النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها

العراق

د. سحر حيال غانم
م. م. مها رمزي محمد علي
مدرس القانون المدني
مدرس القانون المدني المساعد
كلية الحقوق / جامعة الموصل
كلية الحقوق / جامعة الموصل

المؤلفون

باشر

แตกت العديد من التشريعات ظاهرة التجاوز على العقارات وما نشا عنها من عواملات معظمها لمستوطنات بشرية أسهمت في انتشار مواقع للسكن غير اللائق.

وقد تفاوتت المعالجة في الشكل والتفاصيل على وفق السياسة التشريعية المتبقية سواء أكانت دولية أم وطنية، حيث تضمنت تلك المعالجات نوعاً من الحلول للتفاهم مع المرحلة الزمنية من ناحية، وظروف المتجاوزين من ناحية أخرى، ومع ذلك استمرت هذه الظاهرة بالانتشار ولم تسهم المعالجات التشريعية المتخذة في إلحانها مما عدا بعض الدول إلى اعتماد وسائل أخرى تتفق مع التخطيط الحضري للمدن واساليب متنوعة، ويتبت التشريعات الدولية توفير وتعزيز التنمية المستدامة للبلدان والمدن من خلال برامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (Un-Habitat) كهون مخولة من الجمعية العامة للأمم المتحدة ضمن المجالات الاجتماعية والبيئية وهو حلقة الوصل لجميع مسائل التحضير والمستوطنات البشرية داخل منظومة الأمم المتحدة الهدف منه توفير المآوى المناسب للجميع يطلق عليه تسمية (مTEL الأمم المتحدة).

اما في العراق فقد كان هناك العديد من التشريعات التي صدرت متابعة ضمن مراحل زمنية مختلفة تتفاقم والسياسة المتبقية في حينها من قبل الحكومات العراقية منذ تأسيس جمهورية العراق عام 1921 ولحد الآن التي حاولت معالجة ما هو قائم من تجاوزات والحدود من انتشارها مستقبلاً، إلا أن ظاهرة التجاورات والبناء العشوائي غير المشروع استمر بالانتشار ردً فعل على أسباب وظروف متعددة: اقتصادية، سياسية، واجتماعية.

ومن أبرز الحوال التي تضمنتها القوانين والقرارات الصادرة في العراق لمعالجة التجاورات، الزام الدوائر الرسمية المتخصصة بمتمليك العقار المتجاوز عليه على وفق شروط يحددها التشريع الصادر في حينه ليكون التملك بديل أو بدنه.

هذه الحلول هي محور البحث في موضوع التجاور على العقارات

وبشكل خاص في نطاق موقف المشروع العراقي من خلال التركيز على مسألتين

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
Abstract

Many legislations dealt with the phenomenon of overtaking the real estate and the resulting slums, most of which were for human settlements that contributed to the spread of inappropriate housing sites.

The treatment varied in form and details according to the legislative policy followed, whether international or national, as these treatments included a kind of solutions to suit the time stage on the one hand, and the circumstances of those who went beyond on the other hand. However, this phenomenon continued to expand and the legislative treatments taken did not contribute to ending it. Some countries have led to the adoption of other means consistent with urban planning of cities in various ways.

International legislation has adopted the provision and promotion of sustainable development for countries and cities through the United Nations Human Settlements Program (Un-Habitat) being authorized by the United Nations General Assembly within the social and environmental areas and is the link to all issues of urbanization and human settlements within the United Nations system designed to provide a suitable shelter for all.

As for Iraq, there were many legislations that were issued consecutively within different time phases consistent with the policy followed at the time by Iraqi governments since the establishment of the Republic of Iraq in 1921 and until now that have tried to address the existing abuses and limit their spread in the future, but the phenomenon of abuse illegal, indiscriminate construction continued to expand in response to multiple causes and conditions, including economic, political, security, and social.
One of the most prominent solutions included in the laws and decisions issued in Iraq to deal with abuses, obligating the official departments concerned with owning the property in excess of it according to conditions determined by the legislation issued at the time to be ownership with or without an allowance.

These solutions are the focus of research on the issue of transgressing real estate, especially in the scope of the position of the Iraqi legislator, by focusing on two issues, the first of which is the content of the legislation, and the second is the requirements of reality and within the general principles of human rights.

**key words:** Human settlements - informal settlements - overtaking the property - owning the overtaking property.

**المقدمة**

مدخل تعريفي بالموضوع

المستوطنات السكنية العشوائية التي تنشأ نتيجة التجاوز على العقارات، تعد مشكلة مرتبة تجتمع فيها العناصر الأساسية للظروف الاجتماعية والاقتصادية والسكانية والعمارية، تلك المشكلة تبناها علماء السوسوي أنتروبولوجية من خلال تحليل البناء الاجتماعي للمجتمعات الإنسانية في تلك المستوطنات لأنها تشكل فئات بشرية متعددة ومختلفة من الثقافات مما يعني دراسة للأنماط السلكوية في مجتمعات لها خصوصية معينة ديموغرافية واقتصادية واجتماعية.

السكن العشوائي المخالف للضوابط التي تحديدها التشريعات ذات الشأن

مرّ بمراحل تاريخية منذ الحضارات القديمة وصولا إلى فترة الصراعات ضمن حقبة القرون الوسطى ومن ثم بعد الحرب العالمية الأولى وما تلاها من احداث أسهمت في تغيير النسيج العمراني للمدن والأراضي المحيطة بها إذ توسعت قاعدة الهجرة السكانية التي نشأت كنتيجة حتمية للتجاوز على العقارات ولاسيما المملكةة للدولة.

والانتشار العشوائيات أخذ طابعا عاما من حيث وجودها في معظم دول العالم مما حدا بالتشريعات العالمية الدولية منها والوطنية بالتوجه إلى تحقيق
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها – العراق نموذجاً-

التوازن بين هذه الظاهرة من ناحية والتعامل معها كوقائع ثابتة مع الأخذ بنظر
الاعتبار منع تحققي مستقبلًا من ناحية أخرى والتركيز على إيجاد بعضًا في
الحلول للتقعيمات السكنية العشوائية القائمة وابرزها تمليك العقار المتجاوز عليه
على وفق قواعد واحكام يحتضن التشريع المختص، وبشكل خاص موقف القانون
العراقي الذي كان مساعدًا لهذه الروى في بعض من الجوانب التي يمكن أن
تحقق نوعا من النتائج المرجوة مقارنة بالمحاور الأساسية المعتمدة في اغلب
دول العالم للحث من ظاهرة العشوائيات أخذًا بالمسائلية خصوصية المجتمع
العراقي - فكان من أثارها تعدد التشريعات الصادرة في نطاق التجاوز على
العقارات المملوكة للدولة وترامت تلك التشريعات مع الظروف السياسية
والاجتماعية والاقتصادية والجغرافية في عموم العراق.

أهمية الموضوع

تقوم أهمية الموضوع في ازدواجهة الحلول التي تبناها المشرع العراقي
لمعالجة مشكلة الأساط العشوائي بوجه خاص والتي نشأت نتيجة التجاوز على
عقارات الدولة، تلك المعالجات كانت في مضمون تشريعات متعددة ضمن
مراحل تأريخية متسلسلة في وجود هذه الظاهرة واستمرارها، إذ تبنى المشرع
في معظم مواقفه فكرة تمليك العقار المتجاوز عليه دون التفريط، بفرض
مجموعة من الالتزامات مقابل ذلك، ويكون ترتيب حقوق الملكية العقارية
لمسودة العشوائيات (الشاغر الحقيقي أو ورثته) بالذات.

إسباب اختيار الموضوع

١- التوسع العمراني للمستوطنات العشوائية في عموم العراق من خلال
الانشطة السكانية التي تعتمد أسلوب التجاوز على عقارات الدولة في
التبعية النمو والاحتياجات للسكان.

٢- افتقار العشوائيات السكنية لمعظم أسسيات السكن اللائق والذي يتعرض
مع الحقوق التي يقرها القانون الدولي للإنسان وما تثيره تلك المسائل من
مشكلات يكون إمكانية خصبة للمشكلة غير المشروع مما يهيئ ترتبة خصبة
للعنف والجريمة في معظم الجهات.

٣- تعدد التشريعات وتنوعها بين قواعد المسؤولية المدنية والمسؤولية الجنائية
على وفق تسلسلها التاريخي في الصدور، مع التخصص لبيان موقع
المشرع العراقي من هذا التنوع مقارنة بالاحتجاجات الدولية في خصم هذه
المشكلة أو محاولة احتواء الظاهرة ضمن خصائص، الأول يعتمد أسلوب
تحسين أوضاع السكن والخدمات، والثاني يقوم على برامج استحداث مناطق عامة وإزالة المناطق العشوائية كلاً أو جزء دون أن يغفل أيها من الأسلوبين الظروف التي تحيط وتشجع اتساع انتشار عشوائيات السكن.

الدراسات السابقة للموضوع

العديد من الدراسات تناولت موضوع المستوطنات العشوائية للبحث منها ضمن مجالات متعددة، اقتصادية، اجتماعية، طبيعية، جغرافية، وقانونية وفي معظمها تناولت التعريف بالوضوع وبيان أهميته ومن ثم العرض التفصيلي للفكرة المنقولة للبحث فيها وما توصلت إليه الدراسة من نتائج ونخص بالذكر أن كثير من الباحثين وعلى اختلاف تخصصاتهم تناولوا الموضوع ضمن خصوصية تلك الوقائع في العراق ونذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

الدراسات الدولية

1- مؤتمر الأمم المتحدة الثالث للإسكان والتنمية (المؤهل الثالث).
3- راكيل روبننك، تقرير مجلس حقوق الإنسان، السكن اللائق، الجمعية العامة، الأمم المتحدة، 2012.

الدراسات في الدول العربية

1- د. عبدالعظيم احمد عبدالعظيم، العشوائيات في محافظة الاسكندرية، جامعة الاسكندرية، 2002.
2- فرح مصطفى الصرفندى، استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة، 2004.
3- عبد الله علي النعم، الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية، القاهرة، 2005.
4- فضنان فوزي، الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني، بحث منشور في مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الحاج خضر، بابل، كلية العلوم الإنسانية، الجزائر، العدد (200)، السنة 2015.

الدراسات في العراق
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها - العراق أنموذجاً

1- د. حارث علي حسين العبدي، العشوانيات دراسة سوسية انتروبوپولوجية في الاقتصاد الاجتماعي - المكاني، دون مكان سنة طبع.

2- ذكرى عبدالmentation ابراهيم، العشوانيات من وجهة نظر سكان المناطق الحضرية، بحث بحث منشور في مجلة كلية الآداب، جامعة بغداد، العدد (100).

3- د. هادي نعم المالكي، إسرا لفاضل الراشدي، التجاوز على المرافق العامة في القانون العراقي، بحث ميداني ضمن حدوت آمانة بغداد، كلية القانون، جامعة بغداد. منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.JOLS.UOBAGHDAD.EDU.IQ.

تاريخ الزيارة ٢٠١٠/٣/٥

4- د. جوز حسن دزه، د. عماد بصائر، المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء في القانون العراقي، بحث منشور في مجلة جامعة كريبت للحقوق، جامعة كريبت، السنة (٢)، المجلد (٢) ، العدد (٣) ، الجزء (٢)، ٢٠١٨.

5- د. مكي عبد مجيد، أفاق التحضر والسكن العشوائي، بحث منشور، مجلة كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة كربلاء.

6- د. اسراء موفق رجب، التلوث البصري في مدينة بغداد، "السكن العشوائي في حي السلام انموذجاً", بحث منشور في مجلة كلية الآداب، ملحق العدد (١١٠)، الجامعة المستنصرية.

الانطارام بأسلوب البحث التحليلي المقارن مع التركيز على موقف المشروع العراقي بدأ من تأسيس جمهورية العراق واستمراراً في عرض مواقه全景 التي تزامنت مع الأحداث التي مر بها من حوادث وانفجارات وصولاً إلى مشروع قانون معالجة التجاوزات السكنية لسنة ٢٠١٧، وخرج عن نطاق هذا البحث التجاوز على العقارات المملوكة ملكية خاصة فهي تخضع للقواعد العامة التي تنظم حالات العمل غير المشروع وما يترتب عليه من التزامات على وفق أحكام القانون المدني العراقي باعتباره نظاماً قانونياً تصدى لهذه الظاهرة، مع الإشارة في بعض المواضع إلى موقف المشروع المصري والاردني.

خطة البحث في الموضوع

بحث في موضوع تمليك العقارات المتجاوز عليها (العراق انموذجاً) جاءت مركزة في نطاق هذه الخصوصية وعلى قسم البحث فيها إلى مطلبين: المطلب الأول بياناً في التعريف والإسباب ومن ثم الأنواع والخصائص بتقسيمه إلى فرعين الفرع الأول في مجال التعريف اللغوي والاصطلاحية للتجاوز على...
العقارات وما يراد منها ومن ثم بيان اسبابها، والفرع الثاني انواع التجاوز وخصائصه، لتعمل بعدها في المطلوب الثاني الآثار القانونية للتجاوز على العقار ـ إذ تعرضنا لحقوق المتجاوز في الفرع الأول والالتزامات الناشئة بذمته في الفرع الثاني، دون اغفال ما يسبق ذلك من متطلبات المقدمة ونهبها بخاتمة محتواها اهم النتائج والتوصيات.

المطلب الأول

مفهوم التجاوز على العقار

التعبر الى مفهوم التجاوز على العقار يراد من مصطلحات يقتضي بيان ما يترتب عنه من عناصر أساسية بدء من التعريف به ومن ثم تحديد الاسباب التي تؤدي الى وجوده، فضلا عن الانواع والخصائص التي تعد من اهم السمات التي تظهر جليا في المناطق المتجاوز عليها ومن خلال تقسيم هذا المطلب الى الفرعين الاثنين:

الفرع الأول: تعريف التجاوز على العقار واسبابه

التجاوز على العقارات بما يشكله من عوامليات تتوزع في معظم دول العالم بشكل عام(1)، وفي العراق بوجه خاص(2)، لابد اولا من التعرض

(1) ظاهرة الاسكان غير المشروع (العوامليات) نشأت وتوزعت في معظم دول العالم منها النامية وخاصة الدول العربية كرد فعل لعوامل متعددة دون التقيد بالتشريعات التي تقرر ملكية العقارات أو النظم المتعلقة بالتخطيط العمراني، مما يعني أنها ليست قضية طارئة تتعرض لها المجتمعات، ولا مشكلة محدودة التطبيق بل هي قضية مجتمعات بأسرها لتخطئ في حجمها المحور المكاني الفني وتمت لتصنيب بنية المجتمع ذاتها إنسانيا واجتماعيا واقتصاديا وثقافيا، لمزيد من التفصيل، ينظر د. فتحي حمي، عام، العوامليات والاعلام في الوطن العربي، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2011، ص 17، ص 18 وما بعدها.

(2) نفذت وزارة التخطيط العراقية اجراءات ميدانية تضمنت مسحا شامل للعوامليات في عوام العراق عدا ايقليا كردستان الغالية منه توفر اطار متكامل عن حجم مناطق الاسكان العوائي وعدد السكان فيها ومقراها وعائدة الأرض المتجاوز عليها حيث تبين حينها أن:

- مجموع عدد التجمعات العوامية 1552

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها – العراق أنموذجًا –

للمعترف بها من الناحيتين اللغوية والاصطلاحية ومن ثم بيان الأسباب التي أدت إلى نشوبها باعتباره شكل ونوع المستوطنتان العشوائية من خلال الفقرتين الأتيتين:

أولاً: تعريف التجاوز على العقار

التتجاوز العقار ومرادفاته أو نظائره تتناولها بالتعريف لغة واصطلاحا في النقطتين الإتيتين:

1 - التعريف اللغوي

التتجاوز على العقار مصطلح مزدوج يتكون من جزأين، لكل مفردة فيه:
- معنى مستقل بذاته، نتناولها تباعا ومن ثم تتعرض للمصطلح كاملا ومرادفاته
- لبيان المعنى المقصود.

التتجاوز في اللغة، مصدر أصله من (جُوز) وهو الفعل، وجمعه تجاوزات، جاوزت الشيء، تجاوزته، تعددت وتجاوز القوم: جاوز بعضهم بعضاً (%).

- مجموع عدد المساكن العشوائية 346886
- مجموع سكان العشوائيات 2418864
- عانتنة الأرض المتجاوز عليها 98% حكومي 2% خاص

وتبين أيضاً من خلال تلك الإجراءات شبيعة ظاهرة السكان العشوائي منذ سنوات طويلة خلت وزادت بعد الحرب على العراق عام 2003، وتفاقمت بسبب أحداث النزوح والتهجير القسري والهجرة من الريف إلى المدينة، حيث ظهرت على نسبة تجميع للعشوائيات في محافظة بغداد حوالي (22%) تليها محافظة نينوى (18%)، ثم محافظة البصرة (11%)، نقل آن تقرر اللجنة التوجيهية للبرنامج الوطني لإعادة تأهيل وتشغيل تجمعات السكان العشوائي بالتعاون مع برامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الهيلينات)، كانون الثاني، 2012، منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط www.MOP.iq.gov.


(1) جبران مسعود، الرائد الصغير، ط، دار العلم للملائيين، بيروت، لبنان، 1982، ص 150.
وتتجاوز على خلاف وخروج عن اللائق وتخطى الحد المباح(1)، والمفعول
متجاوز، وتجاوز على القانون، تعداه وخروج عليه، وتجاوز في الأمور: أفرط
فيها(2).
والعقار في اللغة مصدر (عقر)، والجمع عقارات، والعقار بفتح العين
والقاف هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار(3)، وهو أصل كل شيء(4)،
والعقار بالفتح مخففاً الأرض والضياع والنخل والمنزل والضياعة(5).
عليه يكون معنى التجاوز على العقار في الاصطلاح اللغوي "هو
العادي أو الخروج عن المباح في التعامل مع كل ملك ثابت له أصل وقرار".
التتجاوز على العقار له نظائر في الاصطلاح اللغوي والتي تطلق على
المخالفات المرتكبة بشأن العقارات ومن أهمها مصطلح العشوائيات(6)، والذي

(1) د. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، ط.1، عالم الكتب،
 دون مكان طبع، 2008، ص.20.
(2) مجدي الدين محمد يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، دار الحديث، القاهرة،
 2008، ص.31.
(3) جبران سعد، الزائد، ط.2، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، 1992، ص.58.
(4) أحمد بن محمد بن علي الفيروز، المصاحبة المنيرة، مكتبة لبنان، لبنان،
 1987، ص.16.
(5) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت،
 1986، ص.187.
(6) يستخدم مصطلح المستوطنات العشوائية على المشيدات أو الأبنية التي انشئت خلافا
 للقانون، كما يطلق عليها أيضا السكن غير اللائق، المساقث غير القانونية، نشأت خارج
 التخطيط العام، ولمزيد من التفصيل في هذا المجال ينظر: برتر جيرنوتبيه، السكن
 الحضري في العالم الثالث، ترجمة محمد علي بهجت، منشأة المعارف، الإسكندرية،
 1987، ص.13، والعشوائيات أصلها في اللغة من عشا، غشاً، ساء بصره باللليل
 والنهار وجموته عشي: الظلمة، ويتلف هو يختبئ خبث غوايه أي يتصرف في الأمور
 على غير بصيرة، والعشوة ركوب الأمر على غير بيان، لويس معلوف، المندج في

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
يندرج في نطاقها أكثر من نوع من الأسكان الغير قانوني الذي يتجاوز حدود القرارات الرسمية التي تصدر عن السلطات المختصة بناءً على ما يفرضه التشريع النافذ.

2- التعرف الإصطلاحي

ختلفت التعريفات في تحديد معنى التجاوز على العقار اصطلاحاً تبعاً للمسميات التي تناظره في الاستخدام، حيث ذهب رأي (1)، إلى تعريفه للمصطلح كاملاً غير مجزأً، بأنه "الاستيلاء على الأراضي من قبل المتجاربين بصورة غير قانونية".

وعرفت في معجم العلوم الاجتماعية(2) بأنها "البناء على أرض مملوكة للدولة دون مراعاة قواعد وقوانين التنظيم والبناء وشروط السكن الصحي".

كما عزف(3) على أنه "إشغال الأراضي وبناء البناء مع إحداث تغيير للتصميم الأساسي ووظائفها من خلال تجاوز القانون والقيم والاعرف الاجتماعية والشرعية"، أما العشوائيات أو كما تطلق عليها الأسكان العشوائي، والتي تضم العديد من المستوطنات السكانية مثل الأكواخ والصراف والعشعش أيًا كان نوع المواد المستخدمة في إنشائها كونها مصطلحات تسعى بحيث تطلق

(1) خولة كريم كترب، التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأنواعها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد، بحث منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية، قسم هندسة البناء والانشاءات، الجامعة التكنولوجية، المجلد (31)، العدد (3)، سنة 2015، ص 80.
(2) د. إبراهيم مذكر، معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية للكتب، القاهرة، 1975، ص 226.
(3) د. مكي عبد مجيد، أفاق التحضر والسكن العشوائي، دراسة ميدانية في مدينة كربلاء، بحث منشور في مجلة جامعة أهل البيت، كربلاء، العدد الخامس عشر، ص 188.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
على أي مبنى يقام بدون موافقات رسمية يحددها القانون، إذ بشأنها ذهب رأي(1) إلى تعريفها بأنها "المناطق التي لا يجوز البناء عليها قانوناً لكونها إما أراضي زراعية أو اراضي الدولة أو أراضي غير مخططة - خارج التصميم - و غير
خاضعة للتنظيم"، وهناك من عرفها(2) بأنها "نسبة عمرانية غير متجانسة يتكون
من أسكان غير مرخص في مناطق محرمة من مراقبة عامة وخدمات أساسية، وعرفت أيضاً(3) "التجاوز بالسكن القانوني"، وعرفت(4) أيضاً الاختلال
الواضح في البيئة العمرانية".

كذلك عرفها(5) المعهد العربي لتمتع الدومن الأحياء العشوائية بأنها
"مناطق أقيمت مساكنها بدون ترخيص وفي أرض تملكيها الدولة أو تملكها
آخرون وغالباً ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا تتوفر
فيها الخدمات والمرافق الحكومية لعدم اعتراف الدولة بها".

(1) فرج مصطفى الصربندي، استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة،
رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية، غزة، 2011، ص 3 وما
بعدها.

(2) د. احمد خالد علام، تجديد الأحياء الحضرية، مكتبة الايجلو، القاهرة، 1997، ص
74.

(3) رياض هاني بيكر، العشوائيات (سكن الحواس) بين المخاطر الأمنية والوضع الإنساني;
بحث منشور في مجلة دراسات اجتماعية، بيت الحكمة، العدد (32) لسنة 2014،
ص 170، لمزيد من التفصيل ينذر د. أسرة موفق رجب، التثول البصري في مدينة
بغداد/ السكن العشوائي - انموذج، بحث منشور في مجلة الآداب، جامعة بغداد،
العدد (121)، 2017، ص 237.


(5) د. عبد الله علي التعيمي، العشوائية وانعكاساتها الأمنية، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة
الانعكاسات الأمنية وقضايا السكان والتنمية، القاهرة، 2004، ص 2. منشور على
شبكة المعلومات العالمية،

www.infomal Home.eqp. ٢٠٠٥/٣/١٣

تاريخ الزياره
كما ورد تعريف المستوطنات البشرية العشوائية في القرارات الصادرة
عن الأمم المتحدة (1) بأنها "البيئة العمرانية التي يسكنها فئات غير قادرة على
بناء أو شراء أو استئجار الوحدات السكنية سواء كان ذلك على أراضي يملكونها
أو أراضي مملوكة للغير "، وبناء برامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية
(المول) بان العشوائية "هي المكان الذي يعيش فيه مجموعة من الأشخاص
حتى يخفف واحد وتفترق إلى واحدا أو أكثر من الانتظارات الائتمانية: العيش
على الماء النظيف، المرافق الصحية - حيث كاف للعيش، أمن الحبالة القانوني";
أما بالنسبة للموقف التشريعي من تعريف التجاوز على العقار نجد أن المشرع
العراقي وعند الرغم من تعدد القوانين والقرارات التي صدرت لمعالجة المشكلة
فأنه لم يتعرض إلى تعريف العشوائيات على الرغم من تبنيه العمل على وفق
برنامج لجنة المستوطنات البشرية العشوائية المتبعة عن الجمعية العامة للأمم
المتحدة، كما تعريف التجاوز على العقار ضمن إجماع برلمان مجلس قيادة
الثورة رقم 154 لسنة 2001 في نص الفقرة (أولا) منه، وكذلك نص المادة
(1) من تعليمات تنفيذ القرار المذكور رقم (15) لسنة 2001، إذ رفعتها "لا يعدي
تجاوزا التصرفات الأثرية الواقعة على العقارات العامة للدولة والبلدات ضمن
حدود التصاميم الأساسية للمدن دون الحصول على موافقة إ-compose.

1- البناء سواء أكان موافقا أم مخالفًا للتصاميم الأساسية للمدن.
2- استغلال المشترك.
3- استغلال الأراضي.

ويتضمن في التعرف اعلاه أن المشرع العراقي اعتمد فكرة موحدة في
نطاق تعريفه للتجاوز على العقار من خلال تحديده نوع العقار وصفة الفعل
المزينا للقبول بالتجاوز، إذ قصر الفعل على البناء أو الاستغلال الواقعي في
نطاق المشيدات والآرضي والمملوكة للدولة حصر نما يعني الفعل الذي
تارتكت تجاه الملكية الخاصة تخرج عن محتويات ومضمون التعريف اعلاه
ومن ثم تخضع لأحكام التشريعات الأخرى سواء أكان التسرعية فيها مدنية أم
جنائية، بينما لم يتول المشرع المصري تعريف التجاوز في مثل هذه الحالات
 ضمن إجماع قانون التخطيط العمراني رقم 3 لسنة 1982 وحنا فعل أذ تركه

(1) ALLiancides villes Africane, loger les pauvres dans les ville. S. L.
المتخصصين، مقارنة بموقف المشرع العراقي إذ تبنى تعريف التجاوز على عقارات الدولة في القرار رقم (154) لسنة 2001 وتعليمات تطبيقه دون بقية القوانين أو القرارات التي سبقته، وعالجت مشكلات التجاوز على العقارات إذ نأمل في ذلك أن يترك المشرع العراقي التعريف لذوي الاختصاص في الفقه القانوني على وجه خاص.

حقيقة التعريف تتعدد والمسميات تنوع على وفق اوضاع كل مجتمع ومستويات المعيشة فيه والقيم الاجتماعية السائدة، ومع ذلك فهي تشارك بعامل واحد وهو الاعتماد فيها على الجهود الذاتية لكل ما ينشأ في غياب القانون بعيدا عن التخطيط العام وفي جزء منه يتم بالتعاقد على املاك الدولة أو الغير بحيث تتشكل منطقة عشوائية من خلال التجاوز على تلك العقارات، وأعراض مختلفة منها سكنية أو زراعية أو صناعية(1).

اما بالنسبة إلى موقف الفقه الإسلامي من تعريف التجاوز على العقار، فإنه لم يرد على وفق الصيغة المذكورة تعريفا محددا في الفقه الإسلامي على اختلاف مذاهب إلا انه الحالة هذه تدخل في نطاق غصب العقارات، وختلف الفقهاء فيه على قولين:

القول الأول: إنه يتصرف غصب العقار وبه قال المالكية(2)، والشافعية(3)، والحنبلية(1)، محمد من الحنفية(1).

(1) د. جمال باقر مطلق، حيدر رازق مهد، تحديد مقترات لحل مشكلة السكن العشوائي، بحث منشور في مجلة المخطط والتربية، مركز التخطيط الحضري والأكاديمي، جامعة بغداد، العدد (33) السنة 2012، ص.86.

(2) أبو الوليد محمد بن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ط.1، ج.4، مكتبة ابن تيمية، القاهرة، 1415، ص.147؛ أحمد بن محمد الترميز. الشرح الصغير، مكتبة ايوب، 2000، ص.14.

(3) أبو زكريا يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين، ج.5، المكتب الإسلامي، 1405، ص.39؛ محمد بن شهاب الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح النهاج، ج.5، دار الكتب العلمية، بيروت، 2003، ص.144.
النظام القانوني لتمليك العقارات المجاز على – العراق أنموذجًا –

واستدلاوا على ذلك بقول الرسول (ص) "من ظلم قيد شBER من الأرض طوقه يوم القيامة من سبع أرضين".

القول الثاني: إنه لا يتصور غصب العقار وبه قال أبو حنيفة وابو يوسف، لأن الغصب اثبات اليد على المال عدوانا على وجه تزول به المالك، ولا يمكن ذلك في العقار، لأنه موجود في محله بلا نقل أو تحويل وأبعاد المالك عن عقاره فعل في المالك لافي العقار.

خلاصة ما تقدم نجد أن المعنى اللغوي والاصطلاحية للمسميات كافة يصب في اتجاه واحد وهو التجزي، عليه يمكن تعريفه بالمعنى المقصود بعيدا عن محتوى الإسباب، والخصائص والإثار المتربة على وجودها وعثر تعرف التجاز على العقارات التي تنشأ بموجب المستوطنات البشرية العشوائية بأنها "السكن المخالف للتشريعات النافذة". حيث نستنتج من التعرف اعلاه

(1) موقع الدين عبد الله بن أحمد بن قامة المغني، ج، ط، 3، دار عالم الكتب، الرياض، 1977، ص 345؛ أبو القاسم عمر بن الحسين بن عبادة الخرقي، مختصر الخرقي، ط، 1، دار الصحابة للتراث، طنطا، 1993، ص 77.

(2) علاء الدين السمرقِدِي، تحفة الفقهاء، ج، 3، دار الكتب العلمية، 1405 ه، ص 868؛ أبو حسن علي المرغيني، البداية شرح البداية، ج، مطبعة ادارة القرآن والعلوم الإسلامية، باكستان، 1417 ه، ص 488.

(3) محمد بن اسماعيل أبو عبد الله البخاري، صحيح البخاري، الجامع الصحيح المختص، تحقيق: د. مصطفى ديب البلغة، ج، ط، 3، كتاب المظلوم، باب اث من ظلم شيئا من الأرض، حديث (3، 271)، دار ابن كثير، اليمامة، بيروت، 1487 ه/1967 ص 366.

(4) شمس الدين السخري، المسبوق، ط، 3، ج، 11، دار المعارف، بيروت، لبنان، 1978، ص 445؛ عبدالغني الغنيمي، اللباب في شرح الكتاب، ج، المكتبة العلمية، بيروت، لبنان، دون سنة طبع، ص 189.

(5) لمزيد من التفصيل ينظر د. عدنان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيره في الفقه الإسلامي، ط، الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، 1382 ه، ص 26 وما بعدها.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
عمومية الموضوع خصوصية الفعل المرتكب وفي حدود اغراضه الأساسية وهي السكن.

ثانياً: أسباب التجازو على العقار

التساؤل المطرح في نطاق بيان أسباب التجازو على العقارات والذي يتعذر عنه هو لماذا يعيش الإنسان في المستوطنات العشواوية غير الرسمية، والإجابة عليه تحدد لنا الأسباب الفعلية والأكثر تأثيراً في انتشار ونمو العشواويات(1) في معظم مدن العالم وخاصة العواصم منها، والتي بينها في النقاط الآتية:

1. دور الافراد في المتغيرات التي تُسهم في نشوء العشواويات

ويقصد به مجموعة المتغيرات التي يظهر فيها دور الافراد بوجود المستوطنات العشواوية وتتمثل أسبابها في:

أ. أسباب ديموغرافية وتتمثل بالزيادة المطردة في عدد السكان الحضر داخل المدن، فالنمو السكاني يعد من أهم العوامل التي تسهم في ازدياد انتشار المناطق العشواوية(1)، وكذلك الانتقال من الريف إلى المدينة(2).

ب. أسباب اقتصادية تتعلق بالقرص والبطالة مع زيادة كلف البناء وارتفاع اسعار العقارات والاقتصادات الخفية التي ترتبط بالمنشآت الصناعية المشيدة خلافاً للأساس التنظيمي المحدد قانوناً(1).

(1) العشواويات مصطلح يضم كل ما هو فاقد الترتيب والتخطيط والتنظيم حيث يكون استخدامه لوصف الوضع العرقي غير الرسمي مهما كان شكل ونوع الفعل المرتكب لمزيد من التفصيل ينظر د. عبد الرحيم قاسم، العشواويات مشاكل وحلول، مكتبة الأجلو المصرية، مصر، 2013 ص 33 وما بعده.

(2) لمبى حاج بورقة، الأحياء السكنية غير المخططة وعلاقتها بانحراف الشباق، رسالة ماجستير مقيدة إلى كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجيلاني بونعانة خمس مليانة، الجزائر، 2019 ص 3.8.

(3) د. جورج توما، العوامل المؤثرة في نشأة المناطق العشواوية وسياسات الارتفاع، بحث منشور في مجلة جامعة تلسرن للبحوث والدراسات العلمية، دمشق، المجلد (35)، العدد (3) السنة 2013، ص 105.
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها -العراق أنموذجًا-

ج. أسباب اجتماعية وثقافية ترتبط بالمستوى الثقافي والاجتماعي، والتعليمي للأفراد نتيجة لانتشار الجهل والأمية وسوء الحالة الصحية مع شيوط ظاهرة الأقصاء الاجتماعي

يتضح مما تقدم أن للعديد من الأسباب التي تكوّن بمشاركة الأفراد المتجاوزين، دورا في نشأة وانتشار نمو التجمعات السكنية في المستوطنات العشوائية محاورها الإاساسية في عد السكان بسبب النمو الحضري والهجرة إلى المدينة بالتزامن مع انخفاض المستوى المعيشي للفرد لقفة الدخل مقارنة بارتفاع كلف البناء والأعمال وقيمة العقارات وانخفاض المستوى الثقافي والاجتماعي للفرد.

2. دور الدولة في المتغيرات التي تسهم في نشوء العشوائيات

يقصد به مجموعة المتغيرات التي يظهر بها دور الدولة في نشوء المستوطنات البشرية العشوائية وتتمثل أسبابها في:

أ. اسباب تخطيطية عمانية التي تتضمن ضعف الاهتمام بالتنمية الإقليمية وتؤدي إلى اختلال التوازن في توزيع الاستثمار العقاري بين المدن وبين الريف وتجارب الاهتمام بالقطاع الخاص الصناعي والعجز عن توفير الوحدات السكنية لمحدودي الدخل مقارنة بالنمط السائد في الاسكان وهو التمليك.

ب. اسباب سياسية يتفرع عنها الصراعات الحزبية لأسباب طائفية أو اقتصادية وكذلك الحرود وما ينشأ عنها من هجرة برجرية ونزوح تؤدي إلى نشوء المستوطنات العشوائية سواء كانت الهجرة داخل الدولة نفسها أم خارجها إذ يمكن تأثير أثر الأسباب السياسية إلى الهجرة الداخلية والخارجية على حد سواء.

(1) د. صالح عبد الجابر عيسى، عمان البدو والحضر، بحث منشور في مجلة بحوث، كلية الآداب، جامعة المنوفية، جمهورية مصر العربية، العدد السادس، 1991، ص 97.
(2) د. فؤاد محمد الشريف، مدخل إلى الجغرافية الاجتماعية، دار البازوري، عمان، 2013، ص 10.
(3) د. فؤاد محمد الشريف، مصدر سابق، ص 113.
(4) د. قاسم الربداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق، المجلد (28)، العدد الأول، السنة 2012، ص 454.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
ج. أسباب امنية وهي لا تقل أهمية عن بقية الأسباب حيث تسهم بشكل فاعل في نزوح العديد من الأفراد عن بلدانهم لغياب عنصر الأمن وعجز الدولة عن توفيره. (1)

د. أسباب تشريعية والتي تتمثل بالضوابط الخاصة بقواعد البناء والتشييد وعدم مرونتها فضلاً عن السياسة الضريبية المفروضة من قبل السلطة والرغبة في التهرب منها، ووضع دور السلطة في وضع تشريع يمنع وجود العشوانيات أو توسعها مقارنة بدورها في مجال الرقابة من قبل مؤسساتها في ظل التشريع النافذ بما فيه من نجاح مع ضعف التنسيق بين الجهات المعنية بذلك. (2)

ه. أسباب تتضح لنا من الواقع العملي من خلال قيام الدولة بتقديم الخدمات الأساسية في بعض المناطق المشيدة تجاوزاً مثل الماء والكهرباء والشوارع والمؤسسات التعليمية أو الصحية.

الفرع الثاني: أنواع التجاوز على العقار وخصائصه

أ. أنماط التجاوزات على العقارات وأشكالها مختلفة باختلاف الغاية أو الهدف من التجاوز من ناحية، ونوع العقار المتجاوز عليه من ناحية أخرى، مع الأخذ بنظر الاعتبار الخصائص التي يتميز بها هذا التجاوز وتنوعه والتي تتعرض لها تفصيلاً في الفقرتين التاليتين:

أولاً: أنواع التجاوز على العقار

التجاوز على العقارات سواء أكانت مملوكة ملكية عامة أم خاصة والتي تشكل بمحتواها مستوطنات عشوية، تكون بأشكال مختلفة نبينها في أدنى:

1. التجاوز في نطاق الابةنة والمشيدات القائمة المملوكة للدولة سواء أكانت صالحة للأشغال والاستعمال من عدمه، حيث يكون معظمها مخصصاً...

(1) د. جورج توما، مصدر سابق، ص 349-435 لمزيد من التفصيل بنظر د. د. ام. اسمزبون، مجدي حامد، الآثار الاقتصادية لظاهرة العشوانيات على التنمية البشرية المستدامة، بحث متاح شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.UOQADESY.EDU.IQ:
تاريخ الزيارة 20/2/2007.

(2) د. ذكرى عبد المنعم ابراهيم، العشوانيات من وجهة نظر سكان المناطق الحضرية المجاورة لها، بحث منشور في مجلة كلية الآداب، جامعة بغداد، العدد (100)، ص 55.5

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
لأغراض المرافق العامة(1)، والتي تهدف إلى انشاع الحاجات العامة
للمجتمع، وانتشار التجاوزات على عقارات الدولة كان لأسباب متعددة،
أكثرهم تأثيراً الفقر والحاجة للسكن مع غياب رقابة السلطة وتعدد
التشريعات ذات الشأن والعارض فيما بينها(2).

2. التجاوز على فضاء العقار الذي يمثل الحيز المكاني الذي يرفع فوق كل
نقطة من نقاط الأرض إلى الحد الذي يفيد به المالك، ويتحقق التجاوز على
فضاء العقار عند القيام بأي أعمال تتجاوز القانون في استخدام ذلك الفضاء
سواء أكان من قبل مالك العقار أو الغير (3).

3. التجاوز في نطاق المساكن التي تشهد على أراضي يتم الاستيلاء عليها من
قبل الأفراد بوصفهم متجاوزين وبشكل غير قانوني، وهي تتفقر إلى
الخدمات الأساسية سواء اكانت تلك الأراضي مملوكة للدولة أم ملكيتها
خاصة وتشاكل تلك المساكن على أسس غير تخطيطية ولا تراعي فيها
ضوابط البناء السليم، ولا تتحمل في إنشائها رخص البناء أو الموافقات
الرسمية الأصولية التي توافق مع التصميم الأساسي للمدن الحضرية(4).

(1) فكرة المرفق العام هي الأساس الذي قامت عليه نظريات القانون الإداري، كونها تمثل أحد
مظاهر تدخل الدولة لإنشاع حاجات الفرد العامة، ينظر في تفصيل ذلك د. هاني على
الظهراوي، القانون الإداري، ط 1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن،
٢٠٠١، ص ٢٦ وما بعده.

(2) د. هادي نيعيم المالكي، إسراء فاضل الراشدي، التجاوز على المرافق العامة في القانون
العراقي، بحث مبدئي ضمن حدود أمانة بغداد، كلية القانون، جامعة بغداد، ص ٩٧،
WWW.JOLS.UOBAHDAD.EDU.IQ

(3) د. عقيل فاضل الدهان، زينب حسين عبد القادر، أحكام فضاء العقار في القانون المدني،
بحث مشارف في مجلة جامعة كربلاء العلمية، المجلد السابع، العدد الأول - إنساني،
٢٠٠٩، ص ٢٥ وما بعدها.

(4) مبادرة لطفي عبد الوهاب، السلوكي المكاني لمستقرات المتجاوزين، رسالة ماجستير مقدمة
إلى كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية جامعة التقنية، بغداد، العراق، ٢٠٠٨،
١٢ ص.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
4. التجاوز في نطاق الأراضي الزراعية بالغرس من خلال تحويلها إلى
بساتين مزروعة بأشجار متنوعة أو بزراعة الأراضي بمحاصيل موسمية
ضمن موائي محددة، كما يحصل التجاوز أيضاً بطريقة تفتيت الملكية
الزراعية وذلك بتقسيم الأراضي الزراعية إلى مساحات صغيرة
وخدامها لغير الغرض المخصص له، إما للبناء والسكن أو لأغراض
صناعية أو تجارية بصرف النظر عن كون الأرض الزراعية مملوكة
للدولة أو مملوكة للأشخاص.(1)

5. التجاوز على المسطبات المائية بأنواعها المختلفة(2)، المحيطات والبحار
والبحيرات والأنهار والاهوار، مما كانت الطرائف التي حصل فيها
التجاوز والذي يشكل ضرراً يصيب المسطبات المائية كتغير مجرى أو
تجفيفه أو القضاء على التنوع الحياني فيه(3).

6. التجاوز في نطاق التشريع والذي يتحقق عن طريق مخالفة القوانين
والشروط التخطيطية للبناء بالشكل الذي يتعارض مع التصميم التخطيطية
وأكاديمية المدن، ومنها الاستعمال المختلف للأراضي
المخصص له العقار، مخالفة شروط وضوابط إجازة البناء، تشويع الساحات
والحدائق والطريق العامة، الإفراز الخارجي للعفارات خلافاً للضوابط التي
يحددها التشريع المختص، تجاوز حدود العلول والمسلف في العفارات، التجاوز
على فضاء الرصيف، وكذلك التجاوز على عفارات الأرفاف(4).

يتضح مما تقدم أن التجاوز على العفارات في شكله ونواته متعدد ومتنوع
بحسب نوع العقار التجاوز عليه وصفة المتجاوز ذاته، إذ يتحقق التجاوز
من مالك العقار أو غيره، وتسمى أنواع متعددة من التجاوز في ظهور

(1) د. مظفر عبود حمودي، ماجد جاسم عيادة، الأراضي الزراعية في العراق، تشريعاتها
- مشاكلها، والحلول، دون مكان طبع، 2015، ص 18.
(2) ينظر نص المادة (5) من تعليمات ايجار المسطبات المائية منطقة الاهوار رقم (1) لسنة
2009 منشوره في الوقائع العراقية العدد 1122 في 2009/5/18 في القاهرة، 2009،
ص 33.
(3) د. حسام جاد الرب، جغرافية العالم العربي، دار العلوم للنشر والتوزيع، القاهرة،
2005.
(4) خولة كريم كوتر، مصدر سابق، ص 80.
المستوطنات العشوية، كما في حالة البناء بدون رخصة على عقارات مملوكة للدولة بمواد لا تصلح إنشائها بناء المشيدات والسكن فيها، أو تراوع نوعية المواد المستخدمة في بناء يتلاءم مع المستوى التخطيطي الحضري إلا أنه ينشأ على أراضي مخصصة لأغراض زراعية.

ثانيًا: خصائص التجاوز على العقار

التنوع الإنشائي في المستوطنات العشوية على اختلاف الأسباب التي أدت إلى التجاوز على العقارات التي شيدت عليها، تتميز بمجملة من الخصائص نجملها في الآتي:

1. ظهرت مناطق العشويات بدون تخطيط مسبق، وأنشئت دون الحصول على موافقات قانونية من السلطات المختصة. (1)

2. تقع عمراية خارج الحيز السكني المخطط له. (2)

3. تنشأ في بعض الأحيان بعيدا عن سيطرة الدولة.

4. لا تخضع للرقابة الإدارية في نطاق التخطيط وطريقة البناء.

5. أشكال البناء فيها مختلفة ومتنوعة بالنسبة للمواد المستخدمة إنشائها وهي لا تصلح للاستعمال ضمن خصوصية الأبناء السكني المطلق، وتمثل نسيج عمراني مشهوب نتاج عن التخطيط العشوي القائم على اتجاهات شخصية. (3)

6. تفتقر إلى معظم الاحتياجات والخدمات الأساسية، مثل الصحة والتعليم والعمل وغيره من متطلبات السكن النموذجي. (4)

7. وجوها يؤدي إلى ظهور وانتشار العديد في المشاكل الاجتماعية كالطلاق والترشيد أو الانحراف والعنف فضلا عن ظاهرة شيع الجريمة. (5)

(1) د. عاطف علي، التخطيط العمراني والبيئي، ط 1، مكتبة المجتمع العربي، لبنان، 2010، ص 142.

(2) فراس جاسم موسى، مصدر سابق، ط 3.

(3) لميه حاج بورق، مصدر سابق، ص 40 وما بعدها.

(4) د. صلاح داود سلمان الزبيدي، المناطق العشوية في بغداد، بحث منشور في مجلة دينالي للبحوث الإنسانية، جامعة دينالي، العدد (52)، السنة (2011)، ص 13.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
للمجلات الرافدين للحقوق، المجلد (20) ، العدد (72) ، السنة (22)

نستنتج مما سبق أن الأنواع المختلفة من التجاوز على العقارات واسبابها المتعددة من المسلم به تؤدي على تمييز بطريقة تجعل منها ظاهرة ذات خصائص واضحة في أكثر من جانب، إذ تبرز الخصائص في هذا المجال باتجاهين هما:

الاتجاه الأول: خصائص المستوطنات العشوائية

وتظهر هذه الخصائص في البيئة العمرانية للمشيدات التي تكون منها العشوانيات كونها تنشأ بعيدا عن القانون ومخالفة للضوابط والشروط الواجب اعتمادها في البناء والتشييد من حيث التصميم والمواد المستخدمة، كذلك تفتقر إلى المقومات والخدمات التي يلزم تهيئتها ضمن المناطق السكنية التقليدية مثل الشوارع والمدارس وشبكات المياه الصالحة للشرب وخطوط الصرف الصحي والمستشفيات، ولا تتوفر فيها السبل والاحتياجات الكافية لمواجهة الكوارث والأوبئة والأمراض.

الاتجاه الثاني: خصائص سكان المستوطنات العشوائية

وتظهر هذه الخصائص على الأفراد شاغلي المساكين المشيدة في العشوانيات من حيث التنوع الاجتماعي والقيم الثقافية والأخلاقية والدينية وكذلك المستوى التعليمي، مضافاً له المشكلات التي تبرز لديهم كالتفكك الأسري أو العنف والجريمة والانحراف والتمرد، كما تداخل فيها الانشطة الاقتصادية والزراعية والصناعية ويعتبر معظم القائمين بها على الشارع كوسيلة لمزاولة المهن.

المطلب الثاني

 آثار التجاوز على العقار

ينشأ عن واقعة التجاوز على العقار أثراً مختلفاً تبعا لصفعة العقار المتجاوز عليه من ناحية، والتشريع الذي يعالج تلك الأثر من ناحية أخرى، حيث تتعرض في هذا المطلب إلى حقوق والتزامات المتجاوز على العقار سواء

(1) د. إيمان محمد سوфи، مدخل التنظيم البيئي ومشاركة الشباب في تنمية المناطق العشوائية، دار الوفاء، الاسكندرية، 2016، ص924؛ محمد سراج، مشكلة العشوانيات، بحث مشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.MOHAMED.ORG.COM - عيون الحكمة 2010/3/1
أكانت ملكية العقار عامة أم خاصة، مع الأخذ بنظر الاعتبار التفريق بين الموقف القانوني للمتجاوز في حالتي حسن النية وسوءها على وفق التشريع الذي ينظم تلك الحقوق والتزامات من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: حقوق المتجاوز على العقار
من أثار واقعة التجاوز على العقار أن تنشأ عن واقعة التجاوز حقوق مختلفة باختلاف صفة العقار المتجاوز عليه، حيث يحدد الشرع تلك الحقوق ضمن نطاق القانون الذي يعالج تلك الواقعة والذي يفرق بين انواع وحالات العقار المتجاوز عليه من حيث الأثر.

تمتلك العقار المتجاوز عليه بعد الحق الرئيس الذي ينشأ عن واقعة التجاوز، ويمثل في حقيقته حقاً عينياً للمتجاوز ويستمد قواعد واحكام القانون الذي ينظمه ويحدد أجراءاته بوضوح وشروط سواء أكان التجاوز لأغراض السكن أم لغيره من الأسباب.

لما تقدم وتأجل بيان تلك الحقوق تفصيلاً نتناول الموضوع من خلال تقسيم هذا الفرع إلى الفترتين الآتيتين:

أولاً: الحقوق الناشئة عن التجاوز السكني
يتحقق التجاوز على العقار بالسكن(1) في حالتين، أولهما من خلال البناء أو التشطيب لاستغلاله لأغراض السكن، وثانيهما يكون بالأشغال والسكن مباشرة في ابتكار ومشتقات قائمة، مع التفريق في الحالتين بين التجاوز على الملكية العامة أو الملكية الخاصة، إذ ينشأ عن أباً من تلك الوقائع حقوقاً للمتجاوز.

وأهمها تلك العقار المتجاوز عليه في حال كان التجاوز لأغراض السكن.

إن التجاوز على العقارات ذات الملكية الخاصة تمثل حالات منفردة ومحدودة لا تدرج في حقيقتها ضمن نطاق تشكيل المستوطنات البشرية العشوائية، وتنطبق بشأنها المبادئ والقواعد العامة(2)، وفي هذا المجال يؤخذ بنظر الاعتبار نوع وشكل التجاوز، فقياس المتجاوز بالبناء على العقار المتجاوز عليه والذي يكون مملوكاً للغير يعني ذلك تطبيق أحكام الاتصال بوصفه سبباً من أسباب كسب الملكية(3)، وهذا ما اتجه إليها معظم التشريعات التي سايرت

(1) ينظر ص (14) من البحث بصدح انواع التجاوز حالاته حيث سبق الإشارة إليها

(2) موضوع التجاوز على العقارات المملوكة ملكية خاصة خارج نطاق موضوع هذا البحث.

(3) لمزيد من التفصيل ينظر: د. غني حسون طه ومحمد طه البشير، الحقوق العينية، ج، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، دون سنة طبع، ص؛ 1476؛ د. علي حافظ العبيجي، الوحيزة في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عم،
هذا الموقف، ومنها المشرع العراقي في القانون المدني رقم 40 لسنة 1951 المعدل.(1)
أما في حالة التجاوز على الأبنية والمشيدات القائمة ذات الملكية الخاصة،
بالسكن عندن يكون التجاوز غاصبا ولا يرتبط القانون له حقوقا كون مسؤوليته نتائج لواقعة الغصب تقضيبية وتخفض لقواعد المسؤولية المدنية(2)، دون الاحلال بتحقيق مسؤوليته الجزائية(3)، عن الفعل المرتكب.(4)

1999، ص 156; د. عبدالرحيم أحمد السنوي، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج.6، أسباب كسب الملكية، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 2 وما بعدها.

(1) نظم المشرع العراقي في القانون المدني قواعد كسب الملكية بين الأحياء ومنها الاتصال بالعقار سواء أكان يفعل الطبيعة ضمن نصوص المواد (1134-1115) أم كان يفعل الإنسان في المواد (1171-1124)، وذلك الإحكام جاءت تحاكي موقف المشرع المصري في القانون المدني رقم 131 لسنة 1948 المعدل ضمن المواد (276-93) والاتجاه ذاته في القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 وقد اعتمد المصطلح القانوني الاتصال عوضا عن الاتصال.

(2) لا تشكل حالات التجاوز على الأبنية والمشيدات الخاصة ظاهرة عامة ولا يتحقق منها ما يعرف بالعشوائيات كمستوطنات بشرية، إلا أنها لا تخرج عن إطار مسألة التجاوز استنادا إلى قواعد المسؤولية التقضيبية وهذا ما ذهب إليه المشرع العراقي في نص المادة (17) من القانون المدني رقم 40 لسنة 1951 المعدل والتي تضمنت الاتي:
"المصوب إذا كان عقارا يلزم الغاصب رده إلى صاحبه مع إجر مثله إذا تلف العقار أو طرأ عليه نقص ولو بدون تعد من الغاصب لزمه الضرم "، والاتجاه ذاته في القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 المعدل ضمن نص المادة (163) التي تمت القاعدة العامة لحالات التعدي دون وجه حق، والمادة (179) من القانون المدني الأردني.

(3) حرصا على توفير أقصى درجات الحماية للملكية العقارية والخاصة منها بالذات اتجهت معظم التشريعات إلى تجريم التجاوز على العقار من الغير، إذ نظم المشرع العراقي تلك الإحكام في نص المادة (429-24) من قانون العقوبات رقم 111 لسنة 1969.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
وكما يتحقق التجاوز على الملكية الخاصة كذلك يكون واقعا على العقارات المملوكة ملكية عامة، فيكون التجاوز عليها إما بالسكن مباشرة على إبنية ومشيدات قائمة مملوكة للدولة ومخصصة لأغراض النفع العام بوصفها مراقع عامة، وفي هذه الحالة يقع التجاوز تحت طائلة التنصيص العقابية دون الاجأت بالالتزامات التي تنشأ على عاتقه نتيجة لتحقق مسؤوليته المدنية تجاه الدولة، أو يمكن أن يتحقق التجاوز بالنماذج أولا ثم السكن على عقارات الدولة لتتشكل بعدئذ تجمعات سكنية عشوائية لعدم مراعاة القبود القانونية في أسلوب البناء والتثبيت.

المعدل في الفصل الثاني المخصص لجرائم انتهاك حرمه المساكن وملك الغير وكذلك قرار مجلس قيادة الثورة رقم 36 لسنة 1994.

1) أعطى المشرع العراقي في نطاق تجريمه للفعل المرتكب (التجاوز على العقار المملوك الملكية خاصة) حرية الخيار لمالك العقير في اللجوء إلى القضاء المدني أو القضاء الجنائي للمطالبة بحقوقه الناشئة عن واقعة التجاوز على حفظ إحكام المدني في نص المادة (167) وقانون العقوبات في المواد (428، 429) وكذلك القرار رقم 36 لسنة 1994، وبهذا يكون قد شدد من طبيعة الإجراءات المتخذة بحق المتجاوز حرصا منه على حماية الملكية الخاصة وحسن فعل، كذلك أخذ المشرع المصري ببدأ تجريم انتهاك ملك الغير بالسكن أو غيره ضمن إحكام قانون العقوبات المصري رقم 58 لسنة 1937 المعدل.

2) حدد المشرع العراقي في نص المادة (71) من القانون المدني ماهية المال العام إذ نصت على أنه تعتبر أموال عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأعمال المعنوية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بموجب القانون، هذا النص يوافق ما ورد في المادة (87) من القانون المدني المصري، وكذلك نص المادة (60) من القانون المدني الأردني.

3) سبق وبناء الإسباب التي قد تؤدي إلى التجاوز على المرافق العامة من البنية والمشيدات المملوكة أو عائدة للدولة، ينظر في ذلك ص (11) من البحث.

4) ما يتعلق بالتجاوز على البنية والمشيدات المملوكة للدولة (المرافق العامة المخصصة للنفع العام) خارج نطاق موضوع البحث.
المستوطنة البشرية العشوية تتبع عالمية انتشاراً لسنوات خلت ولازالت في معظم دول العالم، يفاقها جهود دولية حثيثة لمعالجة ما سبق تحقيقه من وقائع ومحاولة للحد منها ومنع استمرارها، إذ تطورت المواقف الدولية لتحقيق الحماية المطلوبة في نطاق القانون الدولي لحقوق الإنسان الذي يجب توفيره من الحريات القانونية باعتباره أحد العناصر التي يشملها على الحق في السكن اللائق أيه كان نوع الحريزة، إذ ينبغي أن يمتع جميع الناس بقدر من الأمن الذي يكلف الحماية من الأخلاء القسري الذي يعد انتهك صارخ لكثر من حقوق الإنسان المعترف بها دولياً.

اما بالنسبة إلى موقف التشريعات الوطنية (1) من ظاهرة المستوطنين العشوية فقد ذهب المشرع العراقي إلى تمليك المتجاوزين العقارات المملوكة

(1) القانون ١٩٩٣/١٦/٢٠٠٤ والصادر عن لجنة حقوق الإنسان نقل عن رايل رولينك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، مجلس حقوق الإنسان، الدورة الثانية والعشرون، الجمعية العامة، الأمم المتحدة بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٢، متوفر على شبكة المعلومات العالمية، الرابط www.UN.org تاريخ الزيارة ٢/٣/٢٠٢٠.

اختار التشريعات في آلة التعامل مع ظاهرة المستوطنات البشرية العشوية تبعاً للفلسفة السياسية المتتغية فيها، حيث ذهب المشرع المصري إلى التعامل مع العشوانيات باعتبارها تجمعات سكنية نشأت في غياب التخطيط العام وخروج عن القانون وبعدمج على اساس الدولة، إلا أن استراتيجية المشرع المصري ذهبت إلى اعتماد الحلول الإيجابية عوضاً عن استخدام أسلوب الإخلاء القسري، إذ جاءت معالمه من خلال تبني تجارب عديدة لمنشآت تحسين البيئة وتطوير المناطق العشوية، أو اعتماد مشاريع الإزالة وإعادة توطين السكان حيث لم يأخذ بالإخلاء المجردة إلا في حالات الضرورة القصوى، قبل عن د. د. العالم الاحمد عبد العظيم، العشوانيات في محافظة الاسكندرية، بحث متوفر في دوريات الإنسان، كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٣١، أما المملكة العربية السعودية كانت المعالجة المقررة رسمياً مع شراكة القطاع الخاص، بينما المشرع الأردني اتخذ أسلوب التوسع الاستثماري السكني بدلاً من العشوانيات، بينما اعتمدت التجريب في بايرن وبريطانيا أسلوب إعادة إعمار وإحياء المناطق التاريخية وتوزيعها لأغراض السياحة لتكون محاولة أمثلة في تنمية وتحسين

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
للدولة على وفق مجموعة من التشريعات والتي صدرت متعاقبة لمعالجة هذه الظاهرة اولا ومنع استمرار حدوثها ثانيا.

لقد نظم المشرع العراقي الحلول القانونية للاشكالات بالشكل الذي يتلاءم مع واقعها الفعلي دون التفريط بما تفرضه القيود التي تحددها القوانين ذات العلاقة، حيث اتجه إلى تمكين المتجاوز العقار المتجاوز عليه مع الحفاظ على التصميم الحضري للمدن أو القرى أو القصبات، وكانت تلك التشريعات تمثل معالجة عامة شاملة لعموم العقارات المملوكة ملكية عامة جاءت في جانب منها تحكي المواقف الدولية من تلك المستوطنات ولاسيما ما تبنيه الجمعية العامة للأمم المتحدة والتي اتخذت بمبدأ امن الحيزة بما يتعارض مع السكن اللازم.

ان القوانين والقرارات التي تعايقت صدورا في التشريع العراقي لمعالجة مشكلة التجاوز وخاصة حالة البناء لأغراض السكن بدأت منذ صدور قانون تمكين وتحديد الاراضي الاميرية في القدر رقم 84 لسنة 1923، والذي الغي بصدر قانون بيع الاراضي الاميرية رقم 11 لسنة 1940 الملغي بقانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية رقم 41 لسنة 1956 حيث حسم المشرع في نطاق هذا القانون كل ما يتعلق بالتجاوز، إذ نصت المادة (13) منه على أنه "لا عبرة للتجاوز الذي يقع فضولا بعد تنفيذ هذا القانون على الاراضي الأميرية الصغرى الكائنة داخل حدود التصحيح وخارجه ولا يعطى حقا للمتجاوز بأي شكل من الاشكال. ب - يسوع لن تجاوز فضولا قبل نفاد هذا القانون على الاراضي الاميرية الصغرى ان يطلب تمليك الأرض المتجاوز عليها ببدل المثل الذي يقدر حسب المادة الثامنة إذا كانت قيمة الابنية أكثر من قيمة الأرض"، والنص المذكور ينفاه حسم موقف المشرع العراقي في تحديد الشروط والالتزامات التي تترتب عن تمليك الاراضي الأميرية الصغرى المتجاوز عليها بعد تنفيذ القانون رقم (21) لسنة 1956 ليكون تمليك العقار المتجاوز عليه ببدل المثل إذا كانت قيمة الابنية أكثر من قيمة الأرض، الا انه سكت ولم يبين الحكم فيما إذا كانت الابنية مساوية أو اقل من قيمة الأرض، ومفهوم المخالفة للنص اعلاه يبين ان المشرع عندما حدد تلك الامس في التمليك

مظهر المناطق العشوائية، نقلا عن محمد محمود يوسف، العشوانيات والتجارب العربية والعالمية، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، مقال منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط www.UN.plancol.com

تاريخ الزيارة ٢٧/٣/٢٠٠٥

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
كان قد اخرج تلك الحالات من حكمه مما يعني عدم قبول طلب الملاك الذي يقدمه المتجاوز في حال كانت الأنبية التي شيدها أقل أو مساوية لقيمة الأرض.

ويلعب أن خلال النص أعلاه أن تمليك المتجاوزين يتعلق بالأراضي الأميرية الصرفة (1)، وهو جاء متوافقاً مع نص المادة (2) من القانون رقم 11 لسنة 1950 المُت في تمليك المتجاوزين للأراضي الأميرية الصرفة، بينما لم يتعرض القانون الذي سبقه رقم 34 لسنة 1926 المُت في تمليك المتجاوزين الذي صدر في حينه لمعالجة الوضع القانوني للأراضي في العراق.

وقد نص المادة (13) من القانون رقم 31 لسنة 1956 شروط وأسس التمليك للمتجاوزين قبل نفاد القانون المذكور بتاريخ 1956/2/18، كما صدرت قوانين لاحقة لمعالجة حالات التجاوز المستمرة التي رافقت الظروف الاستثنائية التي مر بها العراق، حيث عالج تلك الوقفان قانون بيع وتصحيح صنف الأراضي رقم 51 لسنة 1959 وكذلك قانون توحيد أصناف الأراضي رقم 37 لسنة 1972 حيث نصت على ذلك المادة (14) التي أبلغت الإحكام المتعلقة بالتجاوز على الأراضي الأميرية نافذة وسري على التجاوز بالغرس أو البناء على الأراضي المملوكة للدولة كافة (1) والتي لا تكون للغير حقوق تصرفية عليها.

كذلك صدرت العديد من القرارات التي تضمنت معالجة مشكلات التجاوزات ضمن مرحلة تاريخية معينة بتمليك المتجاوز بالبناء والسكن للأرض المتجاوز عليها في تاريخ محدد وبذلك بعد المباعد المحدد بالقرار غاصباً...

(1) في الأصل قسم قانون الأراضي العثمانى لسنة 1247 ه / 1829 م، الأراضي الكائنة في بلاد الدولة العليَّة إلى خمسة أقسام هي ((1- الأراضي المملوكة 2- الأراضي الأميرية 3- الأراضي الموقعة 4- الأراضي المتناوبة 5- الأراضي الموؤتات) وأقر هذه الالساع القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل، وبناء قانون التسجل العقاري العربي رقم 43 لسنة 1971 في نص المادة (7) مفهوم الأراضي الإمبرياء الصرفة "وهي التي تعود وقتها وجميع حقوقها للدولة".

(2) عالج قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم 53 لسنة 1976 كافة الأراضي المملوكة للدولة في نص المادة (1) منه حيث تضمنت الفقرة أولاً الآتي: "تعتبر جميع الأراضي الإمبرياء الصرفة، والموقعة بالطابوب، والممنوحة باللزمة، والوقوفة وقفاً غير صحيح، والممولة من صنف الأراضي المملوكة للدولة وتشمل باسم وزارة المالية.....".
وتطبق بشأنه أحكام التشريعات المرجعية، ومنها قرار مجلس قيادة الثورة رقم 548 لسنة 1979 الذي أعطى الحق بتملك الأراضي المملوكة للدولة أو البلديات ضمن حدود البلدية بقيمةها الحقيقية على وفق شروط معينة تتمثل بالآتي:

1. أن يكون التجاوز ضمن المناطق السكنية حسب التصميم الأساسي للمدينة أو
   المناطق المجاورة عليها يجوز التصميم إنشاء دور سكن عليها.
2. أن يكون التجاوز قد تم قبل تاريخ 1/1/1979.
3. أن يقدم المجاورو طلباً لتملك الأرض مرفق بها تعهد بعدم امتلاكه أو
   استفادته لقطعة أرض أو دار سكن أو زوجته وأولاده القاصرين.
4. أن يكون البناء مثيراً من الطابوق أو الحجر أو الأسمنت.
5. لا يملك المجاورو القطعة أرض واحدة.
6. أن يكون طالب التملك هو الشاغل الفعلي أو ورثة.
7. أن يدفع المجاورو القيمة الحقيقية المقدرة للعقار المجاوز عليه، وفي هذه
   المسألة نجد المشرع العراقي اجته بمنحه إقامة إجراءات في التشريعات
   السابقة حيث تجور من التملك بقيمة المثل إلى التملك بقيمة الحقيقية
   المقدرة للعقار مما يعني اتخاذ الالتزامات التي تتطلب على المجاورو
   أخذ النظر الاعتبار التغييرات الاقتصادية التي تأكى العقارات عموماً
   وطبيعة استخدامها ونوع استغلالها.

ومع استمرار ظاهرة التجاوز على الأراضي المملوكة للدولة ملكية تامة
صدرت قرارات أخرى تضمنت إجراءات لمعالجة تلك المستوطنات العشوائية
ومنها القرار رقم 1474 لسنة 1984 (1) الذي أعطى حق التملك للعقار
المجاوز عليه بشروط جاءت إلى حد ما توافق مضمون القرارات السابقة
واهمها ان لا يكون التجاوز قد تم بعد 1979/1/1 مما يعني أن القرار اعلاه

(1) لمزيد من التفصيل ينظر نص القرار رقم 548 لسنة 1979 منشور في الوقائع العراقية
بالمتعدد في 27/11/1979، والعدل بالقرار رقم 156 لسنة 1980 منشور في الوقائع العراقية بالعدد

(2) لمزيد من التفصيل وخاصة ما يتعلق بحالات وشروط التملك وما استثني منها بشأن تمليك
المجاوز، ينظر القرار رقم 1474 لسنة 1984 منشور في الوقائع العراقية بالعدد
2977 في 23/1/1984.
جاء لمعالجة حالات التجاوز الواقعة قبل 1979/1/1، بينما جاء نص القرار 1985 لضمن شروط تمليك الأراضي المتجاوز عليها لمن شيدوا دور السكن في القرى الكائنة خارج حدوت التصنيم الأساسي للمدن والأسعار السابقة التي تم تمليك المتجاوزين بوجبها ويلاحظ أن هذا القرار لم يحدد تاريخ معين للتجاوز وجعل السبب يكمن في أن التجاوز كان واقعا في القرى وخارج حدود المدن.

ومن أهم القرارات التي صدرت لمعالجة ظاهرة التجاوزات بالسكن العشوائي قرار مجلس قيادة الثورة رقم 156 لسنة 2001، الذي تضمن معالجة تلك العشوائيات إذا كانت قبل 1/1/2001، وتم التوافر على اراضي مملوكة للدولة ضمن حدود التسخيم الأساسية للمدن وذلك بموجب المتجاوز تلك الأرض بقيمتها الحقيقية وقت تقديم الطلب للتمليك مع الالتزام بتسديد ضعف إجر المثل عن مدة التجاوز (1)، وتزامن مع القرار المذكور أنه صدر القرار رقم 154 لسنة 2001 الذي تضمن التصرفات التي تعد من قبل التجاوز على العقارات العائدة للدولة أو البلديات والالتزامات الناشئة عنها (2).

لقد عاصر تنفيذ مضمون القرارين 154 لسنة 2001 و156 لسنة 2001 وتعليماتهم الحرب الدولية التي شملت على العراق عام 2003 ومن ثم استمرار مظاهر العنف والتجاوز على القانون في الكثير من المفاصل الرسمية والحياتية مما أدى إلى التزايد المطرد للسكن العشوائي، ساهمها في الوقت ذاته العديد من المحاورات بين الحكومة المركزية والحكومات المحلية لمعالجة هذه التجاوزات دون جدوى كونها لم تأخذ حيز التنفيذ الفعلي ومنها قرارات مجلس الوزراء رقم 44 لسنة 2008 و44 لسنة 2017 التي أشارت إلى تفعيل مضمون القرار رقم 154 لسنة 2001 من خلال لجنة تشكيل لغرض

(1) لمزيد من التفصيل حول الشروط الواجب الالتزام بها لأغراض تمليك الأرض المتجاوز

(2) لمزيد من التفصيل ينظر القرار رقم 154 لسنة 2001 المنشور في الوقائع العراقية بالعدد 3886 في 2001/7/9 وتعليمات تنفيذته بالعدد 15 لسنة 2001 المنشور في الوقائع العراقية بالعدد 2001/10/15.
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها –العراق أنموذجاً –

ازالة التجاوزات الحاصلة على عقارات الدولة داخل حدود التصميم الأساسي للمدن تبعاً للآلية المحددة بقرار مجلس قيادة الثورة رقم 154 لسنة 2001 وأكذيها أيضاً الأمر الديوانى رقم 305 الصادر عن مكتب رئيس الوزراء بتاريخ 29/8/2019.

اما بالنسبة للتجاوزات التي نشأت في القرى الكائنة خارج حدود التصميم الأساسي للمدينة فقد صدر قرار مجلس الوزراء بالرقم 418 لسنة 2019 الذي أعطي حق تمليك الأراضي المتجاوز عليها في تلك القرى إلى المتجاوزين ممن شيدوا دوراً للسكن عليها قبل نفاده بتاريخ 11/19/2019 على وفق الشروط التي حددها القرار المذكور ويكون التمليك ببدل تقدير حقيقي استناداً إلى أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم 21 لسنة 2013 المعدل حيث بين القرار آلية استيفاء البدل وآثار ونتائج التأخر في التسديد.

ويذكر إن المشرع العراقي بادر إلى اعتماد معالجة شاملة للسكن العشوائي الذي أنشئ بطريقة التجاووز على املاك الدولة، إلا أنها لازالت ضمن طيات مشروع قانون تحت عنوان "قانون معالجة التجاوزات لسنة 2017"، تكون من فرصتين والمتضمنين (22) مادة، حيث الغي المشروع مجلس قيادة الثورة رقم 154 لسنة 2001، وقد حدد مشروع تاريغ تطبيقه في المادة (1) منه التي نصت على "الأشخاص الذين اشترطا دورا سكنية تجاوزاً على اراضي مملوكة للدولة أو دوناد الدولة أو البلدات قبل تاريخ 31/3/2016 الموقعة منشورهم بالصورة الفضائية الموحدة المعتمدة في تثبيت موافقات العشوائيات في العراق المعدة بموجب البرنامج الوطني لمعالجة العشوائيات في وزارة التخطيط، استناداً إلى وفق الشروط المحددة بموجب هذا القانون لمدة (25) خمسة وعشرون سنة استثناء من أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 المعدل"، إن استقراء

(1) لمزيد من التفصيل ينصح بقراءة قرارات مجلس الوزراء، منشورة على موقع الأمانة العامة لمجلس الوزراء في شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.CABINET.IQ، تاريخ الإدارة 2020/3/5.

(2) لمزيد من التفصيل حول اجراءات التقدير لبيع البدع ينصح بقراءة قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم 21 لسنة 2013 والتعليمات تطبيقه رقم 4 لسنة 2017.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
نص المادة المذكورة أعلاه يشير إلى اعتبار المشرع كل تجاوز بعد 2012/12/31 998.

وإذا ما ذكر أن هناك تعارض بين القوانين والقرارات الواعية التطبيق من حيث التاريخ والآليات المتعلقة بقواعد التقدير والتسديد للبدل الخاص بالمشتريات والمنتجات السكنية، عليه أن يكون المشرع في نطاق معالجة شاملة للعشوائيات السكنية من خلال تنفيذ احكام قرار مجلس الوزراء رقم 70 لسنة 2019 بتاريخ 2019/3/12 والصدر لرفض تجسيد مفهوم الضمان الاجتماعي ومسؤولية الدولة تجاه مواطنيها للحد من الفوارق الطبقية والذي تضمن الأسس التي تسهم بشكل فاعل في إيقاف ومنع استمرار ظاهرة التجازو لأجل أنشاء مستوطنات بشرية للسكن مستقبلًا كما يقترح على المشرع تنظيم قانون يسمح كل ما يتعلق بالتجاوزات السابقة لتصوره على أن لا يتم تنفيذ مضمون القانون رقم 70 لسنة 2019 مع القانون المقترح لضمان وقفة وانهاء التجازو السكنية بوجه خاص.

ثانيًا: الحقوق الناشئة في حالات أخرى للتجاوز

التجاوز على العقارات كونه يحمل إشراكا البعض غير السكن، هو كذلك يرتبط أثارا قانونية تتطلب في جانب منها بالحقوق التي تنشأ عن ذلك التجازو والذي يتحقق في حالات متعددة منها التجازو لأغراض صناعية أو تجارية أو غيرها من الاستعمالات كالشغال الشوارع والأرضة لأغراض البيع والشراء أو استغلال الجدران والفضاءات المملوكة للدولة لأغراض الإعلانات والنشرات التقليدية أو الإلكترونية)

(1) لمزيد من التفاصيل بشأن الملاحظات المتعلقة بمشروع القانون الخاص بالتجاوزات السكنية ينظر: د. علي شاكر عبد القادر، رؤية في مشروع قانون معالجة التتجاوزات السكنية، مقال مشور على موقع كلية القانون / جامعة كربلاء/ شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.UOKERBALA.EDU.IQ تاريخ الزيارة 2020/3/12.

(2) هذا النوع من التجازو خارج نطاق موضوع البحث ويخضع لأحكام القوانين الخاصة، إذ اختر المشرع العراقي على عانقه تنظيم تلك المسائل من خلال قانون إدارة البلديات بالنسبة للتجاوزات الواقعة ضمن حدود التصميم الأساسي للمدن والقضاء والنواحي، أما إذا كان واقعا خارجها فيكون ضمن أحكام قانون الطرق العامة رقم 35 لسنة 2002 المعدل.
ويتحقق التجاوز على العقارات لغير السكن في الأغراض الزراعية، حيث كانت منذ القدم مطمعاً لمعظم الاغتصابين ويتم الاستيلاء عليها بالقوة خاصة وهذا النوع من الاراضي لم يكن ضمن نطاق قاعدة التسجيل والتوثيق. وقد حرص المحترف العراقي على وضع الحلول التي تسهم في منع التجاوز على الاراضي الزراعية من خلال تشريع العديد من القوانين التي أسهمت في تحديد المعالجة الواقعية للفحص على الملكية الزراعية ورفع القيمة الزراعية حيث أقر القانون المدني التسوية واللزمة وصدرت العديد من القرارات بشأنها سواء تلك التي سبقت صدور القانون المدني العراقي أم بعده(1)، اذ بين ذلك نص المادة (3) من قانون بيع الأراضي الإمبريالية الملغى في حالة التصرف بالأرض فضلاً بغيرها بالأشجار حيث تسجل باسم المتصرف بها بيعاً ببدل المثل.

اما بالنسبة للحقوق الناشئة عن التجاوز لغير السكن على الاراضي الزراعية المملوكة للدولة واستغلالها للغرس والزراعة فقد كانت متتيلة بأحكام قانون منع تفتيت الملكية الزراعية رقم 136 لسنة 1963 وقانون توحيد اصناف اراضي الدولة وكذلك قانون تنظيم الحد الاقتصادي للأرض الزراعية رقم 137 لسنة 1972، الذي يبين الحد الأعلى للملكية الزراعية حيث ينشأ عن ذلك تمليك المتجاوز حق التصرف على الأرض الزراعية المملوكة رقبتها للدولة بما لا يزيد عن الحد الاقتصادي للملكية الزراعية(1)، والغلي بالقرار رقم 286 لسنة 1987 الذي يبين الحدود الاقتصادية لإفراز الأراضي والمساكن.

خلاصة ما تقدم نجد ان المشروع العراقي اعتمد سياسة أكثر مرونة في التعامل مع التجاوز الزراعي لسببين أولهما يتعلق في موضوع التجاوز وهو

ومثال ذلك التجاوز على فضاء الرصيف في الشوارع الداخلية فهو محكم بنص المادة (2) من قانون ادارة البلديات رقم 165 لسنة 1964 بما تضمنته من ضوابط وشروط.

(1) ينظر القانون الخاص بتمليك الأراضي الإمبريالية المغروسة رقم 50 لسنة 1932 الملفي بالقانون رقم 29 لسنة 1938.

الغرض الزراعية حيث حرص دائماً على تحقيق الحماية لهذا التصرف لما له من مردود اقتصادي للبلاد من خلال التشجيع على الزراعة والغرس وتوسيع قاعدة الأراضي الخضراء وزيادة الإنتاج الزراعي الذي يتبعها فائدة مالية تتمثل بزيادة تداول رأس المال الداخلي الذي منع تحرك تلك الأموال ضمن التداول الخارجي.

أما السبب الثاني فهو يمثل في نوع الامتيازات الممنوحة للمتجاوز
كونه يملك حق التصرف على الأرض التي تجاوز عليها بالغرس أو الزراعة على وفق الشروط المحددة قانوناً مع بقاء ملكية الرقابة للدولة وقيود حد الملكية الزراعية والتي تمثل ضمانات الدولة بالحفاظ على ملكيتها العامة.

يتضح مما تقدم أن المستوطنين العشويون ظاهرة عامة لا يستقل بها بلد معين بالذات هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى اختلاف السياسات المنتهية في هذا المجال الذي دأب بعض الدول (1) على إيجاد حلول للمستوطنات البشرية العشويون فيها بما يوافق المواقف الدولية من خلال اتجاهين، أولهما يبنى سياسة وضع البرامج القانونية التي تسهم في أقرار وجود تلك المستوطنات وتوفر الحماية لها ومن ثم تحسين وتطوير أوضاعها السكنية بشكل الذي يحقق لها العناصر الخدمية كافة، وثانيهما يبيّن سياسة وضع البرامج الإسكانية العامة البديلة عن العشويون كلاً أو جزء مع النقل التدريجي للسكان، وبعد الأسحل الأول أكثر ملاءمة لهذه الظاهرة باعتباره الحل الأقل كلفة والسهل والإسراع تنفيذها.

الفرع الثاني

الالتزامات المجاز على العقار

المتجاوز على العقارات قد ينشئ في احد جوانب حقوقاً للتجاوز، الا انه في الجانب الآخر يربّي التنزامات على عاته، تلك الالتزامات تختلف باختلاف المركز القانوني للمتجاوز وصفة العقار المتتجاوز عليه والتي تتناولها في الفقرتين الآتتين:

(1) د. أحمد خالد علام، النمو العشوي للجمعيات السكنية في مصر واساليب معالجتها، مؤسسة فريدريش، القاهرة، 1994، ص 14؛ أحمد حسين أبو الهيجاء، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوي، الاردن حالة دراسية، بحث منشور في مجلة الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزّة، المجلد التاسع، العدد الأول، 2001، ص 30 وما بعدها.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها – العراق أندوُجاً –

واولا: التزامات المتجاوز حسن النية

المتجاوز حسن النية يتحمل التزامات تتكون في مضمونها وحدودها على
وفق نوع العقار المتجاوز عليه وصفقه، والتي تتعرض لها تباعًا على وفق الآتي:

1. التزامات المتجاوز حسن النية على الملكية الخاصة

الالتزامات المتجاوز حسن النية على الملكية الخاصة تخضع لأحكام المبادئ
العامة التي يفرضها التشريع المختص في نطاق تنظيمه لأحوال التجاوز على
العقارات المملوكة للغير واحضرها بوجه خاص لقواعد الاتفاق بالاعتبار سبباً
من أسباب كسب الملكية(1) وقد أخذ المشروع العراقي بهذا الاتجاه ضمن احكام
القانون المدني رقم 40 لسنة 1951(2) معتداً بتوافر حسن النية لدى المتجاوز(3).

2. التزامات المتجاوز حسن النية على الملكية العامة

الإعداد بنية المتجاوزين واعفآنهم من الالتزامات المترتبة على عاقتهم في
حالة تحقيق حسن النية تعد من الاستثناءات التي يمكن أن ترد على ما يفرضه
القانون عليهم من التزامات وعقوبات، وتشجيع الاستثناءات تكون لخصوصية شكل
ونوع التجاوز الحاصل والظروف التي تحيط به، وهذا ما نتجه المشروع العراقي
في نطاق تنظيمه لقانون تمليك الاراضي الأميرية المغروسة رقم 12 لسنة
1947(4) حيث نصت المادة (2) في الفقرة (أ) على أنه "تملك الحكومة
الاراضي الأميرية غير المفوضة المغروسة بسائر مجاناً إذا كان معظم
الاشجار قد بلغ عمرها العشر اعوام فما فوق".

كذلك تبني الاتجاه ذاته وقرر تمليك الاراضي الكائنة ضمن حدود التصميم
الأساسي لبلدية قضاء حديثة المتجاوز عليها قبل عام 1981 إلى المتجاوزين
الذين شيدوا دوراً للسكن عليها مجاناً ضمن احكام قرار مجلس قيادة الثورة رقم

(1) د. غني حسن طه، مهتدية البشر، مصدر سابق، ص 170.

(2) ينظر نص المادتين (119-110-110) من القانون المدني العراقي، وكذلك نص المادة
(925) من القانون المدني المصري.

(3) هذا الموضوع خارج نطاق موضوع البحث، لمزيد من التفصيل في هذا الموضوع ينظر:
د. حبيب ادريس عيسى المزوري، النظام القانوني للغصب، ط 1، دار الفكر الجامعي;
الاسكندرية، 2006، ص 20 وما بعدها.

(4) الغي بقانون تسوية حقوق الاراضي رقم 50 لسنة 1932.
انتشامبد انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشامبيد

انتشارب
طبقاً للقواعد اعلاه، فقد أخذ المشرع العراقي(1) في نص المادة (197) من القانون المدني بهذا الاتجاه دون التفريق بين حسن النية وسهوها، بينما اتجه المشرع في الوقت ذاته إلى اعتماد العقوبة جزاء لكل من سكن من غير إذن أو عقد مسبق دار او شقة تعود للدولة أو الغير دون اخلال بالالتزامات المالية التي تفرض عليه للسبب المذكور. أما إذا استنادنا إلى احكام قرار مجلس قيادة الثورة رقم 32 لسنة 1994 الذي نص على إنه "1. تفاوض بالسجح مدة لا تزيد على عشر سنوات أو الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات كل من سكن من غير إذن أو عقد مسبق دار او شقة تعود للغير وتكوين العقوبة السجن مدة لا تقل عن عشر سنوات إذا كانت الدار أو الشقة تعود إلى الدولة. 2. يلزم مرتكر الجريمة المذكورة في الفقرة (1) من هذا القرار إضافة إلى العقوبة المقررة بضعف اجر المثل وبضعف قيمة الاضرار الناجمة عن سكن الدار أو الشقة....".

يتلاحظ من نص القرار اعلاه أن المشرع العراقي قد شدد في موقفه هذا من الأجراءات والعقوبات التي تفرض على المجاز حسب ما تضمنه قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969 المعطل، حيث تضمنت نصوص المواد "428، 427، 426" العقوبات المفروضة في مثل هذه الحالات وبذلك أعطى خصوصية لمثل هذه الجرائم حرصاً منه على حماية الركن العام من خلال تشديد العقوبة المفروضة والتعويض الواضح في القرار رقم 32 لسنة 1994 بشكل الذي يعتد به نية المجاز في الإماكلا العامة.

ورفع أيضاً القرار رقم 548 لسنة 1979 بين المجازين قبل التاريخ المحدد فيه حيث جعل التزامهم قبل 1/9/1979 بتسديد البدل الحقيقي المقرر للأرض المجاز عليها وأجر المثل، بينما يكون النزام المجازين بعد نفاد القرار اعلاه بتاريخ 5/9/1979 يرفع التجاوز دون تعويض وعقوبته بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ولا تزيد على سنتين وبغرامة أو إحداهما، على وفق احكام نص المادة (9) من القرار المذكور اعلاه.

وبذلك يتضح موقف المشرع بتشديد العقوبة والإجراءات اعتدأ بنية المجاز في بعد نفاد القرار والعلم به، والمضمون ذاته تبادل المشرع في القرار رقم

(1) ينظر كذلك، نص المادة (13) من القانون المدني المصري، حيث واجب تعويض المضرور عن كل خطاً يصدر من الغير.

(2) د. هادي نعيم المالكي، أسراء فاضل الراشدي: مصدر سابق، ص. 99.
1328

مجلة الرافدين للحقوق ، المجلد (20) ، العدد (72) ، السنة (22)

١٣٤

1981 (١) ، وكذلك ضمن نص المادة (١٣) من قانون ادارة الأوقاف

العراقى رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٩ المعدل.

وفرض التشريع العراقي على الجهات المختصة مسؤولية رفع التجاوز

الذي يقع على الأراضي المملوكة للدولة أو البلدات إذا كان بعد تاريخ نفذ قرار

مجلس قيادة الثورة رقم ١١٨١ لسنة ١٩٨٢ سواء أكان البناء موافقاً للتصميم أم

مخلافا له مع منع إضافة الماء والكهرباء وال الخدمات الأخرى دون الإخلاء بأية

عقبة اشد في أي قانون وقرار آخر، وجاءت القرارات اللاحقة متضمنه العديد

من الالتزامات المالية التي تفرض على المتتجاوز على وفق احكام القانون النافذ

من حينه إضافة إلى تحميل الجهات المختصة مسؤولية وقوع أي تجاوز وعدم

اذازته فور وقوعه وعلى نفقة المتتجاوز (١) ، وقد اعطى المشروع أيضا مهمة إزالة

التجاوزات على عقارات الدولة للقوات الأمنية وفرق الرد السريع مما يعني

اتجاه المشروع الى موقف اشد من المتتجاوزين من خلال الاعتماد على الجهود

والآليات العسكرية لإزالة التجاوزات (٢).

يتبذ مما تقدم ومن خلال استقراء القوانين والقرارات التي تبناها

المشرع العراقي على تعاقب صدورها، بأن المتتجاوزين على العقارات المملوكة

ملكيه عامه وتشكيل مستوطنات عشوائية، يكون المتتجاوز فيها سيء النية عندما

تقع حالة التجاوز بعد نفذ التشريع المختص والذي يعني تحقيق العلم لدى

المتجاوز بالمنع الصادر من السلطة المختصة، حيث فرق المشرع العراقي في

تلك القرارات بين التجاوز قبل نفاد التشريع أو بعد في نوع الالتزامات

والعقوبات التي تفرضها، إذ جعل الالتزامات قبل نفاد أي تشريع تكون بتسديد

البدل التقديرى واجر المثل عن المساحة المتتجاوز عليها مقابل تمليك تلك

(١) ينظر قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٣٨١ لسنة ١٩٨١ المنشور بالوقائع العراقية، العدد

٢٩٩٦٩٨١١٩/١٠/١٩٨١.

(٢) ينظر نص القرار رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٨ ، القرار رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ و القرار رقم ١٥٤ لسنة

١٩٨٨ وتعليمات تنفيذه رقم (١٤) و (١٥) لسنة ١٩٨٨ .

(٣) ينظر قرار مجلس الوزراء رقم ٢٤٤ لسنة ٢٠١٧ لمنذ من التفصيل ينظر: د. أوزدن

حسبن د. بي و . ع. ا. ع.، Italia السوفييتية، المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء في

القانون العراقي، بحث منشور في مجلة تكيري للحقوق، جامعة تكيري، السنة (٢)، المجلد

(٢) ، العدد (٣) ، الجزء (٢) ، آذار، ١٩٨١، ص ٢٨ وما بعدها.
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها -العراق ألمودجا-

المساحة للمتجاوز ضمن شروط وضوابط حددها القانون، بينما فرض على المتجاوز بعد نفاذ التشريع الالتزامات وعقوبات اشد تمتلأت أحيانا برستد ضعف اجر المثل وعقوبات تصل إلى حد السجن والغرامة مع الانتظام بإزالة التجاور الذي يكون على نقفة المتجاوز مما يشير إلى ان المشرع في هذا المجال اخذ بنظر الاعتبار نية المتجاوز وفرق في نطاق فرض الالتزامات بين حسن نية المتجاوز وسوئها لتكون أساسا في اختلاف ترتيب الآثار القانونية الناشئة عن واقعة التجاور.

أما بالنسبة للمشرع المصري فقد تصدر جنانيا للعمال التي تتعلق بالتجاوز على العقارات أيا كان نوعها من خلال نفس المادة (272) مكرر من قانون العقوبات المصري، رقم 58 لسنة 1937 والمعدل بالقانون رقم 34 لسنة 1984 وتضمنت "كل من تعدى على ارض زراعية او ارض فضاء او مبان مملوكة للدولة او لأحد الاشخاص الاعتبارية العامة او لوقف خيري او لإحداث شركات القطاع العام او لأنية جهة أخرى ينص عليها القانون على اعتبار اموالها من الأموال العامة وذالك بذراعتها او غرسها او اقامة انشاءات عليها او شغلها او الانتفاع بها بأية صورة يعاقب بالحسب وبالغرامة....".

خلاصة القول وفي نطاق البحث في هذا الموضوع فإنا نقترح ان يكون دور المشرع العراقي في هذا المجال ضمن محورين متلازمين وهما:

المحور الأول: المراجعة التشريعية ومشاريع تحسين وتطوير المستوطنات العشوائية

ويتحقق ذلك من خلال رصد وتحليل النصوص التشريعية التي تبناها المشرع العراقي إزاء حالات التجاور على العقارات المتكررة ضمن المرادل التاريخية التي مررت بها البلاد وذالك تأسيس جمهورية العراق عام 1921 والتعامل مع النصوص على وفق سريانها التشريعي النافذ حاليا بما يلائم مع الواقع الفعلي للعشوائيات في العراق وذلك بتثبيت مشروعات التطوير والتحسين الذي تحتاجه تلك المستوطنات من المراقبات العامة والتنفيذية بموجب اجراءات تخطيطية وتنظيمية تعتمد اسلوب المسح الشامل لتلك المناطق في عموم البلاد، وأن تكون تنفيذها وتطويرها من خلال خطة متكاملة تستمتر فيها

(1) وكان للمشرع القسري الاتجاه ذاته ضمن نص المادة (13) من قانون دولة قطر بشأن املاك الدولة العامة والخاصة رقم (10) لسنة 1987، وكذلك نص المادة (4) من القانون اليمني رقم (21) لسنة 1995 بشأن اراضي وعقارات الدولة.
كل الجهود الحكومية وغير الحكومية والتشجيع على الاستثمار دون اغفال
مشاركة ساكنى المستوطنات العشوائية كونهم بالأصل هم من انشاؤه اعتمادا
على جهودهم الذاتية.
وأهم الأولويات في هذا المجال العمل على تفعيل التشريعات العراقية
الناقدة لإيقاف المد العشوائي للمستوطنات البشرية وحماية العقارات المملوكة
للدولة بالذات ومنها قانون ادارة البلديات، وقانون ادارة الاوقاف، وقانون
العقوبات مضافاً لها القرارات النافذة كافية سابقة الذكر.
المحور الثاني: التدخل التشريعي ومشاريع منع وإيقاف حالات التجاوز على
العقارات
ويحقق ذلك من خلال تدخل المشرع ضمن دوره الرئيس في هذا المجال
الذي من شأنه منع وإيقاف الزحف العشوائي في نطاق السكن من خلال نظام
قانوني متكامل يتضمن الأسس الراسية الفاعلة في تطوير السياسة القومية
للإسكان بالشكل الذي يؤدي إلى توفير الإمكان الصالحة للسكن ومخدومة
المرافق العامة وفسح المجال أمام الافراد ومنظمات المجتمع المدني للإسهام
في ذلك، مع تهيئة البرامج التوعوية لرفع مستوى الافراد وتثقيفهم تجاه سياسة
منع التجاوز على عقارات الدولة وفرض الالتزامات والعقوبات في حالة تحقيق
ذلك، إذ يظهر جليا التعاون المشترك من خلال توسيع الادوار لتنشئ النتائج فيه
منزولة بين دور الدولة على اساس مسؤولياتها تجا المواطنة وتبنيها تنفيذ
القوانين والقرارات التي تعمل على حسم وجود أو انتشار ظاهرة العشوانية،
 مقابل دور المواطن في دعم وتشجيع مشاركة الجماعة وتطبيق استراتيجيات
الدولة في التنظيم والتخطيط والتنفيذ.
الخاتمة
في ختام البحث في موضوع التجاوز على العقارات وأثارها في ترتيب
بعضا من الحقوق للمتجاوزين مقابل الالتزامات التي تفرض عليهم نشر الى
اهم ما توصلنا اليه من نتائج اولا ومن ثم سرد المقتراحات والتوصيات التي
يخضع لها الموضوع ثانيا على وفق الآتي:
اولا: النتائج
1- التجمعات السكانية العشوائية بسبب التجاوز على العقارات ظاهرة شائعة
عالميا ولها وجود يتسع ويتشر مع الزمن في عموم العراق.
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها – العراق أمراً جأً –

٢ - تنوعت الاتجاهات التي وضحت التعليم بتلك التجمعات واسبابها مضافاً إلى ذلك ما تميزه به من خصائص اجتماعية واقتصادية وثقافية وعمرانية.

٣ - تنشأ هذه التجمعات بجهود ذاتية وتفقّر إلى الخدمات الاساسية الواجب توفرها في السكن اللاحق.

٤ - المعالجة التشريعية في العراق بوجه خاص كانت متابعة بالتزامن مع تزايد الانتشار ضمن تفصيلات تتovies مع ظروف المنطقة وتحاكي المواقف الدولية بوجه عام، إذ يرتبط القانون حقولاً للمتجاوز بتمليك العقار المتجاوز عليه ضمن ضوابط ومستلزمات بحدها النص القانوني الذي يجعل المشكلة في حينه ودون أن يغفل المشرع فرض مجموعه من الالتزامات بحقه.

ثانياً: التوصيات

تأسّس على النتائج المستخلصة من موضوع البحث تأمل من المشرع العراقي الآتي:

١ - تقيّل التشريعات والنصوص ذات العلاقة بالموضوع ليكون لها التأثير المباشر في الحد ومنع تحقيق التجاوزات العقارية مستقبلًا ليكون دور دوائر الدولة والبلدية والاجهزة الرقابية فاعلاً في هذا الجانب.

٢ - إعادة السكن في العشوائيات بما يتلاءم مع التصميم الحضري للمدن ويحقق أكبر فائدة واستقرار للشاغلين وذلك بتنفيذ قواعد التمليك اصولياً على وفق القرارات ذات الشأن.

٣ - إعداد مسح ميداني للعشوائيات الواقعة خارج التصميم واعداد دمجها لتكون جزء من ديموغرافية المدن وخصوصها إلى قواعد التمليك اسوة بغيرها من العشوائيات مع الأخذ بنظر الاعتبار الابس التخطيطية والخدمية اللازم توفيرها.

٤ - تدخل المشرع لأغراض المعالجة الشاملة تشريعاً في مقابل وجد العديد من القوانين والقرارات النافذة بما تتضمنه من التعارض القانون فيما بينها باليات وشروط تطبيقها، فضلاً عن صعوبة ذلك من حيث التوقيت الزمني لوقعة التجاوز وتكيفها ضمن قواعد النص التشريعي الذي يحكمها نتيجة.
الترافي في تنفيذ احكام تلك التشريعات، وعليه نأمل من المشروع العراقي
أن يكون تدخله ضمن اتجاهين.

أ- الاتجاه الأول ويفتح الحلق الإسراع من خلال تعديل التشريعات النافذة
بإضافة مسؤولية القائم بالتجاوز والمستفيد من التجاوزات كالورثة أو
المشترئ.

ب- الاتجاه الثاني ويمثل الحلق الاعمال والاشتراك من خلال تشيريع يمثل نظام
قانوني متكامل يكون رادعًا لأي من الأفعال التي تؤدي إلى تحقق إحدى
حالات التجاوز على العقارات إذ وصلت حالياً في العراق إلى حد تجاوز
دوائر الدولة على العقارات المملوكة للدولة واستغلالها دون وجه حق.

- اختيار القضاء في نطاق التصدي للفضيال المتعلقة بالتجاوزات على
العقارات المملوكة للدولة أو الأفراد.

المصادر
- باللغة العربية
- كتب الحديث

1. محمد بن أحمد، أبو عبد الله البخاري، صحيح البخاري، الجامع الصحيح
المحترم، تحقيق: د مصطفى ديب البغدادي، ط ٣، دار ابن كثير، البصamic، بيروت، ١٤٨٧ /١٩٧٧ م.

- كتب الفقه الإسلامي

2. أبو القاسم عمر بن الحسين بن عبد الله الخرقي، مختصر الخرقي، ط ١، دار
الصحابة للتراث، طنطا، ١٩٩٣.

3. أبو الوليد محمد بن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتضى، ط ١، ج ٢، مكتبة ابن
تيمية، القاهرة، ١٤١٥ هـ.

4. أبو حسن علي المرغيني، البداية شرح البداية، ج ٦، مطبعة اداره القرآن
والعلوم الإسلامية، باكستان، ١٤٦٧ هـ.

5. أبو زكريا يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين، ج ٥، المكتب
الإسلامي، ١٤٧٥ هـ.

6. أحمد بن محمد الدردير - الشرح الصغير، ج ٣، مكتبة أيوب، ٢٠٠٠.
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها – العراق أنموذجاً –

7. شمس الدين السرحسي، المسوط، ط. 3، ج. 11، دار المعرفة، بيروت، لبنان، 1978.
8. عبدالغني الغنيمي، اللباب في شرح الكتاب، ج. 2، المكتبة العلمية، بيروت، لبنان، دون سنة طبع.
9. علاء الدين السرمداني، تحفة الفقهاء، ج. 3، دار الكتب العلمية، 1405 هـ.
10. محمد بن شهاب الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، ج. 5، دار الكتب العلمية، بيروت، 2003.
11. موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة، المغني، ج. 7، ط. 3، دار عالم الكتب، الرياض، 1997.

ج. كتب اللغة

14. د. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، ط. 1، عالم الكتب، دون مكان طبع، 2008.
15. جبران مسعود، الرائد الصغير، ط. 1، دار العلم للملامين، بيروت، لبنان، 1982.
17. لويس معلوف، المنجد في اللغة، ط. 3، دار المشرق، بيروت.
18. مجد الدين محمد يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، دار الحديث، القاهرة، 2008.
19. محمد بن أبي بكر بن عبدالقادر الرازي، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، 1986.

د- الكتب الأخرى

20. د. أحمد خالد علام، النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر واساليب معالجتها، مؤسسة فريدريش، القاهرة، 1994.
22. د. إيمان محمد دسوقي، مدخل التنظيم البيئي ومشاركة الشباب في تنمية المناطق العشوائية، دار الوفاء، الإسكندرية، 2016.
23. برنار جيرانوتيه، السكن الحضري في العالم الثالث، ترجمة مجدي علي، بهجت، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1987.
24. د. حبيب إدريس عيسى المزرعي، النظام القانوني للغصب، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2015.
25. د. حسام جاد الرب، جغرافيا العالم العربي، دار العلم للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
26. د. عاطف علي، التخطيط العمراني والبيئي، ط1، مكتبة المجتمع العربي، لبنان، 2010.
27. د. عدسان بن غازى بن علي الشمرائي، بيع العقار وتأجيره في الفقه الإسلامي، ط1، الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، 2016.
28. د. عبد الرحيم قاسم، العشوائيات مشاكل وحلول، مكتبة الاتفاق، المصرية، مصر، 2013.
29. د. عبدالرزاق أحمد السنوسي، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج9، أسباب كسب الملكية، ط3، منشورات الحلي الحقوقي، لبنان، 2000.
30. د. علي هادي العبدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999.
31. د. غني حسون طه ومحمد طه البشير، الحقوق العينية، ج1، العاطك لصناعة الكتاب، القاهرة، دون سنة طبع.
32. د. فتحي حسين عامر، العشوائيات والإعلام في الوطن العربي، دار العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2011.
33. د. فؤاد محمد الشريف، مدخل إلى الجغرافية الاجتماعية، دار البازوري، عمان، 2013.
34. محمد عرابي، العشوائيات في المجتمع العربي، ط1، الدار الثقافية للنشر، القاهرة، 2007.
35. د. مظفر عبيد حمودي، ماجد جاسم عبادة، الأراضي الزراعية في العراق، تشريعاتها - مشاكلها والحلول، دون مكان طبع، 2015.
36. د. نبيل إيفرة، المرافق الأساسية في مناطق السكن العشوائي، دون مكان وسنة طبع.
37. د. هاني علي الطهراوي، القانون الإداري، ط1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2001.
النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها – العراق أنموذجاً-

البحث

38. أحمد حسين أبو الهيجاء، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن حالة دراسية، بحث منشور في مجلة الجامعة الإسلامية، كلية الهندسة، غزّة، المجلد التاسع، العدد الأول، 2001.


40. د. اوزدن حسين دزه بيل. عماد فتحي اسمايل، المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء في القانون العراقي، بحث منشور في مجلة تكييف الحقوق، جامعة تكييف، السنة (2)، المجلد (2)، الجزء (3)، آذار، 2018.

41. د. جمال باقر مطلقة، حيدر رزاق حيدر، تحديد مقتراحات لحل مشكلة السكن العشوائي، بحث منشور في مجلة المخطط والتثمينة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، العدد (24)، السنة 2012.

42. د. جورج توما، العوامل المؤثرة في نشأة المناطق العشوائية والسياسات الارتفاء، بحث منشور في مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، المجلد (3)، العدد (2)، السنة 2013.

43. خولة كريم كوبور، التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد، بحث منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية، قسم هندسة البناء والانشاءات، الجامعة التكنولوجية، المجلد (31)، العدد (3)، السنة 2015.

44. د. ذكرى عبد المنعم أبراهيم، العشوائيات من وجهة نظر سكان المناطق الحضرية المجاورة لها، بحث منشور في مجلة كلية الآداب، جامعة بغداد، العدد (100)، 2013.

45. رياض هاني بهار، العشوائيات (سكن الحواسم) بين المخاطر الأمنية والوضع الإنساني، بحث منشور في مجلة دراسات اجتماعية، بيت الحكمة، العدد (27)، سنة 2014.

46. د. صالح داؤد سلمان الزيبيدي، المناطق العشوائية في بغداد، بحث منشور في مجلة دالي للبحوث الإنسانية، جامعة دالي، العدد (57)، السنة 2011.

47. د. صالح عبد الجبار عبدي، عمران الهوامش الحضر، بحث منشور في مجلة بحوث، كلية الآداب، جامعة المنوفية، العدد السادس، 1991.

48. د. عبد العظيم أحمد عبد العظيم، العشوائيات في محافظة الاسكندرية، بحث منشور في دورة الإنسان، كلية الآداب، جامعة الاسكندرية، 2005.
50. د. مكي عبد مجيد، تحليل التحاصد والسكن الشعوبي، دراسة ميدانية في مدينة كربلاء، بحث منشور في مجلة جامعة أهل البيت، كربلاء، العدد الخامس عشر.

51. فرج مصطفى العسكري، استراتيجيات تطوير المناطق الشعوبية في محافظات قضاء، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية، بغداد، 2011.

52. نبيل حسن، توجهات التنمية الاقتصادية لظاهرة الشعوبية على التنمية البشرية المستدامة، بحث منهج شبكة المعلومات العالمية، الرابط: تاريخ الزيارة 27/7/2012 www.UOQADESY.EDU.IQ

53. راكان رولين، تقرير المقرر الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر منعناصر الحق في مستوى معين مناسب وبالحق في هذا السياق، مجلس حقوق الإنسان، الدورة الثانية والعشرون، الجمعية العامة، الأمم المتحدة بتاريخ 24/12/2001، منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط: تاريخ الزيارة 2/7/2002 www.UN.org

النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها –العراق أنموذجاً-

58. علي شاكر عبد القادر، رؤية في مشروع قانون معالجة التجاوزات السكنية، مقال منشور على موقع كلية القانون / جامعة كربلاء/ شبكة المعلومات العالمية، الرابط: www.Uokerbala.edu.iq

59. فرات جاسم موسى، العشوانيات في العراق، قراءة في المخاطر والحلول، بحث مقدم إلى دائرة البحوث في مجلس النواب العراقي، منشور على الموقع الرسمي لمجلس النواب، تاريخ الزيارة: 03/1/2020.

60. محمد سراج، مشكلة العشوانيات، بحث منشور على شبكة المعلومات العالمية، تاريخ الزيارة: 03/1/2020.

61. محمد محمود يوسف، العشوانيات والتجارب العربية والعالمية، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، مقال منشور على شبكة المعلومات العالمية، تاريخ الزيارة: 03/2/2020.

62. فهد نعيم المالكي، اسراء فاضل الراشدي، التجاوز على المراقب العامة في القانون العراقي، بحث مبدئي ضمن حدود أمانة بغداد، كلية القانون، جامعة بغداد. منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط: www.mohamed-org.com

63. تقرير اللجنة التوجيهية للبرنامج الوطني لإعادة تأهيل وتسوية تجمعات السكن العشوائي بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الهيئات)، قانون الثاني، 2016، منشور على شبكة المعلومات العالمية، تاريخ الزيارة: 03/2/2020.

64. قرارات مجلس الوزراء العراقي ي- التشريعات القانونية والقرارات العراقية

- القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
- قانون بيع وتصحيح صنف الأراضي الأميرية رقم ٦١ لسنة ١٩٥٦ المعدل.
- قانون بيع وتصحيح صنف الأراضي رقم ٥١ لسنة ١٩٥٩ المعدل.
- قانون إدارة البلديات رقم ١٨٥٤ لسنة ١٩٣٤ المعدل.
- قانون إدارة الأوقاف رقم ٦٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل.
- قانون العقوبات رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩ المعدل.
- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (20), No. (72), Year (22)
قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم 51 لسنة 1976.
قانون الطرق العامة رقم 35 لسنة 2002 المعدل.
قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم 21 لسنة 2003 المعدل.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 584 لسنة 1979 المعدل.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1328 لسنة 1981.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1360 لسنة 1981.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 181 لسنة 1982.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1474 لسنة 1984.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1373 لسنة 1985.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 287 لسنة 1987.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 44 لسنة 1988.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 258 لسنة 1989.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1737 لسنة 1990.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 326 لسنة 1994.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 54 لسنة 2001.
قرار مجلس قيادة الثورة رقم 156 لسنة 2001.

- تعليمات إيجار المنظمات المادانية منطقة الأهوار رقم 1 لسنة 2009.
- تعليمات بيع وإيجار أموال الدولة رقم 4 لسنة 2017.
- قرار مجلس الوزراء رقم 440 لسنة 2008.
- قرار مجلس الوزراء رقم 244 لسنة 2017.
- قرار مجلس الوزراء رقم 70 لسنة 2019.

- المبلغة
- قانون الاراضي العثمانية لسنة 1847.
- قانون تمليك وتحديد الاراضي الأميرية في القرى رقم 84 لسنة 1926.
- قانون بيع الاراضي الأميرية رقم 11 لسنة 1940.
المراجعات
