



قصور التنظيم المدني لإدارة المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق: دراسة في ظل أحكام الملكية

الشائعة

قصور التنظيم المدني لإدارة المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق: دراسة في ظل أحكام الملكية الشائعة

أ.م.د. همام محمد يعقوب

كلية القانون/جامعة الحمدانية

البريد الإلكتروني Email : dr.humam.slama@uohamdaniya.edu.iq

الكلمات المفتاحية: المجمعات السكنية الاستثمارية، اتحاد الملاك، عقود الإذعان، التسجيل العقاري الجبري، قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦.

كيفية اقتباس البحث

يعقوب، همام محمد ، قصور التنظيم المدني لإدارة المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق: دراسة في ظل أحكام الملكية الشائعة ،مجلة مركز بابل للدراسات الإنسانية، تشرين الأول ٢٠٢٦، المجلد: ١٦ ،العدد: ١٠ .

هذا البحث من نوع الوصول المفتوح مرخص بموجب رخصة المشاع الإبداعي لحقوق التأليف والنشر (Creative Commons Attribution) تتيح فقط للآخرين تحميل البحث ومشاركته مع الآخرين بشرط نسب العمل الأصلي للمؤلف، ودون القيام بأي تعديل أو استخدامه لأغراض تجارية.

Registered في
ROAD

مفهرسة في
IASJ

Shortcomings in the Civil Regulation of Investment Residential Complex Management in Iraq: A Study in Light of the Provisions on Common Ownership

Asst. Prof. Dr. Hammam Mohammed Yaqoub
College of Law / University of Al-Hamdaniya

Keywords : Investment Residential Complexes, Owners' Association, Contracts of Adhesion, Mandatory Real Estate Registration, Iraqi Investment Law No. (13) of 2006.

How To Cite This Article

Yaqoub, Hammam Mohammed, Shortcomings in the Civil Regulation of Investment Residential Complex Management in Iraq: A Study in Light of the Provisions on Common Ownership, Journal Of Babylon Center For Humanities Studies, October 2026, Volume:16, Issue 10.



This is an open access article under the CC BY-NC-ND license
(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

[This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Abstract

This study addresses the issue of the management of investment residential complexes in Iraq, arising from the inadequacy of the Iraqi Civil Code to accommodate the legal nature of vertical housing, thereby granting investors extensive administrative powers through contracts of adhesion. Employing an analytical approach, the study aims to identify the gap between the existing legislative framework and its practical application in safeguarding the rights of property owners.

The study concludes that the continued reliance on traditional legal rules undermines the effective collective management of residential complexes. It therefore recommends the enactment of a **Law on Owners' Associations**, granting such associations legal personality and enforceable legal authority. Furthermore, it advocates the mandatory registration of residential units in the Real Estate Registry as a binding



investment obligation, with a view to ensuring legal certainty and the stability of legal positions. The study addresses a legislative gap within the Iraqi legal system regarding the modern phenomenon of vertical housing. Relationships between investors and residents in investment-based residential complexes are currently governed by provisions concerning "common ownership" (co-ownership) found in the Iraqi Civil Code—provisions originally designed for traditional, temporary co-ownership scenarios and ill-suited to the nature of the permanent, mandatory co-ownership inherent in such complexes. This inadequate legal classification has spawned structural disputes concerning the management of common areas and the imposition of service fees; investors exercise absolute administrative authority rooted in contracts of adhesion that cement their dominance, while residents—despite being owners—are unable to exercise their rights to collective management due to the lack of a legal framework establishing a homeowners' association with legal personality and enforcement powers. Consequently, the resident's legal standing is held hostage to the investor's will, undermining the stability of administrative and financial dealings within these complexes. The study employs a descriptive-analytical approach, describing applicable legal provisions and judicial rulings, followed by a critical analysis to highlight their shortcomings.

المخلص

تعالج هذه الدراسة إشكالية إدارة المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق، الناتجة عن قصور القانون المدني في استيعاب الطبيعة القانونية للسكن العمودي، مما منح المستثمر سلطة إدارية مطلقة عبر عقود الإذعان. تهدف الدراسة، بمسارها التحليلي، إلى كشف الفجوة بين التشريعات الحالية والواقع التطبيقي في حماية حقوق الملاك. وتخلص إلى أن استمرار القواعد التقليدية يعطل الإدارة الجماعية، موصيةً بسن قانون اتحاد الملاك لمنحه الشخصية المعنوية والقوة التنفيذية، مع فرض التسجيل العقاري الجبري للوحدات كالتزام استثماري قطعي لضمان استقرار المراكز القانونية. تتجلى إشكالية الدراسة في وجود فجوة تشريعية تعترى المنظومة القانونية العراقية تجاه ظاهرة السكن العمودي الحديث، حيث يُدار العلاقة بين المستثمر والسكان في المجمعات السكنية الاستثمارية وفقاً لنصوص الملكية الشائعة الواردة في القانون المدني العراقي، وهي نصوص وُضعت لمعالجة حالات الشيوع التقليدية المؤقتة ولا تتواءم مع طبيعة الشيوع الإجباري الدائم في المجمعات السكنية. وقد أدى هذا التكييف القانوني القاصر إلى نشوء نزاعات هيكلية حول إدارة الأجزاء المشتركة وفرض رسوم الخدمات؛ إذ يمارس المستثمر سلطات إدارية مطلقة تستند إلى عقود إذعان تركز هيمنته، في حين يعجز الساكنون -بصفتهم

❦ قصور التنظيم المدني لإدارة المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق: دراسة في ظل أحكام الملكية

❦ الشائعة

ملاكاً- عن ممارسة حقوقهم في الإدارة الجماعية لافتقارهم إلى سند قانوني يؤسس اتحاد ملاك يتمتع بالشخصية المعنوية والقوة التنفيذية، مما يجعل المركز القانوني للساكن رهينة لإرادة المستثمر، ويحول دون استقرار المعاملات الإدارية والمالية داخل هذه المجمعات. سيتم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، من خلال وصف النصوص القانونية النافذة والقرارات القضائية، ثم تحليلها نقدياً لإظهار أوجه القصور.

المقدمة

شهد العراق في العقد الأخير تحولاً عمرانياً جذرياً، تمثل في الانتقال من نمط السكن الأفقي التقليدي نحو نمط السكن العمودي المتمثل في المجمعات السكنية الاستثمارية. فلم يعد هذا التحول مجرد استجابة لأزمات السكن وتوسع المدن، بل تحول إلى توجه استراتيجي في التنمية الحضرية تقوده قوانين الاستثمار، مما جعل المجمعات السكنية كياناتٍ عمرانية معقدة تتجاوز بمرافقها وخدماتها نطاق العقار الفردي لتصبح بيئات سكنية متكاملة تدار وفق معايير تقنية وخدمية حديثة.

وعلى الرغم من هذا التطور النوعي في نمط السكن، إلا أن المنظومة التشريعية العراقية ظلت رهينة الجمود، إذ لا يزال القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ يحكم هذه العلاقات بقواعد "الملكية الشائعة" الكلاسيكية. إن إسقاط أحكام الشيوع التقليدية على الوحدات السكنية العمودية أحدث فجوة قانونية؛ حيث عجزت هذه القواعد عن التمييز بين الحق الفردي في الوحدة المفردة والحق الجماعي في المرافق المشتركة، وهو ما جعل الإطار القانوني الناظم لهذه المجمعات يبدو وكأنه نظام لا يستوعب تعقيدات الحياة السكنية المعاصرة.

وقد أدى هذا القصور التشريعي إلى نشوء مركز قانوني مختل، تغوّلت فيه سلطة المستثمر عبر عقود الإذعان على حقوق الساكنين، محولاً إياهم من ملاكٍ أحرار إلى مجرد مستفيدين خاضعين لإدارةٍ منفردةٍ تفتقر للشرعية المؤسسية. إن غياب اتحاد ملاك يمتلك الشخصية المعنوية والقوة التنفيذية جعل من المجمع السكني ساحة للنزاع اليومي حول الخدمات والصيانة، حيث بات المستثمر يجمع بين صفتي المطور العقاري والحاكم الإداري، في ظل غياب أي رقابة حقيقية تضمن التزاماً بنقل الملكية أو إدامة المرفق.

ومن هنا، تأتي هذه الدراسة لتفكيك هذه الإشكالية عبر منهج تحليلي يوازن بين نصوص قانون الاستثمار، وقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، والتعليمات النافذة، وصولاً إلى استشراف آلية تشريعية تضبط الإدارة الجماعية. وسنعمل من خلال هذا البحث على اقتراح إطار قانوني لمؤسسة اتحاد الملاك يخرج المجمعات من دائرة القواعد المدنية التقليدية نحو نظام قانوني



خاص يضمن الحقوق العينية للمواطن، ويؤسس لمرحلة قانونية تفرض التسجيل العقاري الجبري كالتزام استثماري قطعي ينهي حالة الفوضى الإدارية والتعاقدية.

مشكلة الدراسة:

تتجلى إشكالية الدراسة في وجود فجوة تشريعية تعترى المنظومة القانونية العراقية تجاه ظاهرة السكن العمودي الحديث، حيث يُدار العلاقة بين المستثمر والساكنين في المجمعات السكنية الاستثمارية وفقاً لنصوص الملكية الشائعة الواردة في القانون المدني العراقي، وهي نصوص وُضعت لمعالجة حالات الشيوع التقليدية المؤقتة ولا تتواءم مع طبيعة الشيوع الإجباري الدائم في المجمعات السكنية. وقد أدى هذا التكييف القانوني القاصر إلى نشوء نزاعات هيكلية حول إدارة الأجزاء المشتركة وفرض رسوم الخدمات؛ إذ يمارس المستثمر سلطات إدارية مطلقة تستند إلى عقود إذعان تكرر هيمنته، في حين يعجز الساكنون -بصفتهم ملاكاً- عن ممارسة حقوقهم في الإدارة الجماعية لافتقارهم إلى سند قانوني يؤسس اتحاد ملاك يتمتع بالشخصية المعنوية والقوة التنفيذية، مما يجعل المركز القانوني للساكن رهينة لإرادة المستثمر، ويحول دون استقرار المعاملات الإدارية والمالية داخل هذه المجمعات.

أهمية الدراسة:

-الأهمية العلمية: تأصيل الطبيعة القانونية للوحدات السكنية الاستثمارية وتفكيك تداخلها مع مفهوم الملكية الشائعة.

-الأهمية العملية: معالجة النزاعات اليومية المتزايدة في المجمعات السكنية الاستثمارية وتوفير مرجعية قانونية للمحاكم التجارية وللجهات الرقابية (هيئات الاستثمار) لضبط العلاقة بين المستثمر والساكن.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى معالجة الإشكالات القانونية المرتبطة بإدارة المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق، ويمكن إيجاز هذه الأهداف في النقاط الآتية:

١. تحديد الطبيعة القانونية للملكية في المجمعات السكنية الاستثمارية الحديثة، وبيان الفروق الجوهرية بينها وبين أحكام الملكية الشائعة التقليدية المنصوص عليها في القانون المدني العراقي.

٢. تحليل أوجه القصور في النصوص القانونية النافذة في استيعاب الطبيعة الخاصة للشيوع الإجباري في السكن العمودي، وتبيان العجز في توفير آليات قانونية تضمن حقوق الملاك في إدارة المرافق المشتركة.



٣. تحليل الطبيعة القانونية للعقود التي يبرمها المستثمر مع الساكنين، وتقييم مدى عدالة هذه العقود في ظل غياب التنظيم القانوني لاتحاد الملاك وتغليب أسلوب عقود الإذعان في فرض الرسوم والخدمات.

منهج الدراسة

سيتم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، من خلال وصف النصوص القانونية النافذة والقرارات القضائية، ثم تحليلها نقدياً لإظهار أوجه القصور.

خطة الدراسة

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للوحدة السكنية (بين الشيوخ والخصوصية)

المطلب الأول: مفهوم الملكية الشائعة في القانون المدني العراقي.

المطلب الثاني: خصوصية السكن العمودي (ملكية الطبقات والشقق)

المطلب الثالث: أثر الفراغ التشريعي على العلاقة بين المستثمر والساكن.

المبحث الثاني: المرجعية القانونية للمجمعات الاستثمارية والرقابة القضائية

المطلب الأول: الإطار القانوني الناظم للمجمعات السكنية الاستثمارية

المطلب الثاني: تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ وحماية المشتري.

المطلب الثالث: الآليات التشريعية المقترحة لضبط الإدارة الجماعية للمجمعات السكنية.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي والقانوني للوحدة السكنية (بين الشيوخ والخصوصية)

يقتضي التكليف القانوني للوحدة السكنية في المشاريع الاستثمارية استجلاء الطبيعة القانونية للحق العيني الوارد عليها، بالنظر إلى كونها كياناً معمارياً لا ينفصل عن مرافق وخدمات مشتركة^(١).

وإن إشكالية البحث تكمن في مدى ملائمة القواعد العامة للملكية الشائعة الواردة في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ لاستيعاب هذا النمط العقاري. ولتحقيق هذه الغاية، يُصار إلى تأصيل مفهوم الملكية الشائعة في التشريع العراقي، ومن ثم بيان الفوارق الجوهرية بينها وبين نظام ملكية الطبقات والشقق، وصولاً إلى تبيان الفراغ التشريعي الذي يكتنف طبيعة العلاقة بين المستثمر والساكن، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:

المطلب الأول: مفهوم الملكية الشائعة في القانون المدني العراقي.

من خلال هذا المطلب سيتم تحديد مفهوم الملكية الشائعة من عدة جوانب، وبيان تطبيقاتها وتمييزها، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: ماهية الملكية الشائعة وتطبيقاتها.

عُرف الشيوع اصطلاحاً بأنه حالة قانونية تتجم عن تعدد أصحاب الحق العيني حيث يكون لكل واحد منهم نصيب معين (حصة شائعة) في هذا الحق^(٢). ويُعرف كذلك بأنه صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكاً لعدة أشخاص، دون أن تتركز حصة كل منهم في جانب منه بالذات، وإنما تتحدد بصورة رمزية أو حسابية في الحق ذاته^(٣).

كما يطلق مصطلح الشيوع على "الشيء الواحد المشترك بين عدة مالكين، يكون نصيب كل واحد منهم مشاع في الشيء بكامله لا بجزء معين منه وهو بحد ذاته ليس نصيباً مادياً وإنما حصة يعبر عنها بالأرقام"^(٤)، أو هو "أنصبة موزعة بين الشركاء المالكين أما الشيء نفسه فمشاع غير مقسوم بينهم"^(٥)، وعرف أيضاً بأنه نصيب غير معين في الملك، بحيث يكون مملوكاً لمالكين فأكثر، ولكل واحد منهم جزء مشترك في جميع أجزاء العين المملوكة"^(٦).

فقد عرفت المادة (١/١٠٦١) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ الملكية الشائعة بأنها: (إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً، فهم شركاء فيه على الشيوع وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقر الدليل على غير ذلك). ومن خلال المادة السابقة نلاحظ أن الملكية الشائعة هي صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكاً لأكثر من شخص واحد دون أن يتعين لكل منهما نصيباً مادياً معيناً منه، وإنما نصيب كل منهما في الشيء بحصة شائعة فيه يرمز إليها بنسبة حسابية كالنصف والرابع والثالث والخمس.

وعليه، فإن الملكية الشائعة لا تعني تجزئة العين ملكياً، بل تعني تجزئة الحق (سلطة المالك) على العين ذاتها، وتظل العين في حالتها المادية كوحدة واحدة غير مقسومة. وقد كرس المشرع العراقي هذا المفهوم في المادة (١/١٠٦١) من القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، والتي حددت معياراً افتراضياً لتوزيع الحصص؛ إذ يُعد الشركاء متساوين في أنصبتهم ما لم يثبت خلاف ذلك بدليل قانوني.

وتأسيساً على ذلك، يتضح أن الملكية الشائعة في التشريع العراقي تقوم على ركيزتين أساسيتين^(٧):

أولاً: الركيزة الحسابية: التعبير عن نصيب الشريك بنسبة رمزية (كسر حسابي) وليس بجزء إفرافي، وهو ما يجسد الطبيعة المعنوية للحصة الشائعة.

ثانياً: الركيزة الشمولية: سريان حق كل شريك على كافة أجزاء المال الشائع، مما يمنع انفراد أي منهم بالاستئثار بجزء مادي دون موافقة الشركاء الآخرين، ما لم يتم أعمال قواعد القسمة القانونية.

ويستوجب التكيف القانوني لهذه الملكية ملاحظة أنها تظل حالة مؤقتة بطبيعتها في النظرة الفقهية الكلاسيكية؛ إذ يسعى المشرع عادةً إلى إنهاء حالة الشيوع عبر أدوات القسمة، لضمان استقرار الحقوق العينية ومنع تعطل الانتفاع بالأعيان. وهذا التكيف التقليدي للملكية الشائعة هو ما يفتح الباب للتساؤل حول مدى اتساق هذه القواعد مع المشاريع السكنية الحديثة، حيث الشيوع فيها ليس حالة مؤقتة تقتضي القسمة، بل هو وضع إجباري دائم يرتبط بوجود البناء ذاته.

الفرع الثاني: التمييز بين القسمة في الشيوع التقليدي واستحالتها في العقارات الحديثة.
تعد القسمة الأداة القانونية الطبيعية لإنهاء حالة الشيوع في القانون المدني العراقي؛ إذ تهدف إلى تحويل حق الشريك من حصة شائعة (معنوية) إلى ملكية مفرزة (مادية) تتركز على جزء محدد من المال الشائع^(٨). وتتخذ القسمة في التنظيم التشريعي العراقي أحد طريقتين: إما القسمة العينية إذا كانت العين قابلة للتجزئة دون ضرر، أو القسمة بطريق التصفية بيع المال الشائع وتوزيع ثمنه^(٩).

يستند القانون المدني العراقي في المواد التي نظمت الملكية الشائعة إلى فرضية مؤقتة للشيوع؛ حيث يمنح أي شريك الحق في طلب إزالة الشيوع في أي وقت، استناداً للقاعدة الفقهية التي تعتبر الشيوع مظنة الضرر وعائقاً أمام الاستثمار الأمثل للمال. ففي الأعيان التقليدية كالأراضي الزراعية أو الدور السكنية المستقلة، تكون القسمة ممكنة مادياً وقانونياً، مما يعيد للملكية صفتها الفردية المفترزة ويحقق استقلال المالك في التصرف^(١٠).

إلا أنه تتحقق استحالة القسمة في العقارات الحديثة (المجمعات السكنية)، حيث ينتفي هذا المنطق التشريعي (القسمة) عند إسقاطه على الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية، وذلك لعدة اعتبارات قانونية وواقعية:

١. الطبيعة التقنية للبناء، ففي السكن العمودي أو حتى الأفقي الاستثماري، الأجزاء المشتركة كالمصاعد، الممرات، المولدات، شبكات البنية التحتية لا تقبل التجزئة بطبيعتها؛ فهي أجزاء مخصصة لخدمة الوحدات المفترزة، وفصلها مادياً يعني انهيار الوظيفة الخدمية للعقار بأكمله.

٢. الملكية في هذه المجمعات ليست مجرد نصيب في عقار، بل هي حق مركب يجمع بين وحدة مفرزة وحصة شائعة إجبارية. وهذه الحصة لا تملك كياناً مستقلاً يسمح بقسمتها؛ فهي تابعة



للوحدة السكنية بقوة القانون، وأي محاولة للقسمة تعني إخراج المجمع من الخدمة أو ضياع قيمته الاقتصادية.

٣. إلزامية الشيوخ، فبينما يهدف القانون المدني إلى إنهاء الشيوخ بالقسمة، فإن المجمعات السكنية الحديثة تؤسس لشيوخ دائم وإجباري. فالشريك (الساكن) لا يملك خيار طلب القسمة للمتعة باستقلال كامل، بل يظل مرتبطاً بإدارة جماعية مع باقي الملاك بحكم طبيعة البناء، مما يجعل نصوص المواد لتي تحكم الملكية الشائعة في القانون المدني العراقي غير قابلة للتطبيق، إذ إن تطبيق حق القسمة فيها يؤدي إلى نتيجة عبثية تتناقض مع الغاية من الاستثمار السكني^(١١).

وبذلك تخلص الدراسة إلى إن عجز نصوص القسمة التقليدية عن استيعاب العقارات الحديثة يؤكد أن المشرع العراقي لم يضع تنظيمًا يتناسب مع طبيعة الشيوخ الإجباري ففي حين كانت الملكية الشائعة في القانون المدني حالة عرضية، أصبحت في المجمعات السكنية حالة جوهرية تتطلب أدوات إدارة جماعية بدلاً من أدوات القسمة الفردية، وهذا هو المحور الأساسي الذي يظهر قصور التنظيم المدني في معالجة الواقع العقاري الحديث.

المطلب الثاني: خصوصية السكن العمودي (ملكية الطبقات والشقق)

فرضت التحولات العمرانية المعمارية نمطاً عقارياً يتجاوز مفاهيم الملكية المفردة في أصلها (الدار المستقلة) ومفاهيم الملكية الشائعة في أصلها (الحصة المجردة). فالسكن العمودي يتجسد في مبانٍ مقسمة إلى وحدات مستقلة (طبقات أو شقق)، يتداخل فيها حق المالك في شقته مع حقه في أجزاء هيكلية وخدمية ضرورية لانتفاع الجميع^(١٢).

وهذا التداخل أفرز نظاماً قانونياً يسمى ملكية الطبقات والشقق، والذي يُعد كياناً قانونياً هجيناً، يجمع بين الملكية الفردية المطلقة والملكية الشائعة الإجبارية. لذا، يتطلب البحث تحديد الإطار المفاهيمي لهذا النمط، والوقوف على التمايز الدقيق بين الجزء المفرد والجزء المشترك، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:

الفرع الأول: مفهوم ملكية الطبقات والشقق كنمط عقاري مستقل.

تُعرف ملكية الطبقات والشقق بأنها نظام قانوني يمنح المالك حقاً عينياً مفزراً على جزء محدد من البناء (الشقة أو الطبقة)، مقترناً بحق عيني تبعي في ملكية أجزاء البناء المشتركة. ويتميز هذا النمط بكونه عقاراً مركباً؛ حيث لا تكتسب الوحدة السكنية قيمتها القانونية أو الاقتصادية بمعزل عن البناء الذي يحتويه، مما يجعله نمطاً مستقلاً يخرج عن نطاق الشيوخ التقليدي الذي يهدف إلى القسمة^(١٣).



ويتمحور التكييف القانوني لملكية الطبقات والشقق حول استقلال الوحدة المفردة عن البناء الكلي، مع ارتباطها الوثيق بالأجزاء الشائعة، وهو ما يخرج هذا النمط من الملكية عن أحكام الشيوخ التقليدي القابل للقسم، ليرسخ نظاماً عقارياً مركباً يهدف إلى استدامة الانتفاع بالعقار^(١٤).

تتجسد الطبيعة القانونية لهذا النمط في ازدواجية الملكية؛ إذ يمارس المالك سلطاته الكاملة من استعمال واستغلال وتصرف على الجزء المفرد، بينما تتحسر هذه السلطات المطلقة عند التعامل مع الأجزاء المشتركة، لتخضع لضوابط تنظيمية تفرضها المصلحة الجماعية للملاك. هذا التكييف يهدف حصراً إلى ضمان استغلال البناء بكفاءة فنية واقتصادية، متجاوزاً مفهوم الشراكة العينية البسيطة نحو نظام إداري قانوني متكامل^(١٥).

يظهر جلياً القصور التشريعي في معالجة هذا النمط في البيئة القانونية العراقية، حيث لا تزال النصوص العامة في القانون المدني تحكم هذه العلاقات دون استيعاب كافٍ لخصوصية العقار العمودي. وعلى الرغم من المزايا الاقتصادية لهذا النوع من الملكية، المتمثلة في انخفاض تكلفة الحصول على المسكن وتيسير امتلاك الوحدات السكنية والمهنية، إلا أن الحاجة تظل ملحة لضبط الحقوق والالتزامات الناشئة عنها.

وقد استهدف المشرع العراقي، عبر تشريعات صدرت منذ سبعينيات القرن الماضي، إيجاد توازن بين المصلحة الفردية للمالك والمصلحة الجماعية لمجموع الملاك في العقارات المبنية عمودياً. وقد انتظم هذا التوازن في إطار قانوني مزدوج؛ يركز أولاً على قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، وثانياً على المواد (٢٩٧-٢٩٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، بالإضافة إلى أحكام العلو والسفل المنصوص عليها في المواد (١٠٨٦-١٠٨٢) من القانون المدني العراقي لسنة ١٩٥١.

الفرع الثاني: التمييز بين الملكية المفردة (الوحدة) والملكية الشائعة الإلزامية (الأجزاء المشتركة).

تُكيف الوحدة السكنية (الشقة) قانوناً بوصفها "محللاً لملكية مفردة" بالمعنى الوارد في المادة (١) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، والتي عرفت الشقة بأنها "وحدة عقارية مستقلة". تتركز في هذه الوحدة السلطات الكاملة للمالك (الاستعمال، الاستغلال، والتصرف)، حيث تنفصل هذه الوحدة مادياً وقانونياً عن باقي وحدات البناء. وهنا، لا تعد الوحدة جزءاً شائعاً، بل هي حق عيني مفرز يتيح للمالك ممارسة صلاحياته الفردية دون الحاجة لموافقة بقية الملاك، ما دام تصرفه لا يمس الهيكل الإنشائي أو يخل بحقوق الجوار، استناداً للقواعد العامة في القانون المدني العراقي المتعلقة بحق الملكية التامة.

على نقيض الملكية المفترزة، تبرز الأجزاء المشتركة -كالهياكل الإنشائية، المصاعد، والمداخل- بوصفها ملكية شائعة إجبارية. وقد حددت المادة (٣) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق هذه الأجزاء على سبيل الحصر التوضيحي، وقررت حكماً قانونياً صارماً في المادة (٤) منه مفاده: "لا تقبل قسمة الأجزاء المشتركة".

ويستند هذا التكييف إلى طبيعة الوظيفة التي تؤديها هذه الأجزاء؛ إذ إنها تمثل عصب البناء الذي لا يقوم ولا يستقيم الانتفاع بالوحدات المفترزة بدونه. وعليه، فإن المشرع -خروجاً عن أحكام الشيوخ التقليدي في القانون المدني- أسبغ على هذه الأجزاء صفة الإيجار، مما يعني أن حصة المالك في هذه الأجزاء ليست حقاً مستقلاً، بل هي حق تابع للوحدة المفترزة، ولا يجوز التصرف فيها بمعزل عنها، وذلك خلافاً للمبدأ العام في الشيوخ التقليدي الذي يجيز للشريك التصرف في حصته الشائعة^(١٦).

كما أن المادة (٦) من قانون (٦١) لسنة ٢٠٠٠ قيدت حق المالك في استعمال الأجزاء المشتركة بشرط ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الملاك لها، وهو ما يؤكد أن الملكية هنا ليست استثنائية، بل هي ملكية مقيدة غايتها ضمان الانتفاع الجماعي.

وإن جوهر الخلل في التنظيم المدني العراقي يكمن في تعارض النصوص؛ فالمادة (١٠٨١) من القانون المدني العراقي تمنح الشريك حق طلب القسمة، وهو ما يهدم البناء كلياً في السكن العمودي، بينما المادة (٤) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق تمنع القسمة نهائياً. وبناءً على ما تقدم، نجد أنه في الشيوخ التقليدي الشريك يملك حصة في الكل، والهدف هو التفكيك للوصول إلى الجزء المفترز، بينما في السكن العمودي يملك المالك جزءاً مفترزاً (الشفة)، والهدف هو الحفاظ على الكل المشترك (الأجزاء المشتركة) عبر إلزاميته وعدم قابليته للقسمة.

وتخلص الدراسة إن غياب تفعيل هذه التفرقة في عقود الاستثمار -حيث يدمج المستثمر هذه الأجزاء ضمن سلطته الإدارية المطلقة- يحول الملكية الشائعة الإجبارية من حق عيني للملاك إلى مرفق إداري يخضع لسلطة المستثمر، وهو ما يخالف الفلسفة القانونية التي تأسس عليها قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، ويجعل من نص المادة (٧) من القانون نفسه التي تلزم الملاك بالمساهمة في الصيانة نصاً معطلاً عملياً بسبب هيمنة المستثمر على إدارة هذه الأجزاء.

المطلب الثالث: أثر الفراغ التشريعي على العلاقة بين المستثمر والسكان.

أدى عدم مواكبة المشرع العراقي للتحويلات العمرانية الاستثمارية إلى نشوء فراغ تشريعي نتج عنه تضارب في المراكز القانونية بين المستثمر والسكان، حيث اصطدمت نصوص القانون المدني الكلاسيكية بنمط السكن العمودي والخدمي. وهذا الفراغ لم يقتصر على غياب آليات الإدارة، بل

امتد ليشمل تعطل القواعد الإلزامية التي نظمها قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، مما منح المستثمر ذريعة للتفرد بالقرار الإداري والمالي داخل المجمع، وتأسيساً على ذلك، من خلال هذا المطلب سنقدم تحليلاً لأثر هذا الفراغ على هيكلية العلاقة التعاقدية والواقع العملي للنزاع بين الطرفين، وذلك عبر التقسيم الآتي:

الفرع الأول: انعكاسات تطبيق نصوص الشيوخ على المجمعات السكنية.

يُعد إسقاط قواعد الشيوخ التقليدية، الواردة في المواد (١٠٨١-١١٠١) من القانون المدني العراقي، على الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية، تكييفاً قانونياً يتنافى مع الطبيعة الوظيفية لهذا النوع من العقارات. إذ إن المشرع العراقي، عند صياغة هذه المواد، كان بصدد معالجة حالة عرضية للملكية تقتضي إمكانية التفكيك المادي للعين الشائعة، في حين أن المجمعات الاستثمارية تقوم على بنية إنشائية وخدمية مترابطة يستحيل معها ممارسة حق القسمة المادي، ما لم يترتب على ذلك إتلاف للمال الشائع^(١٧).

وتأسيساً على ذلك، فإن تطبيق نصوص الشيوخ أدى إلى إحداث فراغ تشريعي في تحديد السلطة الإدارية للأجزاء المشتركة؛ فالمادة (١٠٧٤) من القانون المدني العراقي، التي تنظم إدارة المال الشائع، تشترط إجماع الشركاء في أعمال الإدارة غير المعتادة.

وهذا الحكم، عند تطبيقه واقعياً في مجمع يضم مئات الوحدات، يؤدي إلى شلل إداري تام. وهذا العجز التشريعي هو ما استغله المستثمر لفرض إدارة أحادية الجانب بحكم الأمر الواقع، متجاوزاً بذلك الغاية التشريعية التي توخاها المشرع في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، والذي أوجب في المادة (٩) منه تأسيس جمعية للملاك، وهو الالتزام الذي تم إفراغه من مضمونه في ظل تغول عقود الاستثمار.

الفرع الثاني: طبيعة عقود المستثمر (عقود الإذعان) وأثرها على المركز القانوني للسكان.

اتخذ المستثمر من غياب قانون اتحادي لإدارة اتحاد الملاك ذريعة قانونية لفرض عقود إذعان تتضمن شروطاً تعسفية لا تترك للمشتري (السكان) أي هامش للمناقشة، استناداً إلى المادة (١٦٧) من القانون المدني العراقي^(١٨)، وتبرز خطورة هذه العقود في أنها تمنح المستثمر سلطة إدارة المرافق المشتركة وتحديد الرسوم بشكل مطلق، دون أن تكون هذه الصلاحيات مستندة إلى تفويض قانوني من جمعية الملاك، بل إلى نصوص تعاقدية مُعدة مسبقاً من طرف واحد. ومن الناحية القانونية، تُعد هذه العقود خللاً في المركز القانوني للسكان؛ إذ تحوله من مالك يتمتع بحقوق عينية مفرزة، إلى مدّعن خاضع للالتزامات الإدارية للمستثمر، وعلى الرغم من أن

المادة (٢/١٦٧) من القانون المدني العراقي تخول المحكمة تعديل الشروط التعسفية في عقود الإذعان، إلا أن هذا الخيار يظل وسيلة دفاعية لا وسيلة تنظيمية؛ فهو لا ينهي حالة الانفراد بالإدارة.

وعليه، فإن الربط بين عقود الإذعان وقصور النصوص القانونية التي تنظم الشيوخ يوصلنا إلى نتيجة قانونية حاسمة، أنه أدى الفراغ التشريعي في تنظيم المجمعات السكنية إلى خلق سلطة موازية للمستثمر، تضاهي السلطة العامة في فرض الرسوم وإدارة المرافق، وهي سلطة لا تستند إلى قانون اتحاد الملاك بل إلى عقود تتسم بطابع الإذعان، مما أفقد الساكنين قدرتهم على ممارسة الحقوق الجماعية المنصوص عليها في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠.

وإن هذا الوضع يفرض بالضرورة التدخل التشريعي لتقييد سلطة المستثمر في فرض الإرادة المنفردة، ونقل هذه السلطة إلى جمعيات الملاك لضمان التوازن بين حق الاستثمار وحق الملكية الخاصة.

المبحث الثاني: المرجعية القانونية للمجمعات الاستثمارية والرقابة القضائية

تتأسس المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق على منظومة قانونية مركبة تتجاوز في طبيعتها نصوص القانون المدني العامة، مستمدةً مشروعيتها من الإجازة الاستثمارية التي تمنح مركزاً قانونياً خاصاً للمستثمر، ومن أنظمة مالية وخدمية تنظم تخصيص أراضي الدولة للمشاريع الحضرية. وإزاء القصور التشريعي في معالجة إشكالات الإدارة العقارية، نهض القضاء العراقي بدور رقابي وتفسيري استثنائي لسد الثغرات القانونية وحماية المراكز القانونية للمشتريين، لذا، يسعى هذا المبحث إلى تحليل الإطار التشريعي الحاكم لهذه المشاريع، وتقييم الدور القضائي في النزاعات الناشئة عن هذا التداخل، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:

المطلب الأول: الإطار القانوني الناظم للمجمعات السكنية الاستثمارية

تستمد المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق مشروعيتها ومركزها القانوني من منظومة تشريعية متداخلة، تجمع بين الامتيازات الاستثمارية والقواعد العامة في التصرفات العقارية. فالتنظيم التشريعي لم يكتفِ بإخضاع هذه المشاريع لقانون الاستثمار بوصفه مرجعيةً منحيةً للمزايا، بل ربطها بأنظمة مالية وإدارية تضبط استغلال أراضي الدولة وتلزم المستثمر بمعايير فنية وخدمية دقيقة. ونظراً لتشعب هذه المرجعية، يستوجب الأمر تحليل الأطر التشريعية التي أسست المركز القانوني للمستثمر والمشتري على حد سواء، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:



الفرع الأول: قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ (الحقوق والالتزامات).

يُشكل قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المظلة القانونية التي تمنح المشاريع السكنية صبغتها الاستثمارية، حيث أُرست المادة (١٠) منه حقاً عينياً للمستثمر والمشتري بالاحتفاظ بالأرض بمقابل، مع إلزام الهيئة بتسهيل تملك الوحدات السكنية للمواطنين بعد إنجاز المشروع^(١٩).

ويتسم المركز القانوني للمستثمر في هذا القانون بطابع الالتزام التبادلي؛ فبينما يمنحه القانون مزايا الإعفاء الضريبي^(٢٠)، وحق تحويل رأس المال والأرباح^(٢١)، فإنه يفرض عليه في المقابل التزامات جوهرية^(٢٢)، تتقدمها الالتزام بتقديم دراسات الجدوى، والالتزام بجدول تقدم العمل، والالتزام بمعايير السيطرة النوعية والبيئية.

وإن التكليف القانوني لهذه العلاقة هو عقد استثماري مركب؛ إذ إن المشرع العراقي لم يكتفِ بتنظيم العلاقة بوصفها بيعاً عقارياً، بل أضفى عليها صبغة المشروع التنموي، مما يترتب عليه خضوع المستثمر لرقابة هيئات الاستثمار، وهي رقابة إدارية تهدف إلى حماية المصلحة العامة والمال العام، وهي رقابة مستقلة عن رقابة المحاكم المدنية.

الفرع الثاني: نظام بيع وإيجار أراضي الدولة رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ (الآثار المالية والخدمية).

يُعد هذا النظام المرجع المالي الذي يضبط القيمة الاستغلالية لأراضي الدولة المخصصة للمشاريع السكنية. فقد نصت المادة (٤) منه على تملك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية ببديل بيع مخفض (١٠%) من قيمة الأرض، مقابل التزام المستثمر بإيصال البنى التحتية الخارجية مجاناً، ومن الناحية القانونية، يُنزل هذا النص المستثمر منزلة شريك في التنمية الحضرية؛ حيث إن التخفيض في بدل بيع الأرض ليس محض منحة، بل هو مقابل مادي مقطوع لتمويل البنى التحتية.

وعلى صعيد الآثار الخدمية، حددت المادة (٧) من النظام التزام المستثمر بتخصيص نسبة (٥%) من بدلات بيع الوحدات للبنى التحتية الخارجية، مما يجعل من خدمة المجمع التزاماً قانونياً لا اختيارياً. وإن هذا النظام يرسخ طبيعة المجمع السكني كوحدة خدمية متكاملة، حيث تلتزم الجهات المالكة للأرض بتخصيص مساحات للمرافق العامة التي تستثنى من الإيجار بموجب (المادة ٥/أولاً ب) من هذا النظام.



وإن هذا التنظيم يضع المستثمر في موضع المسؤول عن استدامة المرفق، وهو ما يتصادم مع ممارسات بعض المستثمرين الذين يسعون للتوصل من هذه الالتزامات بعد اكتمال البيع، متذرعين بانتهاء دورهم الاستثماري، في حين أن النظام (٦) لسنة ٢٠١٧ يعتبرهم ملتزمين بآثار هذا التخصيص طيلة فترة المشروع.

المطلب الثاني: تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ وحماية المشتري.

في سياق سعي المشرع لضبط السوق العقاري الاستثماري، جاءت تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ لتشكّل إطاراً تنظيمياً تفصيلياً يهدف إلى حماية المركز القانوني للمشتري من خلال فرض قيود إجرائية صارمة على المستثمر. فلم تكتفِ هذه التعليمات بالإحالة إلى القواعد العامة، بل استحدثت أدوات قانونية، كحساب الضمان والتزام السعر، لضمان جدية التنفيذ ومنع الممارسات الاحتكارية. ونظراً لأهمية هذه التنظيمات في تأمين حقوق المشتري وضبط مسارات التعاقد، سيتم تحليلها وفقاً للتقسيم الآتي:

الفرع الأول: التزامات المستثمر الإجرائية (السعر، التنفيذ، وحساب الضمان).

تُرسخ التعليمات رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ التزاماً قانونياً صارماً على عاتق المستثمر بالتقيد بالسعر المثبت في دراسة الجدوى الاقتصادية المصادق عليها، وهو إجراء يهدف إلى كبح جماح الممارسات الاحتكارية وضمان التوازن في عقد الاستثمار. ويُعد هذا الالتزام حماية للمركز القانوني للمشتري، إذ يمنع المستثمر من التحلل من التزاماته السعرية أو فرض زيادات غير مبررة؛ ومخالفة ذلك لا تعد إخلالاً عقدياً فحسب^(٢٣)، بل هي مخالفة إدارية جسيمة تفتح الباب لتطبيق الجزاءات المنصوص عليها في قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦، والتي قد تصل إلى سحب الإجازة الاستثمارية^(٢٤).

وفيما يتعلق بآليات التنفيذ والبيع على الخارطة^(٢٥)، فقد قيدت التعليمات سلطة المستثمر بوجوب إنجاز (٢٥%) من المشروع الكلي قبل إبرام عقود البيع، وهو شرط إجرائي يحول دون تحويل المشاريع السكنية إلى وسيلة للمضاربة المالية على حساب البناء الفعلي. ولتعزيز هذه الرقابة، استحدثت التعليمات حساب الضمان، الذي أخرج مبالغ المشتريين من الذمة المالية الخاصة للمستثمر؛ فجعلت من هذه الأموال وعاءً مخصصاً حصراً لأغراض تنفيذ المشروع^(٢٦).

إن هذا التنظيم يُعد تحولاً جوهرياً في العلاقة بين المستثمر والسكان؛ فبعد أن كان المستثمر يتصرف في المجمع بصفته مالكاً وحيداً ومطلقاً تحت غطاء قانون الاستثمار، أصبحت هذه

التعليمات تفرض عليه رقابة مالية وفنية دقيقة. غير أن هذا التطور لا يغطي بوضوح مركز الساكن كطرف شريك في إدارة المرافق بعد الإنجاز، وهو ما يظل فجوة تتقاطع مع عنوان دراستنا؛ فالمستثمر لا يزال يتصرف في حساب الضمان والبنى التحتية كسلطة منفردة، بينما يغيب الساكن (المالك) عن المشاركة في القرار الإداري والمالي لهذه الأموال بعد اكتمال نسبة الإنجاز وتسليم الوحدات، مما يؤكد أن التعليمات نجحت في تأمين الأموال لكنها عجزت عن تأمين الإدارة الجماعية للمجمع السكني.

الفرع الثاني: المركز القانوني للمشتري وإشكالية نقل الملكية في دائرة التسجيل العقاري.

تؤسس التعليمات رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ لمرحلة جديدة في المركز القانوني للمشتري، حيث عززت من حقوقه الجوهرية في مواجهة المستثمر، إلا أنها اصطدمت بالعقبات الإجرائية في قوانين التسجيل العقاري النافذة.

فعلى صعيد الالتزامات المستحدثة، نصت المادة (٦/رابعاً) من التعليمات على التزام المستثمر بـ: "تسليم الوحدة السكنية إلى المشتري والعمل على نقل ملكيتها إلى اسمه في دائرة التسجيل العقاري المختصة". ويمثل هذا النص تكريساً قانونياً لحق المشتري في التملك النهائي، ويقطع الشك حول طبيعة الالتزام الملقى على عاتق المستثمر؛ فهو التزام ببذل عناية إيجابية تهدف إلى إخراج الوحدة من الذمة المالية للمستثمر إلى الذمة المالية للمشتري.

وعلى الرغم من وضوح هذا النص، إلا أن التطبيق العملي يكشف عن إشكالية نقل الملكية التي تظل المعضلة الأبرز في المشاريع الاستثمارية. فالمستثمر والقضاء في بعض توجهاته، يتذرع بأن التسجيل العقاري عقد رضائي لا يُجبر عليه البائع جبراً، مما يفرغ التزام المستثمر المنصوص عليه في التعليمات من فاعليته التنفيذية^(٢٧).

من الناحية التحليلية، يبرز هنا تناقض جوهري بين الإلزام الإداري الوارد في التعليمات والحرية الرضائية في نظام التسجيل العقاري العراقي. فالمشتري -بموجب التعليمات- يُعد دائماً بالتزام بنقل الملكية، لكنه قانوناً يفتقر إلى أداة التنفيذ الجبري التي تجبر المستثمر على الحضور أمام دائرة التسجيل العقاري. إن هذا القصور الإجرائي يجعل المشتري في مركز قانوني ضعيف؛ إذ يظل رهيناً لإرادة المستثمر، ويُدفع به قسراً نحو خيار الفسخ والتعويض الذي أقرته محكمة التمييز، وهو خيار ينهي العقد ولا يحقق غاية المشتري في التملك.

وما سبق يثبت أن الحماية القانونية للمشتري رغم دقتها في التعليمات الحديثة تظل منقوصة؛ لأنها لم تعالج أثر التسجيل بوصفه التزاماً عينياً، بل بقيت في إطار الالتزام الشخصي الذي

يسهل التحلل منه. وتأسيساً على ذلك، يتضح أن معالجة هذه الإشكالية لا تستقيم إلا بتشريع خاص يقر التسجيل الجبري للوحدات المفترزة في المشاريع الاستثمارية، اعتباراً لكونها ليست عقارات عادية، بل هي أجزاء من مشروع استثماري محكوم بقانون خاص يفرض على المستثمر نهائية التصرف بمجرد استيفاء البذل وإتمام المشروع.

وفي ظل غياب تنظيم تشريعي شامل ومستقر يعالج تعقيدات المجمعات السكنية الاستثمارية، تصدى القضاء العراقي -متمثلاً بمحكمة التمييز الاتحادية- لمحاولة سد الفراغ التشريعي عبر اجتهادات قانونية تهدف إلى حماية المركز القانوني للمشتري. غير أن هذه الرؤية القضائية ظلت محكومة بقواعد القانون المدني وقانون التسجيل العقاري، مما أدى إلى تباين في النتائج بين توفير الحماية الشخصية للمشتري وبين العجز عن فرض التنفيذ العيني.

حيث يُعد القرار التمييزي رقم (١٠٠٦/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠٢٣) ^(٢٨) حجر الزاوية في التوجه القضائي الحديث نحو تثبيت الالتزام العقدي للمستثمر في المشاريع الاستثمارية، فقد أرست المحكمة في هذا القرار مبدأً قانونياً مفاده أن "العقد الاستثماري شريعة المتعاقدين، ولا يجوز للمستثمر التحلل من التزاماته بتسليم الوحدة السكنية في الموعد المحدد، استناداً إلى نصوص عقدية تم وضعها من طرف واحد".

وبتحليل هذا المبدأ، نجد أن القضاء قد حاول "تلطيف" قسوة عقود الإذعان عبر إعمال القواعد العامة في التفسير العقدي (المادة ١٥٠ مدني)، حيث رأت المحكمة أن التزامات المستثمر تجاه المشتري هي التزامات غائية وليست وسائلية"، مما يعني أن استلام المشتري للوحدة السكنية هو جوهر العقد. إن أهمية هذا القرار تكمن في تصديده لمحاولات المستثمرين المتصل من مواعيد التسليم أو التذرع بالقوة القاهرة غير المبررة. ومع ذلك، فإن التحليل الدقيق لهذا القرار يظهر أنه اكتفى بتقرير المسؤولية العقدية (التعويض والفسخ) دون أن يمتد ليشمل "التنظيم الإداري" للمجمع، مما يعني أن المشتري يخرج من المحكمة "بحكم بالتعويض" لكنه يظل عالقاً في "مشروع غير مدار قانوناً"، مما يؤكد أن القضاء يحمي الحقوق المالية لكنه لا يستطيع خلق "نظام إداري لاتحاد الملاك" غاب عن التشريع.

ويكشف هذا الفرع عن السقف الذي يصطدم به الاجتهاد القضائي أمام جمود نصوص قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١. فالقضاء العراقي، وانطلاقاً من مبدأ الرضائية في التسجيل، يمتنع عن إصدار أحكام تقضي بإلزام المستثمر بنقل الملكية تسجيلاً جبراً، وازعاً بذلك حدوداً فاصلة بين حماية الحق المالي للمشتري وبين سلطة الدولة في تسجيل العقارات.

وبذلك، يجد المشتري نفسه في مركز قانوني متناقض؛ فالمحكمة تقرر بصحة عقده وبحقه في الوحدة السكنية (كحماية قضائية)، ولكنها تعجز عن إتمام هذا الحق عينياً بالتسجيل (كقصور تشريعي). وهذا الفصل بين الالتزام بالعقد والالتزام بالتسجيل يعود إلى كون قوانين التسجيل العقاري في العراق صُممت للتعامل مع البيع المباشر لا مع البيع الاستثماري.

وإن هذا الوضع القانوني يؤدي إلى نتيجة حتمية هي أن الحماية القضائية الحالية هي حماية تعويضية لا تثبتية. فبينما كان المأمول من القضاء سد الفراغ التشريعي عبر التسجيل الجبري استناداً إلى تعليمات ٢٠٢٥، أثر القضاء بالالتزام بالنهج التقليدي. وهذا الفصل يُعد دليلاً قاطعاً على أن التنفيذ العيني للوحدات السكنية الاستثمارية يحتاج إلى نص تشريعي صريح يخرجها من نطاق الرضائية في التسجيل، ويفرض على المستثمر نقل الملكية كالتزام قانوني مترتب على إجازة الاستثمار، لا كإجراء إداري تكميلي، وإلا ظلت الأحكام القضائية مجرد أوراق ضغط مالي لا تحقق الغاية الأساسية للمشتري في حيازة سند الملكية.

المطلب الثالث: الآليات التشريعية المقترحة لضبط الإدارة الجماعية للمجمعات السكنية.

تأسيساً على ما استعرضناه من قصور بنيوي في النصوص المدنية، وتغول إداري من قبل المستثمر في المشاريع الاستثمارية، بات من المتحتم صياغة مسار تشريعي ينهي حالة السيولة الإدارية داخل المجمعات. وإن المعالجة لا تكمن في تعديل جزئي لنصوص القانون المدني العراقي، بل في خلق كيان قانوني مستقل يمتلك المقومات التي توازن بين حق الاستثمار وحق الملكية الفردية. لذا، يركز هذا المطلب على تفكيك الأطر التشريعية المأمولة لإنشاء اتحاد الملاك بوصفه الحل القانوني الجذري في تنظيم إدارة المجمعات السكنية الاستثمارية، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:

الفرع الأول: ضرورات التشريعية والمبررات الموضوعية لسن قانون اتحاد الملاك.

إن الدعوة لسن قانون خاص باتحاد الملاك في العراق تستند إلى مبررات قانونية موضوعية تهدف إلى إعادة التوازن للمركز القانوني للمالك (السكن)، من أهمها المبرر الوظيفي لتجاوز الشبوع الإجباري، حيث أثبتت التجربة أن القواعد العامة في المواد (١٠٨١-١١٠١) من القانون المدني العراقي، بل وحتى قانون (٦١) لسنة ٢٠٠٠، قد تقادمت أمام طبيعة المجمعات السكنية المعاصرة. وإن الحاجة لقانون اتحاد ملاك تتبع من ضرورة تقنين الشبوع الإجباري كحالة دائمة



لا كحالة مؤقتة، حيث يمتلك هذا القانون القدرة على تنظيم الانتفاع بالأجزاء المشتركة بعيداً عن إرادة المستثمر المنفردة، مما يحمي الحقوق العينية للملاك من التآكل أو الإهمال. وأيضاً هناك المبرر الإداري لإنهاء الإدارة غير الشرعية، حيث يمارس المستثمر حالياً سلطات إدارية (فرض رسوم، صيانة، حراسة) دون سند من تفويض الملاك، بل استناداً إلى عقود إذعان، وإن القانون المقترح سيعمل على شرعنة هذه الإدارة، بنقلها من يد المستثمر (بوصفه طرفاً تجارياً) إلى يد اتحاد الملاك بوصفه ممثلاً لمصلحة الملاك الجماعية، مما يضمن أن تكون القرارات الإدارية خاضعة لرقابة الجمعية العمومية للملاك لا لقرارات مجلس إدارة شركة الاستثمار.

أما المبرر الأخير وهو المبرر الحقوقي لحماية الاستثمار العقاري، فإن استقرار المجمعات السكنية إدارياً يرفع من القيمة السوقية للوحدات المفروزة وبالتالي، فإن المشرع حين يقر هذا القانون، فإنه يحمي الاستثمار ذاته من الانهيار الناتج عن سوء الإدارة وتراجع مستوى الخدمات، مما يخدم المصلحة العامة والخاصة في آنٍ واحد.

الفرع الثاني: الخصائص القانونية لاتحاد الملاك (الشخصية المعنوية والقوة التنفيذية).

ولضمان فاعلية اتحاد الملاك، يجب أن يمنحه القانون المقترح خصائص قانونية تميزه عن الجمعيات التقليدية، وترتقي به إلى مستوى المؤسسة القانونية القادرة على فرض إرادتها، وذلك بإقرار اكتساب الشخصية المعنوية (الاستقلال الذاتي)، إذ يجب أن ينص القانون على منح الاتحاد شخصية معنوية بمجرد تسجيله، بما يترتب عليه استقلال ذمته المالية عن ذمة المستثمر وعن ذمم الملاك الشخصية. وهذا الاستقلال يمنح الاتحاد أهلية التقاضي باسم جميع الملاك، والقدرة على التعاقد مع شركات الصيانة والتأمين، مما يضمن أن تظل أموال الصيانة (الاشتراكات) محصنة وموجهة حصراً للمجمع.

كما إن أكبر عائق أمام اتحادات الملاك في التشريع العراقي الحالي هو غياب الجبر، لذا، يجب أن يمنح القانون المقترح قرارات الاتحاد (خاصة إقرار الميزانية وتحديد الرسوم) قوة السند التنفيذي بموجب قانون التنفيذ العراقي. وبموجب هذا التكييف، لا يحتاج الاتحاد إلى رفع دعوى قضائية لاستحصال ديونه من الملاك الملتكئين، بل يكفي تقديم قرار الجمعية العمومية الموثق إلى دائرة التنفيذ، وهو ما يضمن تدفق السيولة المالية اللازمة للصيانة والإدارة دون معوقات.

❦ قصور التنظيم المدني لإدارة المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق: دراسة في ظل أحكام الملكية

❦ الشائعة

كما يجب أن يخضع الاتحاد لرقابة مالية من قبل مدقق حسابات، ورقبة إدارية من قبل هيئة عامة، مع إمكانية الطعن بقرارات الاتحاد أمام القضاء الإداري أو المدني حسب الحالة، مما يخلق توازناً بين سلطة الاتحاد وبين حماية حقوق الملاك الأقلية.

وعلى ما سبق يجد الباحث إن تحويل اتحاد الملاك من كيان إداري رخو إلى مؤسسة قانونية ذات شخصية معنوية وقوة تنفيذية، هو الضمانة القانونية الوحيدة لإنهاء الفراغ التشريعي فالتشريع المقترح يجب أن يركز على سحب سلطة الإدارة من المستثمر كأثر قانوني مترتب على إتمام نسبة معينة من الإنجاز، وهو ما سيؤدي بالضرورة إلى استقرار المراكز القانونية وتكريس مبدأ أن المالك هو سيد قراره في المجمعات السكنية.

الخاتمة

وفي خاتمة هذه الدراسة التي تم من خلالها فك الاشتباك التشريعي بين المركز القانوني للمستثمر والمشتري في المجمعات السكنية الاستثمارية، توصلنا إلى أن الأزمة لا تكمن في غياب النصوص فحسب، بل في فوضى المرجعيات القانونية التي جعلت من عقود الاستثمار سلطة مطلقة تعلو على حق الملكية الفردية. فلقد أثبتت الدراسة أن التشريعات الحالية، رغم تعددها، أخفقت في تأسيس الإدارة الجماعية، وتركت الساكن رهيناً لعقود الإذعان، في حين عجز القضاء عن فرض التنفيذ العيني (نقل الملكية) مكتفياً بحماية حقوق التعويض المالي. وعليه، فإن المخرج القانوني ليس في المزيد من التنظيمات الإدارية الفرعية، بل في إحداث نقلة تشريعية نوعية تكرر استقلال اتحاد الملاك وتفرض التسجيل العقاري كالتزام استثماري قطعي، لا كإجراء رضائي خاضع لإرادة البائع المنفردة، وتأسياً على ما سبق توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي يمكن إيجاز أبرزها وفق الآتي:

أولاً: النتائج

١. أن القصور الجوهرية يكمن في إصرار المنظومة التشريعية على تكييف المجمعات السكنية الاستثمارية وفقاً لأحكام الشيوخ التقليدي في القانون المدني، وهو تكييف عاجز ومُعطل؛ حيث تمنح المادة (١٠٨١) مدني حق القسمة الذي يهدم الوحدة الإنشائية للمجمع، بينما تتجاهل ضرورة تقنين الشيوخ الإجماعي كحالة دائمة للمرافق المشتركة، مما أدى إلى غياب أي سند قانوني ملزم يحمي الملاك من الإدارة المنفردة للمستثمر.



٢. أثبتت الدراسة وجود تعارضٍ جذري بين قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ الذي يعظم سلطة المستثمر، وبين قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ الذي يحاول حماية الملكية المفروزة، مما خلق فراغاً تشريعياً استغله المستثمر للانفراد بإدارة الأجزاء المشتركة. ٣. تبين أن القضاء العراقي، رغم اجتهاداته في حماية الحقوق المالية للمشتري، يظل مقيداً بجمود نصوص قانون التسجيل العقاري، مما أدى إلى حصر الحماية القضائية في الفسخ والتعويض بدلاً من التنفيذ العيني (التسجيل)، وهو ما لا يحقق الغاية الأساسية للمشتري في الحصول على سند الملكية.

٤. خلصت الدراسة إلى أن المجمعات السكنية الاستثمارية تُدار حالياً بناءً على عقود إذعان تفتقر إلى الشرعية الإدارية، حيث يمارس المستثمر صلاحيات واسعة في فرض الرسوم والصيانة دون وجود اتحاد ملاك يتمتع بالشخصية المعنوية والقوة التنفيذية التي نصت عليها روح التشريعات الحديثة.

٥. أن جمعية الملاك المنصوص عليها في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق (٦١) لسنة ٢٠٠٠ قد تحولت إلى كيانٍ صوري لا يتمتع بالشخصية المعنوية أو السلطة التنفيذية اللازمة لإدارة المجمع؛ إذ لا يمتلك هذا الكيان بموجب التنظيم الحالي أي قوة قانونية لفرض القرارات المالية (الرسوم الخدمية) أو إجبار المستثمر على التخلي عن سلطة إدارة المرافق بعد الإنجاز، مما جعل من إدارة المجمعات الاستثمارية "سلطة أمر واقع" تعاقدية وليست سلطة قانونية مؤسساتية.

ثانياً: التوصيات

١. ضرورة سن قانون مستقل يتجاوز القواعد العامة، يحدد بشكل قاطع انتقال سلطة الإدارة من المستثمر إلى اتحاد الملاك بمجرد إنجاز نسبة (٧٠%) من المشروع، مع منح هذا الاتحاد "الشخصية المعنوية" التي تخوله التقاضي والتعاقد باسم الملاك.

٢. التوصية بتعديل نصوص قانون التسجيل العقاري بما يضمن التسجيل الجبري للوحدات المفروزة في المشاريع الاستثمارية بمجرد صدور شهادة إنجاز المشروع، واعتبار تلك الشهادة بمثابة "محرر رسمي" ناقل للملكية، لا يملك المستثمر حق الامتناع عن إتمام إجراءاته.

٣. منح قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الملاك المتعلقة بالالتزامات المالية (الرسوم الخدمية) قوة السند التنفيذي، مما يغني الملاك عن اللجوء للمحاكم لاستحصال مستحقات الصيانة، ويضمن استمرارية المرافق المشتركة.



٤. إلزام المستثمر بفتح حساب ضمان مستقل لكل مجمع، يحظر الحجز عليه من قبل دائني المستثمر الشخصيين، لضمان تخصيص أموال الاشتراكات حصراً لأغراض إقامة وصيانة الأجزاء المشتركة للمجمع.

الهوامش

(١) أيمن سعد عبد المجيد سليم، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله: دراسة مقارنة: القاهرة، دار النهضة العربية، ٢٠٢٠، ص ٢٣.

(٢) أنور طلبة، الملكية الشائعة، الإسكندرية، المكتب الجامعي الحديث، ٢٠٠٤، ص ١١٥.

(٣) حمد العبد الرحمن الجنيدل، نظرية التملك في الإسلام، بيروت، مؤسسة الرسالة، ١٩٨٣، ص ١٥.

(٤) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني: الحقوق العينية الأصلية: أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية: دراسة مقارنة بالمدونات العربية، دار الثقافة للتوزيع والنشر، عمان، ١٩٩٩، ص ٣٦٠.

(٥) عبد الناصر هياجنة، وأحمد علي العويدي، تقييم فاعلية الأحكام الخاصة بالملكية الشائعة في القانون الأردني، دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٨، العدد ٢، ٢٠١١، ص ٦٧٣.

(٦) أنور طلبة، مرجع سابق، ص ١٢٣.

(٧) أميرة عبد الحسن السهيلي، انقضاء الشيوع العقاري بالقسمة طبقاً للقانون المدني العراقي، رسالة ماجستير، جامعة بابل، العراق، ١٩٩٨، ص ٧٨.

(٨) ضحى محمد سعيد، التصرف القانوني للشريك في المال الشائع: دراسة مقارنة. "مجلة الراافدين للحقوق ع ٤٧ (٢٠١١): ص ٦ وما بعدها.

(٩) عبد الرحمن خضر، شرح القانون المدني العراقي الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية، بغداد، ١٩٥٣، ص ٥٠: وفي ذلك الاتجاه نجد الحكم القضائي الصادر عن رئاسة محكمة التمييز في العراق والمرفق ١٠٢٢ / ٣م / ١٩٧٥ والمؤرخ في ١٨/٩/١٩٧٦ والذي جاء في حيثياته: (.. ان الارض التي صنفها اميرية ممنوحة باللزمة والتي لا يمكن ازالة شيوعها قسمة وبالتالي تتوقف عملية القسمة على ذلك التصحيح): انظر مجموعة الاستاذ القاضي ابراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز القسم المدني ، بغداد، مطبعة العمال المركزية ، مركز البحوث القانونية، ١٩٨٨، ص ٤٤٨

(١٠) سعيد عبد الكريم مبارك، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١ ، بغداد، مطبعة الحكومة، دار الحرية للطباعة، ١٩٧٣، ص ١٠٣.

(١١) عبدالخالق غالي مهدي، الإطار القانوني للاستثمار في المجمعات السكنية: دراسة مقارنة. "مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية مج ١٦، ملحق (٢٠٢٤)، ص ٣١٠-٣٤٧.

(١٢) ريزان حمودي كريم الشمري، حقوق والتزامات الملاك في ملكية الطوابق والشقق، مجلة الجامعة العراقية ع ٦٥، ج ١، ٢٠٢٤، ص ٣٢٦ - ٣٣٢.

(١٣) سامي محمد صباح، حقوق والتزامات مالكي الطوابق والشقق في القانون الأردني: دراسة مقارنة" رسالة ماجستير. الجامعة الاردنية، عمان، ١٩٩٩، ص ٣٢.

- ^(١٤) يونس صلاح الدين علي، ملكية الأجزاء المشتركة في العمارات والطوابق والشقق في القانون الإنكليزي: دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي، مجلة الرافدين للحقوق ع ٨٤ (٢٠٢٣): ص ١٩٨ - ٢٥٥
- ^(١٥) أياد جواد عبيد عمران الجنابي، ملكية الطوابق والشقق في القانون العراقي: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، الجامعة الإسلامية في لبنان، بيروت، ٢٠٢٤، ص ٢٣.
- ^(١٦) يونس صلاح الدين علي، مرجع سابق، ص ١٩٨ - ٢٥٥.
- ^(١٧) مهدي إبراهيم علي، وصيهاء نزار ناظم. "صفة الاذعان في عقد خدمات ما بعد بيع العقار". مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية مج ٥، ع ٢٠ (٢٠١٧): ص ٩٦ - ١٢٠.
- ^(١٨) المادة (١٦٧) من القانون المدني العراقي "١- القبول في عقود الاذعان ينحصر في مجرد التسليم بمشروع عقد ذي نظام مقرر يضعه الموجب ولا يقبل فيه مناقشة. ٢- اذا تم العقد بطريق الاذعان وكان قد تضمن شروطاً تعسفية جاز للمحكمة ان تعدل هذه الشروط او تعفي الطرف المذعن منها وذلك وفقاً لما تقتضي به العدالة ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك. ٣- ولا يجوز ان يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الاذعان ضاراً بمصلحة الطرف المذعن ولو كان دائناً".
- ^(١٩) نهاية مطر العبيدي، الاستثمار الأجنبي في قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦: دراسة قانونية تحليلية. "مجلة الآداب ٨٩ ع (٢٠٠٩)، ص ٨٥ - ١٠٨.
- ^(٢٠) المادة (١٥) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل التي جاء فيها: "أولاً: يتمتع المشروع الحاصل على اجازة الاستثمار من الهيئة بالإعفاء من الضرائب والرسوم لمدة (١٠) عشر سنوات من تاريخ بدء التشغيل وفق المناطق التنموية التي يحددها مجلس الوزراء باقتراح من الهيئة الوطنية للاستثمار حسب درجة التطور الاقتصادي للمنطقة وطبيعة المشروع الاستثماري. ثانياً: لمجلس الوزراء اقتراح مشاريع قوانين لتمديد او منح اعفاءات بالإضافة الى الاعفاءات المنصوص عليها في البند (أولاً) من هذه المادة او تقديم حوافز او ضمانات او مزايا اخرى لأي مشروع أو قطاع او منطقة والمدد والنسب التي يراها مناسبة وفقاً لطبيعة النشاط وموقعه الجغرافي ومدى مساهمته في تشغيل الايدي العاملة ودفع عجلة التنمية الاقتصادية ، لاعتبارات تقتضيها المصلحة الوطنية. ثالثاً: للهيئة الوطنية لاستثمار زيادة عدد سني الاعفاء من الضرائب والرسوم يتناسب بشكل طردي مع زيادة نسبة مشاركة المستثمر العراقي في المشروع لتصل الى (١٥) خمسة عشر سنة اذا كانت نسبة شراكة العراقي في المشروع اكثر من ٥٠%".
- ^(٢١) المادة (١١) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل التي جاء فيها: "تمتع المستثمر بالمزايا الآتية: أولاً: اخراج راس المال الذي أدخله الى العراق وعوائده وفق أحكام هذا القانون وتعليمات البنك المركزي العراقي وبعملة قابلة للتحويل بعد تسديد التزاماته وديونه كافة للحكومة العراقية وسائر الجهات الأخرى. ثانياً: يحق للمستثمر الأجنبي أ- التداول في سوق العراق للوراق المالية بالسهم والسندات المدرجة فيه. ب- تكوين المحافظ الاستثمارية في السهم والسندات. ثالثاً: استئجار الاراضي اللازمة للمشروع أو المساطحة للمدة التي يكون فيها المشروع الاستثماري قائماً على ان لا تزيد عن (٥٠) خمسين سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة وان تراعى في تحديد المدة طبيعة المشروع وجدواه للاقتصاد الوطني. رابعاً: التأمين على المشروع الاستثماري لدى

❦ قصور التنظيم المدني لإدارة المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق: دراسة في ظل أحكام الملكية

❦ الشائعة

أي شركة تأمين وطنية أو أجنبية يعتبرها ملائمة. خامساً: فتح حسابات بالعملية العراقية أو الأجنبية أو كليهما لدى احد المصارف في العراق أو خارجه للمشروع المجاز.

٢٢) المادة (١٤) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل التي جاء فيها: "يلتزم المستثمر بما يأتي: أولاً: اشعار الهيئة الوطنية للاستثمار أو هيئة الاقليم أو المحافظة حسب الاحوال خطياً فور الانتهاء من تركيب الموجودات وتجهيزها لأغراض المشروع وتاريخ بدء العمل التجاري. ثانياً: مسك حسابات اصولية يدققها محاسب قانوني مجاز في العراق وفقاً للقانون. ثالثاً: تقديم دراسة الجدوى الاقتصادية والفنية للمشروع واي معلومات او بيانات او وثائق تطلبها الهيئة او الجهات الاخرى المختصة فيما يتعلق بموازنة المشروع والتقدم الحاصل في انجازه. رابعاً: مسك سجلات خاصة بالمواد المستوردة للمشروع والمعفاة من الرسوم طبقاً لأحكام هذا القانون مع تحديد مدد الاندثار لهذه المواد. خامساً: المحافظة على سلامة البيئة والالتزام بنظم السيطرة النوعية المعمول بها في العراق والانظمة العالمية المعتمدة في هذا المجال والقوانين المتعلقة بالأمن والصحة والنظام العام وقيم المجتمع العراقي. سادساً: الالتزام بالقوانين العراقية النافذة في مجالات الرواتب والاجازات وساعات وظروف العمل وغيرها كحد ادنى. سابعاً: الالتزام بتطابق جدول تقدم العمل الذي يقدمه المستثمر مع الواقع على ان لا يكون التفاوت الزمني اكثر من ستة اشهر وعلى الهيئة الوطنية للاستثمار وضع شروط جزائية في حالة تجاوز مدة الستة اشهر كما ان للهيئة سحب الاجازة. ثامناً: تدريب مستخدميه من العراقيين وتأهيلهم وزيادة كفاءتهم ورفع مهاراتهم وقدراتهم وتكون الاولوية للتوظيف واستخدام العاملين العراقيين".

٢٣) حيث نصت المادة (٣) من تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ صراحةً على: "يلتزم المستثمر بسعر الوحدة السكنية المثبت في دراسة الجدوى الاقتصادية المقدمة قبل منح إجازة الاستثمار، والمصادق عليها من هيئة الاستثمار المعنية، والمثبت في عقد الاستثمار".

٢٤) انظر المادة (٢٨) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦، التي تمنح هيئة الاستثمار صلاحية فرض جزاءات إدارية تصل إلى سحب الإجازة الاستثمارية.

٢٥) ضوابط مسك حساب ضمان التطوير العقاري (ESCROW ACCOUNT) الصادرة عن البنك المركزي العراقي بموجب كتابه المرقم (١٠٩/٣/٩) والمؤرخ في ٢٠٢٠/٣/٨، والتي تُعد الإطار التنظيمي المكمل لهذه التعليمات

٢٦) حيث نصت المادة (٥/ الفقرة ٦) من تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية رقم (١) لسنة ٢٠٢٥ صراحةً على: "عدم جواز حجز المصرف على أموال حساب الضمان سواء لمصلحته أو لمصلحة دائني المستثمر، إلا بقرار حكم قضائي قطعي واجب السداد ومتعلق بتقدم العمل في المشروع".

٢٧) جاء في نص القرار التمييزي رقم (٨١٠٥/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠٢٤) أنه: "تعتبر دائرة التسجيل العقاري الجهة المختصة قانوناً بإجراء المعاملات التصرفية العقارية، ويعد عقد البيع العقاري المبرم بين المستثمر والمشتري في المشاريع الاستثمارية عقداً رضائياً في مرحلة التسجيل، لا يجوز معه للقضاء إلزام المستثمر بإجراء معاملة نقل الملكية جبراً، وذلك لكون التسجيل إجراءً إرادياً يفقر إلى الإكراه القانوني في قوانين التسجيل النافذة، ويكون للمشتري في حال امتناع المستثمر عن التسجيل الحق في طلب فسخ العقد أو المطالبة بالتعويض عن الإخلال بالالتزام العقدي".



^{٢٨} جاء في نص القرار التمييزي رقم ((١٠٠٦/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠٢٣)) أنه: "إن بيع الوحدات السكنية في المشروع الاستثماري لبوابة العراق تخضع لقانون الاستثمار وبالتالي فإن العقد المبرم بين المدعي والمدعى عليه إضافة لوظيفته ببيع وشراء الشقة السكنية عقداً صحيحاً. ٢ - إن طلب المدعي بتسليم الشقة له بسبب إمتناع المدعى عليه هو أمر وارد قانوناً ذلك ان الثابت بأن المدعي قد أودع ما تبقى بذمته من بدل الشراء لحساب المدعى عليه في دائرة الكاتب العدل الكرخ الصباحي وحسبما هو ثابت من اضبارة الايداع وبهذا فانه قد أوفي بالتزامه ومقابل ذلك على المدعى عليه إضافة لوظيفته (المستثمر) الالتزام بتسليم الشقة للمدعي رضاء وبخلاف ذلك يجبر قضاء وهذا الامر قابل للتنفيذ العيني. ٣ - إن طلب تسجيل الشقة موضوعة عقد البيع في دائرة التسجيل العقاري المختصة بأسم (المشتري) فان هذا الامر محل نظر لأن عقد بيع الوحدة السكنية المشمولة بقانون الاستثمار وان كان من العقود الصحيحة الا أن موضوع تسجيل الوحدة السكنية في دائرة التسجيل العقاري المختصة جبراً لا يمكن قبوله لأن عقد بيع العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة عقد بيع العقار في دائرة التسجيل المختصة لا ينفذ إلا بإرادة البائع ورضاه وإذا رفض التسجيل فللمشتري حق طلب فسخ عقد البيع والتعويض أن كان لذلك مقتضى. ٤- إن دعوى المدعي بطلب تسليم الشقة واردة قانوناً اما طلبه بتسجيل الشقة باسمه في سجلات التسجيل العقاري المختصة فلا سند له من القانون . وهذا ما ذهبت اليه الهيئة الاستئنافية عقار في محكمة التمييز الموقرة بموجب القرار المرقم ١٠٠٦/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠٢٣ في ٣٠٢٣/٣/٢٩.....".

قائمة المراجع

الكتب:

- ابراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز القسم المدني ، بغداد، مطبعة العمال المركزية ، مركز البحوث القانونية، ١٩٨٨.
- أنور طلبة، الملكية الشائعة، الإسكندرية، المكتب الجامعي الحديث، ٢٠٠٤.
- أيمن سعد عبد المجيد سليم، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله: دراسة مقارنة: القاهرة، دار النهضة العربية، ٢٠٢٠.
- حمد العبد الرحمن الجنيدل، نظرية التملك في الإسلام، بيروت، مؤسسة الرسالة، ١٩٨٣.
- سعيد عبد الكريم مبارك، الحقوق العينية الاصلية، ط ١ ، بغداد، مطبعة الحكومة، دار الحرية للطباعة ، ١٩٧٣.

❦ قصور التنظيم المدني لإدارة المجمعات السكنية الاستثمارية في العراق: دراسة في ظل أحكام الملكية

❦ الشائعة

- عبد الرحمن خضر، شرح القانون المدني العراقي الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية، بغداد، ١٩٥٣.

- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني: الحقوق العينية الأصلية: أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية: دراسة مقارنة بالمدونات العربية، دار الثقافة للتوزيع والنشر، عمان، ١٩٩٩.

الرسائل الجامعية

- أميرة عبد الحسن السهيلي، انقضاء الشيوخ العقاري بالقسمة طبقاً للقانون المدني لعراقي، رسالة ماجستير، جامعة بابل، العراق، ١٩٩٨.

- أياد جواد عبيد عمران الجنابي، ملكية الطوابق والشقق في القانون العراقي: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، الجامعة الإسلامية في لبنان، بيروت، ٢٠٢٤.

- سامي محمد صباح، حقوق والتزامات مالكي الطوابق والشقق في القانون الأردني: دراسة مقارنة" رسالة ماجستير. الجامعة الاردنية، عمان، ١٩٩٩.

المجلات والأبحاث:

- ريزان حمودي كريم الشمري، حقوق والتزامات الملاك في ملكية الطوابق والشقق، مجلة الجامعة العراقية ع ٦٥، ج ١، ٢٠٢٤.

- ضحى محمد سعيد، التصرف القانوني للشريك في المال الشائع: دراسة مقارنة. "مجلة الرافدين للحقوق ع ٤٧ (٢٠١١).

- عبد الناصر هياجنة، وأحمد علي العويدي، تقييم فاعلية الأحكام الخاصة بالملكية الشائعة في القانون الأردني، دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٨، العدد ٢، ٢٠١١.

- عبدالخالق غالي مهدي، الإطار القانوني للاستثمار في المجمعات السكنية: دراسة مقارنة. "مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية مج ١٦، ملحق (٢٠٢٤).

- مهند ابراهيم علي، وصهبا نزار ناظم. "صفة الاذعان في عقد خدمات ما بعد بيع العقار. "مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية مج ٥، ع ٢٠ (٢٠١٧).

- نهاية مطر العبيدي، الاستثمار الأجنبي في قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦: دراسة قانونية تحليلية. "مجلة الآداب ع ٨٩ (٢٠٠٩).

- يونس صلاح الدين علي، ملكية الأجزاء المشتركة في العمارات والطوابق والشقق في القانون الإنكليزي: دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي، مجلة الرافدين للحقوق ع ٨٤ (٢٠٢٣).

التشريعات:

- تعليمات بيع وإيجار الوحدات السكنية في المشاريع الاستثمارية رقم (١) لسنة ٢٠٢٥.

- ضوابط مسك حساب ضمان التطوير العقاري (ESCROW ACCOUNT) الصادرة عن البنك المركزي

العراقي بموجب كتابه المرقم (١٠٩/٣/٩) والمؤرخ في ٢٠٢٠/٣/٨.

- قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل.



-قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.

-القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

-قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠.

-نظام بيع وإيجار أراضي الدولة رقم (٦) لسنة ٢٠١٧.

الأحكام القضائية:

-القرار التمييزي رقم (٨١٠٥/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠٢٤).

-القرار التمييزي رقم ((١٠٠٦/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠٢٣) .

-محكمة التمييز في العراق والمرقم ١٠٢٢ / م٣ / ١٩٧٥ والمؤرخ في ١٨/٩/١٩٧٦.

-References

Books:

-Ibrahim Al-Mashhadani, *Legal Principles in the Rulings of the Court of Cassation: Civil Division*, Baghdad, Central Workers' Press / Legal Research Center, 1988.

-Anwar Talba, *Co-ownership*, Alexandria, Modern University Office, 2004.

-Ayman Saad Abdel-Majid Salim, *Powers of the Co-owner Regarding the Use and Exploitation of Common Property: A Comparative Study*, Cairo, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, 2020.

-Hamad Al-Abdulrahman Al-Junaidel, *The Theory of Ownership in Islam*, Beirut, Al-Risalah Foundation, 1983.

-Saeed Abdel-Karim Mubarak, *Principal Real Rights*, 1st ed., Baghdad, Government Press / Dar Al-Hurriya for Printing, 1973. - Abdul Rahman Khader, *Explanation of the Iraqi Civil Code: Principal Real Rights Derived from the Right of Ownership*, Baghdad, 1953.

-Muhammad Wahid al-Din Sawar, *Explanation of the Jordanian Civil Code: Principal Real Rights: Grounds for Acquiring Ownership and Rights Derived from the Right of Ownership – A Comparative Study with Arab Codes*, Dar Al-Thaqafa for Distribution and Publishing, Amman, 1999.

Academic Theses

-Amira Abdul-Hassan Al-Suhaili, *Termination of Co-ownership of Real Estate through Partition under the Iraqi Civil Code*, Master's Thesis, University of Babylon, Iraq, 1998.

-Iyad Jawad Obaid Omran Al-Janabi, *Ownership of Floors and Apartments under Iraqi Law: A Comparative Study*, Doctoral Dissertation, Islamic University of Lebanon, Beirut, 2024.

-Sami Muhammad Sabah, *Rights and Obligations of Owners of Floors and Apartments under Jordanian Law: A Comparative Study*, Master's Thesis, University of Jordan, Amman, 1999.

Journals and Research Papers:

-Rezan Hamoudi Karim Al-Shammari, *Rights and Obligations of Owners regarding the Ownership of Floors and Apartments*, *Al-Iraqiya University Journal*, Issue 65, Vol. 1, 2024.

-Duha Muhammad Saeed, *Legal Disposition by a Co-owner of Common Property: A Comparative Study*. Al-Rafidain Journal of Law, Issue 47 (2011).



-Abdel Nasser Hayajneh and Ahmed Ali Al-Owaidi, "Evaluating the Effectiveness of Provisions Regarding Co-ownership in Jordanian Law," *Dirasat: Shari'a and Law Sciences*, Vol. 38, No. 2 (2011).

-Abdul-Khaliq Ghali Mahdi, "The Legal Framework for Investment in Residential Complexes: A Comparative Study," *Al-Muhaqqiq Al-Hilli Journal for Legal and Political Sciences*, Vol. 16, Supplement (2024).

-Muhannad Ibrahim Ali and Sahba Nizar Nazim, "The Nature of Adhesion in Real Estate After-Sales Service Contracts," *Journal of the College of Law for Legal and Political Sciences*, Vol. 5, Issue 20 (2017).

-Nihaya Matar Al-Obeidi, "Foreign Investment under Iraqi Investment Law No. 13 of 2006: An Analytical Legal Study," *Al-Adab Journal*, Issue 89 (2009).

-Younis Salah al-Din Ali, "Ownership of Common Areas in Buildings, Floors, and Apartments under English Law: An Analytical Study Compared to Iraqi Law," *Al-Rafidain Journal of Law*, Issue 84 (2023).

Legislation:

-Instructions on the Sale and Lease of Residential Units in Investment Projects No. (1) of 2025.

-Regulations for Maintaining Real Estate Development Escrow Accounts, issued by the Central Bank of Iraq via Letter No. (9/3/109) dated March 8, 2020.

-Investment Law No. (13) of 2006 (as amended).

-Real Estate Registration Law No. (43) of 1971.

-Iraqi Civil Code No. (40) of 1951.

-Law Regulating Ownership... - Floors and Apartments in Buildings Law No. (61) of 2000.

-Regulation on the Sale and Lease of State Lands No. (6) of 2017.

Judicial Rulings:

-Cassation Ruling No. (8105/Civil Expanded Panel/2024).

-Cassation Ruling No. (1006/Civil Expanded Panel/2023).

-Iraqi Court of Cassation Ruling No. 1022/M3/1975, dated September 18, 1976.