



## The implications of a lease agreement for state-owned properties

Hussein Kadhim Gheteim<sup>1</sup>, assistant professor. Rasha jawad jumaah<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Al-Mustansiriya University – college of law . [sweeahuseen@gmail.com](mailto:sweeahuseen@gmail.com)

<sup>2</sup> Al-Mustansiriya University – college of law . [rasha.j.i@uomustansiriyah.edu.iq](mailto:rasha.j.i@uomustansiriyah.edu.iq)

### ARTICLE INFORMATION

Received:1 Feb 2026  
Accepted:22 Feb 2026  
Published:1 Mar 2026

**Keywords:** Lease of State-Owned Properties, Administrative Contracts, Public Property, Obligations of the Administration, Obligations of the Contractor , Administrative Judiciary.

### ABSTRACT

This study explores the legal implications arising from lease agreements involving state-owned property, which represent one of the principal forms of administrative contracts used to manage and invest public real estate in pursuit of the public interest. Owing to its administrative character, this type of agreement is subject to the rules of public law and is distinguished by the prerogatives granted to public authorities—features that directly shape the legal standing of both parties involved. The research seeks to examine the responsibilities and duties borne by the administration in its capacity as the lessor of public property, alongside the corresponding obligations of the contracting party. It further aims to clarify how the administrative nature of such lease agreements influences the determination of these obligations and the legal consequences that may arise in cases of non-compliance. To achieve these objectives, the study adopts a descriptive and analytical methodology, reviewing the relevant legislative provisions, assessing scholarly legal opinions, and analyzing the principles established by administrative courts in this field.

## الآثار المترتبة على عقد ايجار عقارات الدولة

حسين كاظم كطيمه<sup>1</sup>، ا.م. رشاد جواد جمعه<sup>2</sup>

<sup>1</sup> الجامعة المستنصرية – كلية القانون ، [sweadihuseen@gmail.com](mailto:sweadihuseen@gmail.com)

<sup>2</sup> الجامعة المستنصرية – كلية القانون ، [rasha.j.i@uomustansiriyah.edu.iq](mailto:rasha.j.i@uomustansiriyah.edu.iq)

### المخلص

### معلومات المقالة

يتناول هذا البحث دراسة الآثار المترتبة على عقد إيجار عقارات الدولة بوصفه أحد العقود الإدارية التي تهدف إلى استغلال المال العام العقاري بما يحقق المصلحة العامة، مع مراعاة خصوصية هذا النوع من العقود من حيث خضوعه لقواعد القانون العام وتمتعه بامتيازات السلطة العامة ويسعى البحث إلى تحليل الالتزامات والواجبات التي يترتبها هذا العقد على طرفيه، الإدارة من جهة، والمتعاقد معها من جهة أخرى، وبيان مدى تأثير الطبيعة الإدارية للعقد في تحديد نطاق هذه الالتزامات وآثار الإخلال بها، واعتمد البحث المنهج التحليلي الوصفي، من خلال دراسة النصوص القانونية المنظمة لعقد إيجار عقارات الدولة، وتحليل ما استقر عليه الفقه والقضاء الإداري في هذا المجال وقد توصل البحث إلى أن عقد إيجار عقارات الدولة يترتب آثاراً قانونية خاصة، تتمثل في تشديد التزامات المتعاقد مع الإدارة، مقابل منح الإدارة سلطات استثنائية في إدارة العقد وتنفيذه، مع إلزامها في الوقت ذاته باحترام مبدأ المشروعية وعدم التعسف في استعمال السلطة.

تاريخ الاستلام : ١ شباط ٢٠٢٦

تاريخ القبول : ٢٢ شباط ٢٠٢٦

تاريخ النشر : ١ اذار ٢٠٢٦

**الكلمات المفتاحية:** عقد إيجار عقارات الدولة، العقود الإدارية، المال العام، التزامات الإدارة، التزامات المتعاقد، القضاء الإداري

## المقدمة

يُعد عقد إيجار عقارات الدولة أحد أهم العقود الإدارية التي تلجأ إليها الإدارة العامة بوصفه وسيلة قانونية لاستغلال الأموال العامة ذات الطبيعة العقارية بما يحقق المنفعة العامة، ويسهم في دعم الموارد المالية للدولة وتنشيط الحركة الاقتصادية، مع الحفاظ في الوقت ذاته على مبدأ المشروعية وحماية المال العام. ولا يقتصر هذا العقد على كونه تصرفاً مالياً مجرداً، بل يرتب آثاراً قانونية وإدارية متعددة تنعكس على طرفيه، الإدارة من جهة، والمتعاقد معها من جهة أخرى، بما يفرض شبكة من الالتزامات والواجبات المتبادلة التي يتعين ضبطها تشريعياً وقضائياً.

اولا / اهمية البحث

وتكتسب الآثار المترتبة على عقد إيجار عقارات الدولة أهمية خاصة بالنظر إلى الطبيعة القانونية المتميزة لهذه العقود، إذ تخضع لقواعد القانون العام وتتميز بامتيازات السلطة العامة، الأمر الذي يؤثر في مركز المتعاقد مع الإدارة وفي نطاق حقوقه والتزاماته، كما ينعكس على كيفية تنفيذ العقد، وآليات الرقابة عليه، والجزاءات المترتبة على الإخلال بأحكامه. ومن ثم، فإن دراسة هذه الآثار تُعد ضرورة علمية وعملية لفهم التوازن الدقيق بين حماية المصلحة العامة وضمان حقوق المتعاقدين.

ثانيا / اشكالية البحث

وتتمحور إشكالية البحث حول التساؤل الرئيس الآتي: إلى أي مدى تؤثر الطبيعة الإدارية لعقد إيجار عقارات الدولة في تحديد الالتزامات والواجبات المترتبة على كل من الإدارة والمتعاقد معها؟ وينفرع عن هذا التساؤل عدد من التساؤلات الفرعية، من بينها مدى التزام الإدارة بضمان الانتفاع بالعقار المؤجر، وحدود سلطاتها في تعديل شروط العقد أو إنهائه، فضلاً عن مدى التزام المتعاقد بتنفيذ العقد وفقاً للشروط المتفق عليها وتحقيق الغاية المخصصة للعقار.

ثالثا / هدف البحث

ويهدف هذا البحث إلى بيان الآثار القانونية والإدارية المترتبة على عقد إيجار عقارات الدولة، من خلال تحليل الالتزامات والواجبات التي تتحملها الإدارة بصفتها مؤجرة للعقار العام، وما يقابلها من التزامات تقع على عاتق المتعاقد معها، بما يسهم في توضيح الإطار القانوني الحاكم لهذا العقد، والكشف عن أوجه القصور أو الإشكالات التطبيقية التي قد تثار أثناء تنفيذه.

رابعا / فرضية البحث

وتقوم فرضية البحث على أن عقد إيجار عقارات الدولة يرتب آثاراً قانونية خاصة تختلف عن تلك المترتبة على عقود الإيجار الخاضعة للقانون الخاص، وأن هذه الخصوصية تؤدي إلى تشديد الالتزامات والواجبات الملقاة على عاتق المتعاقد مع الإدارة، مقابل منح الإدارة سلطات استثنائية تبررها اعتبارات المصلحة العامة، مع ضرورة عدم التعسف في استعمالها.

خامسا / منهج البحث

واعتمد البحث المنهج التحليلي الوصفي، من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة لعقود إيجار عقارات الدولة، وبيان ما استقر عليه الفقه والقضاء الإداري في هذا الشأن، مع الاستعانة بالمنهج المقارن كلما اقتضت الحاجة ذلك، بقصد إبراز أوجه الاتفاق والاختلاف في تنظيم هذه العقود، وبما يخدم تحقيق أهداف البحث.

سادسا / هيكلية البحث

المبحث الاول : التزامات الإدارة وواجباتها

يتسم عقد إيجار عقارات الدولة بطابع قانوني خاص يجمع بين قواعد الإيجار المدني ومتطلبات القانون العام، إذ لا تبرم الإدارة هذا العقد بوصفها مالكاً عادياً فحسب، وإنما بصفتها سلطة عامة تهدف إلى صون المال العام وتحقيق المصلحة العامة. وبناءً على ذلك، لا تقتصر الآثار الناشئة عنه على الالتزامات المدنية المعتادة، بل تمتد لتشمل حقوقاً والتزامات ذات طبيعة خاصة تلتزم بها الإدارة والمستأجر معاً، بما يكفل حسن استغلال العقار وتحقيق التوازن بين مصلحة الدولة وحقوق الأفراد.

## المبحث الأول

### التزامات الإدارة وواجباتها

على الرغم من ما ينفرد به العقد الإداري من خصائص تميّزه عن العقد المدني، فإنه يظل عقداً ملزماً لطرفيه في حدود ما يتضمنه من شروط تعاقدية. فالإدارة، بالرغم من السلطات والامتيازات التي تتمتع بها تجاه المرشحين للتعاقد، تبقى مقيدة بالتزامات تعاقدية تفرض عليها تنفيذ العقد وفقاً لما تم الاتفاق عليه. ويُعد من أهم التزاماتها في هذه المرحلة الالتزام بتحقيق مبدأ العلانية في جميع إجراءاتها الإدارية، بما يشمل إصدار الموافقات والكتب الرسمية اللازمة لإبرام العقد. كما تلتزم بالرد على الاستفسارات والتساؤلات التي يطرحها المرشحون، بما يضمن الشفافية وتكافؤ الفرص في العملية التعاقدية. (1)

### أولاً: علانية الإجراءات

يقصد بالعلانية إتاحة العلم للكافة بعزم الدولة على تأجير أموالها غير المنقولة، وتتمثل الغاية من هذا المبدأ في الحيلولة دون إبرام عقود إدارية يشوبها الغموض أو تحيط بها الشبهات. ذلك أن سرية إجراءات التأجير قد تحول دون تمكين الراغبين في التعاقد من تقديم عروضهم والمنافسة بصورة شفافة، مما ينعكس سلباً على قيمة الأموال المؤجرة، فنؤجّر بأقل من قيمتها الحقيقية بدلاً من تحقيق أعلى منفعة ممكنة للدولة. (2)

تتحقق علانية الإجراءات من خلال إتاحة الفرصة لجميع المرشحين للتعاقد للاطلاع على مختلف الخطوات والتدابير التي تعتمدها الإدارة تمهيداً لإبرام العقد المرتقب. ويُعد التزام الإدارة بهذا المبدأ ضماناً أساسية لسلامة الإجراءات، لما له من دور في تعزيز الشفافية وتيسير الرقابة عليها، بما يحد من احتمالات إساءة استعمال السلطة في عمليات تأجير أموال الدولة غير المنقولة. كما تسهم العلانية في توفير مناخ تنافسي عادل يبعث الطمأنينة لدى المتقدمين بشأن نزاهة الإجراءات ومصداقيتها، الأمر الذي يشجع على المشاركة الفعالة في المزايدات التي تجريها الإدارة ويؤدي إلى تقديم عروض أفضل، بما يحقق في المحصلة النهائية مصلحة الدولة العامة (3)، وقد أكد التشريع الفرنسي المنظم للعقود الإدارية هذا الالتزام، إذ نصّت المادة (85) منه على وجوب تمكين كل مقدّم عطاء من الاطلاع على كافة التفاصيل المرتبطة بإجراءات التعاقد، وذلك دعماً لمبدأ الشفافية وكفالةً لتكافؤ الفرص بين المتنافسين. (4)

كما أكدت المادة (9/1) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة في مصر على وجوب إتاحة الفرصة لجميع المتعاقدين المستوفين للشروط للمشاركة في مختلف أنواع المزايدات، مشددة على أن تُجرى إجراءات التعاقد وفق مبادئ العلانية والمساواة وتكافؤ الفرص، بما يكفل تحقيق الشفافية والنزاهة في المعاملات الإدارية. (5)

كما نصّت المادة (3) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 المعدّل، فضلاً عن التعليمات الصادرة لتنفيذه، على أن يتم بيع وإيجار أموال الدولة عن طريق المزايدة العلنية ووفقاً للإجراءات التي حدّدها هذا القانون، ما لم يرد نص قانوني آخر يقضي بخلاف ذلك. (6)

## ثانياً: الإجابة عن استفسارات المتنافسين وإزالة الغموض والإبهام

عند إبداء المرشح للتعاقد رغبته في استئجار العقار، قد تنشأ لديه عدة استفسارات تتعلق بطبيعة العقار ومواصفاته وشروط التعاقد، ما يستلزم من الإدارة تقديم إجابات واضحة لهذه التساؤلات، لتجنب الغموض وضمان شفافية المعلومات، بما يمكن المتقدم من الاطلاع الكامل على تفاصيل العقار المزمع تأجيره. وتبرز أهمية هذه الالتزامات في التشريعات المقارنة، إذ أولتها اهتماماً خاصاً؛ فقد ألزمت مدونة ملكية الأشخاص العاملين الفرنسية رقم (460) لسنة 2006 الإدارة بتحديد جهة اتصال واضحة يمكن من خلالها طلب المعلومات والاستشارات المتعلقة بمواصفات العقار وطرق تقديم العروض، كما فرضت اتخاذ الترتيبات اللازمة لتمكين المستأجرين المحتملين من زيارة العقار والاطلاع عليه ميدانياً قبل التعاقد، تعزيزاً لمبدأ الشفافية وضماناً لتكافؤ الفرص بين المتنافسين.<sup>(7)</sup>

وفي مصر، ألزمت اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة الإدارة بتشكيل لجنة متخصصة بالاستفسارات، تتولى الرد على جميع تساؤلات المتقدمين للمزايدة عبر عقد جلسة رسمية يُدعى إليها جميع المتنافسين، تحقيقاً لمبدأ الشفافية وتكافؤ الفرص. كما نصّت اللائحة على إلزام إدارة التعاقدات باستلام الشكاوى المقدمة من المرشحين ودراستها بجدية، مع منحها الحق في الاستعانة بالجهات أو الأشخاص ذوي الاختصاص وفقاً لطبيعة الشكوى أو الاستفسار. وحددت اللائحة مهلة زمنية لا تتجاوز خمسة أيام من تاريخ استلام الشكوى للرد عليها، وفي حال ثبوت صحتها، تُلزم الإدارة باتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة أسبابها وإزالتها، حفاظاً على نزاهة الإجراءات وضماناً للعدالة بين جميع الأطراف.<sup>(8)</sup>

كما نصت المادة (12) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 المعدّل وتعليماته التنفيذية على الإجراءات التنظيمية لبيع وتأجير الأموال غير المنقولة، بما في ذلك إعداد قوائم المزايدة من لجنة متخصصة وإصدار إعلان علني يتضمن تفاصيل العقار وشروط المشاركة وموعد المزايدة ومكانها. تُفتح قوائم المزايدة لمدة ثلاثين يوماً ويُشترط إيداع تأمين لا يقل عن 20% من قيمة البديل للمشاركة وتُجرى المزايدة علناً ضمن الوحدة الإدارية للعقار، ولا يُقبل فتحها بأقل من 70% من القيمة المقدرة، ويُسمح بالضم على العرض النهائي بنسبة لا تقل عن 15% خلال خمسة أيام من الإحالة مع استيفاء التأمينات القانونية<sup>(9)</sup>

وقد أكدت الفقرة (أولاً/د) من الضوابط الملحقة بتعليمات تنفيذ العقود الحكومية رقم (1) لسنة 2014 على ضرورة تحديد موعد انعقاد المؤتمر المخصص للإجابة على استفسارات المشاركين في المناقصة، على أن يُعقد قبل موعد غلق المناقصة بما لا يقل عن سبعة أيام، ما يتيح للمشاركين وقتاً كافياً للاطلاع على التوضيحات المقدمة والتفاعل معها.<sup>(10)</sup>

إلا أن المشرع العراقي، في قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 المعدّل، لم ينص صراحة على آلية محددة للرد على استفسارات المرشحين للتعاقد خلال هذه المرحلة. ومع ذلك، يُظهر الواقع العملي أن الإدارة المختصة بملكية المال غير المنقول تتولى فعلياً الرد على استفسارات المتقدمين، وتوفير التسهيلات اللازمة، بما في ذلك إتاحة الفرصة للقيام بزيارات ميدانية للعقار المزمع تأجيره، تمهيداً لاتخاذ القرار المناسب بشأن المشاركة في المزايدة.<sup>(11)</sup>

### • ثالثاً: تحرير عقد الإيجار وإثباته

عقب استكمال الإجراءات القانونية وسداد بدل الإيجار، تنتقل الأطراف إلى مرحلة تحرير العقد،<sup>(12)</sup> حيث يتم توثيق الإيجاب والقبول بصيغة قانونية مكتوبة لضمان حقوق الطرفين وإثبات العلاقة التعاقدية، فالكتابة تُعد الوسيلة الأساسية للإدارة لإثبات الالتزامات المتبادلة. ومن ناحية الإثبات، لم تحدد معظم التشريعات<sup>(13)</sup>، بما فيها قانون الإثبات العراقي رقم (107) لسنة 1979 المعدّل،<sup>(14)</sup> تعريفاً اصطلاحياً دقيقاً له، لكن يُرى أن تعريف إجراءات الإثبات يجب أن يكون شاملاً، مع التأكيد على الجزاء القانوني لمن يعرقلها، والالتزام بالمواعيد القانونية المحددة لضمان تحقيق الغاية التشريعية المرجوة.<sup>(15)</sup>

في القانون المدني الفرنسي، تُعد الكتابة الوسيلة الأساسية لإثبات عقد الإيجار وتوضيح عناصره الجوهرية مثل أسماء الأطراف، قيمة الأجرة، ومدة الإيجار. ولا يجوز للطرفين اللجوء إلى الشهود لإثبات محتوى العقد إذا كانت الوثيقة ناقصة، إلا لتفسير الشروط الغامضة، بينما يُسمح بوسائل إثبات أخرى عند فقدان الوثيقة بقوة قاهرة. ويشمل مفهوم الكتابة المحررات الرسمية أو العرفية، وبعض المراسلات والبرقيات التي اعتبرها القضاء الفرنسي بمثابة إقرار غير قضائي. ويُطبق هذا القيد فقط على الأطراف، أما الغير فيجوز له إثبات وجود العقد بجميع وسائل الإثبات. (16)

وقد نصّت المادة (88) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات رقم (296) لسنة 2019 على إلزام إدارة التعاقدات بالتأكد، قبل إبرام العقد، من عدم وجود أي شكاوى معلقة لم يُفصل فيها، سواء من الجهة الإدارية أو مكتب شكاوى التعاقدات العمومية. كما ألزمت المادة السلطة المختصة بإبرام العقد مع المتعاقد خلال 15 يوماً من سداد التأمين النهائي، على أن يُحرّر العقد وفق النماذج المعتمدة من الهيئة العامة للخدمات الحكومية ويشمل جميع الضمانات القانونية اللازمة لتنفيذه بشكل سليم. (17)

كما يخضع عقد الإيجار في العراق لإثبات الالتزامات وفق القواعد العامة المنصوص عليها في المادة (77) من قانون الإثبات رقم (107) لسنة 1979 المعدل بالقانون رقم (46) لسنة 2000. إذ يجوز إثبات وجود العقد أو انقضائه بشهادة الشهود إذا كانت قيمته لا تتجاوز خمسة آلاف دينار، أما إذا تجاوزت هذه القيمة أو كانت غير محددة، فلا يُقبل الإثبات بالشهادة إلا إذا نص القانون أو اتفق الطرفان على خلاف ذلك. ويُقدّر قيمة الالتزام وقت إبرام العقد، فإذا كانت لا تتجاوز خمسة آلاف دينار يُسمح بالإثبات بالشهادة حتى لو ارتفعت لاحقاً بسبب الفوائد أو الملحقات (18).

يتضح من نص المادة أن عقد الإيجار الذي تزيد قيمته عن خمسة آلاف دينار أو غير محدد القيمة لا يُثبت إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين، ما لم يجيز نص قانوني أو اتفاق خلاف ذلك. ويُقدّر بدل الإيجار حسب مدة العقد، شهرياً أو سنوياً، وتُحتسب قيمة الالتزام وقت إبرام العقد لا وقت الوفاء. فإذا كانت القيمة عند الإبرام لا تتجاوز خمسة آلاف دينار، يجوز الإثبات بالشهادة حتى إذا ارتفعت لاحقاً، أما إذا تجاوزت هذا الحد عند الإبرام، فلا يُقبل إثبات العقد بالشهادة إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها، ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك. (19)

وقد نصت الفقرة (4) من المادة (7) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل على وجوب تحرير عقد الإيجار كتابياً من قبل المؤجر والمستأجر، وإيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب، خلال مدة لا تتجاوز 30 يوماً من تاريخ إبرام العقد. وفي حال الامتناع عن تنظيم العقد أو إيداعه، يحق للدعاء العام تحريك الدعوى الجزائية ضد المخالف، ويُعاقب من يمتنع عن الالتزام بالعقد أو الإيداع بالحبس من 3 إلى 6 أشهر، أو بغرامة مالية مقدارها 100,000 دينار. (20)

وقد نص البند (ب) من قانون إيجار العقار على أنه إذا لم يُحرّر عقد الإيجار أو تُودع نسخة منه لدى الجهات المختصة، واستمر المستأجر في إشغال العقار لمدة سنة أو أكثر دون أن يرفع المالك أي منازعة تحريرية، وكان المالك أو من ينوب عنه مقيماً داخل العراق طوال تلك الفترة، يحق للمستأجر في هذه الحالة إثبات عقد الإيجار وشروطه باستخدام كافة وسائل الإثبات القانونية. (21)

وفي عقود الإيجار غير المكتوبة (الشفوية)، إذا ادعى المؤجر أن العقد شهري بينما دفع المستأجر بأنه سنوي، يقع عبء الإثبات على المؤجر لعدم تمكنه من إثبات العقد كتابةً. ويُعد دفع المستأجر إقراراً مركباً يجب على المؤجر إما قبوله كاملاً أو رفضه كلياً، مع بقاء عبء الإثبات عليه لإثبات ما يدعيه. (22)

ومن الجدير بالذكر أنه لم يتطرق قانون بيع وإيجار أموال الدولة العراقي صراحةً إلى إجراءات تحرير العقد، ولم يُلزم الإدارة بالكتابة عند إبرام عقد البيع، ما يُعد قصوراً تشريعياً يستوجب تنظيمًا دقيقاً لضمان الشفافية وحماية المال العام.

ويُستحسن تحرير العقد من أصل وأربع نسخ على الأقل: تُسلم النسخة الأصلية للإدارة المالية مرفقة بالمستندات، وتُحفظ نسخة لدى إدارة التعاقدات، وأخرى للمتعاقد، ونسخة للإدارة الطالبة أو المستفيدة. كما يجب على إدارة التعاقدات إبلاغ مصلحة الضرائب بقيمة العقد ومدته وجميع البيانات اللازمة وفق المتطلبات الإدارية والضريبية. (23)

## المبحث الثاني

### التزامات المتعاقد وواجباته

#### أولاً: الالتزام بتقديم التأمينات الابتدائية

يُعدّ تقديم التأمينات الابتدائية شرطاً أساسياً للمشاركة في المزايدات التي تُجريها الجهات الإدارية، حيث يلتزم المتقدمون بالمبادئ الأساسية للمزايدة، مثل الشفافية، تكافؤ الفرص، وحرية المنافسة. ويُحظر عليهم القيام بأي تصرف يخل بهذه المبادئ أو يؤثر سلباً على سير العملية التنافسية أو يعرقله. (24)

كما يلتزم المشاركون في المزايدة بالامتناع عن أي تصرف يخل بنزاهة الإجراءات، مثل التواطؤ أو عدم تقديم عروض حقيقية لرفع السعر، سواء بمقابل أو بدونه. كما يتحمّل المتعاقد مع الإدارة مسؤولية تنفيذ التزاماته وفق شروط العقد والقواعد القانونية المعمول بها، استناداً إلى ما ورد في العقد نفسه والنصوص الأمرة في القوانين واللوائح المنظمة للتعاقد مع الجهات الإدارية. (25)

يُعدّ أداء التأمينات الأولية للالتزام الأبرز في هذه المرحلة، كونه يضمن جدية العطاءات المقدمة. ويُعرف التأمين الابتدائي بأنه مبلغ مالي تفرضه الإدارة على المتقدم للمزايدة، يُدفع كمبلغ مقطوع أو كنسبة من القيمة التقديرية للعقار المراد تأجيله. ويهدف هذا التأمين إلى التأكد من جدية المتقدم واستعداده لتحمل الالتزامات في حال فوزه، كما يحمي الإدارة من العروض غير الجادة أو المضلّة. (26) ويُعدّ التأمين الابتدائي من أبرز مرفقات العطاء لما له من أهمية كبيرة، إذ يشكّل ضماناً أساسياً تحمي الإدارة من تراجع المرشح عن تنفيذ التزاماته عند ترسية المزايدة. ولهذا، يُعتبر شرطاً أساسياً لقبول العطاء، كونه يضمن جدية المتقدم وانضباط العملية التعاقدية لصالح الإدارة. (27)

وفي فرنسا، ألزم تقنين العقود المتنافسين بتقديم تأمين مؤقت كنسبة من القيمة التقديرية، لضمان جدية المتقدم وكفاءته المالية وسمعته الائتمانية. إلا أن التطبيق العملي كشف عن أعباء مالية كبيرة على المتنافسين، فتم اعتماد نظام بديل يُعرف بـ"الكفالة الشخصية"، يتيح تقديم ضمان دون مبالغ مالية كبيرة، مع الحفاظ على حق الإدارة في التأكد من أهلية المتقدم وجديته في تنفيذ التزاماته. (28)

هذا وقد نصت المادة (30) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات رقم (296) لسنة 2019 في مصر على تنظيم مبلغ التأمين المؤقت حسب نوع العملية: في شراء أو استئجار المنقولات، الأعمال، والخدمات والدراسات، لا يتجاوز 1.5% من القيمة التقديرية، وفي شراء أو استئجار العقارات لا يتجاوز 0.5%، أما في بيع أو تأجير المنقولات والعقارات أو الترخيص بالانتفاع، فتُحدد القيمة بحسب طبيعة المزايدة لضمان عدالة المنافسة. ويجب ألا يُبالغ في تحديد المبلغ، على أن تقترح لجنة إعداد القيمة التأمين في كتاب مستقل يُعتمد من السلطة المختصة ويُدرج ضمن مستندات الطرح. (29)

وقد نصّت المادة (31) من اللائحة التنفيذية رقم (296) لسنة 2019 على وسائل سداد التأمين المؤقت، بما في ذلك أي وسيلة يحددها وزير المالية، مثل الدفع الإلكتروني أو خطاب ضمان مصرفي وفق الضوابط المعتمدة. كما أجازت للمتقدم خصم مبلغ التأمين من مستحقاته المالية لدى الجهة الإدارية، شرط أن تكون هذه المستحقات مقررة للصرف بتاريخ فتح المطاريف، وفق الصلاحيات المحددة للجهة العامة. (30)

وقد نصّت المادة (31) من اللائحة التنفيذية رقم (296) لسنة 2019 على الوسائل المعتمدة لسداد التأمين المؤقت، بما في ذلك أي وسيلة يحددها وزير المالية المصري، مثل الدفع الإلكتروني عبر المنظومة الحكومية أو خطاب ضمان مصرفي وفق الضوابط المعتمدة. كما أجازت للمتقدم بالعبء طلب خصم مبلغ التأمين من مستحقاته المالية لدى الجهة الإدارية، بشرط أن تكون هذه المستحقات مقررة للصرف بتاريخ فتح المظاريف، وفق الصلاحيات التي تحددها الجهة العامة.<sup>(31)</sup>

هذا وتضع وزارة التخطيط ضوابط للتعامل مع التأمينات الابتدائية والنهائية والكفالات والسلفة التشغيلية، وتشمل مصادرتها وتحويلها إلى إيراد خزينة الدولة عند امتناع الفائز أو المنافسين الأوائل عن توقيع العقد، أو عدم تقديم خطاب ضمان حسن التنفيذ، أو تقديم بيانات غير صحيحة، أو سحب العرض بعد غلق المناقصة، أو رفض تصحيح الأخطاء التسعيرية بعد تبليغ لجنة العطاءات، لتضمن الالتزام وجدية العروض.<sup>(32)</sup>

غير أن المشرّع العراقي لم يُحدّد بشكل صريح الوسائل التي يجوز من خلالها أداء مبلغ التأمينات، مما يثير التساؤل عما إذا كان الدفع يتم نقدًا، أو بواسطة صك مصدّق، أو من خلال خطاب ضمان.

### ثانيًا: تسديد بدل إيجار المال غير المنقول

تُعرّف الأجرة بأنها المقابل المالي الذي يدفعه المستأجر للمؤجر مقابل تمكينه من الانتفاع بالعقار المؤجّر، ويمكن أن تكون نقدية أو ديبًا مستحقًا أو منفعة مقابلة.<sup>(33)</sup>

كما تُعد الأجرة التزامًا أساسيًا على المستأجر، ويجب أن تكون موجودة، محددة أو قابلة للتحديد، ومشروعة قانونيًا. وعادةً ما تكون نقدية تُدفع دفعة واحدة أو أقساطًا دورية، لكنها قد تكون أيضًا غير نقدية، مثل جزء من محصول زراعي، الانتفاع بعين أخرى، أعمال مادية، مبانٍ أو تحسينات يُدخلها المستأجر على العين المؤجّرة، أو بضاعة تُسلم دفعة واحدة أو على مراحل.<sup>(34)</sup>

يعد التزام المستأجر بدفع الأجرة من الالتزامات الجوهرية في عقد الإيجار، وقد نظّم المشرّع قواعد خاصة للأجرة تختلف عن القانون المدني والقواعد العامة بما يتناسب مع طبيعة عقد التأجير. ونصّت المادة 1716 من القانون المدني الفرنسي على أنه في حالة النزاع حول ثمن عقد إيجار شفوي قيد التنفيذ وعدم وجود إيصال، يُعتمد تقدير المالك ما لم يطلب المستأجر تقييمًا من الخبراء، وفي هذه الحالة يتحمل المستأجر تكاليف الخبر إذا تجاوز تقديره السعر المعلن من المالك.<sup>(35)</sup>

وقد نصّت المادة (1728) من القانون المدني الفرنسي على وجوب وفاء المستأجر بالأجرة وفق شروط عقد الإيجار، مؤكدة التزامه بدفع المقابل المالي للانتفاع بالمأجور بحسب الاتفاق بين الطرفين.<sup>(36)</sup>

في مصر، تُلزم القوانين واللوائح من تُرسى عليه المزايدة بسداد 10% من القيمة التي رست بها عملية الإيجار فور رسو المزاد، كدفعة أولى أو ضمان لجدية التعاقد<sup>(37)</sup>. وإذا تأخر المتعاقد عن الموعد المحدد لتنفيذ الالتزام لسبب خارج عن إرادته، يجوز للسلطة المختصة منحه مهلة إضافية دون تحميله غرامات تأخير، مراعاة للمصلحة العامة.<sup>(38)</sup>

نصّت المادة (765) من القانون المدني العراقي على أن تحديد موعد دفع الأجرة، سواء كانت معجلة أو مؤجلة أو مقسطة، يتم باتفاق الطرفين، وفي حال امتناع المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة فورًا، يجوز للمؤجر وفقًا للمادة (766) حبس العين المؤجّرة أو طلب فسخ عقد الإيجار.<sup>(39)</sup>

وقد نصّت المادة (20) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 على آلية دفع بدل الإيجار، حيث يلتزم المستأجر بسداد كامل البديل خلال 30 يومًا من تاريخ الإحالة إذا كانت مدة العقد سنة أو أكثر، مع إمكانية تقييد البديل بعد موافقة الوزير المختص أو من يخوله، بحيث يُدفع ثلث البديل أولًا والباقي على أقساط محددة وفق مدة العقد، مع تحديد مواعيد نهائية لسداد الأقساط لضمان إتمام الالتزام المالي.<sup>(40)</sup>

نصت القاعدة العامة في عقود الإيجار على أن يلتزم الطرفان – المؤجر والمستأجر – بالاتفاق على الأجرة أو الأسس التي تحددها، بحيث تكون الأجرة واضحة ومحددة بحسب طبيعتها، سواء كانت نقدية، عيناً معينة، جزءاً من المحصول، أو عملاً يؤديه المستأجر. كما يجوز الاتفاق على نسب من الأرباح أو إحالة تقدير الأجرة إلى طرف ثالث محايد، لكن لا يجوز ترك تحديد الأجرة لإرادة أحد الطرفين فقط، حفاظاً على التوازن العقدي ومنع استغلال أحدهما للآخر. (41)

جاء في نص المادة (3/أولاً) من قانون رقم (6) لسنة 2017 بشأن نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحية، أن الجهات المالكة للعقارات تلتزم بالبدايات (القيم) الخاصة بالبيع أو الإيجار، والتي يتم تقديرها من قبل اللجان المشكلة استناداً إلى المادة (2) من ذات النظام وفي حال عدم التزام الجهات المالكة بهذه التقديرات، تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار عرض محاضر التقدير على مجلس الوزراء لاتخاذ القرار المناسب بشأن اعتمادها أو تعديلها (42).

وقد نصت المادة (782) من القانون المدني العراقي على أن عقد الإيجار ملزم للطرفين، ويجوز للطرف المتضرر من إخلال الآخر بتنفيذ التزاماته التعاقدية، وبعد إنذار بوجوب التنفيذ، طلب فسخ العقد والتعويض عند الاقتضاء. وفي حال امتناع المستأجر عن دفع الأجرة، تخضع إمكانية فسخ العقد لتقدير محكمة الموضوع، التي قد تمنح المستأجر مهلة للوفاء إذا رأت أن الإخلال لا يستدعي الفسخ الفوري. (43)

وقد نصت المادة 21 من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 وتعديلاته وتعليمات تنفيذه على أنه إذا تأخر المستأجر عن سداد أي قسط في موعده، يُضاف للقسط المتأخر الفائدة التأخيرية وفق المصارف الحكومية وطبيعة استعمال العقار. وإذا تكرر التأخير، يجوز للوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة، أو من يخوله، وبعد إنذار المستأجر، إلغاء التقسيط واستيفاء باقي بدل الإيجار والغرامة المستحقة دفعة واحدة وفق قانون تحصيل الديون الحكومية (44).

تنص المادة 22 من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 المعدل وتعليماته التنفيذية على أنه لا يجوز تسليم المال غير المنقول المؤجر إلى المستأجر إلا بعد سداه بدل الإيجار وفق أحكام المادة 19 من نفس القانون (45).

وقد نصت قرارات محكمة التمييز الاتحادية على أن لمالك الأرض المؤجرة الحق في طلب فسخ عقد الإيجار حال امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار رغم توجيه الإنذار، باعتبار ذلك إخلالاً بالتزام جوهرى من التزامات العقد. (46)

وقد نصت المادة (6) من القانون رقم (6) لسنة 2017 على أن إعادة تقدير بدلات الإيجار تجري كل خمس سنوات لضمان ملاءمتها مع المتغيرات الاقتصادية وظروف السوق. (47)

### ثالثاً: الحفاظ على العقار وصيانته

يُعرّف التزام الصيانة بأنه واجب يقع على المؤجر للحفاظ على العقار المؤجر كما كان عند التسليم، من خلال القيام بأعمال الصيانة والترميم الضرورية للعقار وتمكين المستأجر من الانتفاع به وفق العقد، مع استثناء الترميمات الناتجة عن تصرفات المستأجر أو الواقعة ضمن مسؤوليته. (48)

وقد عرّف فقهاء القانون التزام الصيانة في عقد الإيجار بأنه واجب على المؤجر يقوم من خلاله بأعمال الإصلاح الضرورية، بما في ذلك استبدال الأجزاء التالفة بقطع جديدة، لضمان بقاء العقار المؤجر صالحاً للانتفاع المتفق عليه (49).

تكمن الغاية الأساسية من عقد الإيجار في تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور طوال مدة العقد، ومن ثم يصبح من الضروري أن يلتزم المشرع المؤجر بالقيام بأعمال الصيانة إذا طرأ على المأجور أي خلل يحول دون تحقيق هذا الانتفاع خلال فترة الإيجار. وبناءً عليه، فقد ألزم المشرع العراقي المؤجر بإجراء جميع الترميمات والإصلاحات الضرورية، لضمان بقاء المأجور في الحالة التي تم تسليمه بها، وبما يحقق الغرض المقصود من الإيجار. والمقصود بالترميمات هنا

هي الترميمات الضرورية، كإصلاح الجدران المهددة بالانهيار أو غيرها من الأعطال الجوهرية التي تعيق الانتفاع بالمأجور. (50)

أما الترميمات البسيطة، فتقع عادة على عاتق المستأجر إذا جرى العرف على ذلك، مثل إصلاح زجاج النوافذ أو صيانة الحفريات، ويُفترض به بذل عناية الشخص المعتاد في الحفاظ على المأجور. ويمنح القضاء صلاحية تقدير ما إذا كانت الترميمات ضرورية على المؤجر أم تأجيرية على المستأجر، مع مراعاة الأعراف المحلية، ويعتبر التزام المستأجر كافيًا إذا بذل العناية المتوقعة، حتى وإن وقع تلف لم يُمكن تفاديته. (51)

يلتزم المؤجر، بمقتضى طبيعة عقد الإيجار ودون الحاجة إلى شرط خاص، بتسليم المستأجر العقار المؤجر، ويجب أن يكون مناسبًا للاستخدام المتفق عليه. وإذا كان العقار مؤجرًا للسكن الرئيسي للمستأجر، فيتعين أن يكون ملائمًا للسكن، دون أن يُسمح للمالك بمطالبة المستأجر بالإخلاء أو بإنهاء العقد بحجة عدم ملاءمة المبنى لهذا الغرض. كما يلتزم المؤجر بالحفاظ على العقار في حالة تتيح استخدامه للغرض الذي استؤجر من أجله، وتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار بشكل هادئ ودون أي مضايقات طوال مدة العقد. (52)

كما نصت المادة 1720 من القانون المدني الفرنسي على وجوب التزام المؤجر بتسليم العقار المؤجر بحالة صالحة من حيث الصيانة والإصلاحات بكافة أنواعها، كما يلزم المؤجر بإجراء جميع الإصلاحات اللازمة التي تتطلبها حالة العقار طوال فترة سريان عقد الإيجار، مع استثناء الإصلاحات التي تقع بموجب العقد على عاتق المستأجر. (53)

وقد نصت المادة 1723 من القانون المدني الفرنسي على أنه لا يجوز للمؤجر، طوال مدة سريان عقد الإيجار، إجراء أي تعديل في شكل أو طبيعة العقار المؤجر (54)

فيما يخص هلاك الأموال المؤجرة، لم يحدّد المشرّع الفرنسي مسؤولية المؤجر صراحة، فاستند الفقه الفرنسي إلى القواعد العامة التي تلزم المؤجر بتحمل المسؤولية إذا كان الهلاك نتيجة قوة قاهرة. ومع ذلك، تنص كثير من عقود الإيجار في فرنسا على نقل هذه المسؤولية إلى المستأجر عبر شروط تعاقدية واضحة ومحددة (55).

وأكدت المادة (9) من القانون المصري على التزام المستأجر بالحفاظ على الأموال المؤجرة وصيانتها وإصلاحها بما يتوافق مع الغرض المخصص لها، وذلك وفق التعليمات التي يقدمها له المؤجر أو المورد أو المقاول، شريطة أن تتضمن هذه التعليمات الأصول الفنية الواجب الالتزام بها في عمليات الصيانة والإصلاح. (56)

نصت المادة (750) من القانون المدني العراقي على أن المؤجر يلتزم بإصلاح وترميم أي خلل يصيب المأجور إذا ترتب عليه انتقاص أو إخلال بالمنفعة المقصودة من الإيجار. وفي حال امتناع المؤجر عن إجراء الترميمات اللازمة، يحق للمستأجر إما فسخ عقد الإيجار أو اللجوء إلى المحكمة لاستحصال إذن بإجراء الترميمات بنفسه، وله الحق في الرجوع على المؤجر بما أنفقته، ضمن الحدود المتعارف عليها. كما أكدت الفقرة الأولى من المادة (751) من ذات القانون نفس المبدأ، إذ نصت على أن المؤجر ملزم بإصلاح ما قد يطرأ من خلل في المأجور يؤدي إلى الإخلال بالمنفعة المقصودة منه، بما يضمن استمرار الانتفاع بالعقار المؤجر وفق الغرض الذي أبرم العقد من أجله. (57)

ونصت الفقرة الثانية من المادة (751) من القانون المدني العراقي على أنه إذا أصبح المأجور في حالة لا تسمح بالانتفاع المقصود منه، أو إذا انخفضت قيمة هذا الانتفاع بشكل كبير دون أن يكون للمستأجر أي دور في ذلك، يحق للمستأجر، في حال عدم قيام المؤجر خلال فترة زمنية مناسبة بإعادة المأجور إلى حالته الأصلية، أن يطالب إما بتخفيض قيمة الأجرة أو بفسخ عقد الإيجار (58).

## الخاتمة

خلص هذا البحث، من خلال دراسته للآثار المترتبة على عقد إيجار عقارات الدولة، إلى أن هذا العقد يشكل أحد أبرز صور استغلال المال العام في إطار قانوني خاص تحكمه قواعد القانون العام ومبادئه، ولا سيما مبدأ تحقيق المصلحة العامة وحماية الأموال العامة. وقد أظهرت الدراسة أن الطبيعة الإدارية لهذا العقد تنعكس بصورة مباشرة على مركز طرفيه، فتمنح الإدارة سلطات وامتيازات استثنائية، وفي المقابل تفرض عليها التزامات وواجبات تهدف إلى ضمان حسن تنفيذ العقد وعدم الإضرار بحقوق المتعاقد معها وتبين من خلال تحليل التزامات الإدارة وواجباتها أن هذه الأخيرة لا تقتصر على مجرد تمكين المتعاقد من الانتفاع بالعقار المؤجر، وإنما تمتد لتشمل الالتزام بصيانة العقار، وضمن سلامة الانتفاع به وفق الغاية المخصصة له، فضلاً عن ممارسة سلطاتها التعاقدية في إطار المشروعية وعدم التعسف، وبما يحقق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة واستقرار المعاملات القانونية. كما أظهر البحث أن إخلال الإدارة بهذه الالتزامات قد يرتب مسؤوليتها القانونية، سواء في إطار المسؤولية العقدية أو وفقاً لقواعد القضاء الإداري وفي المقابل، أبرزت الدراسة أن المتعاقد مع الإدارة يتحمل التزامات وواجبات مشددة بحكم الطبيعة الخاصة للعقار المؤجر، تتمثل في الالتزام باستعمال العقار وفق الغاية المخصصة له، والمحافظة عليه وعدم تغيير معالمه أو استغلاله بما يخالف شروط العقد أو مقتضيات النظام العام، فضلاً عن الالتزام بأداء الأجرة في مواعيدها وتنفيذ العقد بحسن نية.

## الهوامش :

- 1 - مجدوب عبد الرحمن ، المسؤولية التعاقدية للإدارة على أساس الخطأ ، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية ، مج:6 ، ع 1 ، 2022 ، ص 84 .
- 2 - محمود حلف الجبوري العقود الإدارية، والتوزيع، ٢ مكتبة دار الثقافة للنشر، عمان، ١٩٩٨ ص ٧٢.
- 3 - مال الله جعفر عبد الملك الحمادي، ضمانات العقد الإداري، ط ٢ دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٠، ص ٩٨.
- 4 - ينظر : قانون تقنين العقود الفرنسي المادة (٨٥) المتعلق بعقود الدولة .
- 5 - ينظر المادة (9) الفقرة (1) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (٢٩٦) لسنة ٢٠١٩ .
- 6 - ينظر : المادة 3 من قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ وتعديله وتعليمات تنفيذه
- 7 - ينظر : المادة الرابعة من مدونة ملكية الأشخاص العاميين رقم (٤٦٠) لسنة ٢٠٠٦ الفرنسية .
- 8 - ينظر المادة (1) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (٢٩٦) لسنة ٢٠١٦ .
- 9 - ينظر : المادة 12 من قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ وتعديله وتعليمات تنفيذه .
- 10 - ينظر : الفقرة الأولى د من الضوابط الملحقه بتعليمات تنفيذ العقود الحكومية رقم ١ لسنة ٢٠١٤ .
- 11 - وليد رمضان عبد التواب، الموسوعة الجامعة للمناقصات والمزايدات الجزء الأول، دار مصر للنشر والتوزيع ، 2015 ، ص ٦٠.
- 12 - عباس العبودي ، شرح احكام قانون المرافعات المدنية ، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل 2000، ص 131 .
- 13 - ادم وهيب النداوي، المرافعات المدنية ، ط3، العاتك الصناعة الكتاب . القاهرة 2011، ص 134
- 14 - وائل مؤيد جلال الدين الجليلي، اجراءات الاثبات المدني ، دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير ، مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق - جامعة الموصل، 2006 ، ص 9.
- 15 - در عبد الوهاب العشماوي، اجراءات الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، ط1، دار الفكر العربي .. بيروت ، 1985، ص 14 .
- 16 - ينظر : المادة 1714 – 1715 من القانون المدني الفرنسي .
- 17 - ينظر : المادة (٨٨) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (٢٩٦) لسنة ٢٠١٩ .
- 18 - ينظر : المادة 77 من قانون الاثبات رقم 107 لسنة 1979 والمعدل بموجب القانون رقم 46 لسنة 2000 العراقي .
- 19 - القانون نفسه .
- 20 - ينظر : الفقرة 4 من المادة 7 من قانون ايجار العقار العراقي المعدل رقم 87 لسنة 1979 .
- 21 - القانون نفسه .
- 22 - الهيئة التمييزية في محكمة إستئناف كربلاء بموجب القرار المرقم 29/ت/حقوقية/تخليئة/2023 في 2023/2/5 .
- 23 - ينظر المادة (٨٨) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (٢٩٦) لسنة ٢٠١٩ .
- 24 - محمد سعيد الرحو النظام القانوني للتعاقد بأسلوب المناقصات في تشريعات الدول العربية ، منشأة المعارف الاسكندرية، ٢٠٠٧، ص ص ٣٥ .
- 25 - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، المصدر السابق، ص ٣٩٤ - ٣٩٥ .
- 26 - حسان عبد السميع هاشم، الجزاءات المالية في العقود الادارية، دار النهضة العربية، القاهرة ، ٢٠٠٢، ص ١٠١
- 27 - ابراهيم محمد علي ، اثار العقود الإدارية وفقاً لقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بشأن المناقصات والمزايدات واللائحة التنفيذية، ط ٢، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٣، ص ٨٩ .
- 28 - عبد الفتاح صبري أبو النيل ، أساليب التعاقد الإداري بين النظرية والتطبيق ، د.م، 1994 ، ص ٢٠٩ .
- 29 - ينظر: المادة (3٠) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (٢٩٦) لسنة ٢٠١٩ .
- 30 - ينظر المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (٢٩٦) لسنة ٢٠١٩ .
- 31 - ينظر : المادة (١٢ / خامساً) من قانون بيع وإيجار اموال الدولة العراقي رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ العراقي المعدل.
- 32 - ينظر : لفقرة الأولى من الضوابط الخاصة بالية التعامل مع التأمينات الأولية والنهائية والكفالات المصرفية والسلفة التشغيلية صادرة عن وزارة التخطيط ؛ تعليمات تنفيذ العقود الحكومية رقم (2) لسنة 2014 والضوابط الملحقه به ، دائرة العقود الحكومية العامة ، تموز، 2017 ، ص 74 .
- 33 - علي هادي العبيدي ، العقود المسماة البيع والايجار ، دار الثقافة ، عمان ، 2009 ، ص 238 .
- 34 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6 ، د.م ، د.ت، ص 158 .
- 35 - المادة 1716 من القانون المدني الفرنسي .
- 36 - المادة 1728 من القانون المدني الفرنسي .
- 37 - ينظر المادة (٩٤) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (٢٩٦) لسنة ٢٠١٩ .
- 38 - ينظر المادة (48) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (٢٩٦) لسنة ٢٠١٩ .
- 39 - القانون المدني العراقي ، المادة 765 و 766 .
- 40 - ينظر : المادة ٢٠ من قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ وتعديله وتعليمات تنفيذه .
- 41 - علي هادي العبيدي – العقود المسماة (البيع والايجار) دار الثقافة – عمان ، 2009 ص 238 ؛ –توفيق حسين فرج عقد الايجار الدار الجامعية بيروت 1984 ص 163 .
- 42 - المادة (٣ / 1 ) من قانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ لنظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة.
- 43 - ينظر : المادة 782 من القانون المدني العراقي .
- 44 - ينظر : المادة ٢1 من قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ وتعديله وتعليمات تنفيذه.

- 45 - ينظر : المادة ٢2 من قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ وتعديله وتعليمات تنفيذه .
- 46 - ينظر : اقرار محكمة التمييز الاتحادية رقم الحكم /496:: فسخ عقد 9/2/2009 م
- 47 - المادة 6 من قانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ لنظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة .
- 48 - عدنان العابد ، د . يوسف الياس ، قانون العمل ، بغداد ، 1٩٨٩ ، ص ٢٦٥ .
- 49 - سعيد جبر ، الضمان الاتفاقي للعيوب الخفية في عقد البيع ، دار النهضة العربية ، 1٩٨٥ ، ص ٤٤
- 50 - جمعة سعدون الربيعي ، احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي ، ط1، مطبعة الحرية ، بغداد، 1992، ص44.
- 51 - محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠١١م ، ص 176 .
- 52 - المادة 1719 من القانون المدني الفرنسي .
- 53 - المادة 1720 من القانون المدني الفرنسي .
- 54 - المادة 1723 من القانون المدني الفرنسي .
- 55 - نادر شافي وعبد العزيز شافي، عقد الليزنغ دراسة مقارنة، ج١، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، ٢٠٠٤ ، ص٢٨٥ .
- 56 - ينظر : المادة 9 من القانون المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ .
- 57 - ينظر : الفقرة الاولى من المادة (751) من القانون المدني العراقي .
- 58 - ينظر : الفقرة الثانية من المادة (751) من القانون المدني العراقي .

## المصادر

### أولاً / الكتب

1. علي ، ابراهيم محمد ( 2003 ) اثار العقود الإدارية وفقاً لقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بشأن المناقصات والمزايدات واللائحة التنفيذية، ط ٢، دار النهضة العربية، القاهرة.
2. النداوي، ادم وهيب ( 2011 ) المرافعات المدنية ، ط3، العاتك الصناعة الكتاب . القاهرة.
3. فرج ، توفيق حسين ( 1984 ) عقد الايجار، الدار الجامعية، بيروت.
4. الربيعي , جمعة سعدون ( 1992 ) احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي , ط1, مطبعة الحرية , بغداد.
5. هاشم، حسان عبد السميع ( 2002 ) الجزاءات المالية في العقود الادارية، دار النهضة العربية، القاهرة .
6. العشماوي، در عبد الوهاب ( 1985 ) اجراءات الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، ط1، دار الفكر العربي .. بيروت .
7. جبر ، سعيد ( 1985 ) الضمان الاتفاقي للعيوب الخفية في عقد البيع ، دار النهضة العربية .
8. العبودي ، عباس ( 2000 ) شرح احكام قانون المرافعات المدنية ، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل .
9. السنهوري، عبد الرزاق الوسيط في شرح القانون المدني، ج6 ، د.م ، د.ت.
10. أبو اليل ، عبد الفتاح صبري ( 1994 ) أساليب التعاقد الإداري بين النظرية والتطبيق ، د.م .
11. العابد ، عدنان و الياس ، يوسف ( 1989 ) قانون العمل ، بغداد .
12. العبيدي ، علي هادي ( 2009 ) العقود المسماة (البيع والايجار) دار الثقافة – عمان .
13. الحمادي، مال الله جعفر عبد الملك ( 2010 ) ضمانات العقد الاداري، ط ٢ دار الجامعة الجديدة .
14. الرحو محمد سعيد ( 2007 ) النظام القانوني للتعاقد بأسلوب المناقصات في تشريعات الدول العربية ، منشأة المعارف الاسكندرية .
15. الشوابكة، محمد عايد ( 2011 ) عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى ، د.م.
16. الجبوري ، محمود حلف ( 1998 ) العقود الإدارية، والتوزيع، ٢ مكتبة دار الثقافة للنشر، عمان.
17. شافي، نادر وشافي، عبد العزيز ( 2004 ) عقد الليزنغ دراسة مقارنة، ج ١، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس .
18. عبد التواب، وليد رمضان ( 2015 ) الموسوعة الجامعة للمناقصات والمزايدات الجزء الأول، دار مصر للنشر والتوزيع .

### ثانياً / البحوث

1. مجدوب ، عبد الرحمن ( 2022 ) المسؤولية التعاقدية للإدارة على أساس الخطأ ، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية ، مج:6 ، ع 1 .

## ثالثاً / الاطاريح والرسائل

1. الجليلي، وائل مؤيد جلال الدين ( 2006 ) اجراءات الاثبات المدني ، دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير ، مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق - جامعة الموصل .

## رابعاً / التشريعات

1. الضوابط الخاصة بآلية التعامل مع التأمينات الاولية والنهائية والكفالات المصرفية والسلفة التشغيلية صادرة عن وزارة التخطيط ؛ تعليمات تنفيذ العقود الحكومية رقم (2) لسنة 2014 والضوابط الملحقه به ، دائرة العقود الحكومية العامة ، تموز ، 2017.
2. الضوابط الملحقه بتعليمات تنفيذ العقود الحكومية رقم ١ لسنة ٢٠١٤ .
3. القانون المدني العراقي
4. القانون المدني الفرنسي
5. القانون المدني المصري
6. القانون المصري رقم 95 لسنة 1995
7. قانون ايجار العقار العراقي المعدل رقم 87 لسنة 1979 .
8. قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 وتعديله وتعليمات تنفيذه
9. قانون تقنين العقود الفرنسي المادة (85) المتعلق بعقود الدولة .
10. قانون الاثبات رقم 107 لسنة 1979 والمعدل بموجب القانون رقم 46 لسنة 2000 العراقي .
11. اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (296) لسنة 2019 .
12. اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المصري رقم (296) لسنة 2016 .
13. قانون رقم ( 6 ) لسنة 2017 لنظام بيع وايجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة
14. مدونة ملكية الاشخاص العاميين رقم (460) لسنة 2006 الفرنسية .

## خامساً / القرارات القضائية

1. اقرار محكمة التمييز الاتحادية رقم الحكم /496:: فسخ عقد 9/2/2009 م .
2. الهيئة التمييزية في محكمة إستئناف كربلاء بموجب القرار المرقم 29/ت/حقوقية/تخليئة/2023 في 2023/2/5 .

---

## Sources

### Firstly / Books

1. Ali, Ibrahim Muhammad (2003) *The Effects of Administrative Contracts According to Law No. 89 of 1998 Concerning Tenders and Auctions and its Executive Regulations*, 2nd ed., Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo.
2. Al-Nadawi, Adam Wahib (2011) *Civil Procedure*, 3rd ed., Al-Atik Industrial Book House, Cairo.
3. Faraj, Tawfiq Hussein (1984) *The Lease Contract*, University Press, Beirut.
4. Al-Rubaie, Jumaa Saadoun (1992) *Provisions of Real Estate Lease in Iraqi Civil Law*, 1st ed., Al-Hurriya Press, Baghdad.
5. Hashem, Hassan Abdul-Sami (2002) *Financial Penalties in Administrative Contracts*, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo.
6. Al-Ashmawi, Dr. Abdul Wahab (1985) *Procedures of Evidence in Civil and Commercial Matters*, 1st ed., Dar Al-Fikr Al-Arabi, Beirut.
7. Jabr, Saeed (1985) *Contractual Guarantee for Latent Defects in the Contract of Sale*, Dar Al-Nahda Al-Arabiya.
8. Al-Aboudi, Abbas (2000) *Explanation of the Provisions of the Civil Procedure Law*, Dar Al-Kutub for Printing and Publishing, Mosul.
9. Al-Sanhuri, Abdul Razzaq Al-Wasit fi Sharh Al-Qanun Al-Madani (The Intermediate Treatise on the Explanation of Civil Law), Vol. 6, n.p., n.d.
10. Abu Al-Yal, Abdul Fattah Sabri (1994) *Methods of Administrative Contracting: Between Theory and Practice*, n.p.
11. Al-Abed, Adnan and Elias, Youssef (1989) *Labor Law*, Baghdad.
12. Al-Ubaidi, Ali Hadi (2009) *Named Contracts (Sale and Lease)*, Dar Al-Thaqafa, Amman.
13. Al-Hammadi, Malallah Jaafar Abdul-Malik (2010) *Guarantees of the Administrative Contract*, 2nd ed., Dar Al-Jami'a Al-Jadeeda.
14. Al-Rahou, Muhammad Saeed (2007) *The Legal System of Contracting by Tender in the Legislations of Arab Countries*, Mansha'at Al-Ma'arif, Alexandria.
15. Al-Shawabkeh, Muhammad Ayed (2011) *The Financial Lease Contract (A Comparative Study)*, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, 1st ed., n.p.

---

16. Al-Jabouri, Mahmoud Halaf (1998) *Administrative Contracts, and Distribution*, 2nd ed., Dar Al-Thaqafa Library for Publishing, Amman.

17. Shafi, Nader and Shafi, Abdul-Aziz (2004) *The Leasing Contract: A Comparative Study*, Vol. 1, Al-Mu'assasa Al-Haditha for Books, Tripoli.

18. Abdel-Tawab, Walid Ramadan (2015) *The Comprehensive Encyclopedia of Tenders and Auctions, Part One*, Dar Misr for Publishing and Distribution.

### **Secondly /Research**

1. Majdoub, Abdul Rahman (2022) *Contractual Liability of the Administration Based on Fault*, Al-Mustaqbal Journal for Legal and Political Studies, Vol. 6, No. 1.

### **Third/ Theses and Dissertations**

1. Al-Jalili, Wael Muayyad Jalal Al-Din (2006) *Procedures of Civil Evidence: A Comparative Study*, Master's Thesis, submitted to the Council of the College of Law - University of Mosul.

### **Fourth/ Legislation**

1. Regulations concerning the mechanism for dealing with initial and final guarantees, payment warrants, and operating advances issued by the Ministry of Planning; Instructions for Implementing Government Contracts No. (2) of 2014 and the regulations attached thereto, General Department of Government Contracts, July 2017.

2. Regulations attached to Instructions for Implementing Government Contracts No. 1 of 2014.

3. Iraqi Civil Code

4. French Civil Code

5. Egyptian Civil Code

6. Egyptian Law No. 95 of 1995

7. Iraqi Real Estate Lease Law No. 87 of 1979 (amended)

8. Law on the Sale and Lease of State Property No. (21) of 2013 and its amendments and implementing regulations

9. French Contract Code, Article (85) relating to state contracts

10. Iraqi Law of Evidence No. 107 of 1979, as amended by Iraqi Law No. 46 of 2000

11. Executive Regulations of the Egyptian Law Regulating Contracts Concluded by Public Entities No. (296) of 2019

---

12. Executive Regulations of the Egyptian Law Regulating Contracts Concluded by Public Entities No. (296) of 2016 13. Law No. (6) of 2017 on the System of Sale and Lease of State and Public Sector Real Estate and Land for Investment and Surface Development Purposes

14. Public Entities Property Code No. (460) of 2006 (French).

#### **Fifth/ Judicial Decisions**

1. Federal Court of Cassation Decision No. 496/Annulment of Contract dated 9/2/2009.

2. The Court of Cassation of the Karbala Court of Appeal, pursuant to Decision No. 29/T/Rights/Eviction/2023 dated 5/2/2023.