

القيود المخففة على كسب الملكية لأبناء الدول العربية في القانون العراقي والليباني.

*Reduced restrictions on acquiring property for people of Arab countries
in Iraqi and Lebanese law.*

بحث مقدم من قبل

د. سعد حمزة ناصح

كلية الامام الكاظم (ع) / اقسام بابل / القانون

الخلاصة.

إن حرية الملكية يعتبر موضوع هام جدا ورئيسي وبشكل خاص حرية التملك العقاري ولكن هناك مجموعة من القيود التي تطرأ على حق الملكية ويوجد هناك نوعان من القيود التي ترد على حرية التملك وهي قيود حرية التملك بالنسبة للأجانب وقيود حرية تملك الاراضي الزراعية وإن القيود التي ترد على حرية التملك بالنسبة للأجانب تظهر بشكل واضح في تملك الأجنبي للعقارات فالدول تضع مجموعة من القيود التي تتعلق بتملك الاجانب للعقارات على اعتبار ان العقارات هي عماد الثروة الوطنية. وقد ركزت هذه الدراسة على القيود التي ترد على حريات التملك العقاري فيما يتعلق بالأجانب في البلدان العربية و التخفيف في القيود والشروط المطبقة على الافراد من البلدان العربية عند تملكهم عقار في البلدان العربية العراق ولبنان ، وترتب على هذه الأهمية إشكالية رئيسية تتمثل في قلة الدراسات قانونية حول التشريعات الخاصة بحق الملكية العقارية الواردة في العراق ولبنان وقد اتبع الباحث المنهج التحليلي والمقارن حيث يعتمد المنهج التحليلي على مناقشة وتحليل القوانين المتعلقة بتمليك العقارات للأجانب والعرب في العراق ولبنان أما المنهج المقارن جاء من أجل المقارنة بين العراق ولبنان. وتوصل الباحث لعدد من النتائج أهمها ان القانون العراقي سمح في معظم القوانين لتملك الاجانب العقار وفي قوانين اخرى منع ذلك و ان القانون اللبناني لم يسمح لأي شخص غير لبناني التملك العقاري في الاراضي اللبنانية الا بعد حصوله على ترخيص يحصل عليه من قبل مجلس الوزراء بناء على اقتراح من قبل وزير المالية.

الكلمات المفتاحية: حق الملكية ، التملك ، القيود .

Abstract.

The freedom of ownership is considered a very important and main topic, especially the freedom to own real estate, but there are a group of restrictions that occur on the right of ownership. There are two types of restrictions that apply to the freedom of ownership, which are restrictions on the freedom of ownership for foreigners and restrictions on the freedom to own agricultural land. And the restrictions that apply to the freedom of ownership Ownership for foreigners clearly appears in foreigners owning real estate. Countries impose a set of restrictions related to foreigners owning real estate, given that real estate is the mainstay of national wealth. This study focused on the restrictions imposed on the freedoms of real estate ownership with regard to foreigners in Arab countries and the easing of restrictions and conditions applied to individuals from Arab countries when they own real estate in the Arab countries of Iraq and Lebanon. This importance results in a major problem represented by the lack of legal studies on Legislation regarding the right to real estate ownership contained in Iraq and Lebanon. The researcher followed the analytical and comparative approach, where the analytical approach depends on discussing and analyzing the laws related to the ownership of real estate for foreigners and Arabs in Iraq and Lebanon, while the comparative approach came in order to compare between Iraq and Lebanon. The researcher followed the analytical and comparative approach, as the analytical approach depends on discussing and analyzing the laws related to ownership of real estate by foreigners and Arabs in Iraq and Lebanon, while the comparative approach came in order to compare between Iraq and Lebanon. The researcher reached a number of results, the most important of which is that Iraqi law allowed in most laws for foreigners to own real estate, and in other laws it prohibited this, and that Lebanese law did not allow any non-Lebanese person to own real estate in Lebanese territory except after obtaining a license obtained by the Council of Ministers based on a proposal. By the Minister of Finance

Keywords: property rights, ownership, restrictions.

المقدمة .

ان حرية الملكية العقارية تعد من أبرز المواضيع الهامة جدا التي اهتم بها كل من المشرعين العراقي والليبناني وقد تم النص على هذه الملكية في القانونين العراقي والليبناني وقد حددت ايضا الشروط والقيود التي تتعلق بتملك العرب والاجانب في البلاد المذكورة. ويعتبر القانون العقاري هو الاساس لكافة القوانين التي ترعى حقوق الملكية وان اهتمام العراق ولبنان بتنظيم الملكية العقارية يتخطى اهميتها المادية والمعنوية . وهناك مجموعه من القيود التي ترد على حريات التملك فيما يتعلق بالاجانب بالدرجة الاولى والتي تتعلق بتملك الاجنبي للعقارات حيث ان الدول المقارنة العراق ولبنان تنتشد في اباحه تملك الاجانب للعقارات لأنها تعتبر العقارات هي عماد الثروة الوطنية وقد نظم نتيجة لذلك المشرع العراقي والليبناني القواعد التي تتعلق بتملك الاجانب سواء كانوا من دول عربيه ام غير عربيه للعقارات في لبنان والعراق وتعاملت مع الدول العربية بنوع من التخفيف في القيود والشروط المطبقة على الافراد من البلدان الأجنبية. وتقسّم القيود التي ترد على حريه التملك الى نوعين اساسيين وهما :

النوع الأول : يختص بتقييد حريه التملك بالنسبة الى الأجانب ، اما الثاني : يتعلق بحريه تملك الاراضي الزراعية وايضا هناك نوع خاص من القيود التي تفرضها طبيعة الشخص ذاته ويتصدر حق الملكية سلم الحقوق العينية الأصلية نتيجة لاتساع مجالها وايضا يعتبر من اقدم مواضيع القانون على الاطلاق حيث اثارت الملكية اهتمام كافة الشعوب والبلدان.

أهمية البحث:

تنبثق أهمية هذه الدراسة من أهمية حريه الملكية العقارية في حياة الشعوب على مر التاريخ ونتيجة لأهمية معرفة القيود التي ترد على حريات التملك العقاري فيما يتعلق بالاجانب في البلدان العربية و التخفيف في القيود والشروط المطبقة على الافراد من البلدان العربية عند تملكهم عقار في البلدان العربية العراق ولبنان وضرورة معرفة القوانين الواردة على حق العرب في التملك في بلدان غير بلدانهم وأيضا تحديد القوانين التي تتعلق بحق الاجنبي بالتملك في أي بلد عربي

إشكالية البحث:

تنطلق مشكلة الدراسة من قلة الدراسات قانونية حول التشريعات الخاصة بحق الملكية العقارية الواردة في العراق ولبنان ومن عدم توسع القوانين فيما يتعلق بالقيود المتعلقة بالفرد الاجنبي والعربي وحقه في التملك سواء عقارات او أراضي وعدم تنظيم النصوص القانونية بشكل تفصيلي لهذا الموضوع لذلك فإن هذا البحث سيقوم بهذه المهمة و أيضا من أجل محاولة فهم المشكلة العقارية وبيان وتوضيح القيود الواردة على الملكية العقارية .

أسئلة البحث:**السؤال الرئيسي**

ما هي أبرز القيود التي تم تخفيفها على الرعايا العرب والتي تتعلق بالتملك العقاري في لبنان والعراق ؟
الأسئلة الفرعية تتمثل في الآتي:

- 1- ما هو مفهوم كسب الملكية؟
- 2- ما هي أبرز أنواع كسب الملكية ؟
- 3- ما هي القوانين المتعلقة بتملك الاجانب للعقارات في لبنان والعراق ؟
- 4- ما هي الاستثناءات والشروط الواردة والتي تتعلق بالرعايا العرب وتملكهم العقار في لبنان والعراق ؟

أهداف البحث:

تكمن الغاية من هذه الدراسة ضرورة معرفة أبرز القوانين المتعلقة بالتملك العقاري للاجانب في القانونين العراقي والليبناني والتعرف على القيود الواردة على هذه القوانين وأبرز الاعتبارات التي تم أخذها فيما يتعلق بأبناء الدول العربية .

ويمكن القول إن أهداف هذه الدراسة تتمثل في الآتي:

- 1- التعرف على مفهوم حق الملكية لغة واصطلاحا وقانونا
- 2- التعرف على الأنواع السبعة لأسباب كسب الملكية

3- معرفة القوانين المتعلقة بتملك الأجانب للعقارات في لبنان والعراق.
4- معرفة أبرز الاستثناءات والشروط الواردة والتي تتعلق بالرعايا العرب وتملكهم العقار في لبنان والعراق.

منهج البحث:

اتباع الباحث المنهج التحليلي والمقارن حيث يعتمد المنهج التحليلي على مناقشة وتحليل القوانين المتعلقة بتمليك العقارات للأجانب والعرب في العراق ولبنان أما المنهج المقارن جاء من أجل المقارنة بين العراق ولبنان فيما يتعلق بالتملك وحق الملكية العقارية.

خطة البحث:

المبحث الأول: مفهوم الملكية والأجنبي
المطلب الأول: مفهوم الملكية لغة واصطلاحاً
المطلب الثاني: مفهوم الأجنبي
المبحث الثاني: ملكية الأجانب للعقار في العراق ولبنان و القيود المخففة لملكية أبناء الدول العربية.
المطلب الأول: ملكية الأجانب للعقار في العراق و القيود المخففة لملكية أبناء الدول العربية
المطلب الثاني: ملكية الأجانب للعقار في لبنان و القيود المخففة لملكية أبناء الدول العربية

المبحث الأول/ مفهوم الملكية والأجنبي.

ان حكم تملك الاجانب سواء كانوا من ابناء الدول العربية ام الأجنبية في العراق ولبنان يتعلق بحاله الاشخاص الاجانب ومدى ما اقرته تلك التشريعات القانونية المختلفة من الحقوق التي تخصهم ومن اجل توضيح هذا لا بد من تعريف الحالة والوضع القانوني لهذا الشخص الاجنبي في المجتمع وان هذا الامر يتم تنظيمه من خلال قانون من اجل ضمان الحماية وضمان منافع الاشخاص في المجتمع المتجسدة في نظمه ويتم تنفيذ الحقوق والواجبات من خلال هذا الوضع القانوني من حيث اهليه الشخص او عدم اهليته وصلاحيته او عدم صلاحيته في المجتمع (1) وقد تم تنظيم مجموعه من القوانين التي تتعلق بملكيه الاجانب في لبنان والعراق وذلك تبعاً للقانون الخاص بكل دولة منهما وكتعريف للأجنبي هو الشخص الذي يتمتع بحقوق معينة في دولة معينة غريب عنها ولكن ضمن القوانين التي اتاحت له هذه الدولة ان يمارس حقه فيها ولذلك نشاطه القانون يأتي بعد تحديده لمركزه القانوني ومن ثم تحديد القوانين الواجبة التطبيق على تصرفاته القانونية وقد عرفت مادة من قانون التسجيل العراقي ما يقصد بالأجنبي : هو كل شخص لا يحمل الجنسية العراقية ولم يكن من رعايا الدول او الامارات العربية (2) ومن نص هذه المادة نجد ان كل شخص موجود داخل الاقليم ولا يحمل الجنسية العراقية سواء كان عربي او غير عربي او مجهول الجنسية فيعتبر أجنبي وتعتمد الدول على مجموعه من القوانين من اجل تحديد مركز الاجانب وتنظيم امورهم وتحديد حقوقهم والتزاماتهم في الحياه والعمل (3) ونتيجة لأهمية قوانين التملك والملكين للعرب في لبنان والعراق سوف نتناول في البداية المطالب الآتية : المطلب الأول: مفهوم الملكية لغة واصطلاحاً ، المطلب الثاني: مفهوم الأجنبي

المطلب الأول/ مفهوم الملكية لغة واصطلاحاً.

أولاً: تعريف الملكية لغة .

وهي احتواء الشيء ومقدرة الشخص على التصرف فيه، وملك الشيء ملكاً اي حازه وانفرد فيه التصرف فيه فهو مالكة (4) والملك هو ما يمكن ان نملكه ونتصرف فيه وجمعه املاك وقد جاء في القران الكريم قول الله عز وجل : والله ملك السماوات والأرض . والملكية في اللغة هي الملك بكسر الميم وتسكين اللام او التملك ويقال يبدي عقد ملكيه هذه الارض.

ثانياً: تعريف الملكية اصطلاحاً:**تعريفها في الفقه الإسلامي :**

لا يوجد هناك تعريف كامل وشامل لحق الملك ولكن تعددت التعاريف واختلفت باختلاف المذاهب لذلك سوف نعرف الملكية في اربعة مذاهب:
اولاً : تعريف الحنابلة حيث عرفها الشيخ ابن تيمية بانها الملك وهو القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة.

(5) وهذا التعريف قريب جداً من تعريف الحنفية حيث ربط الملكية بحق التصرف وقد عرفها الحنفية بانها اتصال شرعي بين الانسان وبين شيء يكون مطلقاً لتصرفه فيه وحاجزاً عن تصرف الغير، اما بالنسبة الى تعريف المالكية فقد عرفها في كتابه الفروق بقوله: الملك هو حكم شرعي مقدر في العين او المنفعة يقتضي تمكن من يضاف اليه من انتفاعه بالمملوك والعض عنه من حيث هو كذلك (6)، اما الشافعية فقد عرفها بانها اختصاص شرعي بعين منتفع بهم. (7)

تعريف الملكية قانوناً:

وهي سلطة المالك في ان يتصرف في ملكه تصرف مطلق عيناً ومنفعة وان للمالك الشيء وحده بان ينتفع بالعين المملوكة وثمارها ونتائجها ويتصرف فيها بكافة التصرفات التي تسمح له شرعاً وان الملكية هي حق عيني على شيء ما قد يعطى لصاحبه الحق في الاستعمال والاستغلال والتصرف فيه من دون التعسف في استعمال هذا الحق وخلال إطار الحقوق المرسومة من قبل القانون.

وتعرف مادة من القانون المدني العراقي حق الملكية على انه :

الملك التام من شأنه ان يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة بغلتها وثمارها ونتائجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة. (8)

وفي القانون اللبناني في المادة رقم 11 على ما يلي :

الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة ولا يجري هذا الحق الا على العقارات الملك.

وهكذا نجد أن تعريف الملكية تعريف شامل في اللغة والاصطلاح وحق الملكية حق للجميع ويقصد بالملكية أي تملك الشيء والحصول عليه

المطلب الثاني/ مفهوم الأجنبي .

تعريف الأجنبي في الفقه: يعرف الأجنبي فقهيًا بأنه (9) كل شخص لم يتمتع بجنسية الدولة تبعاً لأحكام الجنسية الوطنية أما بالنسبة الى القانون الدولي الخاص فيعرف الأجنبي بأنه الشخص الذي لا يتمتع بجنسية الدولة المقيم فيهم اما لأنه برعاية دولة اخرى يحمل جنسيتها او لأنه عديم الجنسية أما بالنسبة إلى التعريف الذي جاء في القانون الأجنبي فقد لوحظ بأن مصطلح الأجنبي لا يعرف في قانون الجنسية عادة وانما عرف بقوانين الهجرة مثل قانون الهجرة واللجوء الفرنسي الجديد لعام 2019 وقوانين الإقامة مثل قانون الإقامة المصري الذي عرف الأجنبي في المادة الاولى منه يعتبر اجنبي في حكم هذا القانون كل من لا يتمتع بجنسية جمهوريه مصر العربية (10) وايضا تم ادراج تعريف الأجنبي في قوانين اخرى غير القوانين التي تنظم الجنسية الوطنية وقد ساروا على مسلك قانون الهجرة الفرنسي قبل تعديله حيث نص في المادة الاولى من المرسوم الفرنسي ما تم تعريف الأجنبي لأنه كل من لا يحمل الجنسية الفرنسية سواء كان يحمل جنسية اجنبية ام ليس له جنسية على الاطلاق. (11)

الأجنبي هو كل شخص لا يعد وطنياً وايضا هو كل من لا يحمل الجنسية تبعاً لأحكام قانون الجنسية الوطنية شخص لا يحمل جنسية الدولة الذي يقيم فيها يتم وصفه بالأجنبي التي من شأنها أن تحمل دلالة نسبية غير مطلقة والأجنبي بالنسبة الى دور معين يعتبر وطنياً بالنسبة الى دولة اخرى يحمل جنسيتها وقد يكون هذا الشخص وطنياً يحمل جنسية الدولة المحددة ما يأخذ هذه الجنسية ويكتشف الجنسيات دوله اخرى فيصبح اجنبي بالنسبة الى الدولة التي فقدت جنسيتها. (12)

ان الصفة الأجنبية للفرد لا تغير ارتباطه بالدولة من خلال الإقامة من عدمه حيث يعتبر الاجنبي الشخص المقيم على اقليم الدولة والمتوطن بإقليمها هذه الإقامة او التوطن من ان يكتسب جنسية هذه الدولة فإن التوطن او الإقامة ليس لها اي اثر على الصفة الأجنبية حيث ان كل شخص لا يحمل جنسيه الدولة التي يتواجد عليها يعتبر اجنبا فيها. (13)

اما بالنسبة الى المشرع العراقي فقد عرف الاجنبي في قانون الجنسية العراقي الملغي رقم 43 لسنة 1963. وقد اتفق قانون الجنسية العراقية النافذة رقم 26 لعام 2006 بتعريف العراقي وعرف الاجنبي بطريقة غير مباشرة حيث ان كل شخص لا يتمتع بالجنسية العراقية فهو اجنبي فالأجنبي احكام القانون العراقي هو كل من لا يتمتع بالجنسية العراقية فهو غير العراقي بما في ذلك من يحمل جنسية عربية لذلك كل شخص غير عراقي هو اجنبي تبعا للمفهوم المتقدم وإن الدولة عندما تقوم بتحديد مواطنيها في قانون الجنسية فإنها تكون وبصورة غير مباشرة قد حددت الاجانب فغالبا ما يقوم المشرع في قانون الجنسية في بيان الوطني من دون تحديد الأجنبي. (14)

المبحث الثاني/ ملكية الأجانب للعقار في العراق و لبنان و القيود المخففة لملكية أبناء الدول العربية.
تعتبر الملكية العقارية من المواضيع الهامة جدا و التي اهتم بها المشرع اللبناني والعراقي ويعد القانون العقاري من أبرز القوانين المدنية كما يعد العمود الفقري لكافة القوانين الداخلية التي ترعى الحقوق الخاصة فالملكية العقارية تحتل الملكية الابرز بين الملكيات على الرغم من المجتمع وازدياد دور بعض المنقولات ذات القيمة المرتفعة في العصر الحاضر. (15) يتمتع الاجانب سواء كانوا من دول اجنبيه او عربيه بمجموعه من الحقوق والالتزامات والشروط الخاصة بملكيتهم في البلاد العربية ولكن هناك مجموعه من القيود القانونية التي ترد على حريه التملك وعلى حق المالك بذاته حيث تفرض الدول مجموعه من القيود على حريه تملك الشخص الطبيعي كالأجانب او الشخص المعنوي يكون هذا القيد من حريه التملك ببعض انواع الاراضي مثل الاراضي الزراعية ولقد نظم المشرع العراقي واللبناني القواعد التي تتعلق بتملك الاجانب العقارات وغيرهم وفقا لمجموعه من القوانين القانونية التي ترد على حق الملكية ذاته فهناك اما قيود مقررته للمصلحة العامة او مقررته للمصلحة الخاصة. (16) وسوف نتناول ذلك تبعا للمطالب الآتية :

المطلب الأول: ملكية الأجانب للعقار في العراق و القيود المخففة لملكية أبناء الدول العربية
المطلب الثاني: ملكية الأجانب للعقار في لبنان و القيود المخففة لملكية أبناء الدول العربية

المطلب الأول/ ملكية الأجانب للعقار في العراق و القيود المخففة لملكية أبناء الدول العربية.
نظم المشرع العراقي تملك العقارات للأجانب ونظر لأهميتها الكبيرة فان الدول تمتنع عن الاعتراف للأجنبي بحق تملك العقارات في اقاليمهم او تشترط عليه الضرورة القصوى بان يحصل على اذن مسبق من قبل السلطة المختصة (17) تبعا لما جاء في قانون تسجيل العقاري رقم 43 للعام 1971 في فصله الخامس التسجيل باسم الاجنبي اما فيما يتعلق برعاية الدول الجامعة العربية والامارات العربية وفي تملكهم اموال غير منقولة في العراق وموافقه مجلس الامه كانت كفيله بان تضع هذه الحقوق الاجنبي حيث نصت المادة الاولى من هذا القانون على انه :

يستثنى رعايا الدول العربية على اساس المقابلة بالمثل ويستثنى ايضا رعايا الامارات العربية التي يقرها مجلس الوزراء من القيود القانونية المفروضة على تملك الاجانب اموالا غير منقولة في العراق ولهم ان يمتلكوا اموالا ضمن حدود البلديات مراكز المحافظات والأقضية والبساتين ولا يشتمل هذا الاستثناء على الاراضي الزراعية.

اما المادة الثانية فقد سمحت القرار لمجلس الوزراء من وقت الى اخر في القواعد التي يجب تطبيقها على رعايا دول العربية والامارات العربية وتطبيقا لقاعده المعاملة بالمثل وان هذا القانون ليس له اي وجود فيما يؤثر على دعاوى والمنازعات التي تبت فيها ولجان التسوية تبعا للقوانين النافذة قبل صدور هذا القانون وفي حال حدثت ايه منازعات يتم اللجوء الى القضاء.

نجد ان تلك الحقوق تقتصر على الوطنيين العراقيين فقط ولا تمتد الى الاجانب الا من تم استثنائهم في القانون وقد عمل المشرع العراقي على تنظيم ذلك في القانون رقم 38 لسنة 1961 المعدل الذي سمح في تملك العقار الاجنبي بشروط معينة وقد سمح ايضا بتمليك الكويتيين للعقارات بالقانون رقم 19 للعام 1952 ولكن لم يعمل على اخضاعهم من شروط التملك الواردة في القانون رقم 38 لسنة 1961 وايضا اباح للشخص الطبيعي التملك العقاري وايضا اباح للشخص المعنوي من تملك الشركات ولكن بشروط تم تحديدها في المادة رقم 152 من قانون التسجيل العقاري 43 للعام 1971.

فقد منع هذا القانون الاجنبي من تملك العقار من صنف الملك الصرف في العراق وذلك لأي سبب من اسباب التملك الا على اساس المعاملة بالمثل في البلد الذي ينتمي إليه طالب هذا التملك وموافقة وزارة الداخلية على منحه هذا الحق وفقا للشروط الآتية :

أ- سبق اقامة الاجنبي في العراق لفترة لا تقل عن سبع سنوات.

ب- عدم وجود أي مانع اداري او عسكري.

ج- ألا يكون قريب من الحدود العراقي بما يقل عن ثلاثين كيلو متراً.

د- ألا يكون العقار المطلوب تملكه ارضاً زراعية او ارضاً اميرية أيا كان نوعها.⁽¹⁸⁾

وقد اتاحت هذه المادة للدول الأجنبية وممثليها بالتملك العقاري. وقد استمر جواز تملك العقار للأجانب حتى سنة 1994 وبعدها صدر قرار من قبل مجلس قياده الثورة 1994 من خلال قيامه بإيقاف العمل بكافة القوانين السابقة التي تسمح بتملك العقار لغير العقاري وقد استمر هذا الوضع حتى بعد ان صدر الدستور العراقي 2005 حيث ذكر في المادة رقم 23 في الفقرة الثالثة منه ما يتعلق بالتملك العقاري ونصه انه العراقيين الحق في التملك في اي مكان في العراق ولا يجوز لغيره ان يمتلك غير المنقول الا من استثنى بقانون ويتوضح لدينا من هذا النص اننا تملك غير العراقيين يجب ان يتم تنظيمه بقانون.

ان قانون الاستثمار رقم 13 لعام 2006 في المادة رقم 10 سمح للمستثمرين الاجانب الاحتفاظ بالأرض ولقد عدل هذا النص من اجل سماح التملك لتشجيع الاستثمار الوطني وتمويل الاقتصاد الوطني وقد اعتمد العراق حينها على التصديق على بعض الاتفاقيات الدولية من خلال ما وضعه المشرع العراقي في قانون الاستثمار الجديد.⁽¹⁹⁾ ونجد انه في قانون التسجيل العقاري فان تسجيل الحقوق العقارية الأصلية باسم رعايا الدول العربية والامارات العربية يخضع الى موافقة الجهات التي يتم تعيينها من قبل القانون مع مراعاة كافة القيود والاجراءات المقررة قانونا ما يستثنى ايضا قانون التملك الاجانب بالأموال الغير منقولة في العراق لأبناء الدول العربية والامارات العربية واخضاعهم الى قانون خاص من اجل التمييز بينهم وبين الاجانب الذين يختلفون معهم بالقومية. ومن القيود التي تم تخفيفها على رعايا ابناء الدول العربية ان مديريات الطابو العامة استغنت عن مبدأ المعاملة بالمثل لأبناء الدول العربية على الرغم من ان معظم الدول العربية مثل مصر والسودان لا تمكن العراقيين من امتلاك الاراضي في بلادهم وان هذه التعليمات يجب ان يعاد النظر فيها في القوانين العراقية النافذة في الوقت الحالي.

وعلى الرغم من تمييز المشرع العراقي يا ابناء جامعه الدول العربية بتملك العقار في العراق قانون رقم 5 للعام 1955 والقرارات التي تصدر من خلاله يتوضح لدينا امرين :

أولاً: اذا كان من يملك العقار في العراق من رعايا الدول العربية فلا يمكن له التملك الا اذا كانت دولته تعامل العراقي المتملك بالمعاملة بالمثل في اقليمها وهذا يناقض المعاملة بالمثل في السودان ومصر وشمال افريقيا كونها لا تسمح للعراق بان يملك في ارضهم على الرغم من سماح العراق تملكهم في اراضيهم.⁽²⁰⁾

ثانياً : اذا كان من يريد ان يملك العقار في العراق اجنبي فيجوز له ان يملك في العراق من دون الحاجه الى المقابلة بالمثل بشرط ان يوافق عليه مجلس الوزراء .

ولكن لم يكن هناك عدم دقة في صياغة القوانين بالنسبة لأبناء الامارات او الجامع العربية يجب اعاده النظر في هذه القوانين وتحقيق المصالح للجميع.⁽²¹⁾

المطلب الثاني/ ملكية الأجانب للعقار في لبنان و القيود المخففة لملكية أبناء الدول العربية

نظم المشرع اللبناني مساله تنظيم الملكيات العقار في لبنان وضع عليها بعض القيود والضوابط من اجل امتلاك العقار وخاصة فيما يتعلق بتملك الاجانب حيث أصدر قانون اكتساب غير لبنانيين للحقوق العينية العقارية في لبنان بموجب المرسوم رقم 11614 الذي ألغى بموجبه المرسوم رقم 113 و اعيد العمل بموجب المرسوم رقم 32 و عدل بموجب القانون رقم 5131 والقانون رقم 296.

وقد حددت المادة رقم 1 من هذا القانون الشروط الواجبة من اجل اكتساب الاجانب الحقوق العينية العقارية في لبنان ونصت على انه لا يمكن لأي شخص غير لبناني طبيعي ام معنوي ولا يجوز لأي شخص معنوي لبناني يعتبره هذا القانون بحكم الاجنبي ان يكسب بعقد او بعمل قانوني اخر بين الاحياء اي حق عقاري في الاراضي اللبنانية او اي حق عيني من الحقوق الاخرى التي يعينها هذا القانون الا بعد الحصول على ترخيص يعطى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية.⁽²²⁾

فقد حددت المادة الثانية تعريف للأشخاص المعنويين الغير لبنانيين وهم شركات الاشخاص والشركات المحدودة المسؤولية التي لا يملك جميع الحصص فيها اشخاص طبيعيين لبنانيين ممنوع عليهم حسب نظامها التفرغ عن تلك الحصص الى غير لبنانيين او الى غير الشركات اللبنانية الصرف وايضا الشركات المغفلة وشركات التوصيل المساهمة التي لا تكن جميع اسهمها اسميه ويملكها اشخاص طبيعيين لبنانيون او شركات لبنانيين ويحذر نظامها التفرغ عن تلك الاسهم الى غير الاشخاص الطبيعيين اللبنانيين او الى غير الشركات اللبنانية الصرفة. ولا يشذ عن هذه القاعدة الا بعض النصوص الخاصة ولا يجوز تملك اي حق عيني أيا كان نوعه لأي شخص من الاشخاص لا يحمل جنسية صادرة عن دوله معترف بها ولا لأي شخص في حال كان الملك يتعارض مع احكام الدستور لجهة رفض التوطين وبالتالي حتى يمتلك الاجنبي حقوق عقارية في لبنان يجب ان يحصل على ترخيص من قبل مجلس الوزراء يصدر من خلاله مرسوم من قبل وزير المالية لكن هناك استثناءات للحالة التي نص عليها القانون من اجل الاعفاء من هذا الترخيص فإن المادة الاولى من هذا القانون حظرت تملك اي شخص لا يحمل جنسيه صادرة عن دوله معترف بها .

وقد استقرت الاجتهادات القضائية على اعتبار هذا النص متعلقاً بالنظام العام ولا يجب مخالفته ابدا وهذا ما اكدت عليه مجالس النواب في مناقشه تعديل قانون اكتساب غير لبنانيين للحقوق العقارية في لبنان بموجب القانون 296 والتأكيد على عدم السماح لتملك الفلسطينيين للحقوق العينية العقارية في لبنان نتيجة لتعارضه مع احكام الدستور لجهة رفض التوطين وهناك اجماع وطني ناتج عن اتفاق الطائف والدستور على رفض التوطين وانما يقصد بكلمه لا توطين اي عدم توطين الفلسطينيين في لبنان ونتيجة لكل هذا فان كل العقود التي تم ابرامها قبل صدور هذا القانون لم يتم الحصول على اي رخصه قانونيه لعقدها ولم تنفذ بشكل حقيقي حيث تصبح مستحيلات التنفيذ نتيجة لنشوء الاستحالة القانونية لتنفيذها وبالتالي يمكن طلب الغائها سبب استحاله التنفيذ واعاده الحال الى ما كانت عليه اي اعاده الملكية للبائع واعاده الثمن للمشتري تبعا للمادتين رقم 239 و 341 من قانون الموجبات والعقود.⁽²³⁾

وهكذا نجد ورود قيود متعددة على تملك الأجنبي في لبنان والعراق وتختلف بحسب كل قانون وكلاهما أعطى حق التملك للأجنبي ولكن بشروط .

الخاتمة.

نتيجة لأهمية الملكية العقارية ولأهمية دراستها ومن أجل اهمية دراسة تملك الاجانب للعقارات في البلدان العربية تناولنا البحث السابق وتناولنا اراء المشرع العراقي والبناني في تملك الاجانب للعقارات في العراق ولبنان ودرسنا ابرز القيود التي تتعلق بالأجانب وما هي الاستثناءات الواردة على القوانين فيما يخص ابناء الدول العربية حيث ورد مجموعه من الامور والقوانين المخففة التي تتعلق برعايا الدول العربية وحرية تملكها في العراق ولبنان. وتناولنا ايضا مفهوم الملكية وانواع كسب الملكية وخصائص كل نوع من هذه الانواع وأجبنا عن كامل الأسئلة الواردة في اشكاليه البحث ونتيجة لذلك توصلنا الى مجموعه من النتائج والتوصيات وهي كما يلي:

أولا/ النتائج .

أولاً: هناك مجموعه من التعاريف التي تتعلق بالملكية في الفقه الاسلامي وقد اختلف ذلك حسب اختلاف المذاهب الأربعة.

ثانياً: تتعدد اسباب كسب الملكية منها تصرفات قانونيه ومنها وقائع ماديه وهي سبعة اسباب

ثالثاً: ان القانون العراقي سمح في معظم القوانين لتملك الاجانب العقار وفي قوانين اخرى منع ذلك.

رابعاً: ان القانون اللبناني لم يسمح لأي شخص غير لبناني التملك العقاري في الاراضي اللبنانية الا بعد حصوله على ترخيص يحصل عليه من قبل مجلس الوزراء بناء على اقتراح من قبل وزير المالية.

خامساً: ان القانون العقاري سمح للأجانب من البلدان العربية بالتملك العقاري كالسودان والصومال على الرغم من انها لم تسمح بتملك العقار للعراقيين في بلادها.

سادساً: ان المشرع العراقي لم يضع اي اليه محدد يحدد فيها كيفية تملك الاجنبي الا في قانون رقم 43 للعام 1971 ولم يضع حل لهذه المشكلة.

سابعاً: عدم سماح المشرع اللبناني لتملك الفلسطينيين للحقوق العينية العقارية في لبنان ورفضه لتوطينهم نتيجة لتعارض ذلك مع الدستور.

ثانيا/ التوصيات .

أولاً: نوصي المشرع العراقي أن يضع آليه محكمة من اجل تحقيق التوازن بين القوانين التي تسمح للأجنبي بتملك العقارات والقوانين التي لا تسمح للأجنبي بالتملك العقاري.

ثانياً: نوصي المشرع العراقي ان يتخذ القرارات المحكمة بشأن الدول التي سمح لها بالتملك العقاري في العراق والتي منعت العراقي من التملك في بلدانها ومعاملتها بالمثل وعدم السماح لها بتملك ابناء بلدها للعقارات في العراق.

ثالثاً: نوصي المشرع اللبناني ان يعيد النظر بمسالة توطين الفلسطينيين في لبنان ووضع نص قانوني من قبل المشرع كما يلي: السماح للفلسطينيين بالتوطين في لبنان بشرط ألا تسبب أية عوائق للشعب اللبناني .

رابعاً: نوصي المشرع العراقي ان يضع قانون موحد يحل مشكله تملك الاجنبي في العراق العقار والمنقول وفق ما جاء في قانون التسجيل العقاري الذي لا يسمح بتملك الاجنبي للعقارات وان كان قانون تملك الاجانب يسمح بذلك.

خامساً: نوصي تواكب هذه القوانين في لبنان والعراق التغييرات والتقدم الاقتصادي الحادث في كلا البلدين

سادساً: نوصي الدول التي لم تحترم مبدا المعاملة بالمثل ان تأخذ بعين الاعتبار ان هذا سوف يجعلها مخالفه للقوانين والمعاهدات الدولية وهذا ما سوف يعرضها الى المساءلة الدولية امام المحاكم الدولية.

الهوامش.

- (1) أنور العمروسي ، الملكية وأسباب كسبها - في القانون المدني ، دار محمود للنشر ، ط1 ، 2012 ، ص32
- (2) المادة رقم (154) في الفقرة الاولى من قانون التسجيل العراقي
- (3) هادي رشيد الجاوشلي، الوضع القانوني للأجانب، مطبعة الإدارة المحلية، الطبعة الثانية، 1961، ص66
- (4) مجد الدين الفيروزآبادي ، كتاب القاموس المحيط ، ط1، دار الفكر العربي ، دت ، ص54
- (5) عبد الله المصلح، الملكية الخاصة الشريعة الإسلامية، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، الطبعة الاولى، دت ،الصفحة 29
- (6) محمد ابو زهره، الملكية ونظريه العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، دت ، الصفحة 65
- (7) عبد الله مختار ، الملكية في الشريعة الإسلامية، مؤسسه شباب الجامعة، الطبعة الاولى، دت ، الصفحة 79.
- (8) المادة (1048) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951
- (9) ناصر عثمان محمد عثمان القانون الدولي الخاص المصري الكتاب الأول، الجنسية ومركز الأجانب الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009 ، ص 170
- (10) مصطفى العدوي، النظام القانوني الدخول وإقامة وإبعاد الأجانب في مصر وفرنسا، ط1، دار الفكر العربي ، 2004 ، ص2
- (11) أيهاب عبد على مراد، إبعاد وإخراج الاجنبي في القانون العراقي دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة كربلاء، 2021م، ص 9
- (12) السيد عبد المنعم حافظ السيد أحكام تنظيم مركز الأجانب، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2014، ص35
- (13) حسن الهداوي، الجنسية ومركز الأجانب وإحكامهما في القانون العراقي، مصدر سابق، ص 307.
- (14) حسن الهداوي، القانون الدولي الخاص، ج 1، مطابع مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1982 ، ص 210
- (15) جورج ش دراوي ، حق الملكية العقارية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، ط 1 ، 2017 ، ص50
- (16) بدوي حنا ، الملكية العقارية - الجزء الثاني ، منشورات زين الحقوقية ، ط1 ، 2008 ، ص52
- (17) عوني حسون طه ، الحقوق العينية الأصلية ، العاتك لصناعة الكتاب ، الطبعة الثالثة ، 2010 ، ص 65
- (18) وائل محمد شحاتة ، كتاب القيود الواردة على حق الملكية في ضوء أحكام محكمة النقض ، دار الفكر العربي ، ط 1 ، دت ، ص45
- (19) ابو العلا علي ابو العلا ابو النمر ، تملك الاجانب للعقارات والمنقولات في القانون المصري والمقارن ، دار النهضة العربية ، الطبعة الاولى ، 1996 ، ص33
- (20) اوس محمد جابر ، حقوق الأجانب في التملك بحث في القانون العراقي والمقارن ، كلية المنصورة ، ط 1 ، 2013 ، ص53
- (21) مصطفى محمد مهدي، حقوق الأجانب في التملك بحث في القانون العراقي والمقارن ، كلية المنصورة ، ط 1 ، 2013 ، ص43 ،
- (22) عارف زيد الزين، كتاب قوانين ونصوص العقارات والبناء في لبنان ، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1 ، 2005 ، ص3
- (23) عارف زيد الزين، مرجع سابق نفسه ، ص 3

المصادر .

أولا/ كتب اللغة .

1. مجد الدين الفيروزآبادي ، كتاب القاموس المحيط ، ط1 ، دار الفكر العربي ، دت
ثانيا/ كتب الفقه الإسلامي .

1. حمد عبد الرحمن، نظريه التملك في الاسلام، مؤسسه الرساله، طبعه أولى ، دبت ،
2. عبد الله المصلح، الملكية الخاصة الشريعة الإسلامية، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، الطبعة الاولى، دت
3. محمد ابو زهره، الملكية ونظريه العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، دت
4. عبد الله مختار، الملكية في الشريعة الإسلامية، مؤسسه شباب الجامعة، الطبعة الاولى، دت
5. عيسى عبده ، الملكية في الإسلام ، دار المعارف ، ط1 ، 2014

ثالثا: الكتب القانونية

1. أنور العمروسي ، الملكية وأسباب كسبها - فى القانون المدني ، دار محمود للنشر ، ط1 ، 2012
 2. هادي رشيد الجاوشلي، الوضع القانوني للأجانب، مطبعة الإدارة المحلية، الطبعة الثانية، 1961
 3. محمد علي عرفة ، موجز فى حق الملكية وأسباب كسبه ، كتب تراث ، ط1 ، 1993
 4. احمد صلاح الدين ، الوجيز فى شرح القانون المدنى الكتاب التاسع أسباب كسب الملكية ، دار الفكر العربي ، ط1 ، 2020
 5. عبد الله بشري ، الوجيز فى الحيازة (كسب لكسب الملكية فى العقار) ، دار عماد للنشر والتوزيع ، ط1 ، 2009
 6. محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية (الجزء الخامس) أسباب كسب الملكية - الميراث وتصفية التركة ، منشأة المعارف ، ط1 ، 2005
 7. سعيد سعد عبد السلام، حق الملكية فقها وقضاء ، دار المعارف ، ط1 ، 1905
 8. جورج ش دراوي ، حق الملكية العقارية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، ط1 ، 2017
 9. بدوي حنا ، الملكية العقارية - الجزء الثاني ، منشورات زين الحقوقية ، ط1 ، 2008
 10. عوني حسون طه ، الحقوق العينية الأصلية ، العاتك لصناعة الكتاب ، الطبعة الثالثة ، 2010
 11. وائل محمد شحاتة ، كتاب القيود الواردة على حق الملكية فى ضوء أحكام محكمة النقض ، دار الفكر العربي ، ط1 ، دت
 12. ابو العلا علي ابو العلا ابو النمر ، تملك الاجانب للعقارات والمنقولات فى القانون المصري والمقارن ، دار النهضة العربية ، الطبعة الاولى ، 1996
 13. اوس محمد جابر ، حقوق الأجانب فى التملك بحث فى القانون العراقي والمقارن ، كلية المنصورة ، ط1 ، 2013
 14. مصطفى محمد مهدي، حقوق الأجانب فى التملك بحث فى القانون العراقي والمقارن ، كلية المنصورة ، ط1 ، 2013
 15. عارف زيد الزين، كتاب قوانين ونصوص العقارات والبناء فى لبنان ، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1 ، 2005 .
 16. ناصر عثمان محمد عثمان القانون الدولي الخاص المصري الكتاب الأول، الجنسية ومركز الأجانب الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009
 17. مصطفى العدوي، النظام القانوني الدخول وإقامة وإبعاد الأجانب فى مصر وفرنسا، ط1، دار الفكر العربي ، 2004
 18. السيد عبد المنعم حافظ السيد أحكام تنظيم مركز الأجانب، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2014
 19. حسن الهداوي، القانون الدولي الخاص، ج 1، مطابع مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1982
- رابعا / الرسائل والأطاريح والبحوث .
- أيهاب عبد على مراد، إبعاد وإخراج الاجنبي فى القانون العراقي دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة كربلاء، 2021م
- خامسا/ القوانين .
- 1-قانون التسجيل العقاري رقم 43 للعام 1971
 - 2- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951