

إقليم كردستان/ العراق

مجلس القضاء

## عقد المساطحة في القانون العراقي

بحث مقدم الى مجلس القضاء لاقليم كردستان

من قبل قاضي محكمة بداءة دهوك

ريبووار محمد حسن يوسف

كجزء من متطلبات الترقية من الصنف الثالث الى الصنف الثاني

من أصناف القضاة

بإشراف

القاضي غازي خليل شنتالي

نائب رئيس محكمة استئناف دهوك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

((وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ))

صدق الله العظيم  
التوبة . 105

## الاهداء

الى من علمني النجاح والصبر والى من افتقده في مواجهة  
الصعاب ولم تمهله الدنيا لأرتوي من حنانه والى من علمني  
علم الحياة والى روحك الطاهر يا ابي الغالي،  
والى من علمتني الصمود مهما تبدلت الظروف  
وعانت الصعاب لأصل الى ما أنا فيه والى روحها الطاهرة والدي  
العزيزة والى كل من علمني حرفا في حياتي .

الباحث

## شكرو تقدير

الشكر لله عز وجل الذي أنار لي الدرب وفتح لي أبواب العلم وأمدني بالصبر والارادة ثم أتوجه بالشكر الجزيل لاستاذي الفاضل القاضي (غازي خليل شنكالي) نائب رئيس محكمة استئناف منطقة دهوك الذي تفضل مشكورا بالاشراف على بحثي ولم يدخر جهدا في مساعدتي وتذليل ما وجهته من الصعوبات اثناء كتابة البحث بملاحظاته القيمة التي كانت عوناً لي في اتمام البحث، ومني له كل التقدير حفظه الله ومتعه بالصحة والعافية ونفع بعلمه .

كما لا يفوتني ان اقدم شكري وتقديري الى استاذي الفاضل القاضي عبدالرحمن سليمان زيباري نائب رئيس محكمة استئناف منطقة دهوك لتقديمه المساعدة لي في كتابة البحث وتوجيهاته السديدة والى كل من قدم يد العون والمساعدة لي في اعداد البحث ومصادره وطباعته واعداده بشكل نهائي مع فائق الشكر والاحترام0

الباحث

## قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
1	المقدمة
3	المبحث الأول: التعريف بعقد المساطحة
3	المطلب الأول: ماهية عقد المساطحة واركانه العامة
4	الفرع الأول: ماهية عقد المساطحة قانوناً
6	الفرع الثاني: أركان العامة لعقد المساطحة
6	أولاً: الرضا
9	ثانياً: المحل
12	ثالثاً: السبب
13	المطلب الثاني: أسباب كسب حق المساطحة وأحكامه وانقضائه
13	الفرع الأول: أسباب كسب حق المساطحة
16	الفرع الثاني: أحكام حق المساطحة
18	الفرع الثالث: انقضاء حق المساطحة ومصير المحدثات
22	المطلب الثالث: خصائص حق المساطحة
22	الفرع الأول: حق المساطحة حق عيني أصلي يرد على الأراضي والبناء فقط
23	الفرع الثاني: حق مساطحة حق مؤقت
24	الفرع الثالث: حق المساطحة حق ينظمه القانون ويرسم حدوده
25	المبحث الثاني: كيفية تسجيل عقد المساطحة
25	المطلب الأول: تسجيل حق المساطحة في التشريعات العراقية
30	المطلب الثاني: موقف القضاء العراقي من حق المساطحة
30	الفرع الأول: موقف القضاء من حق المساطحة قبل نفاذ القانون المدني
30	الفرع الثاني: موقف القضاء من حق المساطحة في ظل القانون المدني
33	الفرع الثالث: حق المساطحة بعد نفاذ قانون التسجيل العقاري

الصفحة	الموضوع
36	المطلب الثالث: أوجه الشبه والاختلاف بين حق المساطحة والاجارة الطويلة
38	الفرع الاول: أوجه الشبه بين حق المساطحة والاجارة الطويلة
39	الفرع الثاني: اوجه الاختلاف بين حق المساطحة والاجارة الطويلة
41	الخاتمة:
41	اولا: الاستنتاجات:
42	ثانيا: التوصيات:
44	المصادر:

## المقدمة

ان عقد المساطحة من العقود الشكلية التي لا تتعد الا باستيفاء الشكل الذي فرضه القانون وهو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة اذا التسجيل هو ركن من اركانه وعلى ضوءه يحدد العقد المبرم بين الطرفين مدى الحقوق والالتزامات التي يجب ان يتمتع بها الشخص المساطح وان عقد المساطحة لا يكون مشمولاً باحكام قانون ايجار العقار لانه عقد من نوع خاص وهو ينتهي بانتهاء المدة المحددة له في العقد بل تخضع لاحكام القانون المدني.

واصبح عقد المساطحة في الوقت الراهن عنصراً مهماً من عناصر توظيف الثروة العقارية في بناء الاقتصاد حيث تبيح لمالك الارض استغلالها على الوجه الامثل بترتيب هذا الحق فيجوز ان يتفق مالك الارض مع شخص على ان يقيم عليها ابنية او منشآت غير الغراس مثل دارا او معملاً لمدة محددة لا يتجاوز خمسين سنة في جميع الاحوال ثم يصبح بعد ذلك ملكاً خاصاً لصاحب الارض وتؤول اليه حقوق المساطح بعد انتهاء المدة المتفق عليها فان لم تحدد المدة فلكل من المساطح وصاحب الارض ان ينهي العقد بعد ثلاث سنوات من وقت التتبيه على الاخر وان المساطح ومن تلقى المنفعة منه ملزمان بتسليم المأجور الى المالك بعد انتهاء مدة عقد المساطحة.

وقد رتب المشرع العراقي احكاماً خاصة بها وتكلم عن هذا العقد في المواد 1266-1270 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 وكذلك في المواد 229-234 من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 و اشار المشرع بان حق المساطحة يجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري (م 1266) مدني الا ان المشرع العراقي اغفل ذكر الجزاء المترتب على عدم استيفائه الشكلية المقررة قانوناً خصوصاً ان هذه الشكلية تلعب دوراً مهماً لتثبيت حقوق والتزامات طرفي العقد بحيث يصعب عليهما التنصل من التزاماتهما العقدية او فسخ العقد ما لم يكن هناك اسباب قانونية وان عدم ذكر المشرع الجزاء المترتب على عدم استيفاء عقد المساطحة للشكل المقرر قانوناً ادى الى حصول تناقض في الاحكام الصادرة عن محكمة التمييز العراقية حيث صدرت ابتداءً العديد من القرارات اغفلت الشكلية المطلوبة قانوناً لهذا النوع من العقود المنصوص عليها في القانون المدني العراقي بحيث عدت

التسجيل للتوثيق ولغرض الاحتجاج بالعقد على الغير وليس للثبات، الا ان المحكمة المذكورة تراجعت في قرارات اخرى وعدت الشكلية المطلوبة ركنا من اركان عقد المساطحة وأشارت الا ان عقد المساطحة لا ينعقد صحيحا الا باستيفائه للشكل المقرر قانونا خصوصا بعد ان قام قانون التسجيل العقاري بسد هذا النقص بنصه على وجوب تسجيل جميع التصرفات العقارية وعلى عدم انعقادها الا بالتسجيل في السجل العقاري وان القضاء في اقليم كوردستان العراق اخذ غالبا بالاتجاه الاخير في العديد من قراراته الصادرة في هذا الاتجاه الا انه على الرغم من ذلك هناك قرارات صادرة من محكمة تمييز اقليم كوردستان تعتبر عقد المساطحة عقد ايجار من نوع خاص ويطبق عليه احكام الاجارة المنصوص عليها في القانون المدني العراقي.

ولكنرة القضايا التي تعرض على المحاكم حول عقود المساطحة والاثار المترتبة نتيجة إخلال أحد طرفي العقد بالتزاماته العقدية وعدم تنفيذ شروط العقد واللجوء الى فسخه من جانب واحد، وملفات القضايا المعروضة على القضاء العراقي والكوردستاني خير دليل على ذلك، فالأهمية الموضوع في حياتنا العملية وازدياد هذا النوع من الدعاوي وما يحظى به من اهتمام متزايد من لدن اعضاء السلك القضائي فقد وجدت ومن خلال وجهة نظري المتواضعة ان اختار هذا الموضوع أمليين ان اتوصل الى تقديم شرح مبسط عن هذا النوع من العقود من الناحيتين النظرية والتطبيقية وفق خطة البحث المتكونة من المقدمة ومبحثين وقسمت المبحث الاول الى ثلاثة مطالب وتناولت في المطلب الاول التعريف بعقد المساطحة واركانه العامة وفي المطلب الثاني اسباب كسب حق المساطحة واحكامه وانقضائه وفي المطلب الثالث خصائص عقد المساطحة وفي المبحث الثاني تكلمت عن كيفية تسجيل عقد المساطحة وقسمت المبحث المذكور الى ثلاثة مطالب ايضا بحثت في المطلب الاول التسجيل في التشريعات العراقية وفي المطلب الثاني موقف القضاء العراقي من حق المساطحة وفي المطلب الثالث اوجه الشبه والخلاف بين حق المساطحة والاجارة الطويلة وفي الاخير خاتمة تضمنتها خلاصة استنتاجاتي وتوصياتي حول موضع البحث وارجو من الله ان اكون قد وفقت في تقديم شيء يفيد القارئ.



## المبحث الاول التعريف بعقد المساطحة

ان عقد المساطحة له تعاريف متعددة فقبل التطرق الى التعريف القانوني يقتضي التعرف على التعريف اللغوي والاصطلاحي للمساطحة ومن ثم بيان اركانه العامة وتوضيح الطبيعة القانونية لعقد المساطحة باعتباره عملا تجاريا يدخل ضمن اعمال التجارة الواردة في المادة الخامسة من قانون التجارة العراقي رقم 30 لسنة 1984<sup>(1)</sup>.

عليه نقسم موضوع هذا المبحث الى أربع مطالب نخصص الأول منها لبيان تعريف عقد المساطحة واركانه العامة والمطلب الثاني أسباب كسب حق المساطحة وانتهائه والمطلب الثالث مصير المحدثات بعد انقضاء حق المساطحة والمطلب الرابع والآخر خصائص هذا العقد وعلى النحو الآتي:

### المطلب الاول

#### ماهية عقد المساطحة واركانه العامة

لابد لنا وعند الحديث عن ماهية عقد المساطحة ان نلقي نظرة سريعة على تعريف العقد لغويا ومن ثم تعريفه في الاصطلاح القانوني، فالمساطحة لغة تعني سطح الشيء على وجه الارض والسطح عادة ما تكون جميع اجزائه متساوية فلا يكون بعضها مرتفعا او منخفضا على البعض الاخر كما يقول في الحرب سطوحهم اي اضجعوهم على الارض وتسطح الشيء وانسطح اي انبسط وفي قول لعمر رضي الله عنه قال للمرأة التي معها صبيان (أطعمهم وأنا اسطح لك أي أبسطه لك حتى يبرد)<sup>(2)</sup>.

وسنقسم هذا المطلب الى فرعين نخصص الاول لبيان ماهية عقد المساطحة قانونا والفرع الثاني لبيان اركانه العامة.

---

(1) لاحظ المادة الخامسة من قانون التجارة العراقي رقم 30 لسنة 1984.

(2) ابن الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقياس اللغة، ج3، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، دون ذكر مكان وسنة طبع ص72.

## الفرع الاول

### ماهية عقد المساطحة قانونا

المساطحة هو حق عيني يخول صاحبه ان يقيم بناء او منشآت اخرى غير الغراس على ارض الغير وذلك بمقتضى اتفاق بين المساطح وصاحب الارض ولايجوز ان تزيد مدة المساطحة على خمسين سنة وان لم تحدد المدة فكل من المساطح وصاحب الارض أن ينهي العقد بعد ثلاث سنوات من تاريخ التبليغ بشرط توجيه الانذار<sup>(1)</sup> وان سند المساطحة واتفاقه يحدد فيه جميع حقوق المساطح والتزاماته وان حق المساطحة يسجل في مديرية التسجيل العقاري وجوبيا<sup>(2)</sup>. واذا تاخر المساطح عن دفع الاجرة المتفق عليها مدة ثلاث سنوات متواليات كان لصاحب الارض فسخ العقد<sup>(3)</sup>. ومن الامثلة التطبيقية في هذا الاتجاه القرار المرقم 2287/الهيئة الاستئنافية عقار/2007 في 2007/11/14/محكمة التمييز الاتحادية المتضمن(ان اخلال المدعى بشروط العقد رغم اخطاره يعطي الحق للمميز عليه فسخ عقد المساطحة من جانبه دون اللجوء الى القضاء استنادا لاحكام المادة 178 من قانون المدني خصوصا اذا تضمن عقد المساطحة ذلك لان عقد المساطحة المبرم بين الطرفين على الرغم من انه عقد باطل لعدم تسجيله في مديرية التسجيل العقاري اذ يعد عقدا من نوع خاص<sup>(4)</sup>). والقرار المرقم 2984/مدنية الاولى/98 في 1998/9/30 الصادر من محكمة تمييز العراق المتضمن ( ان عقد المساطحة وان لم ينعقد لعدم تسجيله في دائرة التسجيل العقاري طبقا للمادة 230/تسجيل عقاري رقم 43 لسنة 1971 الا ان البطلان لعدم التسجيل يقتصر على حق المساطحة المتولد عن العقد لان حق المساطحة لاينشأ الا بالتسجيل في الدائرة المختصة الا ان عدم انعقاد حق المساطحة لا يعني ان عقد المساطحة

---

(1) المحامي عبدالرزاق القيسي، كيف تقيم الدعوى بنفسك، مكتبة المعارف بغداد شارع المتنبى، الطبعة الثانية، دون ذكر سنة الطبع، ص144.

(2) المحامي محمد حسن عمر، المعين القانوني، اسئلة في بعض اهم التشريعات العراقية، منظمة تارام لحقوق الانسان، سلسلة المطبوعات الانسانية 25، الجزء الاول، الطبعة الاولى 2013، ص122 و123.

(3) لاحظ المادتين 1266 و1267 من القانون المدني العراقي المرقم 40 لسنة 1951.

(4) القاضي لفته هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة تمييز الاتحادية، القسم المدني، الجزء الثالث، الطبعة الاولى 2013، مطبعة الكتاب، العراق، بغداد، ص208 و209.

باطل لاينتج اثره لان هذا العقد يتحول الى عقد ايجار لمدة طويلة ومن نوع خاص وهو يرتب التزامات وحقوق على طرفيه وبالتالي فان دعوى الفسخ ترد على العقد المذكور<sup>(1)</sup>.

فيتبين من المذكور اعلاه بان للمساطح بالاتفاق مع صاحب الارض ان يقيم بناء للسكنى او منشآت اخرى كمعمل او مخزن اوغير ذلك اما الغراس فقد استثناه المشرع العراقي في حين اجازته تشريعات عربية اخرى كالقانون السوري والقانون اللبناني، وان المشرع العراقي اشترط ان يقتصر الاتفاق على تشيد بناء لأن احداث غراس يحول الاتفاق او العقد الى عقد مغارسة، ويجوز ترتيب حق المساطحة على الارض المملوكة ملكا صرفا كما يجوز ترتيبه على الاراضي الموقوفة وفقا صحيحا<sup>(2)</sup>.

عليه فان عقد المساطحة تصرف عقاري لانه يتم بارادة المتعاقدين (صاحب الارض والمساطح) وهو تصرف منشأ لحق عقاري لانه يؤثر في المركز القانوني للعقار المرتب عليه الحق، وينشأ للمساطح حقان اولهما حقه في البناء او المنشآت التي اقامها على ارض المالك وهو حق ملكية خالصة الا انها ملكية من نوع خاص لانها ملكية مؤقتة تنتهي بانتهاء المدة المحددة للمساطحة، والحق الثاني الذي يملكه المساطح هو حق المساطحة نفسه وهو حقه في التعلي ولكن على الارض وليس على البناء لانه له التصرف بحق المساطحة قبل ان يبني البناء<sup>(3)</sup>. وان بعض الفقهاء وشراح القانون عرفوا المساطحة بانه حق عيني عقاري اصلي مصدره الوحيد هو العقد يتم بين المساطح وصاحب الارض فهو عقد شكلي لا ينعقد الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري والتسجيل ركن من اركانه ويحدد العقد مدى حقوق والتزامات المساطح ويلاحظ على هذا التعريف جملة من الملاحظات منها التاكيد على ركن التسجيل كون عقد المساطحة من العقود الشكلية التي لا تتعقد الا باستيفائها الشكل الذي يتطلبه القانون وكذلك عدم تحديد مدة لعقد المساطحة. ويمكن وصف حق المساطحة بأنه

---

(1) القاضي ربيع الزهاوي، نظرة قريبة على جلسات المرافعات والقرارات لدعاوي مختارة من قضاء محاكم البداية وملحقة بالمبادئ التمييزية، بغداد طبعة 2011 ص 36 و37.

(2) محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، الحقوق العينية الاصلية الحقوق العينية التبعية، الجزء الاول، الناشر وزارة التعليم العالي والبحث العلمي العراقي، ص316.

(3) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، الناشر العاتك لصناعة الكتاب القاهرة، توزيع المكتبة القانونية بغداد، الطبعة الثانية 2008، الجزء الثالث، ص94.

حقا وسطا بين الايجار والحكر، ويعد القانون الروماني الأصل التاريخي لهذا الحق وقد اختلف الفقه الفرنسي في تحديد طبيعة هذا الحق لأن المشرع الفرنسي لم ينص عليه في القانون المدني فقد ذهب رأيه الى أنه نوع من الأنتفاع، وذهب رأي آخر الى انه حق ملكية للمحدثات القائمة على ارض مستقل عن ملكية الأرض وللمجال لهذا الاختلاف في القانون المدني العراقي والاردني اللذان اعتبرا حق المساطحة حقا عينيا متفرعا عن حق الملكية<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### الاركان العامة لعقد المساطحة

ان عقد المساطحة حاله كحال بقية العقود هو اتفاق ارادتين معبر عنهما بالايجاب والقبول على انشاء التزام ما، بمعنى ان العقد لايتكون الا اذا توافرت ارادتين اتفقتا على ابرامه وعلى مضمونه، اي على انشاء العقد والالتزام باثاره وهو ما يعرف بركن التراضي ويجب ان يكون هذا التراضي صادرا عن شخص كامل الاهلية ولا تتوفر هذه الاهلية الا بتمام الثامنة عشر من العمر وانه اذا ما تحقق التراضي فانه لا يكفي وحده لانشاء العقد، بل لابد ان يكون لهذا العقد محل واذا ما تحقق التراضي والمحل فيجب ان يكون لهذا الالتزام سبب واذا ما توافرت اركان العقد من تراض ومحل وسبب قام العقد ورتب اثاره على اطرافه، وسنبحث في هذه الاركان تباعا.

### اولا: التراضي

التراضي هو اتفاق ارادتي المتعاقدين معبر عنهما بالايجاب والقبول بقصد انشاء التزام ما، وهو ركن جوهري في العقد فلا يكفي لقيامه وجود ارادة واحدة بل لابد من اتفاق ارادتين مع بعضهما البعض لقيام العقد، فالتراضي اذا يتكون من ارادتين متفقتين ومتطابقتين، والارادة قد تكون غير موجودة عندما تصدر من شخص فاقد لملكة التمييز كالمجنون والصغير غير المميز والعقد الذي يقوم على ارادة غير موجودة يكون غير موجود هو الاخر، فهو عقد باطل لان وجود العقد الصحيح مقترن بوجود الارادة وقد تكون الارادة موجودة ولكن معيبة بوجود ما يفسد رضائهما والعقد الذي يقوم على هذه الارادة يكون موجودا

---

(1) د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دراسة مقارنة، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان لم يذكر سنة الطبع، ص266.

لان الارادة موجودة ولكن يحق للمتعاقد ان ينقض العقد لوجود العيب في ارادته<sup>(1)</sup>. وان وجود التراضي وحده لا يكفي لنشوء العقد صحيحا بل لابد ان يكون رضا كل من المتعاقدين صحيحا وهو لا يكون كذلك الا اذا صدر من شخص يتمتع بالاهلية اللازمة لصدور العمل القانوني منه وكان رضائه سليما من العيوب التي تشوب الارادة وهذه العيوب هي الاكراه والغلط والغبن مع التغيرير التي تجعل من العقد موقوفا اما الاستغلال فانه لايجعل عقد المساطحة موقوفا انما يجوز للمتعاقد المستغل ان يطلب برفع الغبن عنه الى الحد المعقول خلال مدة سنة من تاريخ ابرام العقد، كما ويجب لكي يكون الرضا صحيحا ان يكون كل من صاحب الارض والمساطح متمتعا بالاهلية لابرام عقد المساطحة<sup>(2)</sup>. ويميز الفقهاء بين نوعين من الاهلية اهلية الوجوب واهلية الاداء ويعرف فقهاء القانون المدني اهلية الوجوب بانها صلاحية الشخص ليكون له حقوق وعليه التزامات، ويجب ان يلاحظ ان الحقوق التي تثبت على الانسان بمقتضى اهلية الوجوب لا تنشأ الا نتيجة للتصرفات الفعلية لا القولية وبعبارة اخرى لا يكون الانسان مسؤولا بمقتضى اهلية الوجوب الا مسؤولية تقصيرية اما المسؤولية التعاقدية فلا يتعرض لها الا عن طريق اهلية الاداء وهي صلاحية الشخص لصدور العمل القانوني منه على وجه يعتد به شرعا وبهذا تختلف اهلية الاداء عن اهلية الوجوب فاهلية الوجوب هي صلاحية الشخص لثبوت الحقوق له وعليه اما اهلية الاداء فهي صلاحيته لاستعمال الحقوق التي يتمتع بها<sup>(3)</sup>. عليه فمن كان يتمتع باهلية كاملة كان له مباشرة ابرام عقد المساطحة والذي يمكن اعتباره من العقود الرضائية الشكلية العينية فهو عقد رضائي يقترن الايجاب بالقبول ولا يتم بمجرد تراض المتعاقدين بل يجب لتمامه اتباع شكل مخصوص يعينه القانون ولم يبق في التشريعات الحديثة الا عدد قليل من العقود الشكلية الغرض من استبقاء شكليتها هو في الغالب تنبيه المتعاقدين الى خطر مايقدمون عليه من التعاقد وهو عقد عيني لا يتم بمجرد التراضي والشكل بل يجب لتمام العقد فوق ذلك تسليم

---

(1) القاضي موفق البياتي، شرح المتون، الموجز المبسط في شرح القانون المدني العراقي، القسم الاول، مصادر الالتزام، مكتبة السنهاوري الطبعة الاولى 2012. ص 40 و 41.

(2) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية - البيع - الايجار - المقاوله، دراسة في ضوء التطور التاريخي ومعززة بالقرارات القضائية، الناشر العاتك لصناعة الكتاب القاهرة، توزيع المكتبة القانونية بغداد، الطبعة الثانية، 1999، ص 202.

(3) د. عبدالمجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الاول، المكتبة القانونية بغداد، طبعة 2007، ص 113 و 114.

العين محل التعاقد<sup>(1)</sup>. عليه فان عقد المساطحة شأنه كشأن جميع العقود الملزمة للجانبين ينشأ بارادة طرفي العقد اصالة وقد لايستطيع الشخص لسبب او لآخر ابرام عقد معين او التعبير عن ارادته فيه لكن هذا لايعني سلب حقه في التعاقد فهو يستطيع ان ينيب غيره في ابرام العقد والنيابة هي حلول ارادة شخص محل ارادة شخص اخر في تصرف جائز ومعلوم على ان ينصرف اثر التصرف الى ذمة الاصيل والنيابة من حيث جهة تعيين النائب تقسم الى ثلاثة انواع اولها النيابة القانونية وهي التي يعين فيها القانون النائب مثل حالة نيابة الاب عن ابنه وقد تكون النيابة قضائية وذلك عندما يعين القاضي النائب مثل حالة الوصي والقيم واخيرا قد تكون النيابة اتفاقية عندا يقدم الاصيل بتعيين النائب بنفسه كما هو الحال في الوكالة فمثلا لو قام شخص بتوكيل شخص اخر بموجب وكالة عامة مطلقة بابرام جميع العقود فهذا الوكيل سيبرم هذه العقود بارادته ولكن اثاره تتصرف الى الاصيل ولايجوز للاصيل ان ينكر ذلك لانه خول الوكيل بموجب الوكالة العامة التي منحها له ومايصح على الوكيل يصح ايضا على الولي والوصي والقيم اذ تتسحب اثار عقد المساطحة الذي يبرمونه على من يمثلونهم من الاشخاص كل منهم حسب نوعية النيابة الممنوحة له، ولتحقق النيابة السليمة في التعاقد فلا بد من توافر الشروط التالية<sup>(2)</sup>.

1- ان تحل ارادة النائب محل ارادة الاصيل.

2- ان يتعاقد النائب باسم الاصيل لابأسه هو.

3- ان لايتجاوز النائب الحدود المرسومة لنيابته<sup>(3)</sup>.

---

(1) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه العام، مصادر الالتزام، الجزء الاول، المجلد الاول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة سنة 2000، ص163.

(2) د. عبدالمجيد الحكيم، نفس المصدر السابق ص93.

(3) د. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، دراسة في القانون المدني الاردني والمصري والفرنسي ومجلة الاحكام العدلية والفقہ الاسلامي مع تطبيقات قضائية لمحكمتي النقض والتمييز، دار العلمية الدولية للنشر ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن، عمان، الطبعة الاولى، الاصدار الاول، طبعة 2001، ص60.

## ثانياً: المحل

اختلف الفقهاء في ما اذا كان المحل ركناً في العقد ام في الالتزام فذهب بعضهم الى الرأي الاول وذهب الآخرون الى الرأي الثاني الا ان القانون المدني العراقي نص في المادة (74) بانه يصح ان يرد العقد على الاعيان منقولة كانت او عقارا لتمليكها بعوض بيعة او بغير عوض هبة ولحفظها وديعة او لاستهلاكها بالانتفاع بها قرضاً وعلى منافع الاعيان للانتفاع بها بعوض اجارة او بغير عوض اعارة وعلى عمل معين او على خدمة معينة ويصح ان يرد العقد على اي شئ اخر لا يكون الالتزام به ممنوعاً بالقانون او مخالفاً للنظام العام وللاداب<sup>(1)</sup>.

والظاهر من النص المذكور اعلاه عدم الدقة والتعارض بين العنوان والنصوص فالعنوان ينص على المحل باعتباره ركناً في العقد، اما النصوص فتتكلم عليه باعتباره ركناً في الالتزام عليه فامكان التمييز بين محل العقد ومحل الالتزام فمحل العقد هو ماورد عليه العقد، ومحل الالتزام هو تنفيذ ما اتفق عليه المتعاقدان بصدد المحل وسواء اعتبرنا المحل ركناً في الالتزام ام في العقد، فلا بد من توفر شروط معينة فيه ليكون العقد صحيحاً منتجاً لاثاره وهذه الشروط هي<sup>(2)</sup>:

### 1- ان يكون المحل موجوداً او ممكناً:

محل الالتزام نقل حق عيني او قيام بعمل يتعلق بشيء معين، اذا كان محل الالتزام نقلاً كنقل ملكية شيء او القيام بعمل يتعلق بشيء معين كالالتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة او تمكين صاحب الارض المسطح من الانتفاع بالارض موضوع المساطحة، فيجب في هذه الحالة ان يكون الشيء موضوع الحق او الذي يتعلق به العمل موجوداً وقت التعاقد فاذا تبين ان الشيء محل الالتزام غير موجود فان العقد لا ينعقد وقد يقصد المتعاقدان على ان يقع الالتزام على شيء موجود فعلاً لا على شيء محتمل الوجود فاذا لم يكن الشيء موجوداً في هذه الحالة حتى ولو امكن وجوده في المستقبل فان الالتزام لا يقوم ونصت المادة 129 مدني على انه (1- يجوز ان يكون محل الالتزام

(1) لاحظ المادتين 74 و75 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1952 .

(2) د. عبدالمجيد الحكيم، نفس المصدر السابق، ص 180 و181.

معدوما وقت التعاقد اذا كان ممكن الحصول في المستقبل وعين تعينا نافيا للجهالة والغرر  
2- غير أن التعامل في تركة انسان على قيد الحياة باطل<sup>(1)</sup>. الا انه يشترط في امكانية  
وجود المحل مستقبلا ان يتم تعيين المحل تعينا كافيا نافيا للجهالة الفاحشة غير انه لا يمكن  
التعامل في تركة انسان على قيد الحياة وكل تعامل من هذا القبيل يعد باطلا كما اشارت الى  
ذلك الفقرة الثانية من المادة المذكورة اعلاه كما ان محل الالتزام اذا كان عملا او امتناعا  
عن عمل فيجب ان يكون المحل ممكنا لانه لا التزام بمستحيل (المادة 127  
مدني)<sup>2</sup>. والمقصود بالاستحالة هنا الاستحالة المطلقة اي ان يكون الالتزام مستحيلا في ذاته  
كان يتعهد المساطح لصاحب الارض ببناء عمارة يسكن فيها كل المواطنين الذين لا يملكون  
دار للسكن اما الاستحالة النسبية فان الالتزام يعد صحيحا ويترتب على التعاقد مسؤولية  
عقدية لعدم قيامه بتنفيذ التزامه فيلزم بالتعويض.

## 2- يجب ان يكون المحل معينا او قابلا للتعيين:

أ- محل الالتزام نقل حق عيني: اذا كان محل الالتزام نقل حق عيني فيجب ان نفرق  
بين الاشياء القيمية والمثلية فاذا كان محل الالتزام من القيميات فيجب ان يكون  
معينا تعينا كافيا يميزه عما عداه فاذا كان محل الالتزام أرضا فيكون التعيين بالموقع  
والحدود والمساحة فالمحل في عقد المساطحة هي الارض المملوكة ملكا تاما او  
الموقوفة وفقا صحيحا اما اذا كان الشيء من المثليات (المقدرات) فيجب تعينه  
بنوعها ومقدارها كبيع خمسين طنا من الحنطة الكردية، على ان يكفي ان يكون  
المحل معلوما عند العاقدين ولا حاجة لوصفه وتعريفه بوجه اخر، فاذا لم يعين المحل  
على النحو المتقدم فالعقد باطل.

ب- محل الالتزام عملا أو امتناعا عن العمل: اذا كان محل الالتزام عملا أو امتناعا  
عن عمل وجب ان يكون معينا تعينا نافيا للجهالة أو أن يشتمل العقد على العناصر  
التي تجعل محل الالتزام قابلا للتعيين، فاذا تعهد المساطح ببناء عمارة وجب ذكر

---

(1) عبد المجيد الحكيم، وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني  
العراقي، الجزء الاول، مصادر الالتزام، الناشر العاتك لصناعة الكتاب القاهرة، توزيع المكتبة القانونية بغداد،  
الطبعة الثالثة سنة 2009، ص95.

(2) لاحظ المادة 127 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1952.



مواصفات هذا المبنى منها عدد الطوابق والمدة المطلوبة لاكمال العمل ومدة عقد المساطحة وغيرها من الامور الاخرى<sup>(1)</sup>.

### 3- يجب ان يكون المحل قابلا للتعامل فيه (مشروعاً):

الاصل ان يكون جميع الاشياء سالحة لأن تكون محلاً للحقوق المالية أن لم تخرج من التعامل بطبيعتها أم بحكم القانون حسب نص المادة (61 مدني)<sup>(2)</sup>. وقد يخرج القانون بعض الاشياء من دائرة التعامل رعاية لمصلحة عامة كالاموال العامة المخصصة للمنفعة العامة فلا يجوز التصرف فيها او الحجز عليها أو تملكها بالتقادم وقد يهدف المشرع من تحريم التعامل في بعض الاشياء حماية للنظام العام والاداب كتحرير الاتجار في المخدرات والتعامل في تركة مستقبلية ولم يحدد المشرع في نصوص خاصة كل الاشياء المخالفة للنظام العام والاداب بل اكتفى بالنص في المادة 130 مدني (يلزم ان يكون محل الالتزام غير ممنوع قانوناً ولا مخالفاً للنظام العام أو للاداب والا عد العقد باطلاً 000)<sup>(3)</sup>. فالمحل يكون غير مشروع هنا كالتعامل بالتركة المستقبلية فلو تعاقد شخص مع اخر على ترتيب حق المساطحة له على ارض سوف يرثه من والده في المستقبل وهذا يخرج عن نطاق التعامل بحكم القانون او ان يتعهد المساطح ببناء مبنى يتخذه لعمل الدعارة فالمحل غير مشروع لمخالفته النظام العام والاداب العامة. ومن الامثلة التطبيقية في هذه المجال القرار المرقم 193/193/حقوقية/59 بغداد و194 الصادر من محكمة تمييز العراق والمتضمن (ان الالتزام المنشأ بين طرفي العقد على مال موقوف لم تقرر ايلولته ملكاً بعد فهو باطل ويبطل كل ماترتب عليه لان محل الالتزام في العقد هو نقل ملكية وقف وهو مما لايجوز التصرف فيه قانوناً وهو باطل ولايترتب عليه اي اثر قانوني)<sup>(4)</sup>.

(1) عبد المجيد الحكيم، وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير، المصدر السابق، ص 98.

(2) لاحظ المادة 61 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.

(3) لاحظ المادة 130 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.

(4) المحامي سلمان بيات، القضاء المدني العراقي، الجزء الاول، شركة الطبع والنشر الاهلية، الطبعة 1962، ص 122.

## ثالثاً: السبب

السبب هو الركن الثالث والاخير من اركان عقد المساطحة حيث يتميز التراضي عن السبب في ان التراضي تعبير عن الارادة وهذا التعبير يكون بقرار يتخذه الانسان ثم يفصح عنه بالايجاب والقبول اما السبب فهو البواعث النفسية التي يريد الانسان تحقيقها وهي التي تقف وراء هذا القرار فخلف التراضي بواعث وهذه البواعث هي السبب، ويتميز المحل عن السبب في ان المحل هو اداء ملقى على عاتق الملتزم بموجب الالتزام ولكي نحدد معناه علينا ان نسأل انفسنا ونعرف بماذا التزمنا اما تحديد معنى السبب فيتم عندما نسأل انفسنا ونجيب لماذا التزمنا، فالمحل عنصر مادي اما السبب فهو امر نفسي. وقد عالج المشرع العراقي ركن السبب متأثراً بالنظرية الحديثة والتي تقوم على اساس الاخذ بالباعث الدافع الى التعاقد والذي يرى فيه أنه هو السبب للالتزام العقدي وذلك رغبة من المشرع في اخضاع العلاقات التعاقدية لقواعد النظام العام والاداب فاذا ماكان الباعث الدافع غير مشروع فالعقد باطل، ولكي يعتد بالباعث غير المشروع وتقرير بطلان العقد يجب توفر شرطين: الاول ان يكون الباعث غير المشروع معلوماً من قبل طرفي العقد ولايؤثر علم طرف واحد على سلامة العقد، الثاني ان يكون الباعث غير المشروع هو الدافع الى التعاقد ولان البواعث عند الانسان متعددة منها المشروعة ومنها غير المشروعة فيتم الحكم بمشروعية السبب في هذه الحالة بالنظر الى الباعث الرئيس لابرام العقد<sup>(1)</sup>. ومن الامثلة التطبيقية في هذه المجال القرار المرقم 500/حقوقية/959 في 28/3/959 الصادر من محكمة تمييز العراق (ان التعويض المطالب به من قبل المدعي يستند الى التزام تحريري وقعه المدعى عليه امام قائم مقام قضاء تكريت وان مثل هذا الالتزام لا يترتب عليه اية مسؤولية ولايسأل موقعهما عما التزم به لانه التزام بدون سبب)<sup>(2)</sup>.

(1) القاضي موفق البياتي، المصدر السابق، ص126.

(2) عبدالعزيز السهيل، احكام القضاء العراقي على مواد القانون المدني، الجزء الاول، مطبعة واوفيسست دار التضامن للطباعة والتجارة والنشر، بغداد، طبعة 1962، ص148.

## المطلب الثاني

### اسباب كسب حق المساطحة واحكامه وانقضائه

سوف نبحث هذه المطلب في ثلاثة فروع تختص باسباب كسب حق المساحة واحكامه وانقضائه تباعا وكما يلي.

### الفرع الاول

#### اسباب كسب حق المساطحة

##### أولاً: العقد

ان العقد قد يكون منشئاً لحق المساطحة ويتم بين المساطح وصاحب الارض وقد يكون هذا العقد عقد اجارة طويلة يخول فيه صاحب الارض المستأجر بان يقيم بناء أو منشآت اخرى غير الغراس حسب الشروط المتعاقد عليها ويجب لنشوء حق المساطحة والاجارة الطويلة تسجيل العقد في دائرة التسجيل العقاري فالتسجيل من اركان العقد المنشيء او الناقل لحق المساطحة ويسري هذا الحكم كذلك على الأجارة الطويلة<sup>(1)</sup>.

##### ثانياً: الميراث

عندما يموت صاحب الحق قبل انتهاء مدة العقد فان الحق ينتقل الى ورثة المساطح الشرعيين (م 186 تسجيل العقاري) ويسجل باسماء الورثة استنادا الى القسام الشرعي او حكم قضائي حائز درجة البتات كأبي حق عيني مملوك آخر بكل شروطه وامتيازاته والتزاماته ومدته دون موافقة صاحب الارض، ويلاحظ أن الوارث يكتسب ذات الحق الذي كان لمورثه ولا يكسب حقا جديدا وبالتالي فان الوارث يعتبر خلفا للمورث، وخلافته خلافة عامة اذ تنتقل اليه جميع حقوق المورث أو حصة منها وليس حقا معيناً أو حقوقاً معينة لذا بوفاة الشخص تنتهي شخصيته القانونية<sup>(2)</sup>.

ومن الامثلة التطبيقية القرار المرقم 7/الهيئة المدنية الاولى /2003 في 2003/1/25 الصادرة من محكمة تمييز اقليم كوردستان العراق (حق المساطحة ينتقل الى ورثة المساطح

(1) محمد طه بشير ود. غني حسون طه، المصدر السابق، ص317.

(2) د. محمد لبيب شنب، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الطبعة الثالثة 2007-2008، دون ذكر مكان الطبع، ص54.

المتوفي منذ تاريخ وفاته) وجاء في حيثيات القرار المذكور اعلاه ان القاعدة العامة في عقود المساطحة ان المساطح يملك ملكا خاصا ما أحدث على الارض من المنشآت المادة (1269) من القانون المدني العراقي وبما ان حق المساطحة انتقل الى ورثة المساطح المتوفي منذ تاريخ وفاته ولم يثبت المدعى عليه الاول تنازل المساطح المتوفي المذكور له عن حق المساطحة وحيث ان الحق المذكور لم ينتهي رضاء ولا قضاء ولم يتنازل عنه المساطح للمدعى عليه قبل وفاته لذا لا يحق له وضع اليد على المحل موضوع الدعوى المشمول بعقد المساطحة وحتى على فرض تنازل المساطح عن حقه حال حياته جدلا فان حدوث ذلك لا يتم الا وفق اجراءات خاصة يجب اتباعها.....<sup>(1)</sup>. والقرار المرقم 208/الهيئة المدنية/1994 في 1994/10/29 (ان عقد المساطحة المبرم بين مورث المدعين والمدعى عليه لم يثبت انتهاء مدته بالطرق القانونية المعتبرة عليه فان المدعين لا يحلون محل المدعى عليه في العلاقة القائمة بينه وبين المستأجر للدكاكين المشيدة على العرصة وانه ليس ملزما بدفع ما قبضه من بدلات الايجار المقبوضة من قبله من المستأجرين للدكاكين لان عقد المساطحة يعتبر قائما مالم تنتهي رضاء او بحكم قضائي<sup>(2)</sup>. وقضت محكمة تمييز العراق ايضا في هذا الاتجاه في قرارها المرقم 157/هيئة عامة اولى /976 في 1976/10/30 (ينتقل حق المساطحة الى الورثة بتاريخ الوفاة وينتهي بذلك اذن المتوفي لاحدهم في الانتفاع بالعقار ويلزم بأجر مثل لشركائه اذا استمر في الانتفاع دون اذنه)<sup>(3)</sup>.

### ثالثاً: الوصية

- (1) القاضي جاسم جزا جافر و المحقق القضائي كامران رسول سعيد، اهم المبادئ القضائية لمحكمة تمييز اقليم كردستان - العراق للسنوات 2000-2006، قسم الجزائي وقسم الاحوال الشخصية والقسم المدني وقسم المرافعات المدنية وقسم الاثبات، مطبعة به يوه ند -السليمانية، طبعة 2013، ص 297.
- (2) القاضي كيلاني سيد احمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كردستان -العراق للسنوات 1993-2011، الجزء الاول، مقررات الهيئات المدنية والموسعة العامة، قسم القانون المدني، اربيل الطبعة الاولى 2012، ص 371.
- (3) مجموعة الاحكام العدلية الصادرة من قسم الاعلام القانوني في وزارة العدل العراقية، العدد الرابع، السنة السابعة (تشرين الاول - تشرين الثاني - كانون الاول) لسنة 1976، ص 69.

يجوز للمساح الايصاء بحق المساطحة سواء قبل البناء او بعده ولكن لكون الوصية تمليك مضاف الى مابعد الموت فاذا اشترط في العقد أخذ موافقة صاحب الارض على التصرفات العقارية، وبما ان الوصية تصرف عقاري فيقتضي استحصال موافقة صاحب الارض على الوصية وان لم يشترط ذلك فلا لزوم للموافقة وبما ان الوصية تعتبر حجة شرعية وليس حكم قضائي فاذا ثبت عدم اخذ موافقة صاحب الارض على الوصية فيحق لمديرية التسجيل العقاري عدم تسجيل الوصية وتفهم المعارض بمراجعة المحكمة المختصة واستحصال حكم منها بالتسجيل<sup>(1)</sup>. وقد نصت الفقرة الاولى من المادة (1108) من القانون المدني العراقي (يكسب الموصي له بطريق الوصية المال الموصى به) وفي الوصية يوجد الموصي والموصى له والموصى به ويشترط الفقه الاسلامي في الموصي ان يكون مالكا صحيح الملك وان يكون اهلا للتبرع وان يكون بالغاً سن الرشد وتجوز الوصية للوارث وغير الوارث في ثلث التركة ولا تنفذ فيما جاوز الثلث الا باجازة الورثة حسب ما هو منصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة اعلاه<sup>(2)</sup>.

#### رابعاً: التقادم

التقادم هو طريق اخر لكسب حق المساطحة وذلك بمرور مدة معينة وبشروط محددة فهو نظام قانوني يستند في وجوده الى مرور الزمان على واقعة معينة والتقادم المكسب هو الذي يعد سبباً في كسب الملكية والحقوق العينية الاخرى كحق المساطحة محل البحث، اذا استمرت حيازتها المدة التي نص عليها القانون مع توافر شروط الحيازة وهذا نوع من التقادم يقتصر على الحقوق العينية التي يصح ان ترد عليها الحيازة الذي بموجبه يكتسب الحائز ملكية الشيء او الحق العيني عليه بمقتضى حيازته له لمدة معينة، ومن الجدير بالذكر ان المشرع العراقي لم ينص صراحة على التقادم باعتباره سبباً من اسباب كسب حق المساطحة عند تنظيمه لأحكام هذا الحق اذ ان الفقرة الثانية من المادة 1269 من القانون المدني العراقي والفقرة الثانية من المادة 232 من قانون التسجيل العقاري اشارتا الى انتقال

(1) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص105.

(2) د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، جزأ في مؤلف واحد، الجزء الاول حق الملكية في ذاته خصائصه وعناصره ونطاقه وقيوده واسباب كسبه، دراسة موازنة مع احكام الشريعة الاسلامية والقوانين المدنية الوضعية، شركة الطبع والنشر الاهلية بغداد 1960-1961، ص251.

حق المساطحة بطريقتين وهما الميراث والوصية فقط الا ان بعض شراح القانون المدني العراقي اضافوا التقادم بوصفه سببا اخر لكسب حق المساطحة وكان الاجدر بالمشرع ان ينص صراحة على ذلك لان حق المساطحة حق عيني اصلي متفرع عن حق الملكية فطالما ان هذا الاخير يكتسب بالتقادم فمن باب أولى ما يتفرع عنه يكتسب بالتقادم ايضا عليه يمكن اكتساب حق المساطحة باعتباره حقا عينيا على العقار بالتقادم الطويل الذي مدته خمسة عشرة سنة وبالتقادم القصير الذي مدته خمس سنوات ولكن وفق لشروط معينة وهي الحيابة القانونية الخالية من العيوب بالنسبة للتقادم الطويل والسبب الصحيح وحسن النية بالاضافة الى شروط التقادم الطويل المتمثلة بالحيابة بالنسبة للتقادم الخمسي القصير<sup>(1)</sup>، أو حاز حق المساطحة مدة خمسة عشر سنة ففي الحالة الاولى يكسب الحق بالتقادم القصير وفي الحالة الثانية يكسبه بالتقادم الطويل.

## الفرع الثاني

### احكام حق المساطحة

يتضح لنا من قراءة نصوص المواد (1269 و 1270) من القانون المدني و(232) من قانون التسجيل العقاري ان أهم احكام حق المساطحة هي:

#### أولاً: حقوق المساطح:

يتبين من المادة (1269) من القانون المدني ان للمساطح حقين<sup>(2)</sup> وكما يلي:

#### 1- حقه في البناء والمنشآت الاخرى:

ان حق المساطح في البناء او المنشآت الاخرى التي يقيمها على ارض المالك فانه حق ملكية خاصة ولكنه حق مؤقت لانه ينتهي على الاغلب بانتهاء المدة المحددة للمساطحة ويترتب على كون المساطح مالكا لهذه الابنية ان له ان يتصرف بها مقترنا بحق المساطحة بجميع انواع التصرفات اي له الحق بان يتصرف بما احده من بناء ومنشآت على الارض بالبيع والرهن والوصية والهبة ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك وان مثل هذه

---

(1) زينة غانم يونس العبيدي، حق المساطحة دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون جامعة الموصل، سنة 2000، ص 77.

(2) لاحظ المادة 1269 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.

التصرفات تعتبر باطلة ان لم يتم تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري<sup>(1)</sup>، على ان ملكية المساطح هذه محددة بالابنية والمنشآت التي شيدها هو على الارض كما انها ملكية مقيدة بالغرض الذي اعد له البناء او المنشآت فلا يجوز له مثلا ان يبيع المحدثات مقلوعة لان ذلك يضر بصاحب الارض.

## 2- حق المساطحة نفسه:

ان المساطح يملك حق المساطحة نفسه اي الحق في البناء على ارض الغير فهو اذن حق قرار للمساطح يكون له ان يتصرف به كذلك قبل البناء، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك<sup>2</sup>. واذا استملك العقار الذي تقرر للغير عليه حق مساطحة او حق اجارة طويلة فيستحق صاحب هذا الحق من بدل الاستملاك ما يعادل بدل الاستفادة منه للسنين الباقية من مدته بعد تنزيل الاجر السنوي المتفق عليه بين المالك وصاحب حق المساطحة ونفقات الصيانة والاجور والرسوم التي تتحقق خلالها، واذا لم يشيد المساطح الابنية المتفق عليها على العقار المستملك بموجب عقد المساطحة وقت طلب الاستملاك فان نصيبه من بدل الاستملاك يتحدد بما لا يزيد على 10% منه مضافا اليه ما دفعه من اجر سنوي لمالك الارض للسنين السابقة على طلب الاستملاك<sup>(3)</sup>.

## ثانيا: التزامات المساطح:

يلتزم المساطح اذا اشترطت عليه اجرة في مقابل الحق بدفعها لصاحب الارض، فاذا امتنع المساطح عن دفع الاجرة أو تأخر في دفعها ثلاث سنوات متواليات كان لصاحب الارض ان يطلب فسخ العقد من جانبه ما لم يوجد اتفاق يقضي بعدم جواز طلب صاحب الارض فسخ العقد اذا تأخر المساطح عن دفع الاجرة ولو لاكثر من ثلاث سنوات بتعويض صاحب الارض عن الاجرة بطريقة اخرى على الرغم من انه يفهم من المادة 1286 من

(1) المحامي جمعة سعدون الربيعي، المرشد الى اقامة الدعاوي المدنية، دراسة عملية معززة بقرارات محكمة التمييز، الطبعة الاولى، سنة 1993، ص 167.

(2) محمد طه بشير ود. غني حسون طه، المصدر السابق، ص 317.

(3) القاضي شهاب احمد ياسين، الوجيز في شرح قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981، المكتبة القانونية بغداد، الطبعة الاولى 2011، ص 93 ولاحظ المادة 35 اولا / أ و هـ من قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981.

القانون المدني بان عقد المساطحة لايشترط فيه تسمية الاجرة وتطبيقا لذلك قضت محكمة تمييز العراق في قرارها المرقم 1400/حقوقية/968 في 1969/12/6 (بان عقد المساطحة لا يشترط فيه تسمية الاجرة)<sup>(1)</sup>، كما يلتزم المساطح باستعمال الارض فيما اعدت له وان يبذل في العناية بها عناية الشخص المعتاد كما يلتزم المساطح باعادة الارض الى صاحبها عند انتهاء حق المساطحة.

### الفرع الثالث

#### انقضاء حق المساطحة ومصير المحدثات

**أولاً: انقضاء حق المساطحة:** ينقضي حق المساطحة في الحالات التالية ويستبدل السجل العقاري تبعا لذلك:

**1- اتحاد ملكية الارض مع ملكية حق المساطحة والابنية والمنشآت بشخص واحد:**  
ان انتقال ملكية حق المساطحة الى صاحب الارض، أو انتقال ملكية الارض الى المساطح بأية صورة يؤدي الى ضم ما تفرق من حق الملكية، فتجتمع للمالك سلطات على الشيء ولا تبقى بذلك ملكيتان منفصلتان احدهما للارض والاخرى لحق المساطحة لان مالكهما واحد وبذلك يعتبر حق المساطحة منتهيا بهذا الاتحاد.

**2- فسخ العقد المنشأ للمساطحة:** بسبب اخلال المساطح بالتزاماته أو بدفع الاجرة المتفق عليها في مقابل الحق بأن تأخر عن دفعها ثلاث سنوات متتاليات فلصاحب الارض طلب الحكم بفسخ العقد<sup>(2)</sup>. وتطبيقا لذلك قضت محكمة تمييز العراق الاتحادية في قرارها المرقم 2287/الهيئة الاستئنافية عقار/2007 في 2007/11/14 (ان اخلال المدعي بشروط العقد رغم اخطاره يعطي الحق للمميز عليه فسخ العقد من جانبه دون اللجوء الى القضاء استنادا لاحكام المادة 178 من القانون المدني وكما هو منصوص عليها في الفقرة 2 من عقد المساطحة)<sup>(3)</sup>. وكذلك قرارات لمحكمة تمييز اقليم كوردستان العراق المرقمة

(1) قضاء محكمة تمييز العراق، وزارة العدل، محكمة تمييز العراق المكتب الفني، المجلد السادس، القرارات الصادرة سنة 1969، دار الحرية للطباعة، مطبعة الحكومة بغداد، ص356.

(2) محمد طه بشير ود. غني حسون طه، المصدر السابق ص321.

(3) القاضي لفته هامل العجيلي، المصدر السابق، ص208.



337/الهيئة المدنية الاولى/2007 في 2007/7/9 و338/الهيئة المدنية الثانية/2007 و340/الهيئة المدنية الثانية/2007 (ان محكمة البداية اصدرت قرار حكمها بالزام المدعى عليه مدير البلديات ورئيس البلدية اضافة لوظيفتهما بدفع المبلغ المقدر كتعويض عن الضرر اللاحق بالمدعي والكسب الفائت لالغاء عقد المساطحة من جانب واحد وتبين ان المحكمة اصدرت حكمها المميز دون ان تلاحظ احكام المادة 8 من عقد المساطحة بينهما التي نصت في حالة مخالفة اية فقرات العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه دون توجيه اي اذار او اللجوء الى المحاكم ولم يثبت مايدل مراجعة المدعي لتنفيذ الشروط الخاصة الواردة في العقد الا بعد مضي فترة طويلة لذا وعملا بأحكام المادتين 178 و1268 من القانون المدني يكون من حق المدعى عليهما اضافة لوظيفتهما اعتبار عقد المساطحة مفسوخا من تلقاء نفسه<sup>(1)</sup>.

**3-الاقالة او الاتفاق على الانهاء المساطحة<sup>(2)</sup>:** ان للمساطح وصاحب الارض الاتفاق على تعديل الشروط وتحديد المدة ضمن نفس العقد السابق، فاذا كان لهم هذا الحق فلم كذلك انهاء المساطحة قبل انتهاء مدتها لان القانون ترك هذه الامور الى مشيئة المتعاقدين فاذا تم الاتفاق بينهما على انهاء الحق يستبدل سجل العقار بسجل جديد خال من الحقوق بعد اخذ اقرار الطرفين بذلك، ويجوز ذلك قبل البناء ويعدده.

**4- الانهاء بحكم القضاء:** هي انتهاء المساطحة بصدور حكم قضائي حائز درجة البتات صادر من المحكمة المختصة، فاذا تضمن الحكم انهاء المساطحة فلا بد من تنفيذه دون موافقة المساطح او غيره وتعديل السجل تبعا لذلك<sup>(3)</sup>.

**5- انقضاء الاجل:** قد تحدد مدة لبقاء حق المساطحة وقد لاتحدد له مدة، فأذا تقرر لاجل معين، فإنه ينتهي بانقضاء هذا الاجل.

**6- هدم الابنية والمنشآت الاخرى:** فاذا حدث ذلك فإن حق المساطحة ينتهي لفوات الغرض الذي من اجله تقرر هذا الحق، والمفروض في هذه الحالة ان صاحب حق المساطحة لم يعاود اقامة الابنية والمنشآت فان اعاد اقامتها ظل حق المساطحة قائما<sup>(1)</sup>.

(1) القاضي كيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص370.

(2) لاحظ المادة 1/234-ب من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971.

(3) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص109.

## ثانيا : مصير المحدثات بعد انقضاء حق المساطحة:

بما ان حق المساطحة حق مؤقت فهو ينتهي بانتهاء مدته أو بالاسباب الاخرى المذكورة في المطلب السابق فاذا انقضى حق المساطحة فما مصير الابنية والمنشآت الاخرى التي يقيمها المساطح على ارض الغير هل تعود ملكيتها الى مالك الأرض ام تبقى مملوكة للمساطح، بالنسبة لموقف المشرع العراقي من مصير المحدثات التي يقيمها المساطح على ارض الغير عند انقضاء حق المساطحة قد عالجه المادة 1270 من القانون المدني اذ نص على انه (تنتقل ملكية البناء والمنشآت الاخرى عند انتهاء حق المساطحة الى صاحب الارض على ان يدفع للمساطح قيمتها مستحقة القلع، هذا اذا لم يوجد شرط يقضي بغيره)، كما نصت الفقرة الثانية من الماد (234) من قانون التسجيل العقاري على انه (تسجل ملكية الابنية والمنشآت المقامة من قبل المساطح باسم صاحب الارض عند انتهاء مدة المساطحة باتفاق الطرفين على تعويض المساطح قيمة الابنية او المنشآت مستحقة القلع ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك). يتضح من النصين المذكورين انتقال ملكية المحدثات عند انقضاء حق المساطحة الى مالك الارض مقابل تعويض يعطيه المساطح هو قيمة المحدثات مستحقة للقلع حيث يتم تحديد قيمة المحدثات مقلوعة بعد تنزيل اجرة القلع والهدم منها وعلى صاحب الارض دفع المبلغ الى المساطح لتسجيل الابنية باسمه وان اي خلاف يحصل بين المساطح ومالك الارض على التقدير يرجع فيه للمحكمة المختصة<sup>(2)</sup>، اذن بانتهاء مدة عقد المساطحة يتحرر العقار من هذا الحق ويؤول خالصا الى مالكة وليس للمساطح ان يستمر على الاشغال وقضت محكمة تمييز العراق في هذا الاتجاه (عند انتهاء عقد المساطحة يتحرر العقار من هذا الحق ويؤول الى صاحب الارض الذي يصبح بعد ذلك مالكا للارض والبناء على حد السواء وبالتالي ليس للمساطح ان يتمسك بقانون ايجار العقار ويستمر على الاشغال)<sup>(3)</sup>.

ومع هذا فان هذين النصين ليسا من القواعد القانونية الامرة، وانما جاءت مكملة ومفسرة لارادة الطرفين فقد يتفق الطرفان على خلافها بموجب شرط او اتفاق لاحق فقد

---

(1) د. عبدالمنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دون ذكر اسم المطبعة و سنة الطبع، ص1073.

(2) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص110.

(3) القرار المرقم 452/مدنية الاولى /1995 في 1996/7/29، غير منشور.

ينتقلان في عقد المساطحة على انتقال ملكية المحدثات الى صاحب الارض دون مقابل يعطى للمساطح عند انقضائه<sup>(1)</sup>.

وقد يتفق الطرفان على تملك المساطح نسبة معينة متفق عليها كالثالث او الربع او النصف من الابنية أو المنشآت والارض بعد انتهاء عقد المساطحة، وهذا ما يثير التساؤل حول حكم تملك المساطح لهذه النسبة من المحدثات التي اقامها على ارض المالك ؟ ففي هذه الحالة نكون أمام ملكية شائعة لاننا أمام ملك واحد يعود لمالكين (صاحب الارض والمساطح) وهذه الملكية ناتجة من انقضاء حق المساطحة تخضع لما يخضع له الشيوخ من القواعد والاحكام<sup>(2)</sup>. حيث يملك المساطح ومالك الارض حصته ملكية تامة فله الانتفاع بها، واستغلالها، والتصرف فيها الا ان حق المساطح مقيد بحقوق شريكه صاحب الارض والعكس صحيح اذ نصت الفقرة الثانية من المادة (1061) مدني على انه (كل شريك في الشيوخ يملك حصته الشائعة ملكا تاما وله حق الانتفاع بها واستغلالها بحيث لا يضر بشركائه، والتصرف فيها بالبيع والرهن وغير ذلك من انواع التصرف ولو بغير اذنه)<sup>(3)</sup> وتجدر الاشارة الى انه يشترط في الاتفاق او الشرط المعدل لاحكام مصير المحدثات أن لا يكون ممنوعا قانونا أو مخالفا للنظام العام أو للاداب والا الغي الشرط وصح العقد الا اذا كان الشرط هو الباعث الدافع الى التعاقد، ففي هذه الحالة يبطل الشرط والعقد لعدم مشروعية السبب<sup>(4)</sup>. اما مصير الابنية والمنشآت الاخرى التي يقيمها المساطح على الاراضي المملوكة للدولة تؤول ملكية المحدثات فيه عند انقضاء حق المساطحة للدولة حيث ان المشرع العراقي لم يراع مصلحة المساطح في ذلك فمن الاولى ان يتم تعويضه بقيمة المحدثات قائمة عند انقضاء حق المساطحة والا فان النفع يعود للدولة فقط لعودة الارض اليها منقولة بالمحدثات وهذا له مردود ايجابي للدولة اذ بإمكانها استغلال المحدثات مجددا

---

(1) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص110.

(2) د. حسن علي ذنون، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الاصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة، بغداد 1954، ص358.

(3) زينة غانم يونس العبيدي، المصدر السابق، ص124.

(4) لاحظ المادة 131 من القانون المدني العراقي.

بالبيع او الايجار أو بأي شكل اخر مما ينفي التوازن الاقتصادي بينهما بشكل يضر المساطح اذ يجعل من العقد عقد اذعان.

### المطلب الثالث

#### خصائص حق المساطحة

تتمثل خصائص حق المساطحة في انه حق عيني اصلي يرد على العقارات وهو حق مؤقت ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد كما انه حق لايزول بزوال المحدثات وسنبحث الخصائص الثلاثة تباعا في ثلاثة فروع.

### الفرع الاول

#### حق المساطحة حق عيني اصلي يرد على الاراضي والبناء فقط

اعتبرت المادة 68 من القانون المدني العراقي حق المساطحة من بين الحقوق العينية الاصلية ويمنح صاحبه المساطح سلطة مباشرة لممارسة حقوقه واستعماله دون اية وساطة من احد وان حق المساطحة يرد على العقار المملوك اي من نوع الملك الصرف ويعني ذلك ان حق المساطحة يرد على حق الملكية وليس على الحقوق العينية المنقرعة عنه ويرد ايضا على العقار المملوك للدولة والعقار الموقوف وقفا صحيحا وهو العقار الموقوف الذي اوقف على جهة من الجهات الخيرية او الذرية بمسوغات شرعية وقانونية ويشمل ذلك الوقف الخيري والنبوي والملحق والمشارك<sup>(1)</sup> وعلى هذا الاساس لايجوز ترتيب حق المساطحة على حق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة لان المادة 1169 من القانون المدني عندما

---

(1) الوقف الخيري: وهو الذي يخصص ريعه وحاصلاته لوجوه الخير والبر او للمشاريع العامة كالجموع والمساجد والتكايا والمدارس وما شاكلها. الوقف النبوي: وهو الوقف المنسوب الى النبي صلى الله عليه وسلم وهو المسمى بوقف السنة او الوقف النبوي أو وقف جبريل. الوقف الملحق: هو الذي يدار بواسطة المتولي ومشروط صرف غلتها أو جزء منها على المساجد أو الى جهة خيرية .

الوقف المشترك: وهو الوقف الذي يجمع بين الوقف الخيري والاهلي بحيث يتم الاستفادة من هذا الوقف الاقرباء ويتم توزيع مايتبقى على الفقراء والمحتاجين أو جهة معينة ولاتتم الخصومة قانونا في الوقف المشترك الا بحضور مدير الاوقاف أو من يمثله. مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص180.

اجازت للمتصرف الحق باقامة الابنية وهدمها قصدت بذلك الابنية الخاصة بالزراعة كذلك فان حق المساطحة لايرد على المنقولات وقضت المادة 1/229 من قانون التسجيل العقاري (ينشأ حق المساطحة على الارض المملوكة او الموقوفة وفقا صحيحا بتسجيل اتفاق صاحب الارض والمساطح في السجل العقاري)، بالاضافة الى ذلك ان المشرع العراقي قصر المساطحة على البناء دون الغراس خلاف ماذهب اليه تشريعات عربية اخرى مثل القانون المدني السوري وقانون الملكية العقارية اللبناني<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### حق مساطحة حق مؤقت

لا يجوز ان تزيد مدة المساطحة عن خمسين سنة فاذا زادت عنها يقتصر التسجيل على مدة خمسين سنة فقط وذلك باتفاق الطرفين<sup>(2)</sup>، مع ان القانون اعطى الطرفين صاحب الارض والمساطح الحق في تحديد شروط المساطحة ومدتها ولكن قيد هذا الحق بالنسبة لتحديد مدة المساطحة، ومنع الاتفاق على مدة تزيد على خمسين سنة فان زادت تخفض الى هذه المدة (م 1/1267 مدني) وتاسيا على ذلك فقد نصت المادة المشروحة على جواز تسجيل حق المساطحة اذا كانت مدته لا تزيد على خمسين سنة ونص القانون اقتصار التسجيل على تلك المدة، غير انه لما كانت المساطحة من العقود الرضائية فلا يحق لدائرة التسجيل العقاري قصر التسجيل على تلك المدة اذا كانت اكثر منها من تلقاء نفسها وانما يجب ان يتم ذلك باتفاق الطرفين، فان لم يتفقا يرفض التسجيل كما ان المادة 234 من قانون التسجيل العقاري اشارت الى حالات انتهاء الحق وهذا دليل على ان حق المساطحة هو حق مؤقت.

## الفرع الثالث

(1) لاحظ المادة 994 من القانون المدني السوري والمادة 28 من قانون الملكية العقارية اللبناني.

(2) لاحظ المادة 2/230 من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971.

## حق المساطحة حق ينظمه القانون ويرسم حدوده

والخاصية الاخرى التي يتميز بها حق المساطحة عن غيره من الحقوق هي ان القانون يرسم حدود هذا الحق وذلك بعد زوال حق المساطحة في حالة زوال البناء والمنشآت الاخرى، ومن هذه الخاصية نفهم بان حق المساطحة يبقى قائماً طالما ان مدته لم تنته بعد حتى وان زال البناء والمنشآت الاخرى وذلك لان هذا الحق ينشئ للمساطح حقا عينيا أصليا قبل تشييده للبناء والمنشآت الاخرى فهو يبقى قائماً طالما أن مدته لم تنته بعد والمساطح مستمر على تنفيذ التزاماته المفروضة عليه بموجب العقد المبرم بينه وبين صاحب الارض وهذا ما قضت به الفقرة الثانية من المادة 1267 مدني على انه (لا يزول حق المساطحة بزوال البناء قبل انتهاء المدة) ويفهم من النص المذكور بان حق المساطحة لا يتوقف وجوده على وجود البناء المشيد من قبل المساطح لانه حق عيني ثابت وموجود مادامت مدته باقية فعليه اذا احدث المساطح الابنية وتهدمت وزالت نهائيا لاي سبب كان فلا يستطيع صاحب الارض ان ينتزعها من المساطح، وانما عليه ان ينتظر الى انتهاء حق المساطحة لان من حق المساطح ان يستوفي مدة المساطحة كاملة ومن حقه ان يقيم ابنية جديدة ضمن الغرض المنشأ بسببه حق المساطحة وتسري عليها شروط العقد السابق وعلى هذا الاساس لا يجوز تسجيل انهاء حق المساطحة بسبب زوال الابنية ما لم يكن ذلك مستندا الى اقرار الطرفين او حكم قضائي او قرار قانوني<sup>(1)</sup>. وهذا جاء مطابقا لموقف المشرع الاردني والمصري حيث لا ينقضي حق المساطحة بزوال الابنية والمنشآت الاخرى أو الغراس<sup>(2)</sup>. اما القوانين الاخرى المقارنة فان حق المساطحة ينقضي فيها بزوال الابنية أو المنشآت الاخرى او بنزع الغراس حتى وان لم تنته مدة العقد بعد اذا اتفق الطرفان على مدة له وهذا ما قضت به الفقرة الثانية من المادة 996 من القانون المدني السوري والفقرة الثانية من المادة 30 من قانون الملكية العقارية اللبناني.

(1) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، المصدر السابق، ص 111.

(2) لاحظ المادة 1231 من القانون المدني الاردني، والمادة 1282 / 1 من مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدني المصري .

## المبحث الثاني كيفية تسجيل عقد المساطحة

الأصل في العقود أنها رضائية أي أنها تتعدّد بمجرد الاتفاق بين الطرفين إلا أن المشرع قد يورد على هذا الأصل استثناءً يضيف إليه ركناً آخر إلى العقد فيكون حينئذ شكلياً أو عينياً. وهذا ما سنبحثه في هذا المبحث من خلال ثلاث مطالب سنخصص الأول لركن التسجيل في التشريعات العراقية والثاني موقف القضاء العراقي من التسجيل والآخر لبيان أوجه الشبه والخلاف بين حق المساطحة والاجارة الطويلة.

### المطلب الأول

#### تسجيل حق المساطحة في التشريعات العراقية

لما كان حق المساطحة حقاً عينياً متفرعاً من حق الملكية، فإنه لا ينشأ إلا بالتسجيل، ولا أثر للعقد غير المسجل إذا كان قد أبرم بعد نفاذ قانون التسجيل العقاري أو بعد نفاذ القانون المدني وفي هذا المجال نص المشرع العراقي في القانون المدني في الفقرة الثانية من المادة (1266) منه على أنه (حق المساطحة يجب تسجيله في دائرة الطابو) ونصت الفقرة الأولى من المادة (229) من قانون التسجيل العقاري على أنه (ينشأ حق المساطحة على الأرض المملوكة أو الموقوفة وقفاً صحيحاً بتسجيل اتفاق صاحب الأرض والمساح في السجل العقاري) وكذلك الفقرة الثانية من المادة (3) من قانون التسجيل العقاري حيث نصت على أنه (لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)<sup>(1)</sup>.

---

(1) عبدالله غزالي العزاوي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، تأسيس السجل العقاري وحكم التصرف العقاري وحق التصرف بالأراضي المملوكة للدولة وحق المساطحة بالاجارة الطويلة وموقف القضاء منها، المكتبة الوطنية، مكتبة الخيرات بغداد، سنة 2001، ص 161.

استنادا الى هذه النصوص القانونية فان حق المساطحة وباعتباره تصرفا عقاريا يخضع لاحكام التسجيل لدى دوائر التسجيل العقاري<sup>(1)</sup>.

ويترتب على هذا الحكم امتناع كاتب العدل عن توثيق عقود المساطحة بعد نفاذ قانون التسجيل العقاري وسريان ذلك على المحاكم الشرعية أيضا، أما المساطحات التي نظمت قبل نفاذ القانون المدني وقانون التسجيل العقاري فلا يسري عليها الحكم المذكور لأنها نظمت في ظل تشريع يرتب اثارها بمجرد توثيقها من الكاتب العدل أو تنظيمها بحجج شرعية.

ويترتب على عدم التسجيل كما نرى ان عقد المساطحة لا يرتب من الاثار سوى الألتزامات الشخصية، وبالتالي يتحول العقد غير المسجل الى عقد اجرة اعتيادية طبقا لنظرية تحول العقد وتطبق عليه احكام عقد الايجار والمنصوص عليها في القانون المدني عند حصول نزاع بين طرفي العقد. وتأسيساً على هذا الرأي لا يعد المستأجر غاصبا وعلى القضاء رد الأدعاءات التي تقدم اليه لأن مالك الارض هو الذي قام بتسليم الأرض الى المستأجر من جهة ولكون الأخير قد شيد الأبنية والمنشآت بموافقة الاول التحريرية (العقد الابتدائي) وذلك لمقتضيات مبدأ تحقيق العدالة من جهة، ومبدأ استقرار المعاملات من جهة ثانية. اما المنشآت فان المساطح يستحق قيمتها قائمة في حال الحكم بالتخلية ويجري تسجيل عقد المساطحة في مجلس عقد واحد بأيجاب وقبول طرفي العقد (الاقرار) أو من ينوب عنهما قانونا امام الموظف المختص في دائرة التسجيل العقاري المختصة المادة (109) من قانون التسجيل العقاري ويستثنى من الإقرار تسجيل عقود المساطحة أو الاجارة الطويلة التي نظمت وأوثقت قبل نفاذ القانون المدني وقانون التسجيل العقاري فسجل دون الحاجة الى اقرار مالك الارض، ولاعمال هذا الاستثناء يجب التثبت من كون عقد المساطحة

---

(1) التصرف العقاري: هو كل تصرف من شأنه ان ينشئ حقا من الحقوق العينية، أو ينقله، أو يغيره، أو يزيله فهو تصرف قانوني يشمل العقود التي تنشأ عن تطابق ارادتين كما يشبه التصرف الذي تنشئه الارادة المنفردة، عبدالله غزاي العزاوي، حكم التصرف العقاري في التشريع العراقي، دراسة مقارنة، بحث غير منشور، بغداد، 1999، ص4.



منظما قبل عام 1972 تأريخ نفاذ قانون التسجيل العقاري وعدم وجود شرط موافقة مالك الأرض على التسجيل<sup>(1)</sup>.

ولكن اذا كان التسجيل ركنا من اركان عقد المساطحة وبدونه يعد العقد باطلا كما اشارت الى ذلك المادة (2/1266) من قانون المدني والمادة (1/229) من قانون التسجيل العقاري فهنا يثار التساؤل هل يهدر العقد في هذه الحالة اذا لم يتوفر فيه ركن التسجيل؟

في الحقيقة لم يذكر القانون المدني العراقي صراحة الجزاء المترتب على عدم التسجيل لعقد المساطحة ضمن النصوص القانونية التي نظمت هذا العقد<sup>2</sup>. فكان من الأولى بالمشرع العراقي ان يذكر الجزاء المترتب على عدم تسجيل عقد المساطحة ضمن النصوص القانونية التي تناولت هذا الحق بالتنظيم وذلك لان النص عندما جاء بهذه الصورة ادى الى حدوث تناقض بين اراء فقهاء وشرح القانون المدني فقد ذهب الاستاذ شاکر ناصر حيدر في هذا المجال الى انه (اذا كتب اطراف عقد المساطحة هذا العقد في ورقة عادية ولم يسجله في الطابو فلا يكون العقد في هذه الحالة باطلا) وبهذا جعل ركن التسجيل لغرض التوثيق ليس الا، على الرغم من ان الفقرة الثانية من المادة (1266) من القانون المدني أكدت على اعتباره ركنا في العقد اذ نصت على انه (وحق المساطحة يجب تسجيله في دائرة طابو) فأمر تسجيله وجوبي وبدونه يعد العقد باطلا<sup>(3)</sup>. في حين ذهب بعض الاخر من شرح القانون المدني الى وجوب تسجيل عقد المساطحة لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة باعتباره ركنا من اركان عقد المساطحة بدونه يعد العقد باطلا ولا ينتج اثاره القانونية وهذا الرأي جدير بالتأييد<sup>(4)</sup>. وتطبيقا لذلك قضت محكمة تمييز اقليم كوردستان في قرار لها (إن العقد المبرم بين الطرفين لم يستوف الشكلية القانونية المطلوبة بتسجيله لدى دائرة التسجيل

---

(1) عبدالله غزالي العزاوي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، المصدر السابق ص161.

(2) م. د. احسان شاکر عبدالله وم. م. زكريا يونس احمد، عقد المساطحة والشكلية في القوانين المدنية والتجارية العراقية، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، بحث منشور على شبكة الانترنت، ص14.

(3) نقلا عن زينة غانم يونس العبيدي، المصدر السابق، ص124.

(4) د. حسن علي ذنون، المصدر السابق، ص355.

العقاري وثبت بطلان العقد بموجب حكم صادر في دعوى اخرى بين نفس الطرفين والعقد الباطل لا ينعقد ولا يفيد الحكم اصلا وأن التعويض اثر من اثار العقد الصحيح<sup>(1)</sup>.

وتطبيقا للمواد 1266-1270 من القانون المدني يستوجب على دوائر التسجيل العقاري تسجيل حق المساطحة حسب القواعد التالية:

1- يسجل في دائرة الطابو حق المساطحة على الارض التي نوعها ملك صرف أو وقف صحيح.

2- يقدم البيان الموقع من قبل طالب التسجيل والمحتوي على كافة الايضاحات المعقضة وفق الحقول المطبوعة فيه الى دائرة الطابو المختصة على أن يرفق به المستمسك الذي يحتوي على الشروط المتفق عليها بين المتعاقدين وهو:

أ- فيما يخص الاوقاف الصحيحة التي تديرها مديرية الاوقاف العامة - عقد الايجار بين مديرية الاوقاف العامة أو من تخوله صلاحية التعاقد عنها من موظفيها وبين المساطح.

ب- فيما يخص الاوقاف الصحيحة الاخرى-الحجة الشرعية الصادرة من المحكمة الشرعية المختصة والمتضمنة الاذن باجراء العقد المذكور.

ج- سند الطابو الخاص بالارض المطلوب تسجيل مساطحتها مع مراعاة ما يأتي:

3- بعد اجراء التطبيقات القيدية وفحص الاضبارة تجري دائرة الطابو:

أ- مراسيم التبديل في حالة طلب التسجيل قبل انشاء الابنية.

ب- مراسيم تصحيح الجنس في حالة طلب التسجيل بعد انشاء الابنية.

4- لا تقبل معاملة تسجيل المساطحة مالم تكن الارض مسجلة في قيود الطابو وصدر بها سند أو .

أ- اذا كان الارض مسجلة وافرزت الى أكثر من قطعة واحدة ينظر في امر افرازها بصورة رسمية كل حسب حدودها ومساحتها الحاضرين.

---

1 -القرار المرقم 296/الهيئة المدنية الاستئنافية /2016 في 2016/9/18 غير منشور.

ب- اذا كانت الارض غير مسجلة يصار الى تسجيلها مجددا بالطريقتين القانونية والنظامية ثم يبادر في تسجيل حق المساطحة وفق للقواعد المبينة اعلاه، ولا مانع من تسجيل قطعة على حدة وبصورة مستقلة اذا كانت جزء من أرض واسعة مربوطة بحجة واحدة وجرى تقسيمها الى عدة قطع.

5- تدرج عائدية الارض في حقل المتصرف ويضاف اليها اسم صاحب حق المساطحة ويشرح في حقل الحقوق المجردة والعقد عبارة (حق المساطحة لمدة ..... سنة ابتداء من تاريخ .....).

6- يؤخذ اعتراف المتعاقدين المساطح وصاحب الارض وفقا لاحكام النظام، أما الحجج الصادرة من المحاكم الشرعية والمستندات والعقود المصدقة من كاتب عدل والتي يرجع تاريخها الى ما قبل صدور هذه التعليمات فلا حاجة لأخذ الاعتراف بشأنها مجددا وانما يكتفي بتأييد مديرية الأوقاف العامة صحتها وذلك فيما يخص الاوقاف الصحيحة التي تحت ادارتها.

7- تكون نوع الابنية ملكا صرفا وتجري عليها كافة انواع التصرفات القانونية<sup>(1)</sup>.

مما تقدم يتبين لنا بان دائرة التسجيل العقاري هي المختصة بتسجيل التصرفات العقارية والاحكام القضائية الحائزة درجة البتات وما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الاصلية وانتقال هذه الحقوق الى الخلف العام وان الحكم القانوني المترتب على ابطال التسجيل هو مانصت عليه المادة 1/141 من قانون التسجيل العقاري (عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الاصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل)<sup>(2)</sup>.

---

(1) المحامي سلمان بيات، القضاء المدني العراقي، الجزء الثاني، شركة الطبع والنشر الاهلية، طبعة سنة 1962، ص 671.

(2) القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري، ابطال التسجيل العقاري قضائيا، من منشورات مكتبة الجبل العربي بالموصل، الطبعة الاولى سنة 2012، ص 63.

## المطلب الثاني

### موقف القضاء العراقي من حق المساطحة

لم يستقر القضاء العراقي ممثلاً بمحكمة التمييز تجاه تسجيل عقد المساطحة ويتضح ذلك في قرارات عديدة لها حيث اكدت ابتداء ان التسجيل ليس ركناً من اركان عقد المساطحة وانما الغاية منه للتوثيق فقط واستمرت على هذا المنوال لسنوات طويلة ثم تراجعت واستقرت على وجوب تسجيل عقد المساطحة في دائرة التسجيل العقاري حصراً لكي ينشأ حق المساطحة وعند عدم التسجيل لا ينعقد وبالتالي لا ينشأ الحق وسنبحث ذلك في ثلاثة فروع الاول حق المساطحة قبل نفاذ قانون المدني والثاني بعد نفاذ القانون المدني والثالث بعد نفاذ قانون التسجيل العقاري.

## الفرع الاول

### موقف القضاء من حق المساطحة قبل نفاذ القانون المدني

كانت عقود المساطحة تثبت بحجج شرعية، أو تنظم وتوثق من الكاتب العدل قبل نفاذ القانون المدني العراقي كما ان كل من قانون كتاب العدول رقم 65 لسنة 1938 والنظام رقم 21 لسنة 1940 الصادر بموجبه اعطاء الصلاحية للكاتب العدل توثيق وتنظيم تلك المساطحات وكان هذا الشكل يكفي لان يرتب العقد اثاره ومنها انشاء حق المساطحة للمساطح دون الحاجة الى تسجيله لذلك نجد ان القضاء العراقي تبني فكرة ان الاتفاق بين صاحب الارض والمساطح متى ما افرغ بشكل حجة شرعية او وثق من الكاتب العدل يكفي لانشاء حق المساطحة وان هذا الاتفاق هو الذي يحكم العلاقة بين طرفيه باعتبار ان العقد شريعة المتعاقدين<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### حق المساطحة في ظل القانون المدني

ان القضاء العراقي وفي ظل نفاذ قانون المدني العراقي استقر على وجوب تسجيل عقد المساطحة في دائرة التسجيل العقاري بأعتبار ان المادة 68 مدني اعتبرت حق المساطحة

---

(1) عبدالله غزاي العزاوي، المصدر السابق، ص170.

من الحقوق العينية الاصلية، وان المادة (2/1266) مدني وان قضت بوجوب التسجيل، الا انها نصت بتسجيل الحق عند نشوئه لأول مرة من جهة كما انها لم تقرر البطلان عند عدم تسجيله ونجد هذا الاتجاه واضحا في العديد من قراراتها.

حيث قضت محكمة تمييز العراق في قرارها المرقم 1400 ح/ 1968 في 1969/9/6 (ان التسجيل ليس ضروريا لعقد المساطحة والغاية منه هو لتوثيقه لا لانعقاده)<sup>(1)</sup>. وفي قرار اخر (ان تسجيل عقد المساطحة في دائرة الطابو الذي اوجبه المادة (2/1266) مدني هو لغرض التوثيق لا للانعقاد لان هذه الفقرة لم تنص على عدم انعقاده او عدم الاعتماد به مالم يسجل كما نصت المادة (2/1126) مدني من نقل ملكية العقار والمادة (1203) مدني في نقل حق التصرف والمادة (1286) مدني من انعقاد الرهن التأميني)<sup>(2)</sup>.

وقضت محكمة تمييز اقليم كردستان في هذا الاتجاه في قرارها المرقم 58/الهيئة العامة المدنية/2011 في 2011/2/27 (من مطالعة نصوص الفقرتين الاولى والثانية من المادة 1266 والفقرة الاولى من المادة 1269 من القانون المدني يظهر ان عقد المساطحة ينعقد بمجرد اتفاق ارادة طرفي العقد وينتقل الحق من صاحبه الى المتعاقد الاخر من تأريخ الاتفاق أما التسجيل بدائرة التسجيل العقاري فليس ركن في العقد وانما هو لغرض توثيق العقد وعلى هذا استقر القضاء، ثم لو نظرنا الى موضوع الدعوى وعقد المساطحة يتبين ان العقد تم توقيعه في عام 1977 ووجه الانذار من قبل المدعى عليه وزير البلديات اضافة لوظيفته في عام 2001 ثم في عام 2006 بعد ان قام المدعي ببناء منشآت وتعبيد الشوارع والطرق الداخلية في الملك وصب الارضية والمباشرة بعمل مرافق صحية ونافورة وسياج وأعمدة كونكريتية لدولاب الاطفال... الخ حسبما هو ثابت في اضبارة الكشف المستعجل وقد تكبد المدعي مصاريف جراء ذلك ولايقبل المنطق القانوني ان تذهب هذه المصاريف سدى، ولايجوز بالتالي أن يحتج بالبطلان تجاه احد اطراف العقد دون الطرف الاخر، اذا فالشكلية

---

(1) مجلة القضاء/ العدد 3 السنة 21، بغداد، 1970.

(2) ابراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، القسم المدني، مركز البحوث القانونية، مطبعة العمال المركزية، بغداد، طبعة 2007، ص614.

هي انما لغرض الاحتجاج بالعقد على الغير فالعقد غير المسجل ينتج اثاره بالنسبة للمتعاقدين<sup>(1)</sup>.

ونلاحظ أن المشرع العراقي أدرك بعد نفاذ القانون المدني كون عقد المساطحة غير المسجل لا ينشأ حق المساطحة للمساطح وأنه باطل لا يترتب سوى الألتزامات والحقوق الشخصية عندما نص في الفقرة (2) من المادة (1266) من القانون المدني على وجوب تسجيل عقد المساطحة في دائرة التسجيل العقاري واكده بنص المادة الحادية عشرة بعد المائة من نظام الطابو ذي الرقم 64 لسنة 1959<sup>(2)</sup>. التي قضت بان يسجل حق المساطحة على الارض المملوكة أو الموقوفة وفقا لأحكام المواد 1266 وما بعدها من القانون المدني وان طلب التسجيل يجب ان يستند الى احد الاسباب الاتية:

1- حجة شرعية.

2- حق مصدق من كاتب عدل.

3- اقرار الطرفين امام موظف الطابو المختص الا ان القضاء بقى مصرا على رأيه في ان التسجيل ليس ركنا في العقد وإنما للتوثيق دون أن يدعم رأيه بسند من القانون ودون أن يأخذ في الاعتبار اشتراط القانون تسجيل عقد المساطحة قصد منه أن يكون التسجيل ركنا في العقد والا لأعتبرت هذه النصوص زائدة لا حكم لها طالما أن العقد ينتج اثاره وينشئ حق المساطحة بمجرد الاتفاق اذا لا يمكن ان نتصور أن المشرع يضع احكاما زائدة لا معنى لها في القانون<sup>(3)</sup>.

---

(1) القاضي كيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص374.

(2) لاحظ المادة 111 من نظام الطابو رقم 64 لسنة 1959.

(3) عبدالله غزاي العزاوي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، المصدر السابق، ص171.

## الفرع الثالث

### حق المساطحة بعد نفاذ قانون التسجيل العقاري

استمر القضاء العراقي على رأيه بالرغم من ان المشرع قد افصح عن قصده من تلك النصوص التي اوجبت التسجيل ونص على ان التصرف العقاري لا ينعقد الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري وان القرارات التي اصدرتها محكمة التمييز سابقا كانت محل نظر، لأن عدم تسجيل عقد المساطحة لدى دائرة التسجيل العقاري يعد باطلا ولا يرتب عليه سوى اثار عرضية باعتباره عقدا باطلا، وان القرارات التي اصدرتها ان كان لها ما يبررها سابقا، لأن عقد المساطحة قبل صدور قانون التسجيل العقاري كان يوثق بحجة شرعية أو لدى كاتب عدل، ولكن بعد صدور هذا القانون ونفاذه اصبح التسجيل حصرا لدى دائرة التسجيل العقاري، وبالتالي فهو لا يعد صحيحا وناظرا ولا ينتج آثاره الا بعد تسجيله لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة.

وبهذا فان التسجيل أمر ضروري بالنسبة لعقد المساطحة بل هو ركن اساسي في العقد وليس الغرض منه للتوثيق كما جاء في القرارات السابقة، صحيح ان الفقرة الثانية من المادة (1266) مدني لم تذكر جزاء عدم التسجيل الا ان تسجيل عقد المساطحة امر وجوبي ويفهم ضمنا بطلان العقد عند عدم تسجيله. وان محكمة التمييز العراق قد عدلت مؤخرا عن موقفها السابق واعتبرت التسجيل ركنا من اركان العقد.

وان كان موقفه الجديد قد جاء متأخرا ومنذ عام 1996 اتجه القضاء العراقي بخطى ثابتة الى تبني الرأي القانوني الذي يقول بان عقد المساطحة عقد شكلي والتسجيل في السجل العقاري ركن فيه للتوثيق وللانعقاد، وان العقد غير المسجل لا ينشئ حق المساطحة للمستأجر (المساطح). وقضت محكمة تمييز العراق بهذا الصدد في قرارها المرقم 52-53/هيئة عامة/98 في 19/4/1998 (حق المساطحة حق عيني عقاري لا يعتد بأي تصرف يجر بشأنه ما لم يأخذ الشكل الذي رسمه القانون عملا بالفقرة 2 من المادة 3 من قانون التسجيل العقاري والمادة 229 منه لذلك يتعين تسجيله في دائرة التسجيل العقاري والا

اعتبر العقد باطلا عملا بالمادة 137 من القانون المدني<sup>(1)</sup>. وقضت ايضا في قرار اخر بالعدد 1733/الهيئة الاستئنافية عقار/2008 في 2008/8/5 (عقد المساطحة اذا لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري وفق المادة 2/1266 مدني يكون بمثابة عقد خاص وهو عقد اجارة طويلة وعند طلب فسخه تطبق احكام المادة (774) مدني وعلى المحكمة التحقق من ذلك بالاطلاع على اضبارة التسجيل العقاري فان كان قد سجل تطبق احكام المادة (1270) مدني<sup>(2)</sup>.

وقضت محكمة تمييز اقليم كردستان في هذا المجال ايضا في العديد من قراراتها نذكر منها القرار المرقم 10/الهيئة العامة/996 في 1996/7/29 (اوجب القانون تسجيل عقد المساطحة في دائرة التسجيل العقاري المادة (1/1266) من القانون المدني والمادة (1/229) من قانون التسجيل العقاري واذا فرض القانون شكلا معيناً للعقد فلا ينعقد الا باستيفاء هذا الشكل، فعليه يعتبر العقد الجاري باطلا لعدم توفر الشكلية التي فرضها القانون -المادة (90) من القانون المدني). والقرار المرقم 424 /الهيئة المدنية/2008 في 2007/9/28 (كان على المحكمة التحقق اولا من عقد المساطحة وفيما اذا كان تم تسجيله لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة بموجب المادة (2/1266) من القانون المدني من عدمه وبعبارة اخرى هل ان عقد المساطحة مستوفي للشكلية القانونية أم لا). والقرار المرقم 5/الهيئة المدنية الاستئنافية/2011 في 2011/2/1 (ان العقد الرابط والمحزر بين الطرفين هو عقد مساطحة وبموجب المادة 2/1266 من القانون المدني يجب تسجيل حق المساطحة في دائرة التسجيل العقاري وهذا النص الأمر يوجب تسجيل عقود المساطحة في الدائرة المختصة وعند عدم التسجيل يفقد العقد شرعيته القانونية وبالتالي لا ينعقد ولا يترك اي اثر وذلك حسب منطوق المادة 1/90 من القانون اعلاه<sup>(3)</sup> والقرار المرقم 21/الهيئة المدنية

---

(1) ابراهيم المشاهدي، معين القضاة، الجزء الرابع، الناشر العاتك لصناعة الكتاب القاهرة، توزيع المكتبة القانونية، مطبعة زمان، بغداد، سنة 2000، ص94.

(2) القاضي عبدالله علي الشرفاني، الموجز في التطبيقات القضائية في المحاكم والدوائر العدلية، منظمة طبع ونشر الثقافة القانونية، السلسلة رقم 127، الطبعة الرابعة اربيل 2010، ص290.

(3) القاضي كيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص375.



الاولى /2005 في 2005/3/17 (عقد المساطحة يعتبر باطلا عند عدم استقائه الشكلية المطلوبة في قانون التسجيل العقاري)<sup>(1)</sup>.

ولابد ان ننهي على موقف محكمة تمييز الاتحادية ومحكمة تمييز اقليم كردستان من عدما اخيرا التسجيل ركنا في عقد المساطحة وبدونه لا يمكن ان يعد صحيحا وناظا ولا ينتج آثاره القانونية.

حيث ان هذه الشكلية (التسجيل) التي اشترطها المشرع العراقي وأكدت عليها قرارات محكمتي تمييز العراق واقليم كردستان لها ايجابيات تتمثل بما يأتي:

1- ان هذه الشكلية تعد دليلا كتابيا للأثبات عند حدوث النزاع لان خضوع حق المساطحة لشكلية معينة يسهل اقامة الدليل على وجودها وحسم النزاع حين نشوئه وهذا ما يؤدي الى استقرار المعاملات، لاسيما ان مدة تنفيذ هذا العقد طويلة جدا قد تضعف فيها وسيلة الاثبات البسيطة ولكن تسجيله في السجلات العقارية يعطيه ضمان عدم ضياع امكانية الاثبات لكلا الطرفين خاصة في بلدان العالم الثالث مثل العراق الذي يمر بظروف صعبة غير مستقرة سياسيا واجتماعيا.

2- تساعد هذه الشكلية في الكشف عن المصادر المالية التي تحصل عليها الدولة خاصة فيما يتعلق باستيفاء الرسوم المحددة قانونا عند اجراء معاملة تسجيل حق المساطحة بالإضافة إلى ما يفرض من ضرائب على العقارات عندما تبرم هذه العقود.

3- كما ان هذه الشكلية من شأنها ان تنبه المتعاقدين الى خطورة ما يقدمون عليه من تصرف حيث ان الوقت والاجراءات المعقدة التي تتطلبها الشكلية بامكانها ان تفسخ المجال للمتعاقدين للتفكير في نتائج ما سيقدمون عليه وبالتالي عدم التسرع فيه<sup>(2)</sup>.

---

(1) القاضي جاسم جزا جافر والمحقق القضائي، كامران رسول سعيد، المصدر السابق، ص300.

(2) م. د. إحسان شاكر عبد الله و م. م. م. زكريا يونس احمد، المصدر السابق ص 18.

### المطلب الثالث

أوجه الشبه والاختلاف بين حق المساطحة والاجارة الطويلة

الى جانب الايجار المؤقت وهو ايجار محدود المدة توجد ايجارات طويلة المدة في بداية امرها على الاقل، والتي يعرفها كثير من الشرائع، وكان بعضها عند نشأته التاريخية ايجارا دائميا، والايجار الدائمي أو طويل المدة يسد حاجة اقتصادية وحاجة اجتماعية، اما الحاجة الاقتصادية فهي تعمير الاراضي والمباني الخربة التي لا يستطيع الملاك تصليحها، فيؤجرونها الى من يستطيع ذلك، ويميل المستأجر في الغالب الى ان يكون الايجار دائميا أو لمدة طويلة حتى يطمئن الى ان الاموال التي سينفقها في التصليح والتعمير ستثمر ولو بعد زمن طويل ثمرة يساهم في جنيها، والحالة الاجتماعية هي رغبة طبقة الملاك أن يبقوا ملاكا<sup>(1)</sup>. وحدد المشرع العراقي في المادة (68) من القانون المدني العراقي الحقوق العينية الاصلية وذكر من بينها حق الاجارة الطويلة الا أنه لم يتناولها بالتنظيم، بل ادرج بعض من احكامها في قانون التسجيل العقاري فقد نصت الفقرة الثانية من المادة (229) منه على انه (يسجل عقد الاجارة الطويلة الذي يخول فيه صاحب الارض المستأجر أن يقيم البناء أو منشآت اخرى غير الغراس حسب الشروط المتعاقد عليها ويخضع التسجيل والمدة وحق التصرف والارث لاحكام حق المساطحة) وبهذا أخضع المشرع العراقي بعض احكام الاجارة الطويلة لاحكام المساطحة، والسؤال الذي يثار في هذا المجال ما أحكام الاجارة الطويلة؟

فمثلا فيما يتعلق بالاجرة هل يكون حق الاجارة الطويلة مقابل اجرة ام بدون أجر؟ وما العقارات التي يمكن ترتيب هذا الحق عليها؟ لأن المادة (229/ف2) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على (يسجل عقد الاجارة الطويلة الذي يخول فيه صاحب الارض...) فقد جاء هذا النص بتحديد العقار بالارض دون تحديد نوع الاراضي، فقد جاءت مطلقة، فهل يجوز ترتيبها على جميع انواع الاراضي؟ وهل يزول حق الاجارة بزوال المحدثات قبل انتهاء مدته ام يبقى قائما كما هو الحال بالنسبة لحق المساطحة؟ وما هو مصير المحدثات بعد انقضاء حق الاجارة الطويلة؟

---

(1) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح قانون المدني الجديد، الايجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 2000، ص1433.

لا يمكن ان تخضع هذه المسائل لاحكام حق المساطحة لان ذلك يعني ان لا فرق بين المساطحة والاجارة الطويلة بينما المادة (68) مدني قد ذكرت كلا الحقين على انفراد وبالتالي لايمكن أن نعد احدهما صورة للأخر لان ما ورد في هذه المادة يعني أن لكل من الاجارة الطويلة وحق المساطحة تنظيمًا قانونيًا خاصًا به، وبالرغم من ان المشرع العراقي لم ينظم احكام الاجارة الطويلة فقد ذهب بعض من الفقهاء وشرح القانون المدني الى تعريف هذا الحق بأنه (عقد يكتسب بموجبه المستأجر حق احداث ما شاء من الابنية أو المنشآت الأخرى عدا الغراس على عقار موقوف مقابل بدل معلوم يدفع على شكل أجره سنوية)، من هذا التعريف يتضح ان حق الاجارة الطويلة لاينشأ الا بموجب عقد يخول بمقتضاه المستأجر الحق في اقامة الابنية والمنشآت دون الغراس وهو يرد على عقار موقوف وذلك من اجل تعمير الاراضي الخالية أو الابنية الخربة، والتي لايمكك الوقف القدرة على اصلاحها واستثمارها مقابل اجرة معلومة تدفع سنويا.

ومن هنا نشأت فكرة ايجار العقار الموقوف اجارة طويلة أو دائمية وذلك بفضل الحاجتين الاجتماعية والاقتصادية فحق المساطحة كلاجارة الطويلة يردان على الابنية والمنشآت دون الغراس ويعتبر التسجيل ركنا من اركان التصرف المنشيء او الناقل لحق المساطحة والحكم المذكور يسري على الاجارة الطويلة بموجب الفقرة الثانية من المادة (229) من قانون التسجيل العقاري التي تقرر سريان احكام حق المساطحة على الاجارة الطويلة فيما يتعلق بالتسجيل والمدة وحق التصرف والارث، ويمكن اكتساب حق المساطحة والاجارة الطويلة بالعقد والوصية والميراث والتقادم<sup>(1)</sup>.

ومما تقدم سنتناول اوجه الشبه والاختلاف بين الاجارة الطويلة وحق المساطحة في فرعين على النحو الآتي:

---

(1) د. سعيد عبدالكريم مبارك، موجز احكام قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد، كلية القانون، 1990، ص177.

## الفرع الاول

### أوجه الشبه بين حق المساطحة والاجارة الطويلة

يقترّب حق المساطحة من حق الاجارة الطويلة في النواحي الاتية:

اولا: ان كلا من حق المساطحة والاجارة الطويلة يعد من قبيل الحقوق العينية الاصلية المنفردة عن حق الملكية حيث يمنح كلا من المساطح والمستأجر حق مباشرة سلطتهما على الشئ المترتب عليه هذه الحقوق دون وساطة مالك الرقبة أو غيره، فضلا عن ميزتي التقدم والتتبع للشئ اذا فقد حيازته، او تعلق به حق لآخر.

ثانيا: ان كلا الحقين من الحقوق المؤقتة التي تنتهي بانتهاء مدتها التي يجب ان لا تتجاوز خمسين سنة.

ثالثا: يكتسب كلا الحقين بالعقد والتقدم متى توافرت شروطه وينتقلان بالميراث والوصية.

رابعا: يخضع كلا الحقين لاحكام التسجيل في السجل العقاري لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة.

خامسا: ينقضي حق الاجارة الطويلة بالاسباب نفسها التي ينقضي بها حق المساطحة، وذلك بأنقضاء مدته، أو قبل انتهاء مدته اتفاقا أو قضاء، أو بموجب قانون خاص وباتحاد الذمة وبالهلاك وبعدم الأستعمال مدة التقادم المسقط.

وقضت محكمة تمييز اقليم كوردستان في هذ الاتجاه في قرارها المرقم 16/الهيئة المدنية الثانية/2010 في 2010/1/24 (عقد المساطحة بالاجارة الطويلة غير المسجل يصبح عقدا خاصا يلزم الطرفان بتنفيذ شروطه)<sup>(1)</sup>.

---

(1) القاضي كيلاني سيد احمد، المصدر السابق ص374.

## الفرع الثاني

### اوجه الاختلاف بين حق المساطحة والاجارة الطويلة

رغم اوجه الشبه بين حق المساطحة والاجارة الطويلة الا ان هناك اوجه اختلاف بينهما في الجوانب الاتية:

**اولا:** من حيث النطاق فحق المساطحة لايرد الا على الاراضي المملوكة والموقوفة<sup>(1)</sup>. وحدها لاقامة الابنية والمنشآت الاخرى عليها ويعني ذلك ان حق المساطحة يرد على حق الملكية وليس على الحقوق العينية المتفرعة عنه، أما الاجارة الطويلة فبالرجوع الى احكام الفقرة الثانية من المادة (229) من قانون التسجيل العقاري التي وردت فيها عبارة (صاحب الارض) تدل ان حق الاجارة الطويلة لدى المشرع العراقي ترد على حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه .

**ثانيا:** من حيث الاجرة فالاصل في عقد المساطحة أن يكون مقابل أجره ويمكن أن يكون بدون مقابل فيصبح عقدا من عقود التبرعات، ويمكن أن يكون المقابل أموالا اخرى غير الاجرة كأن يتفق الطرفان على عدم دفع الاجرة على ان تؤول مثلا المحدثات عند انتهاء مدة عقد المساطحة لصاحب الارض بدون مقابل يعطيه للمساطح، في حين ان الاجرة في الاجارة الطويلة تعد ركنا في العقد اذ لاينعقد بدونها.

**ثالثا:** لا يزول حق المساطحة بزوال المحدثات قبل أنتهاء مدته وانما يبقى حق المساطحة قائما لحين انتهاء مدة العقد سواء أقام المساطح المحدثات ثانية أم لم يقيمها في القانون العراقي، في حين ان حق الاجارة الطويلة لدى المشرع السوري ينتهي في

---

(1) العقارات الموقوفة تنقسم الى قسمين أ- الاوقاف الصحيحة وهي التي كانت مملوكة ثم اوقفت الى جهة من الجهات بمسوغات شرعية ب- الاوقاف غير الصحيحة، وهي ماكانت رقبتهأ أميرية وحقوق التصرف فيها او رسومها أو أعشارها أو جميعها موقوفة تخصيصا لجهة من الجهات، د. عبدالمجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي، الجزء الاول في السجل العقاري، قسم البحوث والدراسات القانونية الشرعية لسنة 1973، ص23.

حال زوال المحدثات قبل انتهاء مدته وامتناع المستأجر من اعادتها ثانية رغم انذاره من قبل متولي الوقف<sup>(1)</sup>.

رابعاً: اما عن مصير المحدثات بعد انتهاء مدة العقد في المساطحة فالاصل انها تعود لمالك الأرض بمقابل، لكن يجوز أن يتفق المساطح وصاحب الارض على خلاف ذلك كأن يمتلك المساطح جزءاً أو كلا من المحدثات التي أقامها أو أن يمتلكا البناء والأرض مشاركة كل بمقدار ماله في البناء وقيمة الارض، الا ان مثل هذا الاتفاق لا يقع في الاجارة الطويلة لان الهدف الاساسي منها هو اصلاح الاراضي غير المستصلحة أو تعمير الابنية التي تحتاج الى نفقات ومدة طويلة لاصلاحها وعلى الغالب تعود هذه المحدثات والتحسينات للمالك بالنسبة للاراضي والعقارات المملوكة، أو للوقف بالنسبة للاراضي والعقارات التي تملكها جهة الوقف<sup>(2)</sup>.

---

1 - لاحظ المادة 1/1025 من القانون المدني السوري .

2 - زينة غانم يونس العبيدي، المصدر السابق، ص 27.

## الخاتمة

### اولا: الاستنتاجات:

يتضح مما تقدم من خلال البحث ومن النصوص التشريعية الواردة في القانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري وما يتعلق بحق المساطحة النتائج التالية :

1- ان المشرع العراقي تابع ظهور ومعرفة عقد المساطحة على اعتباره مصدر الحق كما تابع تنظيمه بخطوات متتابعة مراعاة منه لانتشار العقد وكونه وسيلة هامة في مجال دفع عملية تداول الثروة من اجل الانعاش الاقتصادي وما يؤخذ عليه بانه لم يكن حاسما برأي موحد، فنجده قبل نفاذ قانون المدني تبنى رأيا وأن كان موافقا لرأيه بعد نفاذ القانون المدني الا أنه خالف نصا صريحا فيه الذي يوجب تسجيل العقد والا كان باطلا والذي تؤكد بقانون التسجيل العقاري من كون العقد لاينعقد الا بالتسجيل.

2- تبين لنا بان حق المساطحة هو حق عيني اصلي ومصدره الوحيد هو العقد المبرم بين صاحب الأرض والمساح مما يدل بأنه عقد شكلي وذلك لأنه لاينعقد الا بعد تسجيله في دائرة التسجيل العقاري اذا اصبح التسجيل بعد نفاذ قانون التسجيل العقاري ركن من اركانه وعلى ضوءه يحدد العقد المبرم بين الطرفين مدى الحقوق والالتزامات التي يجب ان يتمتع بها الشخص المساح ومهما يكن من أمر فإن محل التزام المساح الاصلي عبارة عن اقامة ابنية أو منشآت اخرى غير الغراس، وللمساح ان يتصرف بما أحدثه من بناء ومنشآت على الأرض بالبيع والرهن والوصية والهبة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

3- ولا يزول حق المساطحة بزوال المحدثات قبل انتهاء مدته انما يبقى قائما طالما ان مدته لم تنته بعد هذا ما حرص عليه المشرع العراقي حتى يكون لهذا الحق من البقاء والاستقرار ما ليس لحق شخصي.

4- لم ينظم المشرع العراقي حق الاجارة الطويلة باحكام قانونية خاصة بها، وإنما أخضعها لأحكام المساطحة فيما يتعلق بالتسجيل والمدة وحق التصرف والارث.

5- لا يجوز ترتيب حق المساطحة على ارض تعود ملكيتها للدولة بناء على اتفاق بين صاحب حق التصرف وبين المساطح لان ذلك مخالف لاحكام المواد 1266 من القانون المدني وكذلك المادة 1/229 من قانون التسجيل العقاري وكذلك 2/1 من قانون توحيد أصناف اراضي الدولة رقم 52 لسنة 1976 ةالتي تعتبر من النظام العام.

5- ان قضاء محكمة تمييز العراق ومحكمة تمييز اقليم كردستان لم يستقرا على مبدأ موحد وذلك للارباك الذي انشأه المشرع العراقي من خلال النصوص القانونية التي تحكم الموضوع حيث اصدرت محكمة تمييز العراق ابتداءا العديد من القرارات اغفلت الشكلية المطلوبة قانونا بحيث عدت التسجيل للتوثيق ولغرض الاحتجاج بالعقد على الغير وليس للاثبات، الا ان المحكمة المذكورة تراجعت عن رأيها وخصوصا بعد نفاذ قانون التسجيل العقاري في قرارات اخرى وعدت الشكلية المطلوبة ركنا من اركان عقد المساطحة وشارت الا ان عقد المساطحة لاينعقد صحيحا الا باستيفائه للشكل المقرر قانونا وان محكمة تمييز اقليم كردستان العراق شهدت نفس الاربك الذي شهدته محكمة تمييز العراق حول عقد المساطحة الا انها عدت في قراراتها الاخيرة بأن عقد المساطحة لا ينعقد الا بعد تسجيله في مديرية التسجيل العقاري.

#### ثانيا: التوصيات:

بعد الانتهاء من بحثي هذا اود الاشارة الى التوصيات التالية والتي امل ان تكون منتجة ومثمرة وتؤخذ بنظر الاعتبار من قبل المشرع الكريم وهي:

1- الغاء الفقرة الاولى من المادة 1266 من القانون المدني العراقي التي وضعت تعريفا محددًا لحق المساطحة فكان من الاجدر ترك وضع التعريف لشرح القانون بشكل ينسجم مع مرور الزمان متلائما مع +تطور الاحداث التي يشهدها العالم،وحيث ان حصر التعريف يقيد القاضي بتطبيق النص وعدم التوسع في مفهومه.

2- لحصول تناقض في الاحكام الصادرة عن محكمة التمييز العراق ومحكمة تمييز اقليم كردستان حول حق المساطحة مما اقترح ان يتم اضافة عبارة (وبعكسه يعد العقد باطلا) الى كل من المادة (2/1266) من قانون المدني العراقي والمادة (1/229) من



قانون التسجيل العقاري على ان يصبح النص بالشكل التالي (يجب تسجيل حق المساطحة في دائرة التسجيل العقاري وبعكسه يعد العقد باطلاً).

3- اقترح ان يأخذ المشرع العراقي بنظر الاعتبار المساحات الخضراء في البلد وان يتم حذف عبارة غير الغراس واطافة عبارة والغراس على المادة 1/1266 من قانون المدني العراقي.

4- اقترح ان يتم حذف عبارة قيمتها مستحقة للقلع الى عبارة قيمتها قائمة في المادة (1270) من القانون المدني العراقي وذلك لان المساطح يدفع نفقات باهضة من اجل اقامة المحدثات على ارض المالك التي تعود للاخير مثقلة بالمحدثات عند انقضاء حق المساطحة مما يمنحه امكانية استغلالها والانتفاع بها ويكون سببا لاثرائه على حساب المساطح. عليه فان التعديل المقترح يحقق التوازن الاقتصادي بين مصلحة الطرفين واكثر انسجاما مع مبادئ العدالة.

5- اقترح ان ينص صراحة في القانون المدني على ان يتم اكتساب حق المساطحة بالتقادم لان حق المساطحة حق عيني اصلي متفرع عن حق الملكية فطالما ان هذا الاخير يكتسب بالتقادم فمن باب أولى ما يتفرع عنه يكتسب بالتقادم ايضا ولكن وفق لشروط معينة وهي الحيابة القانونية الخالية من العيوب.

## المصادر

### المعاجم

1- ابن الحسين احمد بن فارس بن زكريا، معجم مقياس اللغة، ج3، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، دون ذكر مكان وسنة طبع.

### الكتب القانونية

2- د. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، دراسة في القانون المدني الاردني والمصري والفرنسي ومجلة الاحكام العدلية والفقہ الاسلامي مع تطبيقات قضائية لمحكمتي النقض والتمييز، دار العلمية الدولية للنشر ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن، عمان، الطبعة الاولى، الاصدار الاول، طبعة 2001.

3- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية - البيع - الايجار - المقاوله، دراسة في ضوء التطور التاريخي ومعززة بالقرارات القضائية، الناشر العاتك لصناعة الكتاب القاهرة، توزيع المكتبة القانونية بغداد، الطبعة الثانية، 1999.

4- المحامي جمعة سعدون الربيعي، المرشد الى اقامة الدعاوي المدنية، دراسة عملية معززة بقرارات محكمة التمييز، الطبعة الاولى، سنة 1993. المحامي عبدالرزاق القيسي، كيف تقيم الدعوى بنفسك، مكتبة المعارف بغداد شارع المتنبي، الطبعة الثانية، دون ذكر سنة الطبع.

5- القاضي ربيع الزهاوي، نظرة قريبة على جلسات المرافعات والقرارات لدعاوي مختارة من قضاء محاكم البداء وملحقه بالمبادئ التمييزية، بغداد طبعة 2011.

6- د. حسن علي ذنون، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الاصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة، بغداد، 1954.

7- د. سعيد عبدالكريم مبارك، موجز احكام قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد، كلية القانون، 1990.

8- المحامي سلمان بيات، القضاء المدني العراقي، الجزء الاول، شركة الطبع والنشر الاهلية، الطبعة 1962.

- 9- المحامي سلمان بيّات، القضاء المدني العراقي، الجزء الثاني، شركة الطبع والنشر الاهلية، طبعة سنة 1962.
- 10- القاضي شهاب احمد ياسين، الوجيز في شرح قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981، المكتبة القانونية بغداد، الطبعة الاولى، 2011.
- 11- د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، جزأً في مؤلف واحد، الجزء الاول حق الملكية في ذاته خصائصه وعناصره ونطاقه وقيوده واسباب كسبه، دراسة موازنة مع احكام الشريعة الاسلامية والقوانين المدنية الوضعية، شركة الطبع والنشر الاهلية بغداد 1960-1961.
- 12- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه العام، مصادر الالتزام، الجزء الاول، المجلد الاول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة سنة 2000.
- 13- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح قانون المدني الجديد، الايجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 2000.
- 14- المحامي عبدالرزاق القيسي، كيف تقيم الدعوى بنفسك ، مكتبة المعارف بغداد شارع المتنبى، الطبعة الثانية ، دون ذكر سنة الطبع .
- 15- عبد العزيز السهيل، احكام القضاء العراقي على مواد القانون المدني، الجزء الاول، مطبعة واوفيست دار التضامن للطباعة والتجارة والنشر، بغداد طبعة 1962.
- 16- د. عبدالمجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الاول، المكتبة القانونية بغداد، طبعة 2007.
- 17- عبد المجيد الحكيم، وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الاول، مصادر الالتزام، الناشر العاتك لصناعة الكتاب القاهرة، توزيع المكتبة القانونية بغداد، الطبعة الثالثة، سنة 2009.
- 18- د. عبدالمجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي، الجزء الاول في السجل العقاري، قسم البحوث والدراسات القانونية الشرعية لسنة 1973.

- 19- القاضي عبدالله علي الشرفاني، الموجز في التطبيقات القضائية في المحاكم والدوائر العدلية، منظمة طبع ونشر الثقافة القانونية، السلسلة رقم 127، الطبعة الرابعة اربيل 2010.
- 20- عبدالله غزاي العزاوي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، تاسيس السجل العقاري وحكم التصرف العقاري وحق التصرف بالاراضي المملوكة للدولة وحق المساطحة بالاجارة الطويلة وموقف القضاء منها، المكتبة الوطنية، مكتبة الخيرات بغداد، سنة 2001.
- 21- د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دراسة مقارنة، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان لم يذكر سنة الطبع.
- 22- د. عبدالمنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دون ذكر سنة الطبع.
- 23- المحامي محمد حسن عمر، المعين القانوني، اسئلة في بعض اهم التشريعات العراقية، منظمة نارام لحقوق الانسان، سلسلة المطبوعات الانسانية 25، الجزء الاول، الطبعة الاولى 2013.
- 24- مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، الناشر العاتك لصناعة الكتاب القاهرة، توزيع المكتبة القانونية بغداد، الطبعة الثانية 2008، الجزء الثالث.
- 25- محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، الحقوق العينية الاصلية الحقوق العينية التبعية، الجزء الاول، الناشر وزارة التعليم العالي والبحث العلمي العراقي.
- 26- د محمد لبيب شنب، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الطبعة الثالثة 2007-2008، دون ذكر مكان الطبع.
- 27- القاضي موفق البياتي، شرح المتون، الموجز المبسط في شرح القانون المدني العراقي، القسم الاول، مصادر الالتزام، مكتبة السنهوري، الطبعة الاولى، 2012.
- 28- القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري، ابطال التسجيل العقاري قضائيا، من منشورات مكتبة الجيل العربي بالموصل، الطبعة الاولى، سنة 2012.

## الرسائل الجامعية والبحوث

- 29- م. د. احسان شاكر عبدالله و م. م. زكريا يونس احمد، عقد المساطحة والشكلية في القوانين المدنية والتجارية العراقية، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، بحث منشور على شبكة الانترنت.
- 30- زينة غانم يونس العبيدي، حق المساطحة دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون، جامعة الموصل، سنة 2000.
- 31- عبدالله غزاي العزاوي، حكم التصرف العقاري في التشريع العراقي، دراسة مقارنة، بحث غير منشور، بغداد 1999.

## المجموعات القضائية

- 32- ابراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، القسم المدني، مركز البحوث القانونية، مطبعة العمال المركزية، بغداد، طبعة 2007.
- 33- ابراهيم المشاهدي، معين القضاة، الجزء الرابع، الناشر العاتك لصناعة الكتاب القاهرة، توزيع المكتبة القانونية، مطبعة زمان، بغداد، سنة 2000.
- 34- القاضي جاسم جزا جافر والمحقق القضائي كامران رسول سعيد، اهم المبادئ القضائية امحكمة تمييز اقليم كردستان-العراق للسنوات 2000-2006، قسم الجزائي وقسم الاحوال الشخصية وقسم المدني وقسم المرافعات المدنية وقسم الاثبات، مطبعة به يوه ند -السليمانية، طبعة 2013.
- 35- القاضي كيلاني سيد احمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كردستان-العراق، للسنوات 1993-2011، الجزء الاول، مقررات الهيئات المدنية والموسعة العامة، قسم القانون المدني، اربيل، الطبعة الاولى، 2012.
- 36- القاضي لفته هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة تمييز الاتحادية، القسم المدني، الجزء الثالث، مطبعة الكتاب، العراق بغداد، الطبعة الاولى، سنة 2013.

## المجلات والقرارات

- 37- مجموعة الاحكام العدلية الصادر من القسم الاعلام القانوني في وزارة العدل، العدد الرابع، السنة السابعة (تشرين الاول - تشرين الثاني - كانون الاول) لسنة 1976.
- 38- مجلة التشريع والقضاء، السنة الثالثة، العدد الثاني (نيسان-ايار-حزيران) لسنة 2011.
- 39- قضاء محكمة تمييز العراق، وزارة العدل، محكمة تمييز العراق المكتب الفني، المجلد السادس، القرارات الصادرة سنة 1969، دار الحرية للطباعة، مطبعة الحكومة بغداد.
- 40- القرار المرقم 296/ الهيئة المدنية الاستئنافية/ 2016 في 2016/9/18 غير منشور.
- 41- مجلة القضاء/ العدد 3 السنة 21، بغداد، 1970.

## القوانين

- 42- قانون التجارة العراقي رقم 30 لسنة 1984.
- 43- قانون التسجيل العقاري العراقي المرقم 43 لسنة 1971.
- 44- قانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976.
- 45- قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981.
- 46- القانون المدني السوري رقم 84 لسنة 1949.
- 47- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.
- 48- القانون الملكية العقارية اللبناني لسنة 1931.
- 49- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.