٥) من حيث الشرع فإن لكل مفردة معنى مختلفا من حيث تحديد حجم المسكن ومواصفاته، فالبيت لدى الفقهاء يعني الغرفة، والشقة تعني نصف الدار بمرافق مستقلة ، والدار مجموعة غرف أو شقق مستقلة عن غيرها من الدور بسياج خاص بها، أما المنزل والمسكن فهي ألفاظ عامة تطلق على الغرفة والشقة والدار، وتظهر أهمية استخدام الفقهاء المسلمين هذه المفردات عند تحديد حجم المسكن الشرعي الذي يقع على عاتق الزوج إعدادة لزوجته، فالبيت عندهم هو المسكن الشرعي للمعسر كحد أدنى، والشقة مسكن شرعي للمتوسطين، والدور المستقلة هي مساكن الموسرين.

تضمن مفردات (البيت والدار والبيت الشرعي) وذلك في المادتين (٢٥ و ٢٦) منه.

اما اللفظ الشائع الاستعمال في التشريع العراقي قانوناً وقضاً هو مصطلح (البيت الشرعي) والذي يعبر فيه عن المكان الذي يقيم فيه الزوجان، وعموماً فان ما يقصد بالسكن الشرعي هو (المكان الذي يكون مشتملاً على كل ما يلزم للسكن من أثاث وفراش وأنية ومرافق وغيرها مما تحتاج إليه الأسرة ، وتراعى في ذلك حالة الزوج والزوجة من يسار وإعسار ووضعهما الاجتماعي). ولقد شرع هذا القانون لمعالجة أوضاع اجتماعية خاصة، اذ لوحظ أن كثيراً من الزوجات يبقين بلا مأوى بعد طلاقهن أو تفريقهن لذلك فإن العدالة تقضي بأن تمنح الزوجة التي يصدر حكم بطلاقها أو تفريقها حق البقاء في الدار أو الشقة التي تسكنها مع زوجها مدة تكفيها لتهيئة مسكن يؤويها لأن الزوج هو الأقدر على تهيئة مسكن له^(١).

وللسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وحتى السياسي، اذ يتميز السكن بعد خصائص اقتصادية واجتماعية إذ يعد البذرة الأساسية لادخار العائلات ذوات الدخل المرتفع والمتوسط على السواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة و تخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي على السواء، فالسكن بهذا المفهوم يعد من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدرى دخلاً منتظماً، وإذا كان السكن ثابت من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله بالنسبة للأماكن المكتملة له كشبكة مواصلات، وعليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملاً للقطاعات الأخرى^(٢).

(١) كاظم راضي صاحب، مفهوم و تعريف حق السكنى حسب القانون العراقي، بحث منشور على شبكة الانترنت على الموقع الاتي :

http://www.uobabylon.edu.iq/uobColleges/service_showrest.aspx?fid=7&pubid=18133

تمت الزيارة بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٢٠.

(٢) أ.د. براق محمد و أ. قمان عمر، السياسة السكنية ودورها في الحد من أزمة السكن، بحث مُقدم لأعمال الملتقى الدولي الأول حول الإسكان، والموسوم (أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق) الذي تنظمه جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة /كلية العلوم

الفرع الثاني

معوقات السكن في العراق وطرق معالجتها

انتشرت بعد العام ٢٠٠٣م في العراق ظاهرة العشوائيات السكنية، لذا ينبغي وضع الأطر الإسكانية المناسبة من أجل تعزيز إمكانية الحصول على الأراضي لصالح جميع شرائح المجتمع، لذا لا بد من التطرق إلى أهم هذه المعوقات في التي تواجه السكن العراقي، وطرائق معالجتها كالآتي :

اولا - معوقات السكن في العراق : هناك العديد من الاسباب التي تحول دون امكانية الافراد من الحصول على السكن نذكر اهمها :

١- مشكلة التمويل: يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى رؤوس الأموال التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرائق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى، وذلك لان الطلب على السكن يرتبط بصفة مباشرة مع الحركة التنموية والنمو الديموغرافي لذلك نجد ارتفاع عدد السكان يؤدي إلى ارتفاع الطلب على السكن، كما أنّ الازدهار الاقتصادي و ارتفاع الدخل الشهري يعمل على زيادة الطلب، وإذا ما قورن الطلب الوطني على السكن بالعرض الوطني سنجد هناك فرق كبير و أنّ الإنجازات التي تمّ تحقيقها إلى يومنا هذا لا تلبّي الاحتياجات المطلوبة^(١).

٢- مشكلة الاحتياطات العقارية:

تواجه معظم المؤسسات والهيئات المشرفة على انجاز السكنات مشكل لاحتياطات عقارية، كالنزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة

الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير الجمهورية الجزائرية(١٠/ ماي - آيار/ ٢٠١٢، ص٤.

(١) د. فضيل رابح، السكن والسياسة السكنية في الجزائر الاهداف والمعوقات، مصدر سابق، ص٢؛ كما ينظر: بوشلاح شامية وزقان حسبية، التمويل العقاري في مجال السكن، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق و العلوم السياسة قسم قانون الاعمال في جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ٢٠١٤ - ٢٠١٥، ص١.

العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى، بالإضافة الى عائق قواعد نزع الملكية، نظرا لعدم وضوح قواعد التعويض لملاك الأراضي، وعدم وضوح اجراءات التحكيم، اصف الى هذا قلة الأراضي المخصصة للبناء، خاصة في المناطق الحضرية مع تزايد عدد السكان وتمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى زاد من الامر صعوبة^(١).

- **الافتقار الى التخطيط المستقبلي:** ان أزمة للسكن في العراق سوف تستمر، ولا بل قد تزداد في الاربع السنوات القادمة في حال عدم البدء بوضع الخطط اللازمة لمواجهة وردم الهوة الواسعة في سوق السكن بين العرض المتواضع والطلب المتزايد وباضطراد، فضلا عن هذا وذلك فإن مواجهة هذا الواقع و وضع الحلول الكفيلة بالتقليل من الأزمة أو إحداث التوازن في أحسن الأحوال، يجب أن تُنطلق من المحددات الآتية:

- أ - حجم الأسر التي سوف تشغل هذه الوحدات السكنية.
- ب- النمو السكاني للبلاد ومستوياته الحالية والمستقبلية.
- ج- المساحات المخصصة أو التي سوف تخصّص للسكن والاستثمار في السكن.

د- حجم الوحدات السكنية ونمط التشييد، هل هو عمودي أم أفقي أم ماذا؟^(٢).

ثانيا - طرائق القضاء على مشكلة السكن وانتهاء حالة التجاوز على الاموال العامة في العراق:

١- عدم استقراء القطاع العام بمعظم الاستثمارات واعطاء الفرصة للقطاع الخاص للاستثمار ودعمه من خلال توفير الاجواء المناسبة والجاذبة للاستثمار كالعامل على استخدام التكنولوجيا الحديثة للقضاء على الروتين

(١) أ. عبد العزيز إدزني، السكن بالمغرب بين إرادة المشرع واكراهات الواقع، بحث منشور على الموقع الاتي :

<http://fsjest.ma/bibliotheque/ar/article.php> تمت الزيارة بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٧

(٢) د. رياض محمد علي عودة المسعودي، بحث مقدم لأعمال الملتقى الدولي الأول حول الإسكان، والموسوم (أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق) الذي تنظمه جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة /كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير الجمهورية الجزائرية(١٠/ ماي - أيار/ ٢٠١٢ م)، ص ٢٢.

والبيروقراطية القائلة التي ما زالت تشكل عقبة كبيرة بوجه المستثمر، وذلك مواكبة للتطور من ناحية ولفوائد الجمة المتأتية من استخدام التكنولوجيا ومنها السرعة والتقليل من النفقات والاجراءات من ناحية اخرى، وكذلك تدعيم العلاقات بين هيئة الاستثمار الوطنية وهيئات الاستثمار في دول العالم المختلفة وتشجيع رجال الاعمال العراقيين المتواجدين في الخارج على العودة والاستثمار فيه بعد توفير الظروف الامنة وحل الاشكالات القانونية والادارية التي تمنع او تعرقل الاستثمار وبعد توفير الامن بشكل نهائي.

٢- تنشيط عمل الاجهزة الرقابية المالية، هيئة النزاهة، دوائر المفتشين العموميين وغيرها، وتقديم الدعم لها وتنفيذ قراراتها وتفعيل القضاء فيما يتعلق بجرائم الفساد مهما كانت مواقع ومناصب القائمين به، والعمل على ضمان حياد القضاء وابعاده عن المحاصصة والصراعات السياسية اضافة الى تفعيل دور الراي العام والرقابة الشعبية ومنظمات المجتمع المدني.

٣- استقطاب الكفاءات المتخصصة في مجال البناء والاسكان التي من شأنها ان تعمل على تقديم افضل الخدمات العمرانية للقضاء على مشكلة توفير السكن في العراق^(١).

٤- تشجيع المصارف الحكومية على تمويل الاستثمار واعادة النظر في انظمتها واهدافها لتواكب التطورات المصرفية في العالم^(٢)، وكذلك العمل على تقديم منح نقدية للأفراد ذوي الدخل المحدود والثابت، تمكين الفئات المستهدفة من دفع بدل العقار.

(١) م.م. فاروق فياض حسن وم.م. محمد رياض فيصل، معوقات الاستثمار الاجنبي المباشر في العراق، بحث منشور في مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية، المجلد الاول، العدد العاشر، السنة ٢٠١٦، ص ٣٧٢.

(٢) عادل عبد الزهرة شبيب، بعض معوقات الاستثمار في العراق وسبل النهوض به، مقال منشور على شبكة التواصل الاجتماعي على الموقع الاتي :

<http://www.iraqicp.com/index.php/sections/platform/20623-2014-10-13-19-21-16>

تمت الزيارة في ٢٠١٦/٨/٩

- ٥- قيام وزارة الاسكان بإجراء مسح شامل لجميع الأراضي داخل القطر، لغرض تحديد الأراضي التي يمكن أن تخصص للأغراض السكنية، وبالتالي العمل على وفق مبدأ الأسبقية على منح الأراضي للأغراض السكنية، فضلا عن التوجه الفوري نحو البناء النسقي العمودي^(١).
- ٦- تخصيص مبالغ نقدية لغرض تشييد المساكن على وفق الدرجات الواردة في الفقرة أعلاه، وضمن الأراضي الموزعة حصرا في الصنفين الأول والثاني^(٢).

المطلب الثاني

الحماية الاجرائية لحق السكن

يرتبط الحق في السكن ارتباطا وثيقا بحق الملكية والحقوق المتفرعة عنه كحق الاستعمال والاستغلال، لذا تتم حماية حق السكن من خلال صيانة حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه، عليه سنبين الوسائل التي من خلالها حمى المشرع العراقي الحق في السكن من خلال حمايته لحق الملكية، كالآتي :

الفرع الاول

رفع التجاوز

لقد رسم المشرع العراقي طرقاً اجرائياً لحماية الحق في السكن من خلال المحاكم واللجان التي تعمل على توفر الحماية الاجرائية للأموال العامة^(٣) والخاصة، الا ان التساؤل الذي يثار هنا، ماحكم العشوائيات السكنية على تلك الاموال، هل يتم هدمها ورفع يد المتجاوز عن الارض ام يتوقف مصير

(١) بومدين يوسف، السكن بالجزائر واقع تحديات وآفاق، بحث مُقدم لأعمال الملتقى الدولي الأول حول الإسكان، والموسوم (أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق) الذي تنظمه جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة /كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير الجمهورية الجزائرية(١٠ / ماي - آيار / ٢٠١٢ م)، ص ١٠.

(٢) د. رياض محمد علي عودة المسعودي، مصدر سابق، ص ٢٢.

(٣) نصت المادة (٧١) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل والنافذ على ما يأتي: (١) - تعتبر اموالا عامة العقارات والمنقولات التي للدولة او للأشخاص المعنوية والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل او بمقتضى القانون. ٢ - وهذه الاموال لا يجوز التصرف فيها او الحجر عليها او تملكها بالتقادم).

الاراضي المتجاوز عليها بالنظر لقيمة الارض او البناء، فاذا كانت قيمة البناء اكبر من قيمة الارض فيتملك المتجاوز الارض اما اذا كانت قيمة الارض اكبر فتملك الدولة البناء، ام ان الدولة تمتلك البناء في كل الاحوال مقابل دفع مبلغ المشيدات التي احدثها المتجاوز؟ وهل يمنع الاجراء المستعجل الذي يتم امام المحاكم من رفع التجاوزات؟ هذا ما سنبينه كالاتي :

اولا - رفع التجاوز على الاموال العامة: بداية لا بد من الاشارة الى ان التجاوز على الاموال العامة يمكن ان يأخذ احدى الصور الاتية : اما البناء سواء أكان موافقاً ام مخالفاً للتصاميم الاساسية للمدن او استغلال المشيدات والاراضي العائدة للدولة والبلديات ضمن حدود التصاميم الاساسية للمدن دون الحصول على موافقة اصولية^(١)، لذا فان التساؤل الذي يثار هنا هو كيف يتم رفع هذه التجاوزات؟

للجواب على ذلك يمكن القول ان مصير تلك المشيدات هو الازالة استنادا الى المادة الثانية من التعليمات رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١، اذ يتم توجيه انذار الى المتجاوز بازالة التجاوزات خلال مدة (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ ورود الابعاز اليه، وفي حالة عدم ازالته للتجاوز يتم اتخاذ الاجراءات الفورية لإزالة التجاوز الواقع^(٢)، وتتحمل الوزارة او الجهة غير المرتبطة بوزارة مسؤولية وقوع أي تجاوز وعدم ازالته، اذ يجب تقديم طلب للجنة المركزية او الفرعية والتي تتكون من منتسبي الوزارة او الجهة غير المرتبطة بوزارة والتي تتولى مراقبة التجاوزات على العقارات العائدة لها او التي تحت ادارتها او اشرافها او حيازتها ورفع تقارير دورية بشأنها الى الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة لمنع وقوع التجاوز وازالته فور وقوعه^(٣). الا ان التساؤل الذي يثار هنا، هل يمنع الاجراء المستعجل الذي يتم امام المحاكم من رفع التجاوزات؟ ان الاقرار الذي يتم امام المحكمة بالبيع

(١) تنظر المادة (١) من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٥٤) لسنة ٢٠٠١.

(٢) تنظر المادة (٦) من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٥٤) لسنة ٢٠٠١.

(٣) تنظر المادة (٣) من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٥٤) لسنة ٢٠٠١.

الخارجي يضيفي الصفة الرسمية على العقد دون نقل ملكيتها^(١)، لذا فان الاقرار امام المحكمة لا يخول المشتري تحويل جنس الارض من ارض زراعية الى ارض سكنية، الا انه يخول المشتري فقط حق الانتفاع بالأرض لذا فان تشيد الابنية عليها يجب ان يتم على وفق القوانين والتعليمات^(٢)، كما ان التساؤل الذي يطرح هنا، هل يتم رفع التجاوز على نفقة الدولة ام المتجاوز؟ في الحقيقة يتم المباشرة بإزالة التجاوز من قبل الجهات المختصة على نفقة المتجاوز واستحصال التكاليف من المتجاوز صفقة واحدة على وفق احكام البند (ثالثاً) من مادة (٦) من هذه التعليمات، في حالة تعذر رفع التجاوز او ازالته من اللجنة الفرعية المشكلة بموجب احكام مادة (٣) من هذه التعليمات بسبب يقتنع به الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة فيتم اشعار المحافظ المختص بالإجراءات التي اتخذتها اللجنة المذكورة بشأن ازالة التجاوز والاسباب التي حالت دون ازالته للإيعاز الى اللجنة المشكلة بموجب احكام مادة

(١) تنظر المادة (١٤٥) من قانون المرافعات المدنية العراقية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل والنافذ، والمادة (١/٢١) والمادة (٢٦) من قانون الاثبات المدنية العراقية رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل والنافذ.

(٢) تشييد الدورالسكنية ضمن الاراضي الزراعية اذ لايجوز ان تزيد مساحات ابنية السكن المراد تشييدها لكل طابق في الاراضي الزراعية والبساتين على المساحات المحددة في الجدول ادناه:

مساحة الارض الزراعية او البساتين	مساحة البناء
اكثر من ٥ دونم	٣٠٠ متر مربع
٤دونم- اقل من ٥ دونم	٢٤٠ متر مربع
٣دونم- اقل من ٤ دونم	١٨٠ متر مربع
٢دونم- اقل من ٣ دونم	١٢٠ متر مربع
اقل من ٢ دونم	١٠٠ متر مربع

لمزيد من التفصيل يراجع الموقع الرسمي لامانة بغداد على الموقع الاتي:

<https://amanatbaghdad.gov.iq/page.php?link=Construction%20control%20within%20the%20open%20areas&lang=ar>

(٥) من هذه التعليمات لإزالة التجاوز على نفقة المتجاوز خلال مدة لا تزيد على (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ ورود الایعاز بإزالته^(١). ومن وجهة نظرنا نرى انه يجب على جهاز الادعاء العام ان يأخذ دوره الحقيقي في معالجة مشكلة التجاوز على الاملاك العامة وذلك استناداً الى مكانته المميزة باعتباره جهازاً قضائياً مهمته الحفاظ على اموال الدولة والقطاع العام على وفق نص المادة (٢) اولاً من قانون الادعاء العام والتي تنص على ما يأتي (يهدف هذا القانون، الى حماية نظام الدولة وأمنها والحرص على المصالح العليا للشعب والحفاظ على اموال الدولة والقطاع العام) لذا يجب ان يكون للادعاء العام دور حقيقي في الحفاظ على اموال الدولة وكذلك العمل على الاسهام مع القضاء والجهات المختصة في الكشف السريع عن التجاوزات وازالتها، كما يتوجب على الادعاء العام بموجب نص المادة (٥) من قانون الادعاء العام والمتعلقة بإقامة الدعوى بالحق العام والحضور في الدعاوى المدنية التي تكون الدولة طرفاً فيها^(٢).

وبناء على ما تقدم ولكثرة المنازعات المتعلقة بالتجاوزات على الاموال العامة والخاصة، ندعو المشرع العراقي الى ضرورة النص على تشكيل محكمة مختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالتجاوزات.

ثانياً – رفع التجاوز على الاموال الخاصة: قد يلجأ المدعي مالك العقار اذا ما انتهك حقه في السكن نتيجة التجاوز على ارضه الى اقامة دعوى رفع التجاوز، لمنع الغاصب من البقاء في العقار، وتختص محكمة البداية بنظر هذا النوع من الدعاوى^(٣)، اذ يمكن اثبات التجاوز بإجراء الكشف الموقعي والبيئة الشخصية والحدود المثبتة في السجل العقاري في دوائر التسجيل العقاري المختصة فبعد ان تتأكد المحكمة من وجود الخصومة والاطلاع على اوراق الدعوى والاستماع لدفع المدعى عليه وعجزه عن نفي ادعاء المدعي تتجه المحكمة الى اصدار

(١) تنظر المادة (٤) من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٥٤) لسنة ٢٠٠١.

(٢) ينظر قانون الادعاء العام العراقي رقم (٤٩) لسنة ٢٠١٧ النافذ.

(٣) الاستاذ القاضي صادق حيدر، شرح قانون المرافعات المدنية دراسة مقارنة، مكتبة السنهوري، ٢٠١١، ص ٥٤؛ كما ينظر القاضي مدحت المحمود، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ وتطبيقاته العملية، ط٤، مطبعة العاتك، ٢٠١١، ص ٤٧.

حكمتها برفع التجاوز^(١)، الا انه لا بد من الاشارة الى ان دعوى رفع التجاوز تختلف عن دعوى منع المعارضة في ان الاولى يمكن تقام على الغاصب او على صاحب الحق بالأشغال اذا تجاوز ببناء مشيدات خلاف ما ينص عليه العقد، بخلاف دعوى منع المعارضة التي تقام على الغاصب فقط، بمعنى اخر ان كل شخص محكوم بمنع معارضة هو (غاصب) ولكن ليس كل شخص محكوم برفع التجاوز هو بالضرورة (غاصب) فقد يشغل العقار بموجب عقد صحيح، ولكنه تجاوز حدود العقد وبنى منشآت لا تتناسب مع العقد، كالمغارس مثلا ينشئ غرفة في ارض الغراس دون موافقة صاحب الارض فهنا يحق لصاحب الارض اقامة دعوى رفع التجاوز على الرغم من ان المغارس غير غاصب للعقار^(٢)، وهذا ما اكده القضاء العراقي فقد جاء في قرار لمحكمة التمييز الاتحادية ما يأتي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد ان المميزين /المستأنف عليهم/ المدعين / كانوا قد اقاموا دعواهم البدائية ٦/ب/٢٠٠٨ المستأنف حكمتها بالإضبارة المميز حكمتها على المميز عليه/ المدعى عليه/ المستأنف طالبين الزامه بمنع معارضته لهم لجزء من القطعة ١/٤٧ م ٦ (امام مدين) بحجة انه قد غصبها وتبين من التحقيقات الجارية من قبل محكمة البداية ان هناك مساحة ٤ دونم من القطعة مزروعة بالأشجار وحيث قد ثبت من ان المميز عليه /المدعى عليه/فلاّح في عموم القطعة اعلاه فيكون استغلاله لها بموجب علاقته الزراعية ولا يعد غاصباً لمنفعتها فلا تصح دعوى منع المعارضة بالانتفاع وطلب تسليم هذا الجزء اما بالنسبة للدعاء بشأن تجاوز المميز عليه على الارض بغرسها بالأشجار الدائمة فانه يشكل موضوعاً لدعوى رفع التجاوز ان شاء المميزين اقامتها وان توفرت شروطها ذلك ان العلاقة الزراعية بحد ذاتها لا تبيح للفلاح غرس الاشجار في الارض موضوع

(١) المحامي جمعة سعدون الربيعي، المرشد الى اقامة الدعاوى المدنية، ط١، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٨، ص ١٣٢.

(٢) عبد الرحمن صبري ، الفرق بين الفرق بين دعوى "رفع التجاوز" ودعوى "منع المعارضة"، مقال منشور على الانترنت على الموقع الاتي:

<https://ar-ar.facebook.com/669451126480301/photos/>

تمت الزيارة في ١١/٣/٢٠٢٠

تلك العلاقة دون اتفاق مع اصحاب حق التصرف وللأسباب اعلاه تكون دعوى المميزين بطلب منع المعارضة وتسليم الجزء المتنازع عليه غير وارده قانوناً للأسباب المتقدمة وبما ان محكمة الاستئناف قد فسخت الحكم الابتدائي ورد الدعوى لسبب اخر فيكون حكمها صحيحاً وموافقاً للقانون من حيث النتيجة قرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميزين رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٣/صفر/١٤٣٠هـ الموافق ٢٩/١/٢٠٠٩ م^(١).

يتضح من هذا القرار ان دعوى رفع التجاوز تختلف عن دعوى منع المعارضة فلو كانت دعوى منع المعارضة هي ذاتها دعوى رفع التجاوز لما فصل القرار الفرق بين الدعويين، وبين من هي الدعوى الواجب اقامتها^(٢). واخيراً لا بد من الاشارة الى حكم احدث شخص بناءً او اغراساً او منشآت اخرى بمواد من عنده على ارض يعلم انها مملوكة لغيره دوه رضاء

(١) ينظر : قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٣٤٨/علاقة زراعية /٢٠٠٩، والصادر بتاريخ ٢٩/١/٢٠٠٩م. منشور على شبكة الانترنت على الموقع الاتي:

<https://www.hjc.iq/qview.1008> تمت الزيارة بتاريخ ١٣/٣/٢٠٢٠.

(٢) كما تختلف دعوى منع المعارضة عن دعوى منع التعرض كون هذه الأخيرة عند اقامتها لا يكون المدعي فيها مالكا للعقار، اما في منع المعارضة فيجب ان يكون مالكا للعقار كما ان دعوى منع التعرض تميز فقط كونها دعوى اخر درجة اما منع المعارضة فإنها تمر بمرحلة الاستئناف والتمييز، وتطبق دعوى منع المعارضة غالباً في دعاوى الغصب حسب المادة ١٩٧ من القانون المدني، اما دعوى منع التعرض فهي من دعاوى الحيابة حسب المادة ١١٥٤ من القانون المدني ومثال دعوى منع التعرض طلب شخص منع شخص اخر من المرور في طريق مجاور لأرضه او الوصول لمجرى المياه دعاوى الحيابة ومنها دعوى منع التعرض هي دعوى تختص بالعقار دون المنقول ولا يوجد نص قانوني يمنع المغصوب منه من ان يقيم دعوى اجر المثل قبل صدور حكم سابق لها بإثبات واقعة الغصب لمزيد من التفصيل يراجع : القاضي حسن حسين جواد الحميري، دعوى منع المعارضة، بحث منشور على الانترنت على الموقع الاتي: =

<https://hamyer.ahlamontada.com/t777-topic>

= تمت الزيارة في ١٣/٣/٢٠٢٠.

كما ينظر: د. احمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية،

بلا دار نشر، ٢٠٠٥، ص ٢٤٨.

صاحبها، كان لهذا ان يطلب قلع المحدثات على نفقة من احدثها فإذا كان القلع مضرراً بالأرض، فله ان يمتلك المحدثات بقيمتها مستحقة للقلع^(١)، اما اذا احدث شخص بناء او غراساً او منشآت اخرى بمواد من عنده على ارض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي، فان كانت قيمة المحدثات قائمة اكثر من قيمة الارض كان للمحدث ان يمتلك الارض بثمن مثلها واذا كانت قيمة الارض لا تقل عن قيمة المحدثات، كان لصاحب الارض ان يمتلكها بقيمتها قائمة^(٢). بينما اذا احدث شخص غراساً او منشآت اخرى بمواد مملوكة لغيره على ارض احد، فليس لمالك المواد ان يطلب استردادها، وانما له ان يرجع بالتعويض على المحدث، كما ان له ان يرجع على صاحب الارض بما لا يزيد عما هو باق في ذمته للمحدث من قيمة تلك المحدثات^(٣).

الفرع الثاني

المطالبة باجر المثل

يقدم هذا الطلب ضد المتجاوز على العقار والذي شغله دون مسوغ قانوني، فقد جاء في تعليمات ازالة التجاوزات الواقعة على العقارات العائدة للدولة والبلديات رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ ما يأتي (ثانياً – تقدير اجر امثل عن مدة التجاوز وقيمة الاضرار الناجمة عنه. ثالثاً – الزام المتجاوز بتسديد نفقات ازالة التجاوز وقيمة الاضرار الناجمة عنه وضعف اجر المثل صفقة واحدة خلال مدة لا تتجاوز (١٠) عشرة ايام من تاريخ تبليغه بذلك وفي حالة عدم التسديد يتم حجزه بقرار من رئيس الوحدة الادارية ولا يطلق سراحه الا بعد تسديده المبلغ كاملاً صفقة واحدة^(٤). فهنا يجب على المتجاوز على الاموال العامة دفع اجرة المثل، الا انه لا بد من الاشارة الى ان صلاحية حجز المدين عند امتناعه عن التسديد من قبل القائم مقام قد جمدت في الوقت الحاضر ولا يجوز استعمالها الا بموجب اذن او تفويض من القضاء المختص، كما ان العمل الجاري في الوقت الحاضر يتجه نحو اللجوء الى القضاء لغرض تقدير قيمة اجر المثل ويقتصر

(١) تنظر : المادة (مادة ١١١٩) من القانون المدني العراقي.

(٢) تنظر : المادة (مادة ١١٢٠) من القانون المدني العراقي.

(٣) تنظر : المادة (مادة ١١٢٠) من القانون المدني العراقي.

(٤) تنظر المادة (٦) من تعليمات ازالة التجاوزات الواقعة على العقارات العائدة للدولة والبلديات رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١.

عمل اللجان الادارية على ازالة التجاوزات^(١)، اذ نصت المادة (١٩٧) من القانون المدني العراقي على ما يأتي (المغصوب ان كان عقاراً يلزم الغاصب رده الى صاحبه مع اجر مثله....). فبعد ان تتأكد المحكمة من وجود الخصومة والاطلاع على اوراق الدعوى والاستماع لدفع المدعى عليه وعجزه عن نفي ادعاء المدعي تتجه المحكمة الى اجراء الكشف على العقار بدلالة خبير فني (مساح) وخبير قضائي مختص لتقدير اجر مثل العقار عن الفترة المطالب بها^(٢).

وينطبق الحال ذاته في حالة التجاوز على الاموال العامة، اذ يمكن للجهات الحكومية كما هو الامر بالنسبة للأفراد المطالبة بأجرة المثل طيلة مدة الانتفاع بالعقار المتجاوز عليه والتابع لها، اذ نصت المادة (٢) من قانون استيفاء اجر المثل عن الاراضي الاميرية المتصرف فيها لأغراض غير زراعية، على ما يأتي (١- يتم تقدير اجر المثل الواجب استيفاؤه حسب الفقرتين ١ و ٢ من المادة الاولى من هذا القانون من قبل لجنة خاصة تشكل بأمر من وزير المالية في مركز كل محافظة او قضاء برئاسة مدير عقارات الدولة في المحافظة او مدير المال في القضاء وعضوين احدهما من اعضاء مجلس ادارة المحافظة او القضاء والآخر من الذين لهم خبرة في هذا المجال.

٢ - تشكل ضمن حدود امانة بغداد لجنة برئاسة موظف من دائرة عقارات الدولة لا تقل وظيفته عن مدير وعضوين احدهما من موظفي الدائرة المذكورة والآخر من الذين لهم خبرة في هذا المجال.

٣ - تقوم اللجان المنصوص عليها بالفقرتين اعلاه بالكشف على الارض يصابها احد المهندسين او المساحين، وبعد تعيين مساحة الارض المتصرف فيها تقوم بتقدير اجر مثلها اخذة بنظر الاعتبار بدلات ايجار او اجر مثل الاراضي المجاورة والمماثلة ان وجدت والا فتقدرها حسب خبرتها مراعية

(١) احمد ناصر مصطفى، الممثل القانوني لمفتشية اثار وتراث نينوى، تمت الزيارة بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٦.

(٢) القاضي حسن حسين جواد الحميري، دعوى أجر المثل في القانون العراقي، بحث منشور على شبكة الانترنت على الموقع الاتي : تمت الزيارة في ٢٠٢٠/٩/٢

<https://newsabah.com/newspaper/158969>

درجة استفادة المستثمر او المتصرف فيها وتعرض تقديراتها على وزير المالية ويكون البديل الذي يوافق عليه الوزير نهائياً ويستوفى على وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية^(١).

فعلى وفق هذه المادة تقوم الدائرة المختصة بإنذار المتجاوز بوجوب تسديد اجرة المثل خلال عشرة ايام اعتباراً من اليوم التالي لتبليغه بالإنداز، فاذا لم يدفع المتجاوز اجرة المثل عند انتهاء مدة الانذار، يصدر المخول بتطبيق القانون قراراً بحجز اموال المدين المنقولة بما فيها ارصده وودائعه لدى المصارف بما يعادل مقدار الدين، فان لم تكف يجر حجز امواله غير المنقولة بما يعادل الدين^(٢).

الا ان التساؤل الذي يثار هنا، ما هي أسس تحديد أجر المثل؟ للجواب على ذلك يمكن القول ان تقدير أجر المثل للعقار يكون على وفق طبيعة استعماله واستعمال العقارات المجاورة ويكون مساوياً للمنفعة التي حرم منها دون مغالاة، وهذا ما اكده القضاء العراقي اذ جاء في قرار لمحكمة التمييز الاتحادية ما يأتي (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الحكم الاستئنافي المميز كان قد صدر بتاريخ ٢٥/٧/٢٠١٠ وبما ان وكيل وزير الداخلية /إضافة لوظيفته رائد الشرطة الحقوقي (ع) قدم الطعن التمييزي بشأن ذلك الحكم ودفع الرسم عنه في ٢١/١٠/٢٠١٠ خارج المدة القانونية البالغة ثلاثون يوماً من اليوم التالي لصدور الحكم لذا قرر رد طعنه التمييزي شكلاً وتحميل المميز وزير الداخلية إضافة لوظيفته رسم التمييز اما بالنسبة للطعن التمييزي المقدم من المدعين وجد انه مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان تقدير اجر المثل عن العقار يكون على وفق طبيعة استعماله واستعمال العقارات المجاورة واذ ان التحقيقات الجارية بالدعوى انتهت الى ان العقار عبارة عن بستان وقسم منه مستغل كساحة لوقوف السيارات واكشاك فكان يتعين على المحكمة تكليف الخبراء بتقدير أجر المثل عن المساحة المستغلة بستان فعلاً على وفق طبيعة استغلالها بستان مع الاخذ بنظر الاعتبار وجودها داخل المدينة وقربها من

(١) تنظر المادة (٢) من قانون استيفاء اجر المثل عن الاراضي الاميرية المتصرف فيها

لأغراض غير زراعية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٣.

(٢) تنظر المادة (٣٠٥) من قانون تحصيل الديون الحكومية رقم (٥٦) لسنة ١٩٧٧.

الدوائر الحكومية ومراكز التسويق وتقدير اجر المثل عن ساحة وقوف السيارات والاكشاك على وفق طبيعة استعمالها ووجودها داخل المدينة وليس كبستان وذلك بعد ثبوت وضع تابع وزير الداخلية على كامل العقار او جزء منه وعلى ضوء طبيعة ذلك الجزء على ان يكون تقدير الخبراء مساوياً للمنفعة التي حرم المدعين منها ودون مغالاة وبما ان المحكمة اخذت بتقرير الخبراء على اساس ان العقار بستان دون ملاحظة ما تقدم مما اخل بصحة المميز من هذه الجهة لذا قرر نقضه واعادة اضبارة الدعوى لمحكمتها للسير فيها على وفق النهج أعلاه على ان يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة. وصدر القرار بالاتفاق في ١٧/محرم/١٤٣٢ هـ الموافق ٢٣/١٢/٢٠١٠م^(١).

الخاتمة

وبعد هذه الدراسة الموجزة عن الحماية الاجرائية لحق السكن،

نخلص إلى النتائج التالية :

اولاً - النتائج :

- ١- لقد اعترف المشرع العراقي بحق الافراد بالسكن في المادة (٣٠) من الدستور العراقي لسنة ٢٠٠٥، الا ان معوقات ممارسة الحق في السكن عديدة منها ضعف التخصيصات المالية، فضلا عن التجاوز على الاحتياطات العقارية العامة، وعدم وجود الارضية الاستثمارية، جعل حصول المواطنين على قطعة ارض سكنية امرا في غاية الصعوبة.
- ٢- وضع المشرع العراقي العديد من النصوص القانونية التي تعمل على توفير الحماية القانونية والاجرائية لحق السكن من خلال منع التجاوز على الاموال العامة والخاصة.
- ٣- كما نص المشرع العراقي على الزام المتجاوز بدفع اجرة المثل طيلة مدة انتقاعه بالعقار وحسب ما يتم تقديره من قبل الخبراء.

ثانياً - التوصيات :

(١) ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٣٥٦٠/تقدير أجر المثل/٢٠١٠ منشور على شبكة الانترنت على الموقع الاتي :

<https://www.hjc.iq/qview.1441/>

تمت الزيارة في ٣/٢٩/٢٠٢٠.

- ١- نوصي المشرع العراقي بتفعيل دور الادعاء العام لمنع التجاوزات على الاموال العامة، من خلال النص على وجوب قيام المدعي العام بتبليغ الجهات المختصة والمتجاوز على الاراضي التابعة لها خلال (١٥) عشر يوماً للسير برفع التجاوز وعدم الانتظار لحين احداث مشيدات عليها.
- ٢- ندعو المشرع العراقي بالتوجه نحو بناء مجمعات سكنية تاخذ الشكل العامودي وتوزيعها على المواطنين مقابل دفع ثمنها على شكل اقساط دورية.
- ٣- نقترح على المشرع العراقي تفعيل العقوبات الجزائية الرادعة بحق المتجاوزين على الاموال العامة، خصوصاً بعد توفير القطع السكنية لجميع المواطنين.
- ٤- نأمل من المشرع العراقي تشكيل محكمة مختصة بالنظر في التجاوزات على الاموال العامة والخاصة وذلك لكثرة المنازعات الخاصة في هذا الجانب.

المصادر

اولاً - كتب اللغة :

١. إبراهيم مصطفى، واخرون، المعجم الوسيط، ج ١، دار الدعوة، القاهرة، بلا سنة طبع.
٢. ابن منظور، لسان العرب، ج ١، المحققون عبد الله علي الكبير، محمد أحمد حسب الله، هاشم محمد الشاذلي، دار المعارف، القاهرة.
٣. أبو بكر محمد بن الحسن بن دريد الأزدي، جمهرة اللغة، ج ٢، ط ١، رمزي منير بعلبكي، دار العلم للملايين، بيروت، ١٩٨٧م.
٤. أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي البصري، كتاب العين، ج ٣، المحقق: د مهدي المخزومي، د إبراهيم السامرائي، دار ومكتبة الهلال، بلا سنة طبع.
٥. أبو هلال الحسن بن عبد الله بن سهل بن سعيد بن يحيى بن مهران العسكري، معجم الفروق اللغوية، معجم الفروق اللغوية، ج ١، ط ١، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين، قم، ١٩٩٢.
٦. أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين، معجم مقاييس اللغة، عبد السلام محمد هارون، ج ٢، دار الفكر، ١٩٧٩م.

٧. زين الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الحنفي الرازي، مختار الصحاح، يوسف الشيخ محمد، ج١، ط٥، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت - صيدا، ١٩٩٩م.

ثانياً - الكتب القانونية :

١. د. احمد السيد صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، بلا دار نشر، ٢٠٠٥.
٢. المحامي جمعة سعدون الربيعي، المرشد الى اقامة الدعاوى المدنية، ط١، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٨.
٣. الاستاذ القاضي صادق حيدر، شرح قانون المرافعات المدنية دراسة مقارنة، مكتبة السنهوري، ٢٠١١.
٤. القاضي مدحت المحمود، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ وتطبيقاته العملية، ط٤، مطبعة العاتك، ٢٠١١.

ثالثاً - البحوث :

١. أ.د. براق محمد و أ. لقمان عمر، السياسة السكنية ودورها في الحد من أزمة السكن، بحث مقدم لأعمال الملتقى الدولي الأول حول الإسكان، والموسوم (أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق) الذي تنظمه جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة /كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير الجمهورية الجزائرية (١٠ / ماي - أيار / ٢٠١٢).
٢. بومدين يوسف، السكن بالجزائر واقع تحديات وآفاق، بحث مقدم لأعمال الملتقى الدولي الأول حول الإسكان، والموسوم (أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق) الذي تنظمه جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة /كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير الجمهورية الجزائرية (١٠ / ماي - أيار / ٢٠١٢م).
٣. أ.د. جمال باقر مطلق ومحمد حسن سبع وديع، الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للسكن اللائق، مجلة مركز دراسات الكوفة، مجلة فصلية محكمة، العدد ٥٠، لسنة ٢٠١٨.
٤. د. رياض محمد علي عودة المسعودي، بحث مقدم لأعمال الملتقى الدولي الأول حول الإسكان، والموسوم (أزمة السكن في الدول العربية واقع

وأفاق) الذي تنظمه جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة /كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير الجمهورية الجزائرية (١٠ / ماي - آيار / ٢٠١٢ م).

٥. م.م. فاروق فياض حسن وم.م. محمد رياض فيصل، معوقات الاستثمار الاجنبي المباشر في العراق، بحث منشور في مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية، المجلد الاول، العدد العاشر، السنة ٢٠١٦.

٦. د. فيصل رابح، السكن والسياسة السكنية في الجزائر: الأهداف والمعوقات، بحث مقدم لأعمال الملتقى الدولي الأول حول الإسكان، والموسوم (أزمة السكن في الدول العربية واقع وأفاق) الذي تنظمه جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة /كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير الجمهورية الجزائرية (١٠/ ماي - آيار / ٢٠١٢ م).

رابعاً - القرارات القضائية :

١. قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٣٤٨/علاقة زراعية /٢٠٠٩، والصادر بتاريخ ٢٩/١/٢٠٠٩م (منشور).

٢. قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٣٥٦٠/تقدير أجر المثل/٢٠١٠ (منشور).

خامساً - المواقع الإلكترونية :

١. كاظم راضي صاحب، مفهوم و تعريف حق السكنى حسب القانون العراقي، بحث منشور على شبكة الانترنت على الموقع الاتي:

http://www.uobabylon.edu.iq/uobColeges/service_showrest.aspx?fid=7&pubid=18133

تمت الزيارة بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٢٠.

٢. عادل عبد الزهرة شبيب، بعض معوقات الاستثمار في العراق وسبل النهوض به، مقال منشور على شبكة التواصل الاجتماعي على الموقع الاتي:

<http://www.iraqicp.com/index.php/sections/platform/20623-2014-10-13-19-21-16>

تمت الزيارة في ٩/٨/٢٠١٦

٣. عبد الرحمن صبري ، الفرق بين الفرق بين دعوى " رفع التجاوز " ودعوى " منع المعارضة "، مقال منشور على الانترنت على الموقع الاتي :

<https://ar-ar.facebook.com/669451126480301/photos/>

تمت الزيارة في ٢٠٢٠/٣/١١

٤. أ. عبد العزيز إدزني، السكن بالمغرب بين إرادة المشرع واكراهات الواقع، بحث منشور على الموقع الاتي :

<http://fsjest.ma/bibliotheque/ar/article.php>

تمت الزيارة بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٧

٥. القاضي حسن حسين جواد الحميري، دعوى منع المعارضة، بحث منشور على الانترنت على الموقع الاتي :

<https://hamyer.ahlamontada.com/t777-topic>

تمت الزيارة في ٢٠٢٠/٣/١٣

٦. الموقع الرسمي لامانة بغداد على الموقع الاتي :

<https://amanatbaghdad.gov.iq/page.php?link=Construction%20controls%20within%20the%20open%20areas&lang=ar>

سادسا - الزيارات الميدانية :

١. احمد ناصر مصطفى، الممثل القانوني لمفتشية اثار وتراث نينوى، تمت الزيارة بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٦.

سابعا - القوانين والتعليمات :

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل والنافذ.

٢. قانون المرافعات المدنية العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل والنافذ.

٣. قانون الاثبات المدنية العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل والنافذ.

٤. قانون تحصيل الديون الحكومية رقم (٥٦) لسنة ١٩٧٧.

٥. قانون الادعاء العام العراقي رقم (٤٩) لسنة ٢٠١٧ النافذ.

٦. تعليمات ازالة التجاوزات الواقعة على العقارات العائدة للدولة والبلديات رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١.