

## مفهوم عقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية

The concept of a contract for the sale of residential units in investment complexes

أ.د منصور حاتم محسن

جامعة بابل - كلية القانون

[mansoorhatem@yahoo.com](mailto:mansoorhatem@yahoo.com)

الباحث: حيدر علي صادق

معهد العلمين للدراسات العليا

[haiderali32000@gmail.com](mailto:haiderali32000@gmail.com)

تاريخ استلام البحث 2025/8/19 تاريخ ارجاع البحث 2025/8/31 تاريخ قبول البحث 2025/9/8

يبحث هذا العمل في عقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية، بوصفه من العقود المستحدثة التي فرضتها التطورات الاقتصادية والعوانية في العراق، وقد زادت أهميته مع اتساع الاعتماد على التشريع الاستثمارية في معالجة أزمة السكن، وفي الوقت ذاته لدعم الاستثمار العقاري. وقد ركز البحث على بيان تعريف هذا العقد، ومحلّه، وطبيعته القانونية، مبرزاً الخصوصية التي أضفاها القضاء العراقي عليه من خلال اجتهاداته، في ظل غياب نص تشريعي صريح يقرر تلك الطبيعة.

وقد بينت الوراثة أن هذه الخصوصية لا تتبع فقط من ارتباط العقد بإجراء استثمارية أو اعتماده على أساط تمويلية، وإنما من كونه أداة رئيسية لتنفيذ أهداف قانون الاستثمار، الذي يسعى إلى جذب رؤوس الأموال وتعزيز بيئة استثمارية مستقرة. ومن ثم فإن عرقلة تنفيذ هذه العقود، أو تأخير تسجيلها، أو فسخها دون تنظيم قانوني واضح، يؤدي إلى إرباك المشرع ويهدد الثقة في السوق العقاري. وانتهى البحث إلى جملة من الاستنتاجات والتوصيات، من أبرزها الدعوة إلى تطوير النصوص القانونية وتنظيم هذه العقود بشكل خاص، كونها تضمن حماية حقوق المشتري وتحافظ على استقرار العملية الاستثمارية.

**الكلمات المفتاحية:** وحدة سكنية، المجمعات الاستثمارية، فسخ العقد، السكن.

This study examines the sale contract for residential units in investment complexes, a newly introduced contract imposed by urban and economic developments in Iraq. Its importance has increased with the expansion of reliance on investment projects to address the housing crisis and, simultaneously, support real estate investment. The study focused on defining this contract, its subject matter, and its legal nature, highlighting the specificity given to it by the Iraqi judiciary through its jurisprudence, in the absence of an explicit legislative text defining this nature.

The study demonstrated that this specificity stems not only from the contract's association with an investment license or its reliance on installment financing, but also from its role as a primary tool for implementing the objectives of the Investment Law, which seeks to attract capital and foster a stable investment environment. Therefore, obstructing the implementation of these contracts, delaying their registration, or terminating them without clear regulation leads to confusion in projects and threatens confidence in the real estate market. The study concluded with a set of findings and recommendations, most notably a call to develop legal texts and regulate these contracts in particular, as they guarantee the protection of buyers' rights and maintain the stability of the investment process.

**Keywords:** Residential unit, investment complexes, contract termination, housing.

## مقدمة

### أولاً: موضوع البحث

يُعد عقد بيع الوحدات السكنية من العقود التي أخذت موقعاً متميزاً في الحياة القانونية المعاصرة، نظراً لتزايد الاعتماد عليه في تنظيم ملكية الوحدات العقارية داخل المجمعات الاستثمارية والمشاريع السكنية الحديثة. وفي السنوات الأخيرة، أصبح هذا العقد أداة رئيسة لتلبية الحاجة المتزايدة للسكن ووسيلة لدفع عجلة الاستثمار العقاري، الأمر الذي أكسبه خصوصية تستدعي دراسة لطبيعته ومكوناته.

ويُعد هذا العقد من العقود التي أثارت جدلاً قانونياً في العراق، نتيجة غياب تنظيم تشريعي خاص به، وارتباطه بواقع استثماري عملي يفرض معايير غير تقليدية لعقود البيع، من حيث ظروف التعاقد وآلياته وآثاره. فلا يقتصر عقد بيع الوحدات السكنية على كونه مجرد اتفاق بيع عقاري تقليدي، بل يتجاوزهُ ليشكّل إطاراً قانونياً خاصاً يتضمن التزامات متبادلة بين البائع (المستثمر) والمشتري الذي يلتزم بدفع الثمن على نحو قد يكون مقدّماً أو مقسّطاً. ويترتب على هذا الوضع القانوني نشوء حقوق والتزامات تختلف عن تلك التي يعرفها عقد البيع المدني التقليدي، سواء من حيث ارتباط تنفيذ العقد بإتمام المشروع أو من حيث التحديات التي يواجهها الطرفان في حال الإخلال بالالتزامات. كما أن هذه العقود غالباً ما تُبرم قبل اكتمال البناء أو قبل تسجيل العقار في الدوائر المختصة، مما أثار تساؤلات حول مدى خضوعها للقواعد العامة للبيع أو حاجتها إلى تكييف قانوني خاص يأخذ بعين الاعتبار علاقتها بقانون الاستثمار وإجازته، فضلاً عن أثر التسجيل في نفاذ العقد ونقل الملكية. وتزداد أهمية هذا الموضوع مع توسع مشاريع الاستثمار السكني التي أصبحت شريكاً أساسياً في تلبية الطلب المجتمعي على السكن، وأوجدت شبكة من الالتزامات على المستثمر والمشتري، وأبرزت تحديات عملية تتعلق بالتنفيذ وضمن الحقوق.

### ثانياً: أهمية البحث

تكمن أهمية هذا البحث في تناوله الطبيعة الخاصة لعقود بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية، وما تثيره من إشكالات قانونية وعملية تتعلق بنقل الملكية وضمانات المشتري وحقوق المستثمر، بما يسهم في توجيه التشريع والقضاء نحو وضع قواعد أكثر وضوحاً تدعم بيئة الاستثمار السكني وتعزز الثقة في التعاملات العقارية. كما تأتي أهميته في تحليل الطبيعة القانونية لهذه العقود وبيان أوجه خصوصيتها مقارنة بعقود البيع الأخرى، واستجلاء موقف القضاء العراقي ونظرته إلى نزاعات فسخ هذه العقود، ومقارنتها بالتجربة المصرية، بهدف ترسيخ إطار قانوني أكثر استقراراً وملاءمة للتطبيق العملي.

### ثالثاً: إشكالية البحث

تتمثل إشكالية البحث في التساؤل: إلى أي مدى تُعد عقود بيع الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية عقوداً بيعاً تقليدياً أم أنها عقود ذات طبيعة خاصة تفرض قواعد وأحكاماً استثنائية؟ وما هي

المبررات التي اعتمد عليها القضاء العراقي لإعطاء هذه الخصوصية لهذا النوع من العقود؟ وهل أن خصوصيتها تستوجب تنظيمًا خاصًا يراعي الأبعاد القانونية والاقتصادية لهذه العقود؟

### رابعاً: فرضية البحث

ينطلق البحث من فرضية مؤداها أن عقود بيع الوحدات السكنية - بطبيعتها وتركيبها - لم تعد خاضعة كلياً للقواعد العامة للبيع، بل تستوجب معالجات تشريعية وقضائية خاصة لضمان حماية المشتري وتحقيق التوازن مع حقوق المستثمر، وأن فسحه لا يمكن أن يخضع بالكامل للقواعد العامة للفسخ، بل يتطلب تنظيمًا قانونيًا يراعي الطبيعة الاستثمارية للمشروع وتأثيراته الاقتصادية.

### خامساً: منهجية البحث

اعتمد البحث المنهج المقارن لمقارنتها بالتشريعات والأحكام المصرية، والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية وأحكام القضاء العراقي ذات الصلة، لاستخلاص النتائج من التطبيقات الواقعية لعقود بيع الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية.

### سادساً: أهداف البحث

1. بيان ماهية عقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية، من حيث التعريف والمحل والركائز القانونية.
2. تحليل الطبيعة القانونية لهذا العقد، وإبراز ما إذا كان يشكل نمطاً خاصاً مغايراً للبيع المدني.
3. توضيح مبررات اعتبار هذا العقد ذا طبيعة خاصة، كما استقر عليه قضاء المحاكم العراقية.

### سابعاً: هيكلية البحث

تم تقسيم البحث إلى مطلبين مسبوقين بمقدمة ومنتهين بخاتمة، وبعدها أفردنا قائمة خاصة بالمصادر والمراجع التي تم اعتمادها في البحث. وعليه، أصبحت الهيكلية الخاصة بالبحث على النحو الآتي: سنوضح ماهية عقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية في مطلبين: سندرس المطلب الأول التعريف بعقد بيع الوحدات السكنية، والمطلب الثاني طبيعة عقد بيع الوحدات السكنية، وختمنا دراستنا بخاتمة تتضمن النتائج والتوصيات التي توصلنا إليها عن طريق دراستنا للموضوع.

### المطلب الأول: التعريف بعقد بيع الوحدات السكنية

يُعدّ عقد بيع الوحدات السكنية جزءاً محورياً من النظام القانوني والمعاملات العقارية، باعتبارها الوسيلة التي تنظم انتقال الحقوق والالتزامات بين الأطراف لتحقيق استقرار المعاملات. ولبيان أهمية عقود الوحدات السكنية، سنقسم هذا المطلب إلى فرعين: سندرس في الفرع الأول تعريف عقد بيع الوحدات السكنية، وفي الفرع الثاني محل عقد بيع الوحدات السكنية.

### الفرع الأول: تعريف عقد بيع الوحدات السكنية

إن عقد بيع الوحدات السكنية كغيره من عقود البيع الأخرى، إذ عرفت المادة 506 من القانون المدني العراقي (القانون المدني العراقي، 1951، المادة 506) البيع بأنه (مبادلة مال بمال)، وهو تعريف مقتبس

تحديداً من المادة (105) من مجلة الأحكام العدلية. إذ نصت المادة (507) من القانون المدني على ما يأتي: (البيع باعتبار المبيع إما أن يكون بيع العين بالنقد وهو البيع المطلق، أو بيع النقد بالنقد وهو الصرف، أو بيع العين بالعين وهو المقايضة) (الفضلي، بدون تاريخ، صفحة 16).

ويلاحظ أن المشرع في تعريفه في القانون المدني العراقي لم يُشر إلى الآثار التي تترتب على هذا العقد، وهي انتقال ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد إتمام البيع، وإلى ضرورة كون الثمن الذي يلتزم به مبلّغاً من النقود. وبخلاف ذلك، عرف المشرع المصري البيع في المادة 418 من القانون المدني المصري بقوله: إن (البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي) (القانون المدني المصري، 1948، المادة 418).

فيتضح من هذا التعريف في القانون المدني المصري أن العناصر التي يتكون منها العقد هي اتجاه إرادة البائع إلى أن ينقل إلى المشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر بوصفه الالتزام الرئيسي الذي يقع على البائع، وأن يكون نقل الحق في مقابل الحصول على ثمن نقدي يدفعه المشتري بوصفه الالتزام الرئيسي المقابل للالتزام الأول والذي يقع على عاتق المشتري (سعد، 1997، صفحة 40). أي أن عقد البيع يكون ناقلاً في حد ذاته ومن دون حاجة إلى إجراء آخر، كما أنه من المعلوم أن المشتري يستفيد من البائع قانون ملكية المبيع بمجرد الاتفاق على المبيع والثمن، حتى لو لم يتم تسليم السلعة المباعة وتم دفع الثمن.

وتختلف أنواع العقود القانونية المتعلقة ببيع الوحدات السكنية باختلاف المستثمرين، ونوع عقد الاستثمار، والجهات المسؤولة عن المراقبة والإشراف على إنجاز المشاريع حتى يتم الانتهاء منها، وطرحها للبيع في الأسواق لمن ترغب في الشراء. وفيما يأتي أنواع عقود بيع الوحدات السكنية:

**1- عقد البيع المباشر:** وهو الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر. وينتقل هذا الحق من تلقاء نفسه إذا كان الالتزام المعين شيئاً معيناً يملكه الملتزم بسداد ثمن العقار كاملاً، وذلك بدون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل (أبو السعود، 2010، صفحة 44). ويتم توثيق العقد أي تسجيله في دائرة التسجيل العقاري ونقل الملكية بشكل قانوني، وهذا النوع من العقود هو الأكثر شيوعاً في عمليات بيع العقارات.

**2- عقد البيع بالتقسيط:** ويتيح هذا البيع سداد الثمن مقابل قيمة الوحدة السكنية بعد سداد الدفعة الأولى، مقسمة على عدة أقساط دورية بعد أن يستلم المشتري الوحدة السكنية. وجوهر عقد البيع بالتقسيط هو أنه يؤدي إلى انتقال ملكية وحياسة المبيع إلى المشتري بمجرد إبرام العقد، وذلك عند دفع كامل الأقساط. وقد نصت القوانين على صحة الاحتفاظ بالملكية إذا اشترط البائع ذلك في العقد. كما قاموا بنقل الملكية إلى المشتري بناءً على أن وقت البيع هو عند استيفاء جميع الأقساط (سعد، 1997، صفحة 190). هذا النوع من العقود مناسب للأفراد الذين لا يستطيعون دفع ثمن العقار بالكامل دفعة واحدة.

**3- عقد البيع على الخارطة:** في هذا النوع من عقود بيع الوحدة السكنية التي لم يبدأ بناؤها بعد أو هي في طور الإنشاء، يلتزم المستثمر العقاري بإتمامها خلال مدة محددة وفقاً للرسومات والخرائط المتفق عليها ونقل ملكيتها للمشتري الذي بدوره يلتزم بدفع الثمن بالتقسيط بحسب سير نسب الإنجاز مقابل ضمانات قانونية للأقساط المدفوعة ولضمان إنجاز العمل وإتمامه بالشكل الصحيح (محمد، 2015، صفحة 17).

**4- عقد التمويل العقاري:** وفي هذا النوع من العقود يوجد طرف ثالث (البنك أو مؤسسة التمويل العقاري) يقوم بتوفير التمويل لشراء الوحدة السكنية. هو إجراء قانوني يحصل بموجبه المستهلك، صاحب التصرف العقاري، على السيولة النقدية المناسبة لقدرته على السداد للممول (البنك أو مؤسسة التمويل العقاري)، وفقاً للجدول الزمنية وعملية إتمام الصفقة والبناء، ووضع الضمانات اللازمة للسداد (تاج الدين، 2019، صفحة 58). يتم نقل الملكية بالكامل بعد سداد التمويل، أو بحسب الشروط المتفق عليها مع البنك.

**5- عقد البيع المشروط:** يتم توقيع هذا العقد بشرط استيفاء شروط معينة، مثل الحصول على موافقات معينة من الجهات الحكومية، أو دفع مبلغ معين بعد فترة زمنية محددة. يتيح هذا النوع من العقود للأطراف الاتفاق على شروط مرنة تعزز فرص إتمام الصفقة بما يتناسب مع ظروفهم.

ونرى أن جميع هذه العقود يمكن أن تجتمع في عقود بيع الوحدات السكنية، إذ إن المشتري قد يتعاقد بشكل مباشر على شراء الوحدات السكنية تم إنجازها، أو يتعاقد على شراء الوحدة السكنية قبل بنائها ويدفع أقساطاً دورية حتى يستكمل المستثمر إنجاز الوحدة السكنية، مع وجود التزامات وشروط على طرفي العقد. وفي حال مخالفة أي أحد منهم التزاماته يتحمل التبعات القانونية المتفق عليها في العقد.

وقد جعل المشرع العراقي بيع الوحدات السكنية، وحق التصرف فيه عقداً شكلياً لا ينعقد إلا بعد استكمال الشكل القانوني والتسجيل في السجل العقاري. أما المشرع المصري فعد بيع الوحدات السكنية والحقوق العينية الأخرى من العقود الرضائية، التي تنتج آثارها باستثناء نقل الملكية فلا يتم إلا بالتسجيل في دائرة الشهر العقاري (الخفاجي، 2017، صفحة 61؛ العمري، 2018، صفحة 339-340).

إذ جاء في المادة (90/1) من القانون المدني العراقي أنه "إذا فرض القانون شكلاً معيناً للعقد فلا ينعقد إلا باستيفاء هذا الشكل ما لم يوجد نص بخلاف ذلك، ويجب استيفاء هذا الشكل أيضاً فيما يدخل على العقد من تعديل". ونصت المادة (247) على أن: "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات بملكه الملتزم وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل".

وأساس ذلك، هو ما نصت عليه المادة (508) من القانون المدني العراقي، التي جاء فيها أن "بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون". وفي قانون التسجيل

العقاري العراقي نصت المادة (2/3) على أن التصرف العقاري "لا ينعقد إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري" (قانون التسجيل العقاري العراقي، 1971، المادة 2/3).

وجاء في القانون المدني العراقي على أن "العقد الناقل للملكية عقار لا ينعقد إلا إذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً" (القانون المدني العراقي، 1951، المادة 2/1126). فعقد بيع الوحدات السكنية في القانون المدني العراقي هو عقد شكلي لا يتم إبرامه إلا باستيفاء الشكليات التي نص عليها القانون، وقبل استيفاء هذه الشكلية لا وجود له إطلاقاً.

يتضح من النصوص القانونية السابقة أن الشكلية هنا هي استثناء من مبدأ الرضا، حيث قرر المشرع العراقي أن موافقة الطرفين لا تكفي لإبرام العقد، والشكل الذي يقرره يجب أن يتحقق القانون، وما لم يتحقق ذلك يُعدّ التصرف باطلاً.

إذ نص القانون المدني العراقي على أن العقد يكون باطلاً إذا كان "غير مستوفٍ للشكل الذي فرضه القانون"، فيجب استيفاء الشكلية القانونية في عقد بيع الوحدة السكنية، وإلا عُدّ التصرف باطلاً (القانون المدني العراقي، 1951، المادة 3/137).

ويتبين مما سبق أن عقد بيع الوحدات السكنية في القانون المدني العراقي لا يأخذ شكله النهائي إلا بعد استكمال كافة إجراءات التدقيق المقررة من قبل السلطة المختصة، بحيث يكون العقد خالياً من أي نواقص جوهرية تؤثر على صحته وصحة المعاملة نفسها (أحمد، 2012، صفحة 3-4). وتحدد إجراءات التسجيل على وفق ما نصت عليه المواد (82-85) والمواد (107، 108) من قانون التسجيل العقاري العراقي.

أما المشرع المصري ووفقاً لما نصت عليه المادة (105) من القانون المدني المصري، التي تنص على "وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بأبرام هذا العقد". فعقد بيع الوحدات السكنية لا ينقل الملكية إلا بعد تسجيله في دائرة التسجيل العقاري (السنهوري، بدون تاريخ، صفحة 271)، الأمر الذي نصت عليه المادة (204) من القانون المدني المصري، التي جاء فيها "أن الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق؛ إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل".

مفاد ذلك، أن القانون المدني المصري جعل عقد بيع الوحدات السكنية عقداً رضائياً يتم قبل التسجيل، ولكنه اشترط نقل الملكية على التسجيل (الخفاجي، 2017، صفحة 57). وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة (9) من قانون الشهر العقاري المصري والتي نصت على أن "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله، أو تغييره، أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل... ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن، ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر

سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن". كما نصت المادة (10) من القانون نفسه على أن "جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم تسجيلها أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير..." (قانون تنظيم الشهر العقاري المصري، 1946، المواد 9، 10).

وأقر المشرع المصري ذلك على التصرفات العقارية بوجه خاص، في المادة (934/1) من القانون المدني المصري، والتي نصت على أنه "في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري". وهذه المادة تشمل جميع التصرفات العقارية الناقلة للملكية.

ويتضح من ذلك أن الشكلية في القانون المصري تقتصر على تجريد عقد بيع الوحدات السكنية غير المسجل من أثر انتقال الملكية بين المتعاقدين، فلا يكون المشتري مالِكاً للوحدة قبل التسجيل، ولا يجوز له رفع دعوى استحقاق على البائع مطالباً بتثبيت ملكيته للعقار المبيع، ولو كان بإمكانه رفع دعوى صحة العقد أو المطالبة بصحة التوقيع (السنهوري، بدون تاريخ، صفحة 411). ومعظم القوانين العربية اتبعت الاتجاه الذي اتخذه المشرع المصري (الخفاجي، 2017، صفحة 58). ومنها على سبيل المثال: القانون المدني الليبي، القانون المدني الجزائري، القانون المدني المغربي، والقانون المدني في كل من سوريا ولبنان.

ويمكن تسليط الضوء على الفرق بين موقف المشرعين العراقي والمصري، في أن المشرع العراقي عدّ عقد بيع الوحدات السكنية عقداً شكلياً لا يمكن إبرامه، ولا يكون له أي أثر إلا إذا توافرت الصيغة القانونية. فإذا لم يتحقق ذلك كان العقد باطلاً. أما المشرع المصري فقد عدّ عقد الوحدات السكنية عقداً رضائياً يصح في جميع الأحوال إذا توافرت شروط التراضي، ولكنه لا تنتقل الملكية بمجرد إبرامه. بل يجب استيفاء الشكل القانوني، وذلك من خلال تسجيله - أي العقد - في دائرة التسجيل العقاري (الشهر العقاري) (السنهوري، بدون تاريخ، صفحة 414).

ونرى أن الاتجاه الذي اتخذه المشرع العراقي يثير العديد من الإشكاليات التي يصعب معالجتها على أرض الواقع، إذ إنه يقيد مبدأ الرضائية على التسجيل بشكل مطلق، فلا يكون للعقد أي أثر قبل تسجيله في دائرة التسجيل العقاري، ويجعل كافة العقود المبرمة خارج نطاق دائرة التسجيل باطلة وليس لها أي أثر قانوني، خاصة أن مثل هذه العقود تحتاج إلى وقت قبل وصولها إلى مرحلة التسجيل. وربما كان الأجدر لو أن المشرع العراقي اتخذ الاتجاه الذي سلكه المشرع المصري.

## الفرع الثاني: محل عقد بيع الوحدات السكنية

**معنى الوحدة السكنية:** ينصب عقد بيع الوحدات السكنية على الوحدة السكنية وهي "مبنى أو جزء من مبنى يوفّر مرفقاً سكنياً لعائلة واحدة" (موقع المعاني). الوحدة السكنية هي مكان إقامة مستقل ومنفصل مخصص

لإقامة الأسرة. ويجوز أن تكون الوحدة السكنية مشغولة، أو خالية غير مأهولة، أو أي مكان آخر يشغل كمسكن عائلي للأسرة. وتشمل هذه الفئة مساكن ذات مستويات مختلفة من حيث الدوام والمقبولية، ومن ثم تتطلب المزيد من التصنيف من أجل إنتاج تقدير مفيد لظروف السكن (إدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية، بدون تاريخ، صفحة 206).

ولم يقدم كل من القانون العراقي والمصري تعريفاً عاماً وشاملاً للوحدة السكنية في جميع التشريعات، لكنهما ذكرا مفهومها في عدة قوانين وتشريعات تتعلق بالإسكان والتخطيط العمراني، وقد ورد في بنود عقود بيع الوحدات السكنية توضيح مواصفات الوحدة ومساحتها وتصميمها المتفق عليه بين أطراف العقد لضمان حقوق الطرفين.

وعلى الرغم من غياب تعريف صريح ومباشر للوحدة السكنية في القوانين العراقية، إلا أن بعض النصوص التشريعية قد تضمنت إشارات غير مباشرة إليها، بوصفها محلاً للحماية القانونية أو الاستحقاق الاجتماعي. ويتضح ذلك في الفقرات (14 و 15 و 17) من المادة 62 من قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 المعدل، التي عدت المسكن -- أو بدل يبيعه أو استملاكه -- من الأموال غير القابلة للحجز (قانون التنفيذ العراقي، 1980، المادة 62)، وكذلك في المادة 16 من قانون مؤسسة الشهداء رقم 2 لسنة 2016، التي نصت على تخصيص وحدات سكنية لذوي الشهداء على وفق معايير محددة (قانون مؤسسة الشهداء العراقي، 2016، المادة 16). وهذه الإشارات، وإن لم تقم مقام التعريف، فإنها تبرز السمات العامة للوحدة السكنية بوصفها مكاناً معداً ومخصصاً للسكن العائلي المستقل، وهو ما أمكن استخلاصه واستقراؤه في هذه الدراسة استناداً إلى مجمل النصوص المشار إليها.

ويمكننا أن نضع تعريفاً وفقاً لهذه البيانات بأن نقول إن الوحدات السكنية هي (مساحات مخصصة للسكن، وتشمل أنواعاً مثل الشقق السكنية (العمارات) أو المنازل المستقلة، وتختلف الوحدات السكنية من حيث المساحة والتصميم لتلبي الاحتياجات المختلفة للأفراد والعائلات. وتؤدي هذه الوحدات دوراً أساسياً في تحسين نوعية الحياة وتوفير الأمان والاستقرار للسكان).

ويبرز بيع الوحدات السكنية أهمية إدراج بند الالتزام بنقل الملكية، لأنه اتفاق قانوني بين البائع والمشتري ينظم عملية نقل ملكية الوحدة السكنية من البائع إلى المشتري. وفي حالة الاستثمار العقاري، فإن هذا العقد مهم جداً لتنظيم عملية الاستثمار في الوحدات السكنية. ويتضمن العقد شروطاً تتعلق بالوحدة السكنية نفسها، مثل الموقع والمساحة والمواصفات الفنية، فضلاً عن شروط الدفع والتسليم، والضمانات القانونية لحماية حقوق الطرفين.

وهنا تمثل الوحدات السكنية المحل الذي يبنى عليه العقد الذي يكون غير موجود وقت إبرام العقد، وإنما يكون قابلاً للوجود مستقبلاً. فضلاً عن كون محل العقد مزدوجاً بالنسبة للطرفين، حيث يكون محل العقد

بالنسبة للبائع (الوحدة السكنية)، بالمقابل يكون محل التزام المشتري (دفع الثمن) بالطريقة المتفق عليها بين الطرفين. وهذا ما سنبينه فيما يأتي:

**أولاً - الوحدة السكنية العقارية:** يُعرف العقار بأنه "كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف" (القانون المدني العراقي، 1951، المادة 62). وأهم ما يميز الوحدة السكنية في عقد بيع الوحدات السكنية عن المحل في البيع العادي هو عدم وجود الوحدة السكنية وقت التعاقد، أو عدم الانتهاء منها بعد. في عقد بيع الوحدات السكنية، يقدم البائع للمشتري نموذجاً، أو تصميمياً للوحدة السكنية من أجل تحديد تفاصيل العقار، وهو ما يعد شرطاً أساسياً، والذي ينوي البائع بناءه ويبيعه للمشتري لإعلانه بطبيعة المبيع. فالوحدة السكنية من جهة المستثمر هو البناء الذي يلتزم بإتمامه، ومن ثم فإن التزام البائع هو التزام بالعمل (سعيد، 2020، صفحة 56).

ويجب أن تتوفر في هذا العقد الشروط العامة التي يكون بموجبها العقد صحيحاً وفقاً لما يأتي:

**1- وجود الوحدة السكنية:** تقضي القواعد العامة في القانون العراقي والمصري بأن تكون الوحدة السكنية حاضرة وقت التعاقد. فإذا لم تكن موجودة، جاز أن يفرض الالتزام على شيء يحتمل وجوده في المستقبل (القانون المدني العراقي، 1951، المادة 128-129؛ القانون المدني المصري، 1948، المادة 131-132). فالأصل في القانون العراقي والقانون المصري جواز التعامل في الأشياء المستقبلية، كبيع محصول، أو بيع وحدة سكنية لم يكتمل بنائها بعد (القانون المدني العراقي، 1951، المادة 1/129). أي يشترط إمكانية وجود المحل في المستقبل. فإذا لم يكن قابلاً للوجود، فلا ينشأ الالتزام لاستحالة.

**2- أن تكون الوحدة السكنية محددة:** يجب أن يتفق المتعاقدان على المبادئ العامة التي تمكن من تعيينه، وإذا كان موضوع الالتزام عملاً أو امتناعاً، فيجب أن يكون محدداً أو قابلاً للتحديد (هادي، 2015، صفحة 372-373). وبما أن محل عقد بيع الوحدات السكنية يركز على شيء محدد على وجه الخصوص، وهو الوحدة السكنية المراد تشييدها، فيجب تحديده بمواصفات تنفي الجهل والخداع.

**ثانياً - الثمن:** يُعدّ عقد بيع الوحدات السكنية عقد معاوضة يأخذ فيها كلا المتعاقدين مقابلاً لما يعطيه، فيلتزم البائع بإتمام البناء خلال المدة المحددة ونقل ملكيته إلى المشتري، مقابل التزام المشتري بدفع الثمن. ويدخل البائع في حساب سعر الوحدة السكنية قيمة الأرض، ومصروفات البناء (صالح، 2016، صفحة 46).

بشكل عام، يتم تحديد المقابل النقدي للوحدة السكنية بإرادة الطرفين، أو يكون السعر محدداً مسبقاً من قبل المستثمر. ويتم احتساب السعر بناءً على عدة عناصر، إذ يقوم المستثمر باحتساب قيمة الأرض الشاغرة ونفقات البناء التي أنفقها. ويتم تحديد السعر، إما عن طريق تحديد السعر الإجمالي للوحدة السكنية المباعة، أو على أساس وحدة قياسية مثل المتر المربع للمبنى. وعليه يتم قياس المساحة الحقيقية للوحدة السكنية والتي قد تكون أكثر أو أقل من المتر المربع المحدد في الرسم الهندسي (سعيد، 2020، صفحة 59).

وهذا ما تناولته المادة (527/1) من القانون المدني العراقي إذ نصت على "في البيع المطلق يجب أن يكون الثمن مقدراً بالنقد ويجوز أن يقتصر التقدير على بيان الأسس التي يحدد الثمن بموجبها فيما بعد" (القانون المدني العراقي، 1951، المادة 1/527).

ويتبين أن الهدف من طرح الوحدات السكنية قبل اكتمال البناء هو الحصول على تمويل نقدي لحاجة المستثمر لتمويل المشروع السكني، إلا أن تحديد سعر الوحدة السكنية يثير مشاكل في حال حدوث أزمات اقتصادية وارتفاع أسعار العقارات ومواد البناء اللازمة لاستكمال البناء.

### المطلب الثاني: طبيعة عقد بيع الوحدات السكنية

يعد تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية خطوة أساسية في فهم الإطار الذي تمثل فيه أحكام الفسخ. ونظرًا لأن هذا النوع من العقد لا يندرج ضمن العقود المدنية العادية من حيث المحل، أو التنفيذ، أو حتى في مسألة التوازن بين أطرافها، بل نشأ استجابة للواقع الحضري والاستثماري، وفرض الأخطار التعاقدية الحديثة التي لم تكن مألوفة سابقًا في التطبيق المدني التقليدي. ونظرًا لأن هذا العقد يتعلق بالوحدات غير المكتملة، ويبرم في الغالب بصيغة نمطية لمشاريع طويلة الأمد، ويخضع للإشراف على الاستثمار الخاص، فقد أصبح من الضروري شرح ما إذا كان عقد بيع الوحدة السكنية يخضع لقواعد عامة وحدها، أم أن له خصوصية تتطلب تكييفًا مختلفًا وتنظيمًا قانونيًا مستقلًا. كما تبرز أهمية معرفة المبررات الخاصة بالاتجاه القضائي، والتي تحتم التعامل معه بأسلوب قانوني مختلف عن باقي عقود البيع التقليدية. وبناءً على ذلك، سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين: سندرس في الفرع الأول خصوصية عقد بيع الوحدات السكنية، والفرع الثاني مبررات اعتبار عقد بيع الوحدات السكنية ذو طبيعة خاصة.

### الفرع الأول: خصوصية عقد بيع الوحدات السكنية

تكمن خصوصية عقد بيع الوحدات السكنية أن القضاء العراقي استطاع بقراراته أن يبتعد عن حكم القواعد العامة في عقد البيع وفي النظرية العامة للالتزامات بشكل عام، وقد وضع شروطاً أوجب توفرها من خلال قرارات محكمة التمييز الاتحادية. وسنبين هذه الشروط فيما يأتي:

#### أولاً: حصول المشروع الاستثماري على إجازة استثمارية من الجهة المختصة

عدت محكمة التمييز الاتحادية في قراراتها أن حصول المشروع الاستثماري على الإجازة الاستثمارية وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الاستثمار العراقي يُعد شرطاً أساسياً في اعتبار عقد بيع الوحدات السكنية عقداً صحيحاً وذا طبيعة خاصة (قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 2023/2481؛ قرار رقم 2023/1006).

فالإجازة الاستثمارية هي "وثيقة تصدرها الهيئة تميز بمقتضاها للمستثمر إنشاء مشروعه الاستثماري وتمكينه من التمتع بالمزاي والضمائن والإعفاءات المقررة قانوناً". واشترط القانون لمنح إجازة الاستثمار شروطاً

عدة، راعى في وضعها الشفافية والتبسيط والابتعاد عن الروتين وبما يضمن جذب رؤوس الأموال للاستثمار في العراق (جعفر، 2017، صفحة 138-141). ويمكن إنجاز هذه الشروط بالآتي:

1. تقديم طلب لهيئة الاستثمار.
2. تقديم خطة تمويل المشروع مقترنة بضمان جهة التمويل من مؤسسة مالية معتمدة.
3. بيان المشاريع المنفذة من المستثمر، أو شركاؤه في العراق أو خارجه، والجهات الساندة له في تنفيذه.
4. الجدول الزمني لمراحل إنجاز المشروع.
5. دراسة الجدوى الاقتصادية والفنية الأولية للمشروع.
6. السند القانوني لصلة مقدم الطلب بالمستثمر.

وأجاز القانون للمستثمر العراقي أو الأجنبي تملك أو شراء الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية بشكل عام، ولا بد أن يكون حاصلاً على الإجازة الاستثمارية على وفق الشروط للقول بصحة عقد بيع الوحدات السكنية. فإذا كان خلاف ذلك لا يؤخذ به، كان بمثابة مقاول بيني وحدات سكنية على أرض تابعة له أو لشخص آخر بدون استحصال إجازة من هيئة الاستثمار، فهنا يتوجب إتمام الشكلية في العقد والتسجيل في دائرة التسجيل العقاري، وتنطبق عليه الأحكام العامة الواردة في المواد (138، 137، 508) من القانون المدني والفقرة (2) من المادة (3) من قانون التسجيل العقاري.

وبينت محكمة التمييز هذا الشرط في قراراتها منها قرار (3730 / البيعة المدنية / 2020): "إن العقد المبرم بين المستثمر، والشخص الذي تضمن بيعه وحدة سكنية في المشروع السكني الاستثماري استناداً للإجازة الاستثمارية الممنوحة للمستثمر وفقاً لقانون الاستثمار يعد عقداً صحيحاً وذا طبيعة خاصة وتترتب عليه آثار قانونية ولا يمكن اعتباره من العقود الباطلة التي تحكمها القواعد العامة في القانون المدني" (قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 2020/3730).

كما قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرارها (1006 / الهيئة الاستئنافية عقار / 2023) بهذا الاتجاه بأن "بيع الوحدات السكنية في المشروع الاستثماري لبوابة العراق تخضع لقانون الاستثمار، ومن ثم يعد العقد المبرم بين المدعي والمدعى عليه إضافة لوظيفته ببيع وشراء الشقة السكنية موضوعة الدعوى عقداً صحيحاً، وهذا ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة" (قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 2023/1006).

وتوضح هذه القرارات أن شرط الإجازة الاستثمارية هو شرط أساسي لاعتبار عقد بيع الوحدات السكنية عقداً صحيحاً، وإذا تبين خلاف ذلك يعد باطلاً حتى اكتمال كافة الإجراءات الشكلية والقانونية المنصوص عليها في القانون.

ثانياً: أن يكون موضوع العقد هو بيع وحدة سكنية

اعتبرت محكمة التمييز شرط قيام العقد على بيع وشراء الوحدة السكنية في مجمع استثماري أساساً لصحة العقد مع المستثمر واعتباره عقداً ذا طبيعة خاصة، وعدم احتياج إكمال الإجراءات الشكلية والتسجيل في دائرة السجل العقاري للأخذ بصحة العقد.

وإذ نص قرار محكمة التمييز: "إن العقد المبرم بين الطرفين هو عقد استثماري ذو طبيعة خاصة، وفيه اتفق الطرفان على قيام المدعى عليه / المميز وبموجب الإجازة الاستثمارية الصادرة عن هيئة استثمار على بيع الوحدة السكنية من ضمن المشاريع الاستثمارية ووفق العقد المبرم بين الطرفين".

وفي قرار آخر لها: "إن العقد المبرم بين المدعي والمستثمر فضلاً عن وظيفته على بيع الوحدة السكنية المشيدة على العقار عقد ذو طبيعة خاصة" (قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 2024/8105).

وفي قرار آخر لمحكمة التمييز بينت أهمية عقود مشاريع الاستثمار السكني والخصوصية التي تتمتع بها ولما لها من تأثير على الدولة واقتصادها، وجاء بهذا الصدد: "إن المدعي قد استحصل على الإجازة الاستثمارية لإنشاء مجمع سكني... ونجد بأن المشرع العراقي قد أولى عناية خاصة للمشاريع الاستثمارية المتعلقة بالإسكان وذلك نتيجة طبيعية لمشكلة أزمة السكن في العراق والتي تعد من المشاكل المعقدة ولا يتم حلها إلا بتظافر جميع الجهود ومنها إشراك القطاع الخاص عن طريق تنفيذ المشاريع الاستثمارية السكنية وتنفيذ النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار السكني بشفافية عالية تجعل المستثمر يطمئن عند المباشرة في مشروعه الاستثماري وما يترتب على ذلك من جعل البلد جاذباً للمشاريع الاستثمارية لا طارداً لها وذلك عن طريق خلق بيئة قانونية سليمة تؤمن للمستثمر تنفيذ المشروع الاستثماري واستيفاء حقوقه" (قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 2019/71).

ولهذا السبب، اتجه القضاء العراقي إلى اعتبار عقود بيع الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية من العقود ذات الطبيعة الخاصة، لا بوصفها عقوداً تقليدية ناقلة للملكية، وإنما باعتبارها ترتب آثاراً قانونية تتناسب مع خصوصيتها وطبيعتها بوصفها وسيلة لتمكين المشتري من الانتفاع بوحدة سكنية من ضمن مشروع استثماري. ومن ثم، فإن تخلف الشكلية التي يفرضها القانون في هذه الحالة لا يؤدي بالضرورة إلى بطلان العقد. أما إذا كان المشروع الاستثماري غير مخصص للأغراض السكنية، بل معداً لأغراض تجارية أو صناعية مثلاً، فإن الشروط الشكلية تصبح لازمة، وتُطبَّق حينها أحكام القانون المدني أو القوانين الخاصة التي توجب توافر شكل معين لانعقاد العقد.

### الفرع الثاني: مبررات اعتبار عقد بيع الوحدات السكنية ذو طبيعة خاصة

من خلال الاطلاع على قرارات محكمة التمييز، نجد المبررات التي أخذ بها القضاء من أجل وضع هذه الخصوصية لعقود بيع الوحدات السكنية في المجمعات السكنية الاستثمارية. ويمكن تحديدها بما يأتي:

## أولاً - عدم عرقلة المشاريع الاستثمارية

إن أزمة السكن أدت إلى ارتفاع أسعار الوحدات، مما صعب على معظم المواطنين تملكها، فازداد الاعتماد على عقود شراء وحدات قيد الإنشاء تُسدّد بأقساط دورية. ونظراً لعدم قدرة الدولة على تلبية الطلب السكني بمفردها، اتجهت لإشراك القطاع الخاص عبر عقود استثمارية مع الهيئة الوطنية للاستثمار، التي تمنح المستثمر إجازة رسمية لتنفيذ مشاريع سكنية وبيع وحداتها. فتتصف هذه العقود بخصوصية ناتجة عن تعدد الأطراف وتداخل الأدوار بين الدولة والمستثمر والمواطن، فضلاً عن طابعها المستقبلي المرتبط بإنجاز المشروع وجودته والتزام مواعيد تسليمه، ما يجعلها تختلف عن العقود العقارية التقليدية (محسن، 2022، صفحة 1). إن عقود بيع الوحدات السكنية لا تندرج تحت مفهوم البيع التقليدي للعقارات، وإنما تنتم بخصوصية في طبيعتها القانونية والاقتصادية، إذ تتطلب ثقة متبادلة بين الأطراف، وتنظيماً دقيقاً للحقوق والالتزامات المتعلقة بمرحلة البناء والتسليم، فضلاً عن الضمانات القانونية لحماية المشترين. ففي حال إخلال أحد الأطراف -- وغالباً ما يكون المستثمر -- بالتزاماته التعاقدية، كالتأخير في الإنجاز أو التسليم أو الإخلال بالموصفات، يلجأ المشتري إلى المطالبة بفسخ العقد (بحر العلوم، 2025، صفحة 68). إلا أن هذا الفسخ لا يكون بالأمر الهين، نظراً لما قد يترتب عليه من إرباك كبير في المشاريع الاستثمارية.

ففي كثير من الأحيان، يكون المشروع مكوناً من مئات أو حتى آلاف الوحدات السكنية، وكل وحدة منها ترتبط بعقد مستقل مع أحد المواطنين. ومن ثم، فإن فسخ عدد كبير من هذه العقود نتيجة إخلال من جانب المستثمر قد يؤدي إلى شلل في المشروع بأكمله، وتعطيل مصالح بقية المشترين، فضلاً عن صعوبة إعادة الوضع إلى ما كان عليه، خصوصاً في ظل استخدام الأقساط المدفوعة في تمويل مراحل البناء. كما أن الفسخ يضع المستثمر في موقف مالي وقانوني حرج، وقد يعرضه للمسؤولية أمام عدد كبير من المتعاقدين دفعة واحدة، مما يزيد من تعقيد العلاقة التعاقدية ويبرز الطبيعة الجماعية والتراكمية لهذه العقود، وهو أمر لا نجده عادةً في عقود البيع التقليدية.

## ثانياً - خضوع العقد لقانون الاستثمار

إن خضوع عقد بيع الوحدات السكنية إلى الشكلية القانونية المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري يعد أحد أبرز التحديات التي تواجه المستثمرين، سواء المحليين أم الأجانب، لا سيما في العراق كونه لا يزال يعتمد على نظام تسجيل عقاري تقليدي. ونقصد هنا ضرورة اتباع إجراءات قانونية، أي تسجيل العقد في دائرة التسجيل العقاري، بحيث لا يعتد بالعقد ولا ينتج أثره القانوني الكامل ما لم يتم تسجيله وفقاً لهذه الإجراءات.

فموجب قانون التسجيل العقاري، لا يعتد بأي تصرف ناقل للملكية ما لم يتم تسجيله بصورة رسمية في دائرة التسجيل العقاري المختصة (القانون المدني العراقي، 1951، المادة 1126). فلا يكفي لانعقاد بيع

العقار مجرد تراضي الطرفين المتعاقدين، بل لا بد إلى جانب ذلك من استيفاء العقد الشكل المقرر قانوناً. فإذا كان العقد غير مسجل فإنه يُعدّ باطلاً لانعدام ركن من أركانه، ما يعني أن العقد يظل بلا قيمة قانونية ما لم يستكمل تسجيله (الفضلي، بدون تاريخ، صفحة 84). هذه المسألة تمثل قيداً كبيراً على حرية التعاقد ومرونة التصرف في الأموال العقارية، خاصة في بيئة استثمارية يفترض فيها السرعة في الإجراءات، وهو عكس ما تتسم به عملية التسجيل العقاري.

إذ تمر عملية التسجيل بعدة مراحل تشمل تقديم الطلب، التدقيق في الوثائق، مراجعة الملكيات السابقة، التأكد من خلو العقار من القيود القانونية مثل الرهون أو الحجوزات، ثم الموافقة النهائية، وبعد ذلك إصدار سند الملكية الجديد باسم المستثمر أو الجهة المستفيدة من عقد الاستثمار. هذا التسلسل يتطلب فترة زمنية طويلة قد تمتد لأسابيع أو حتى شهور، ما يضعف من جاذبية البيئة الاستثمارية ويؤثر على سرعة تنفيذ المشاريع. وهذه الشكليات وما يرافقها من بطء وتعقيد تؤدي إلى:

1. تأخير تنفيذ المشاريع الاستثمارية وتأجيل البدء في الأعمال الإنشائية أو التشغيلية.
2. زيادة الكلفة المالية نتيجة طول مدة الانتظار، وضرورة دفع أجور قانونية أو إدارية إضافية.
3. إحجام بعض المستثمرين عن الدخول في مشاريع عقارية نتيجة خشيتهم من عدم ضمان حقوقهم قبل إتمام التسجيل الرسمي.

فضلاً عن أن عقود الاستثمار تخضع إلى إجراءات سابقة للعقد وهي المتمثلة بالحصول على الموافقات القانونية من الجهات الحكومية لبناء المشروع، فضلاً عن استحصال الإجازة الاستثمارية التي تؤدي دوراً كبيراً بوصفها إجازة ممنوحة من هيئة الاستثمار تعطي تحويلاً للمستثمر يحصل بموجبه على مزايا التي يتمتع بها المستثمرون في قانون الاستثمار من قابلية امتلاك الأرض المقام عليها المشروع الاستثماري بعد اتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون الاستثمار، وإعفاءات وغيرها من المزايا التي يحصل عليها المستثمر والتي تؤكد على الثقة الممنوحة للمستثمر وأنه محمول من جهة حكومية رسمية يعزز الثبات في هذه العقود (قانون الاستثمار العراقي، 2006، المواد 10، 15).

## الخاتمة

بعد دراسة موضوع عقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية من حيث تعريفه، ومحلّه، وطبيعته، والمبررات التي دفعت القضاء إلى اعتباره عقداً ذا طبيعة خاصة، يتضح أن هذا العقد تجاوز حدود البيع المدني التقليدي ليصبح أداة تشريعية واقتصادية أساسية فرضته احتياجات الواقع العمراني وتحريك عجلة الاستثمار العقاري. وقد بينت الدراسة أن هذه الخصوصية نتجت عن اعتبارات واقعية وتشريعية متشابكة، وصولاً إلى ربط العقد بقانون الاستثمار والإجراءات الشكلية للتسجيل، وهو ما فرض تنظيمًا قانونيًا مغايرًا.

## أولاً: الاستنتاجات

1. أن الطبيعة الخاصة لعقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية لم تُستمد من نصوص تشريعية صريحة، وإنما استقر القضاء العراقي في عدد من أحكامه على منحه هذه الخصوصية، استناداً إلى طبيعته المركبة وارتباطه بقانون الاستثمار، مما يؤكد الحاجة إلى تدخل تشريعي لتكريس هذا التوجه قضائياً وتنظيمه تشريعياً.
2. تظهر مبررات هذه الخصوصية بوضوح في عوامل متعددة؛ أبرزها أزمة السكن، إشراك القطاع الخاص، والحاجة إلى ضمانات قانونية تحمي المشتري وتدعم استقرار المشاريع الاستثمارية، وهي أسباب دفعت القضاء العراقي إلى اعتبار هذه العقود ذات طبيعة خاصة.
3. برز دور الشكلية كعنصر حاسم في التشريع العراقي، إذ اشترط المشرع استيفاء متطلبات التسجيل لانعقاد العقد ونفاذه، بخلاف بعض القوانين المقارنة -- مثل المصري -- التي تبنت الرضائية مع اشتراط التسجيل فقط لنقل الملكية.
4. أن التشدد في الشكلية وبطء إجراءات التسجيل يفرضان صعوبات على تنفيذ العقود ويثيران نزاعات متكررة، الأمر الذي دفع القضاء إلى وضع معايير خاصة للتعامل معها، وهو ما يستوجب تدخلاً تشريعياً لتقنين هذا التوجه وإضفاء مزيد من الوضوح على الأحكام.

## ثانياً: التوصيات

1. تعديل أو استحداث نصوص واضحة في القانون المدني وقانون الاستثمار تعالج هذه العقود بما يعكس خصوصيتها وطبيعتها القانونية وحقوق والتزامات أطرافها.
2. من المهم تبسيط إجراءات التسجيل العقاري بما يحفز الاستثمار ويتناسب مع متطلبات مشاريع الاستثمار السكني لتقليل النزاعات وتعزيز ثقة الأطراف.
3. وضع آليات عملية تضمن حماية حقوق المشتري من دون الإضرار بالمستثمرين، خصوصاً في حال التعثر أو التأخير في إنجاز المشاريع.
4. إيجاد ضمانات مالية لحماية المشتري (مثل صندوق ضمان أو تأمين) في حالة تعثر المشروع أو فسخ العقود.

## المصادر

1. إدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية، شعبة الإحصاءات. (بدون تاريخ). مبادئ وتوصيات لتعدادات السكان والمساكن (السلسلة ميم، العدد 67/التنقيح 2).
2. أبو السعود، رمضان محمد. (2010). شرح أحكام القانون المدني: العقود المسماة (الجزء الأول، الطبعة الأولى). بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
3. أحمد، علي غسان. (2012). الأثر المترتب على تخلف إجراءات تسجيل العقار (دراسة مقارنة). مجلة كلية الحقوق، جامعة النهريين، المجلد 14، العدد (1ب).
4. بحر العلوم، زهراء ضياء جعفر. (2025). ضمانات مشتركة الوحدة العقارية في المشاريع الاستثمارية السكنية (دراسة مقارنة) (رسالة ماجستير غير منشورة). معهد العلمين للدراسات العليا.
5. تاج الدين، باقر حسين كاظم. (2019). دور مؤسسات التمويل العقارية في المشاريع الاستثمارية (دراسة مقارنة) (أطروحة دكتوراه غير منشورة). معهد العلمين للدراسات العليا.
6. جعفر، قيصير يحيى. (2017). الوافي في شرح أحكام قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006. بغداد: دار الكتب والوثائق.
7. الخفاجي، عزيز كاظم. (2017). أحكام عقد البيع مقارنة بالفقه الإسلامي (الجزء الثاني: الآثار، الطبعة الأولى). بغداد: مكتبة زين الحقوقية والأدبية.
8. سعد، نبيل إبراهيم. (1997). العقود المسماة (الجزء الأول، الطبعة الأولى). القاهرة: دار النهضة العربية للطباعة والنشر.
9. سعيد، محمد القطب مسعد. (2020). أحكام عقد البيع على الخريطة. مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة مدينة السادات كلية الحقوق، المجلد 6، العدد 1.
10. السنهوري، عبد الرزاق. (بدون تاريخ). الوسيط في شرح القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة) (المجلد الأول). بيروت: دار التراث العربي.
11. صالح، علي سلمان. (2016). التنظيم القانوني لعقد البيع على التصميم الهندسي (دراسة مقارنة) (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة تكريت، كلية الحقوق.
12. العماري، حبيب عبيد مرزة. (2018). التعهد بنقل الملكية أو حق التصرف في العقار (دراسة مقارنة). مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الأول، السنة العاشرة.
13. الفضلي، جعفر. (بدون تاريخ). الوجيز في العقود المدنية (الطبعة الثانية). بغداد: المكتبة القانونية؛ القاهرة: العاتك لصناعة الكتاب.
14. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (43) لسنة 1971.
15. قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 المعدل.
16. قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006.
17. قانون المؤسسة الشهداء العراقي رقم (2) لسنة 2016.
18. القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.
19. القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.
20. قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم (114) لسنة 1946.
21. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (71 / الهيئة المدنية / 2019). (2019، 18 مارس). موقع مجلس القضاء الأعلى. <https://sjc.iq>
22. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (3730 / البيئة المدنية / 2020). (2020، 20 ديسمبر). منشور في: عباس، أحمد خضير. (2024). فسخ عقد الوحدات السكنية تحت التشييد. مجلة جامعة الأنبار للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 14، العدد 2).
23. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (2481 / الهيئة المدنية / 2023). (2023، 6 مارس). منشور في: عباس، أحمد خضير. (2024). فسخ عقد الوحدات السكنية تحت التشييد. مجلة جامعة الأنبار للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 14، العدد 2).
24. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (1006 / الهيئة الاستئنافية عقار / 2023). (2023، 29 مارس). موقع مجلس القضاء الأعلى. <https://sjc.iq>
25. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (8105 / الهيئة المدنية / 2024). (2024، 3 سبتمبر). موقع مجلس القضاء الأعلى. <https://sjc.iq>

26. موقع المعاني. (بدون تاريخ). تعريف ومعنى وحدة في معجم المعاني الجامع. <https://www.almaany.com>
27. محمد، أسماء باقر. (2022). عقد بيع العقار قيد الإنشاء (دراسة مقارنة) (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة العراقية، كلية القانون.
28. محمد، محمد كاظم. (2015). عقد بيع العقار على الخريطة (دراسة مقارنة) (أطروحة دكتوراه غير منشورة). جامعة كربلاء، كلية القانون.
29. هادي، سهير حسن. (2015). بيع الأشياء المستقبلية: دراسة مقارنة بين القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري. مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل/ كلية الحقوق، العدد الأول، السنة السابعة.