

## حق المساطحة على عقارات الدولة

م.م ايمان حمزة حسين

جامعة بغداد / قسم الاعمار والمشاريع / شعبة العقود الحكومية

Iman.h@uobaghdad.edu.i

### المخلص

أن الانفتاح الاقتصادي الذي شهدته الدولة العراقية بعد عام 2003 ، والذي ترتب عليه تشجيع الاستثمار في المجالات المختلفة وما تبعه من اصدار العديد من القوانين التي تتيح للعراقي والأجنبي الاستثمار على الاراضي التابعة للدولة ، لاسيما مع امتلاك العراق لمساحات فضاء واسعة ، مما ادى الى بروز حق المساطحة لاستثمار وأستغلال هذه المساحات ، ويعد هذا الحق من الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية والتي تعني بشكل عام الاستئثار بقيمة معينة يمنحها القانون لشخص معين ويحميها ، أذ يتيح هذا الحق لصاحب الارض بمقتضى عقد مع شخص اخر ان يقيم بناء او انشاءات غير الغراس على ارضه ، ويكون لهذا الأخير تملك هذه المحدثات والتصرف بها بمعزل عن الارض وينظم العقد التزامات الطرفين ، وقد نظم القانون المدني العراقي أحكام حق المساطحة إضافة الى قانون التسجيل العقاري، وكما تمت الاشارة الى هذا الحق في القوانين التي نظمت أستثمار العقارات التابعة للدولة ، كونه حق يرتبط بالعقار ويمكن ان يكون له دور كبير وطريقة فاعلة في تنظيم وأدارة المشاريع ، كونها مشاريع استراتيجية ضخمة ومدتها طويلة ، مما يعود بفوائد اقتصادية جمة ، إضافة لما يتمتع هذا الحق من ميزة إعادة الاراضي للدولة بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، الا أن لكل ميزات يقابلها معوقات وصعوبات في التطبيق العملي لاسيما اذا كان محل الحق هو عقار تعود ملكيته للدولة وما يصاحب ذلك من امتيازات السلطة العامة ، وهذه الصعوبات قد تكون اختلاف بالرؤيا بين السياسة العامة والسياسة الخاصة لدوائر الدولة ، أو قانونية مثل تسجيل هذا الحق ومدته وايلولته بعد انتهاء المدة ، والتصرف بهذا الحق الى الغير وهذا ما سنبينه في هذا البحث .

**الكلمات المفتاحية :** حق المساطحة ، العقار ، العقد ، الاستثمار ، اموال الدولة

## Summary

The economic openness witnessed by the Iraqi state after 2003, which resulted in the encouragement of investment in various fields, and the subsequent issuance of many laws that allow Iraqis and foreigners to invest in the lands belonging to the state, especially Iraq's possession of large space areas, which led to the emergence of the musataha right to invest these lands. Spaces, and this right is one of the in-kind rights that branch out from the right of ownership, which generally means exclusivity of a certain value that the law grants to a specific person and protects, as this right allows the owner of the land, according to an agreement with another person, to establish a building or constructions other than planting on his land, and the latter has the right to own this Innovative and disposed of separately from the land and the contract regulates the obligations of the two parties, and the Iraqi civil law has regulated the provisions of the musataha right in addition to the real estate registration law, and this right has also been referred to in the laws that regulated the investment of real estate belonging to the state, as it is a right associated with real estate and can have a major role And an effective method in organizing and managing projects, as they are huge and long-term strategic projects, in addition to the advantage of returning lands to the state after the expiration of the agreed period. However, each advantage has problems and difficulties in practical application, especially If the object of the right is real estate owned by the state and the concomitant privileges of the public authority, these difficulties may be A difference in the vision between the general policy and the private policy of state departments, or legal such as registering this right, its duration, and its devolution after the expiry of the period, and disposing of this right to others, and this is what we will show in this research .

key words :Musataha right, real estate, contract, investment, state funds

## المقدمة

يعتبر حق المساطحة من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية ، والذي يمنح صاحبه السلطات الثلاث المقررة بموجب القانون وهي الاستعمال ، والاستغلال، والتصرف، ولأهميته القانونية والاقتصادية تم تنظيم أحكامه في القانون المدني العراقي، واتبعت قانون التسجيل العقاري ، ومن ثم تمت الإشارة إليه في القوانين التي تعنى بعقارات الدولة ، مثل قانون الاستثمار ، وقانون بيع وإيجار اموال الدولة ، ويعد حق المساطحة عنصراً مهماً في أستغلال البيئة العقارية ، ما ينعكس على الأقتصاد الوطني بصورة عامة ، فصاحب الأرض قد لا يملك المال الكافي لأستثمارها أو تشييدها ، مع وجود من يملك الاموال وقادر على توظيفها في هذه الارض ، وينظم هذا الحق عقد بين مالك الارض وبين المساطح يحدد التزامات كلا الطرفين ويتميز بالشكلية القانونية ، ومن هنا قد يشار الى مصطلح العقد تارة والى مصطلح الحق تارة أخرى في طيات البحث كون ان الاول مصدراً للثاني وان اختلف كل منهما عن الآخر الا ان هناك ارتباط وثيق بينهما ، كما قد نطلق مصطلح المساطح مرة ومصطلح المستثمر مرة أخرى وذلك عند منح الاخير اجازة استثمارية بموجب قانون الأستثمار ، وتتأتى أهمية البحث من وجود اراضي ذات مساحات واسعة مملوكة للدولة او احد اشخاصها المعنوية ، وعدم امتلاك هذه الجهات الاموال الكافية لاستغلالها او تطويرها ، الا أن التطبيق العملي لهذا الحق يبرز مميزات له يمكن ملامستها على ارض الواقع ، وفي الوقت ذاته تظهر معوقات تعيق تطبيقه وذلك لتعلقه بعقارات الدولة والمصلحة العامة ، ومن هنا سيكون نطاق البحث بيان مفهوم حق المساطحة ، وخصائصه وتمييزه عما يشته به في نطاق التشريعات العراقية وقرارات مجلس الوزراء الصادرة بهذا الخصوص ، اضافة الى ايراد بعض القرارات القضائية المتعلقة بموضوع البحث ، وايراد اهم المزايا الناتجة عن تطبيقه والمعوقات التي تواجه أطرافه ، ومن هنا ستكون هيكلية البحث عبارة عن مبحثين نوضح في الاول مفهوم حق المساطحة وفي المبحث الثاني ميزاته ومعوقاته عن طريق منهج استقرائي تحليلي للقوانين العراقية ، وفي خاتمة البحث نورد اهم النتائج والتوصيات التي توصلنا لها .

### المبحث الاول : مفهوم حق المساطحة

يعتبر حق المساطحة حق عيني اصلي متفرع عن حق الملكية ، يمنح صاحبه السلطات التي يمنحها القانون للحق العيني وهي الاستعمال ، والاستغلال ، والتصرف ، الا انه يقتضي قيام ملكيتين منفصلتين ، ملكية الارض وتعود لمالك الارض، وملكية المحدثات وتعود لصاحب حق المساطحة<sup>790</sup> ، ولغرض الوقوف

782. عبد الكريم مبارك ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية ، ط 1 ، دار الحرية للطباعة ، بغداد ، 1973 ، ص 294 .

على مفهوم حق المساطحة سنقسم المبحث الى مطلبين نورد في الاول تعريفه وخصائصه ، ونفرد المطلب الثاني لتمييزه عما يشتهبه معه .

### المطلب الاول : تعريف حق المساطحة

أن النشأة التاريخية لحق المساطحة تعود للقانون الروماني ، إذ كان يطلق عليه بالأمفيتوز ، ومن ثم أنتقل الى القانون الفرنسي ، وكان من المقرر أن يكون حقا دائما الا انه تم جعله مؤقتا لمدة اقصاها 99 عاما<sup>791</sup> ، ان بداية هذا الحق وأساسه القانوني في القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 ، الذي عرف هذا الحق وأورد العديد من أحكامه ، ولأهميته أفرد قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المواد (229-234) لتنظيمه ، وبالرغم من تكون المصطلح من كلمتين كل لها تعريف محدد اذا وردت بصورة منفصلة ، الا اننا سنورد التعريفات التي تناولته كمصطلح قانوني متكامل ، ونبدأ بالتعريف التشريعي ، إذ عرفه المشرع العراقي في المادة 1266 من القانون المدني بأنه (حق عيني يخول صاحبه ان يقيم بناء او منشآت أخرى غير الغراس على ارض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الارض ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته) ، وبالرغم من ان التعريف التشريعي تميز بالعمومية ، الا أنه يلحظ عليه انه ساوى بين مالك الرقبة وبين المساطح ، بالرغم من ان حق الملكية هو حق عيني اقوى من حق المساطحة ، وكذلك جعل الاتفاق سبب لانشاء حق المساطحة اي العقد المنشئ لهذا الحق ولم يعالج احكام هذا العقد بالرغم من أختلاف حق المساطحة عن العقد المنظم له<sup>792</sup> ، وقد تقاربت التشريعات العربية من موقف المشرع العراقي في تعريف حق المساطحة في بعض الجوانب ، الا انها اختلفت عنه بأنها وسعت من نطاق هذا الحق فأضافت له الغراس إضافة الى البناء والأنشآت ، ومنها المشرع الاردني<sup>793</sup> ، والمشرع السوري<sup>794</sup> ، والمشرع الإماراتي<sup>795</sup> ، وحسن فعل المشرع العراقي بأقتصار هذا الحق على البناء والانشآت دون الغراس<sup>796</sup> ، كون ان المشرع العراقي قد عالج أحكام المغارسة في نصوص قانونية منفصلة تدخل ضمن المجال الزراعي<sup>797</sup> ، اما المشرع المصري

791 . عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع ، ج 6 ، مجلد الاول ، دار التراث والاحياء العربي للطباعة ، لبنان ، ص 1435 .

792 . علي نصرت الأسعدي ، المساطحة بين مفهومي العقد والحق ، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية ، جامعة كركوك ، المجلد 5 ، العدد 19 ، الجزء 2 ، ص 36.

793 . عرف القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 حق المساطحة في المادة 1225 بأنه ( حق المساطحة حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء او غراس على ارض الغير ) واطلق عليه حق القرار .

794 . ينظر المادة 67 من القانون المدني العراقي .

795 . سعيد عبد الكريم مبارك ، مصدر سابق ، ص 295 .

796 . تم اضافة نص المادة اعلاه من خلال التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي النافذ ، منشور في مجلة الوقائع العراقية بالعدد 4393 في 2016/1/4 .

797 . صدر هذا القرار بتاريخ 2017/6/22 استنادا الى البند ثالثا من المادة 80 من دستور العراق لسنة 2005 والفقرة أ /خامسا من المادة 10 من قانون الاستثمار العراقي النافذ المعدل .

فلم ينظم حق المساطحة الا انه أخذ بحق الحكر<sup>798</sup> الذي عده حق متفرعاً عن حق الملكية الا انه يكون على ارض موقوفة وفقاً صحيحاً وفي نطاق الضرورة والمصلحة العامة<sup>799</sup> ، ولم يخرج فقهاء القانون كثيراً عن التعريف التشريعي فقد عرفه رأي بأنه (حق عيني عقاري يخول صاحبه بأن يقيم بناء او منشآت غير الغراس على ارض الغير بموجب اتفاق بينه وبين صاحب الارض)<sup>800</sup> ، وعرفه رأي فقهي آخر بأنه (حق عيني عقاري يخول صاحبه البناء في الارض المملوكة للغير ملكاً صرفاً او اراضي موقوفة وفقاً صحيحاً واقامة منشآت اخرى كالمخازن والعمارات السكنية بمقتضى اتفاق بينه وبين المساطح)<sup>801</sup>، ويتبين من التعريفات السابقة بأنها عرفت حق المساطحة على اساس وجود طرفين متساويين بالمركز القانوني ، يبقى ان نذكر تعريفاً يتماشى مع موضوع البحث الذي يقتضي ان تكون عقارات الدولة هي محل المساطحة ، فيمكن تعريفه وفقاً لذلك بأنه (حق يكسب صاحبه اقامة بنايات وانشاءات على ارض مملوكة للدولة متمثلة بأحد اشخاصها المعنوية بمقتضى عقد ينظم حقوق الاطراف) ، إذ أن حق المساطحة في هذه الحالة يخضع للقوانين السابقة الذكر إضافة للقوانين الخاصة التي تنظم عقارات الدولة مثل قانون الاستثمار وقانون بيع وايجار اموال الدولة ، كما أن هناك قرارات قد تصدر من مجلس الوزراء في حال كان موضوع المساطحة ذات مساحة كبيرة وذات صلة بالاستثمارات عالية القيمة<sup>802</sup> ، ومن خلال أستعراض التعريفات السابقة يمكن استخلاص الخصائص التي يختص بها حق المساطحة عن غيره من الحقوق العينية التي نص عليها القانون المدني<sup>803</sup>، إذ يعتبر حق عيني عقاري يرتبط بالعقار وجوداً وعدمياً ، ولانه حق متفرع عن حق الملكية فأن خاصية التأقيت ملازمة له مهما طالت مدته ، وكذلك يعتبر من الحقوق التي يتوجب ان تسجل في دائرة التسجيل العقاري ، ومن ثم يعتبر العقد المنظم له عقداً شكلياً ، وهذا ما سنبينه تباعاً :-

**أولاً : حق عيني عقاري :-**

يعرف الحق العيني بأنه سلطة مباشرة على شيء يعطيها القانون لشخص معين<sup>804</sup> ، ومن ثم يمتاز هذا الحق بجميع السلطات التي يمنحها القانون للحق العيني

798 . زمن غازي جعفر ، حق المساطحة دراسة قانونية مقارنة ، رسالة ماجستير قدمت الى كلية القانون ، جامعة النهرين ، 2006 ، ص 17 .

799 . ينظر المادة 16 من قانون بيع وايجار اموال الدولة المرقم 21 لسنة 2013 المعدل .

800 . عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، ج1، المكتبة القانونية، بغداد، 1977، ص 43 .

801 . ينظر المادة 3 من قانون التسجيل العقاري .

802 . سعد حسين عبد ملحم الحلبوسي، تحول عقد المساطحة الباطل لعدم التسجيل الى عقد ايجار منفعة عقار ، تعليق على قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 2005/2م/2203 ، منشور في مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ، العدد السادس ، ص 37 .

803 . القرار رقم 976/1م/418 صادر في 1976/10/20 ، منشور في مجلة القضاء ، العدد الثالث ، بغداد ،

1976، ص 71 . وفي نفس المعنى القرار رقم 434 /هيئة مدنية اولى / 1979 صادر في 1980/5/18

، منشور في مجلة الاحكام العدلية ، العدد الثاني ، السنة الحادي عشر، 1980 .

وهي الاستغلال والاستعمال والتصرف ، الا ان السلطة الاخيرة في حق المساطحة تكون مقتصرة على البناءات والانشاءات التي احدثها المساطح في الارض دون رقبتها ، وكذلك التصرف بالحق نفسه حتى قبل احداث اي منشآت<sup>2</sup> ، واما اعتباره عقاري فذلك لاستقراره استقرارا ثابتا ، ومن ثم فإن ترتيب هذا الحق على اراضي الدولة يمكنها من استغلال واستثمار هذه الاراضي ، وقد نص على حق المساطحة كوسيلة لاستغلال اراضي او عقارات الدولة قانون بيع وايجار اموال الدولة المرقم 21 لسنة 2013 المعدل في المادة 16 منه التي نصت على ( للوزير المختص او رئيس الجهة الغير مرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما صلاحية الاعلان على انشاء حقوق المساطحة على الاموال غير المنقولة لاغراض الأنشطة التجارية والصناعية والاستثمارية بطريق المزايدة العلنية ... ) ، وكذلك نص قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 في المادة 10/ ثانيا على ( للمستثمر العراقي او الاجنبي حق استئجار وتأجير العقارات او المساطحة عليها لغرض اقامة مشاريع استثمارية ... )<sup>3</sup> ، ومن ثم فإن خضوع الارض لقانون الاستثمار يخرجها من نطاق قانون بيع وايجار اموال الدولة ، وهو اتجاه غي موفق من المشرع كون ان قانون بيع وايجار اموال الدولة هو قانون خاص بعقاراتها ومن ثم استبعاد تطبيقه في المشاريع الاستثمارية يضعف الموقف القانوني لهذه العقارات ، الا ان صدور قرار مجلس الوزراء رقم 6 لسنة 2017 لبيع وايجار عقارات وارياضي اموال الدولة والقطاع العام لاغراض الاستثمار والمساطحة عليها<sup>4</sup> نص على بعض الاجراءات المنظمة لحالة الايجار والمساطحة عقارات الدولة ، الا ان ذلك لا يغني عن الرجوع للقانون الخاص بأيجار اموال الدولة المذكور اعلاه .

#### ثانيا : حق مؤقت :-

يعتبر حق المساطحة من الحقوق الزمنية اذ يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيه ، ومهما طال مدة هذا الحق الا انه حق مؤقت ينتهي بأنتهاء مدته<sup>5</sup> ، وقد حددت المادة 1276 من القانون المدني العراقي مدة هذا الحق أن لا تزيد على 50 سنة ، وكذلك نص قانون التسجيل العقاري وقانون الاستثمار على نفس المدة اعلاه ، الا أن قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم 21 لسنة 2013 حدد هذه المدة منه بأن لا تزيد عن 25 سنة غير قابلة للتجديد<sup>805</sup> ، وهذا يعني انه جاء قيد على المدة في حال كانت الارض التي ترتب حق المساطحة عليها اراضي تابعة للدولة ، لكن بشرط الا يكون المشروع الذي يبرم حق المساطحة لتنفيذه خاضعا لقانون الاستثمار لان هذا القانون الأخير جعل مدة المساطحة 50 عاماً ، وبما ان هذا الحق هو حق مؤقت ، وان ايلولة المحدثات ستكون للجهة مالكة الأرض ، يجب ان تكون هناك متابعة من قبل الجهة المالكة ، لضمان ان تكون هذه المحدثات تقاوم الزمن بحيث يستفاد منها عند انتهاء عقد المساطحة ، لا سيما اذا كانت هذه البنائيات تدخل في نشاطات تعليمية او بحثية ، وتستخدم الإدارة عدة وسائل للمتابعة ، منها على سبيل المثال ان تكون المخططات الهندسية للبنائيات من جهات فنية معتمدة ، إضافة الى تشكيل لجان دائمة تتابع تنفيذ

عقد المساطح تقدم تقارير عن نسب انجاز العمل من قبل المساطح ، وبهذا تكون الادارة مطلعة على تفاصيل تنفيذ عقد المساطحة حفاظاً على المال العام .

### ثالثاً : حق شكلي :-

أن الشكلية التي يفرضها القانون هي قيدها على الرضائية التي تعتبر الأصل العام في العقود ، وان الشكلية المفروضة في عقد المساطحة كون التصرف يرتبط بعقار<sup>3</sup> ، ومن خلال الجمع بين نصوص القانون المدني وقانون التسجيل العقاري ، نلاحظ اتصاف حق المساطحة بالشكلية فقد نص القانون المدني في الفقرة الثانية من المادة 1266 على ( وحق المساطحة يجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري ) ونصت المادة 230 من قانون التسجيل العقاري على (تسجل عائدة حق المساطحة وشروطها ومدتها في الحقل الخاصة من السجل العقاري ) ، كلا النصين أعلاه اشارت بوضوح الى ضرورة تسجيل حق المساطحة ومن ثم فإن عقد المساطحة هو من العقود التي تكون الشكلية ركناً فيها ، الا ان المشرع العراقي لم يذكر الجزاء المترتب على تخلف الشكلية<sup>4</sup> ، الا ان موقف القضاء أخذ باتجاهين مختلفين الاول وهو القديم الذي عد الشكلية للأثبات وليس للأنعقاد وصدرت عدة قرارات قضائية تؤيد هذا الاتجاه فقد قضت محكمة التمييز في أحد قراراتها (ينعقد العقد المتعلق بحق المساطحة باتفاق ارادتي طرفين ويعد التسجيل في دائرة التسجيل العقاري توثيقاً للعقد وليس ركناً من اركانه)<sup>5</sup> ، الا ان المحكمة أعلاه عادت وعدلت عن موقفها وهذا هو الاتجاه الحديث ، فذهبت الى ان التسجيل في دائرة التسجيل العقاري ركناً في العقد ، وبدونه يعد عقد المساطحة باطلاً، وصدر في ذلك عدة قرارات قضائية تؤيد هذا الاتجاه ، ومنه ما قضت به محكمة التمييز العراقية (ان عقد المساطحة من العقود الشكلية التي يجب تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري)<sup>6</sup> ونذهب الى تأييد الاتجاه الحديث لمحكمة التمييز ، لا سيما اذا كان محل المساطحة عقار من عقارات الدولة ، كما ان الشكلية تحمي الطرفين وتساعد في استقرار المعاملات خاصة مع طول مدة هذا العقد ، وفي حال كان محل المساطحة عقارات الدولة فإن الشكلية لا تقتصر على التسجيل في دائرة التسجيل العقاري بل وتتعدى الى الاجراءات التي نص عليها قانون بيع وايجار اموال الدولة النافذ المعدل اذ لا بد من اعلان العقار عن طريق المزايدة العلنية واتخاذ كافة الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون<sup>807</sup> .

### المطلب الثاني : تمييز المساطحة عما يشتهر بها

يشتهر حق المساطحة مع بعض الاشكال التعاقدية القديمة منها والسائدة حالياً ، والتي شاع التعامل بها ، فقد يتداخل مع الاجارة الطويلة التي لم يعالج احكامها المشرع العراقي ، كذلك قد يتداخل مع عقد البوت الذي لم ينظمه القانون العراقي

<sup>806</sup> . القرار المرقم 10/موسوعة اولى /1996، صادر في 14/5/1996، منشور في الموسوعة العدلية ، مكتبة شركة التأمين الوطنية ، بغداد العدد 56، 1999، ص3 .

<sup>807</sup> . تحسين حمد سمايل و محمد رزاق علي ، التكييف القانوني للاجارة في قانون الاستثمار في اقليم كردستان، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية ، جامعة كركوك ، عدد خاص ، 2022 ، ص 71 .

لكن جاء لمواكبة التطور الاقتصادي على الصعيد الوطني والعالمي ، ومن هنا سوف نحاول بيان مدى التشابه والاختلاف بين حق المساطحة وكلا النوعين وكالاتي :-  
أولا : الإجارة الطويلة :-

أغفل القانون المدني العراقي تنظيم أحكام الإجارة الطويلة ، وكذلك لم تعالج التشريعات اللاحقة مثل قانون التسجيل العقاري هذا الاغفال مما يعتبر نقصاً تشريعياً أدى الى الخلط بين أحكامها وأحكام المساطحة<sup>808</sup> ، كما نصت المادة 229 من قانون التسجيل العقاري على خضوع الإجارة الطويلة لأحكام المساطحة ، وبالرغم عدم تعريف المشرع لها الا ان وردت لها تعريفات فقهية ، فقد عرفت بأنها (عبارة عن عقد يعطي لاحد طرفيه احداث الابنية او المنشآت او الغراس على عقار موقوف مقابل بدل معلوم يدفع على شكل اجارة سنوية)<sup>809</sup> ، ومن خلال تعريق حق الإجارة يلاحظ انه قريبا جدا من حق المساطحة ، اذ كلاهما يعدان من الحقوق العينية الاصلية<sup>5</sup> ، وكلاهما يعدان من الحقوق المؤقتة وكذلك نص القانون على تمتعهم بالشكلية ، ويمكن من خلال كلا الحقين إقامة المنشآت والمحدثات على ارض الغير ، ومع هذا التشابه الا انه يوجد بعض الاختلافات بين كلا الحقين وكالاتي :-

- 1- من حيث النطاق : يعتبر حق الأجارة الطويلة اوسع نطاقا ، اذ يمكن في الإجارة الطويلة الاتفاق على اقامة الغراس كون ان القانون لم يحدد نطاقها ، الا ان في المساطحة اقتصر على الانشاءات فقط دون الغراس ، كما ان يمكن ترتيب حق الأجارة على جميع انواع الاراضي بعكس حق المساطحة الذي يقتصر على الاراضي المملوكة والاراضي الموقوفة وفقا صحيحا<sup>810</sup>.
- 2- من حيث الأجرة : ففي حق المساطحة يمكن للاتفاق ان يحدد نوع الأجرة المستحقة من المساطح ، اذ يمكن ان يحدد العقد ان يكون أنشاء الحق بدون مقابل مع ايلولة المحدثات الى صاحب الارض عند أنتهاء العقد<sup>811</sup> ، الا انه فرض لا يمكن تصويره في المساطحة على اراضي الدولة لانه يعتبر هدر للمال العام ، كما ان المادة 16/ب من قانون بيع وايجار اموال الدولة المرقم 21 لسنة 2013 المعدل (يتم أستيفاء بدل المساطحة سنويا على ان تتم مراجعة البديل كل خمس سنوات من تاريخ ابرام عقد المساطحة ) وحسن فعل المشرع على ايراد النص اعلاه وذلك بسبب طول مدة العقد إضافة الى تبدل الاوضاع الاقتصادية المستمرة في البلد ، لكن فرض عدم استيفاء اجرة في الإجارة طويلة غير ممكن لانها تعد ركناً بالعقد .

<sup>808</sup> حسن علي ذنون ، الحقوق العينية الأصلية ، شركة الرابط للطبع ، بدون طبعة ، بدون سنة ، ص 422 .

<sup>809</sup> ينظر المادة 68 من القانون المدني العراقي .

<sup>811</sup> قضت محكمة التمييز بموجب قرارها المرقم 1400/حقوقية/968/في16/2/1969(عقد المساطحة لا يشترط فيه تسمية الاجرة) قضاء محكمة التمييز ،وزارة العدل ، دار الحرية للطباعة ، المجلد السادس ، مطبعة حكومة بغداد ، ص 356 .

3- من حيث المدة : يتحدد عقد المساطحة بمدة اقصاها 50 عاما، ام ما يخص عقارات الدولة فحدد قانون بيع وايجار اموال الدولة اقصى هذه المدة ب25 عاما<sup>812</sup>، اما في اما الاجارة الطويلة فالاصل ان المشرع العراقي لم يحدد مدة معين ومن ثم فان الاتفاق هو الذي يحدد المدة .

ثانيا : عقد البوت P.O.T :- عرفت قانون الاونيسترال الصادر عن الامم المتحدة عقد البوت بأنه ( شكل من اشكال تمويل المشاريع تمنح بمقتضاه حكومة ما لفترة من الزمن احد الاتحادات المالية والتي تسمى شركة المشروع امتيازاً لتنفيذ مشروع معين وعندئذ تقوم شركة المشروع ببناءه وتشغيله وادارته لعدد من السنوات وتسترد تكاليف البناء وتحقق ارباحاً من تشغيل المشروع واستغلاله تجارياً ، وفي نهاية المدة تنتقل حيازة المشروع الى الحكومة ) ، ومن التعريف اعلاه نلاحظ تقارب عقد البوت مع المساطحة في بعض الأمور في ان كلاهما من العقود المؤقتة ، وان كلاهما يتضمن البناء على ارض مملوكة للغير ، وغالبا ما تكون الارض تابعة للدولة في عقد البوت ، كما يحق في كليهما استعمال واستغلال المشروع لحين انتهاء العقد ، اما اوجه الاختلاف فيمكن تلخيصها بالآتي :-

1. من حيث النطاق : يعتبر عقد البوت من العقود الادارية على رأي بعض الفقه<sup>813</sup>، كون ان الادارة طرفاً في العقد ، الا انه اوسع نطاق من عقد المساطحة ، فهو مجموعة عقود متداخلة فهو يعتبر اسلوب تعاقدى متعدد الاغراض ويؤخذ عليه بهذه العملية المتشابكة والمعقدة .
2. من حيث السلطات : يمتلك المساطح في حق المساطحة السلطات الثلاثة للملكية ، وهي الاستغلال ، والاستعمال ، والتصرف المحدد بحق المساطحة والانشاءات المنفذة من قبله دون رقبة الارض ، الا انه في عقد البوت يتحدد الطرف المتعاقد مع الادارة بسلطة الاستعمال والاستغلال لغاية انتهاء العقد وتؤول المحدثات والمشاريع الى الدولة في كل الاحوال .
3. من حيث الأساس القانوني : نظمت المساطحة بموجب نصوص قانونية واضحة وفي اكثر من قانون وهذه من المميزات التي يتفرد بها حق المساطحة ، وتشجع الأطراف المتعاقدة على الاقبال عليها ، الا أن عقد البوت لم يتم تنظيمه في القانون العراقي الا من خلال الإشارة اليه في النظام الخاص ببيع وايجار عقارات الدولة والقطاع العام لاغراض الاستثمار رقم 6 لسنة 2017 ، كما وربطه بأبرام عقد ايجار او عقد مساطحة ، الا انه يمكن ان يكون ترتيب حق المساطحة احد العقود المنفذة في نطاق عقد البوت .

<sup>812</sup> ينظر المادة 1/229 من قانون التسجيل العقاري العراقي .

<sup>813</sup> زعيم ايمان ، الطرق المستحدثة لادارة وتسيير المرافق العامة / عقد البوت نموذجا ، رسالة ماجستير

مقدمة الى جامعة محمد خيضر ، الجزائر ، 2014 ، ص 20-25 .

ومما سبق نلاحظ أفاق واختلاف المساطحة عن كلا الموضوعين ، الا ان ما يميزها انها ذات نصوص قانونية واضحة ومتعددة ومنظمة في اكثر من قانون ، مما يكسبها الاولوية كوسيلة لأستغلال العقارات والاراضي تمنح الضمان القانوني لكلا الطرفين ، لاسيما اذا كان محلها عقارات تابعة للدولة ، كما أن حق المساطحة حق قابل للتطور ويمكن ملائمته مع المستجدات المعاصرة في جميع الاصعدة ، وما يساندنا في هذا الرأي استخدامهما من قبل دول عربية اثبتت نجاحها من الناحية العمرانية والاقتصادية مثل مدينة ابو ظبي في الامارات العربية المتحدة اذ ابرمت عدة اتفاقيات استثمارية عن طريق حق المساطحة في عامي 2018-2019<sup>814</sup> .

### المبحث الثاني : امتيازات ومعوقات المساطحة على اموال الدولة

تبين لنا من خلال المبحث الاول الذي وضح تعريف وخصائص حق المساطحة ان لهذا الحق اساساً قانونياً واضحاً في التشريعات العراقية ، مما يمنحه قوة ووضوح للمتعاملين فيه ، إضافة الى امتيازات وفوائد تعود على كلا الطرفين ، لاسيما اذا كان العقار محل المساطحة تعود ملكيته للدولة ، الا ان هناك معوقات تواجه تطبيق حق المساطحة على ارض الواقع ، ولغرض الوقوف على امتيازات ومعوقات حق المساطحة سنقسم هذا المبحث الى مطلبين نوضح في الاول الامتيازات من ترتيب هذا الحق على عقارات الدولة ، ونفرد المطلب الثاني للمعوقات التي تواجهه .

#### المطلب الاول : امتيازات ومعوقات حق المساطحة على عقارات الدولة

أن تطبيق حق المساطحة على عقارات الدولة ، يوفر للدولة العديد من الامتيازات ، وتتمحور هذه الامتيازات في عدة مجالات ، اقتصادية ، واجتماعية ، وأستثمارية ، ومن هنا سنبين مزايا تطبيق هذا الحق على اراضي الدولة تباعاً وعلى النحو الآتي :-

**اولاً :** مزايا اقتصادية : تتمثل هذه المزايا من خلال العقارات التي تعجز الدولة عن استغلالها مع الاحتفاظ بملكيتها ، كون ان هذه الاراضي تمثل ثروة قومية لا يمكن التنازل عنها او بيعها مع ضمان عودة هذه الاراضي مع المشيدات الى الجهة مالكة العقار بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد المنظم لألتزامات الطرفين ، هذا إضافة الى بدل الأيجار السنوي المتفق عليها مع المساطح ، أذ تعتبر واردات للجهة المالكة للارض ، كما ان هذا الأيجار يعاد به النظر به كل خمس سنوات ، لاسيما أن هناك اراضي ذات موقع متميز ومساحتها كبيرة مما يجعلها محط لأنظار المستثمرين العراقيين والأجانب مما يستوجب لاستفادة من امكانياتهم التي تدعم الدولة ووزاراتها المالكة للارض ، وهنا تكون الجهة المالكة استغلت هذه الاراضي عن طريق الاجرة اضافة الى البناء الذي تستغله في المستقبل ، مع امكانية الأستفادة من المشروع الاستثماري المنفذ أثناء التنفيذ بعد تشغيله التجاري .

<sup>814</sup> . التفاصيل متوفرة على الموقع الالكتروني <https://www.alittihad.ae/article/75390/2019>

تاريخ اخر زيارة 2023/5/5 .

**ثانياً :** مزايا الاجتماعية : تتمثل هذه المزايا من خلال تبادل المنفعة ما بين المساطح وصاحب الأرض ، وذلك يكون بحسب أختصاص الجهات المالكة للأرض<sup>815</sup> ، فإذا كانت الارض مملوكة لوزارة الصناعة او وزارة التعليم العالي على سبيل المثال ، فإن المشاريع المنفذه بهذا الاسلوب يجب ان تكون ذات علاقة بأختصاص الوزارة ، لاسيما مع عدم قدرة هذه الوزارات على تنفيذ مشاريع ذات تكلفة عالية ، وذلك ليتسنى الاستفادة من خبرات المساطح حتى اثناء تنفيذ المشروع وبعد انتهاء المدة المتفق عليها وتسليم كافة المشيدات الى الجهة المالكة ، مثال على ذلك ان ترصد نسب محددة للجهة المالكة العقار مثل تخفيض اجور استخدام الخدمات او المنتجات المقدمة من خلال المشروع للموظفين التابعين للوزارة او الجهة المالكة ، او تخصيص مقاعد دراسية او شراكات بحثية في حال كون المشروع المنفذ تعليمي او بحثي ، او تخصيص عدد معين من الشقق السكنية لهذه الوزارة او تلك الدائرة ، ومن هنا يكون هناك دعم اجتماعي لشريحة الموظفين التابعين للوزارة صاحبة الأرض بصورة خاصة وللمجتمع بصورة عامة .

**ثالثاً:** مزايا استثمارية :- للاستثمارات العقارية تأثير كبير وواضح على الحياة الاقتصادية للدولة والمجتمع في زيادة الناتج القومي ، وتشغيل الأيدي الوطنية ، وتحرير الاقتصاد وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتوفير الموارد المالية اللازمة ، ويمثل حق المساطحة مجالاً خصباً لجذب المستثمرين العراقيين والأجانب من خلال وجود نصوص قانونية ضامنة لهم بالتعامل بالارض والبقاء عليها لمدة طويلة ، تمكنهم الاستفادة القصوى من المشروع المراد تنفيذه على الارض المملوكة للدولة أو أحد أشخاصها المعنوية ، إضافة الى ان هذا الحق يوفر قيمة الارض للمستثمر لانفاقها على المشروع المراد تنفيذه ، كما ان قانون الاستثمار العراقي النافذ اعطى امتيازات للمستثمر تضمن له الاستقرار في المراكز القانونية ، اذ نصت المادة العاشرة من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل استثناء العقارات التي تخصص لاقامة مشاريع استثمارية من احكام العديد من القوانين<sup>4</sup> .

### المطلب الثاني : معوقات حق المساطحة

بالرغم من وضوح النصوص القانونية التي نظمت حق المساطحة الا ان التطبيق العملي يظهر بعض المعوقات التي تواجه اطراف الحق ، لاسيما ان العقار المراد ترتيب الحق عليه يعود للدولة ، وتتمثل هذه المعوقات بأختلاف السياسة العامة للدولة عن السياسة الخاصة لأشخاصها المعنوية ، وعدم تسجيل حق المساطحة ، إضافة الى التصرف بهذا الحق من قبل المساطح ، وسنبين هذه المعوقات تباعاً وعلى النحو الآتي :-

<sup>815</sup> ان نظام العقارات في العراق يخضع الى تسجيل بعض الاراضي الى وزارات و جهات عامة معينة تكون هي المالكة لهذه الاراضي مثل ان تكون الارض تابعة الى وزارة التعليم العالي او الى جامعة بغداد على سبيل المثال مما يقتضي ابرام العقود مع الوزارة او الجامعة وهذا ما اشار اليه قانون الاستثمار العراقي في المادة 10/رابعاً/أوب على التزام الجهات المالكة للعقار بتوفير العقارات لاقامة المشاريع الاستثمارية عليها والتسيق بينها وبين الهيئة الوطنية للاستثمار .

أولاً : أختلفت السياسة العامة عن السياسة الخاصة : تتمثل السياسة العامة للدولة بأستقطاب الأستثمار وتشجيعه وذلك من خلال عدة خطوات تتخذها الدولة ، أهمها اصدار قوانين تحمي المستثمر وتمنحه ضمانات كافية ، اذ يمثل قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل هذه السياسة بأعتباره قانون عام ، الا أنه قد تختلف هذه السياسة العامة للدولة عن السياسة الخاصة لكل وزارة ، أذ لكل وزارة اهداف ورؤيا تسعى لتحقيقها ، وذلك من خلال مشاريع معينة تزيد أنشاءها على الاراضي التي تمتلكها وهنا يمكن ان يكون هناك تضارب بين السياسة العامة والخاصة مما يسبب الارباك في العمل ، لا سيما منح القانون للهيئة الوطنية للأستثمار صلاحيات واسعة في تملك الأراضي التابعة الى الوزارات بدون بدل في حال عدم التزامها بتسليم العقارات خلال 30 يوم من تاريخ التخصيص خالياً من الشواغل<sup>816</sup> ، ويترتب على ذلك عدم موافقة بعض الوزارات التي تعود ملكية الاراضي لها على المشاريع المراد تنفيذها على هذه الأراضي ، مثال على استثناء الاراضي التابعة الى جامعة بغداد من الفقرة الثانية من قرار مجلس الوزراء رقم 175 الصادر في 2019/5/15 الذي نقل بموجبها ملكية الاراضي المحيطة بالمطار الى الهيئة الوطنية للاستثمار<sup>817</sup> واعادة ملكيتها الى جامعة بغداد لتحقيق رؤية الوزارة في انجاز مشاريعها التعليمية والخدمية.

ثانياً : عدم تسجيل حق المساطحة : - قدمنا في ما سبق ان عقد المساطحة من العقود الشكلية ومن ثم يجب تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري ، وان ترتيب هذا الحق على مساحات شاسعة وتابعة للدولة يحتاج الى عدة اجراءات من عدة جهات حكومية تسبق هذا التسجيل مثل أفراس الارض ، وتغيير جنسها ، وتحديد الاراضي المراد ترتيب عليها حق المساطحة بصورة واضحة ودقيقة ، وتختلف اجراءات التسجيل فيما اذا كانت الارض خالية من الشواغل او ان هناك أبنية فيها قابلة للتطوير والتحسين ، وكل هذه الاجراءات تتطلب التنسيق بين الجهة مالكة الارض والهيئة الوطنية للاستثمار والمساطرح والتي تأخذ الكثير من الوقت ، ولاختصار هذا الوقت يتم التعاقد مع المساطرح مبدأياً ويكون هناك عقدين الاول يعقد بين الهيئة الوطنية للاستثمار وبين المستثمر بموجب الاجازة الاستثمارية الممنوحة له ويوضع إشارة عدم تصرف على سند الملكية ، والعقد الثاني بين الجهة مالكة الارض والمساطرح ، ومن ثم يبدأ تنفيذ العقد دون ان يكون مسجل في دائرة التسجيل العقاري ، وهو خلل تطبيقي يترتب عليه أهدار حقوق الطرفين ، أذ ان الادارة عند اقبالها على ابرام عقد مساطحة يجب عليها البدء باجراءات تسجيل هذا العقد قبل البدء بتنفيذه ، لا سيما ان العقود الاستثمارية تتم بعدة مراحل قبل بدء التشغيل التجاري لها ، تكون هذه المراحل بناء وتأهيل قبل دخول المشروع الى سوق العمل والانتاج ، ولا تستحق

<sup>816</sup> ينظر الفقر 3 من المادة 1 من من قرار بيع وايجار عقارات وارياضي الدولة والقطاع العام لاغراض الاستثمار والمساطحة عليها رقم 16 لسنة 2017 .

<sup>817</sup> لمزيد من التفاصيل عن هذا القرار على الموقع الالكتروني <https://www.ina.iq/89867--.html>

تاريخ اخر زيارة 2023/5/15 .

الجهة مالكة الارض الاجرة السنوية الا بعد تشغيل المشروع تجاريا ، مما يلاحظ على عقود المساطحة المبرمة انها تبدأ وتنفذ ومن ثم يتبعها اجراءات التسجيل وهذا ما يسبب اهدار للقيمة القانونية لحق المساطحة ومخالفة القواعد القانونية الأمرة ، وعدم إمكانية المساطح من القيام بأي تصرفات قانونية تترتب على تسجيل الحق مثل رهنه او أخذ تسهيلات وقروض مصرفية استنادا الى هذا الحق ، كذلك لا تستطيع الجهة المالكة الاحتجاج عليه بالاحكام الخاصة بحق المساطحة مثل الاجرة والمدة وباقي الاحكام ، وفي حال النزاع تطبق المحكمة نظرية انتقاص العقد او تحول العقد<sup>818</sup> .

ثالثا : التصرف بحق المساطحة :- يستتبع اعتبار المساطحة من الحقوق العينية الاصلية الأقرار للمساطح بموجب القانون التصرف بحق المساطحة بجميع انواع التصرفات القانونية ، فقد نصت الفقرة 1 من المادة 232 من قانون التسجيل العقاري على (يملك المساطح ملكاً خالصاً الأبنية والمنشآت المقامة من قبله وتسري عليها جميع التصرفات القانونية مقترنة بحق المساطحة دون موافقة صاحب الأرض ، كما وله التصرف بحق المساطحة قبل البناء وكل ذلك ما لم يوجد اتفاق بخلافه ) ويترتب على هذا النص امكانية التصرف بحق المساطحة حتى قبل قيام البناء على الارض المساطح عليها ، وهذا ما لا يمكن قبوله عندما تكون الارض تابعة للدولة وان كان حق اقره القانون لا سيما عند يكون نطاق المساطحة قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم 21 لسنة 2013 المعدل اذ اشارت المادة 16 منه الى ان تكون المساطحة عن طريق المزايمة العلنية ومن ثم فإن اختيار المساطح وفقا لهذا القانون يكون وفقا ل ضمانات قدمت من قبل المتقدم للمزايمة العلنية ، ومن ثم التصرف بهذا الحق يجب ان يقترن بموافقة الدائرة مالكة العقار ، لذا يتوجب على الجهة مالكة الأرض ايراد بند في العقد المنظم عدم جواز التنازل عن حق المساطحة الا بموافقة الطرف الاول الذي تمثله الدولة في العقود التي تبرم في دوائرها ، أما اذا كانت المساطحة في نطاق قانون الاستثمار فإن التصرف بحق الساطحة يكون أخطر كون ان المشاريع الاستثمارية تكون على مساحات واسعة وفي مناطق استراتيجية ، لذا لا يمكن التصرف بهذا الحق الا بعد اخذ موافقة الهيئة الوطنية للاستثمار والجهة المالكة للعقار .

<sup>818</sup> قررت محكمة التمييز الاتحادية بقرارها المرقم 2005/2م/2203 الى ( تحول عقد المساطحة الباطل الى عقد منفعة عقار ) استنادا الى المادة 140 و146 من القانون المدني العراقي ، سعد حسين عبد ملحم الحليوسي ، مصدر سابق ، ص3 .

## الخاتمة

- في نهاية هذا البحث نصل الى خاتمة الموضوع من خلال تسطير ابرز النتائج التي توصلنا لها تتبعها بعض التوصيات وعلى النحو الآتي :-
- 1- أن حق المساطحة من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية ، والتي تعطي لصاحبه السلطات الثلاثة وهي الأستعمال والأستغلال والتصرف ، وقد تم تنظيم هذا الحق بموجب القانون المدني و أتبعه قانون التسجيل العقاري بأيراد بعض التفاصيل والأجراءات لتسجيل هذا الحق ، ولأهميته الأقتصادية تم الإشارة اليه في قانون الأستثمار وقانون بيع وإيجار اموال الدولة كوسيلة لأستغلال الاراضي المملوكة للدولة .
  - 2- يمتاز حق المساطحة بأنه حق يرد على العقارات فقط وانه حق مؤقت مهما طالت مدته اضافة الى انه من التصرفات الشكلية التي يجب تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري ، كما انه يمتاز عن بعض الاوضاع التي تتقارب معه مثل الاجارة الطويلة وعقد البوت بل قد يدخل في نطاق المجموعة العقدية لتنفيذ عقد البوت .
  - 3- ان تطبيق حق المساطحة على ارض الواقع ينتج عنه فوائد اقتصادية واجتماعية لكلا اطرافه اضافة الى الاقتصاد الوطني ككل ويعتبر احد الوسائل التي تستثمر الارض من خلالها لانها تضمن رجوع الارض الى الدولة التي تعتبر ثروة قومية لا يمكن التفريط بها .
  - 4- بالرغم من الوضوح التشريعي للنصوص المنظمة لحق المساطحة الا ان تطور الوضع الاقتصادي والاستثماري في البلد ادى الى وجود معوقات تطبيقية تعوق سلاسة هذا الحق ومنها اختلاف السياسة العامة للدولة عن السياسة الخاصة لأشخاصها المعنوية ، وكذلك ابرام العقد والمضي بتنفيذه قبل تسجيله في دائرة التسجيل العقاري مما يسبب اهدار للقيمة القانونية لحق المساطحة اضافة الى اهدار حقوق الطرفين كما ان التصرف بحق المساطحة يمثل خطورة وارباك في حال كانت الاراضي محل المساطحة تابعة للدولة .

### التوصيات :-

- 1- تعديل المادة 10 من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 اضافة الى للمادة 1/ثالثا من النظام رقم 6 لسنة 2017 اللتان نصت على نقل العقارات المملوكة للوزارات الى الهيئة الوطنية للاستثمار .
- 2- عدم ابرام عقود المساطحة وتنفيذها الا بعد اكمال تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري لا سيما اذا كانت المشاريع المراد تنفيذها استثمارية وتشغل مساحات واسعة داخل التصميم الاساس للمدن .
- 3- النص في عقود المساطحة بعدم إمكانية التصرف بحق المساطحة الا بعد موافقة الطرف الأول الذي يمثل الطرف الحكومي وفي حال وجود الهيئة الوطنية للاستثمار طرفا في العملية العقدية فيكون بموافقة الجهة مالكة الارض والهيئة الوطنية للاستثمار للحفاظ على استقرار المراكز القانونية .

## قائمة المصادر والمراجع

### الكتب :-

- 1- جليل الساعدي ولبنى عبد الحسين ، ماهية عقد البوت في القانون العراقي والمقارن ، مكتبة السنهوري ، بغداد ، 2016 .
- 2- سعيد عبد الكريم مبارك ، شرح القانون المدني / الحقوق العينية الاصلية ، ط 1 ، دار الحرية للطباعة ، بغداد ، 1973 .
- 3- عبد الباقي البكري وزهير البشير، المدخل لدراسة القانون ، ط3 ، المكتبة القانونية ، بغداد ، 2011 .
- 4- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني / العقود الواردة على الانتفاع ، ج 6 ، مجلد الاول ، دار التراث الاحياء العربي للطباعة ، لبنان ، بدون سنة .
- 5- عبد المجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني ، مصادر الالتزام ، ج 1 ، المكتبة القانونية ، بغداد ، 1977 .
- 6- عبد المنعم البدر اوي ، شرح القانون المدني في الحقوق العينية الاصلية ، ط2 ، مطبعة دار الكتاب العربي ، القاهرة ، 1956 ، ص 292 .
- 7- محمد طه البشير و غني حسون طه، الحقوق العينية العينية ، ج 1 ، مطبعة العاتك ، القاهرة ، بدون سنة .

### رسائل الماجستير :-

- 1- زمن غازي جعفر ، حق المساطحة دراسة قانونية مقارنة ، رسالة ماجستير قدمت الى كلية القانون ، جامعة النهرين ، 2006 .
- 2- زعيم ايمان ، الطرق المستحدثة لادارة وتسيير المرافق العامة / عقد البوت نموذجاً ، رسالة ماجستير مقدمة الى جامعة محمد خيضر ، الجزائر ، 2014 .
- 3- لبنى عبد الحسين عيسى ، النظام القانوني لعقد البوت ، رسالة ماجستير ، جامعة بغداد ، كلية القانون ، 2013 .

### البحوث :-

- 1- تحسين حمد سمايل و محمد رزاق علي ، التكييف القانوني للاجارة في قانون الاستثمار في اقليم كردستان ، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية ، جامعة كركوك ، عدد خاص بوقائع مؤتمر ، 2022 .
- 2- حنان عوض و عدنان محمود العساف (حق المساطحة مشروعيته وتكييفه الفقهي واثاره المستقبلية ) مقالة منشورة على الانترنت .
- 3- جاسم كاظم كباشي ، عقد البوت طبيعته القانونية وافاق تطبيقه في العراق والتشغيل ، بحث منشور في مجلة الجامعة، العدد 46 ، ج 1 .
- 4- ريباز اردلان بكر ، حق المساطحة واشكاله ، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية ، جامعة ديالى ، المجلد السابع ، العدد الاول ، 2018 .
- 5- ريبوار محمد حسن يوسف ، عقد المساطحة في القانون العراقي ، بحث مقدم الى مجلس القضاء لاقليم كردستان ، 2017 .

- 6- سعد حسين عبد ملحم الحلبوسي، تحول عقد المساطحة الباطل لعدم التسجيل الى عقد ايجار منفعة عقار ، تعليق على قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 2203/2م/2005 ، منشور في مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ، العدد السادس .
  - 7- علي نصرت الأسعدي ،المساطحة بين مفهومي العقد والحق، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية ، جامعة كركوك ، المجلد 5 ، العدد 19 ، الجزء 2 .
  - 8- علي نصرت الأسعدي ، المساطحة والمغارسة ، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية ، السنة 7 ، العدد 26 ، 2015 .
  - 9- عمار محمود مخلف ، المساطحة في الشريعة الإسلامية والقانون العراقي ، بحث منشور في مجلة كلية المعارف الجامعة ، المجلد 30 ، العدد 1 ، 2020 .
- مواقع الانترنت :-

- 1- [https://www.researchgate.net/publication/358078636\\_hq\\_a\\_lmsatht\\_mshrwyth\\_wtkyyfh\\_alfqhy\\_wafaqh\\_almstqblty](https://www.researchgate.net/publication/358078636_hq_a_lmsatht_mshrwyth_wtkyyfh_alfqhy_wafaqh_almstqblty) تاريخ اخر زيارة في 2023/5/5
- 2- [https://drive.google.com/file/d/1VrQvH89qsEYDBcOx5p\\_hgCNwsaadPCphA/view](https://drive.google.com/file/d/1VrQvH89qsEYDBcOx5p_hgCNwsaadPCphA/view) تاريخ اخر زيارة في 2023/5/5
- 3- <https://www.alittihad.ae/article/75390/2019> / تاريخ اخر زيارة 2023/5/5

#### متون القوانين :-

- 1- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 .
  - 2- قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .
  - 3- قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل .
  - 4- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1949 .
  - 5- القانون المدني السوري رقم 84 لسنة 1948 .
  - 6- القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976 .
  - 7- قانون المعاملات الاماراتي رقم 5 لسنة 1985 .
  - 8- النظام رقم 6 لسنة 2017 .
- قرارات مجلس الوزراء :-
- 1- القرار رقم 256 الصادر 2018/7/3 .
  - 2- القرار رقم 175 الصادر في 2019/5/15 .
  - 3- القرار رقم 185 الصادر في 2021/6/9 .