



التكيف القانوني للاجارة في قانون الاستثمار لاقليم كردستان العراق  
دراسة تحليلية مقارنة

أ. م. د. تحسين حمد سمايل

[tahsin.smael@soran.edu.iq](mailto:tahsin.smael@soran.edu.iq)

جامعة سوران – فاكلتي القانون

محمد رزاق علي

[Muhammedrazaq84@gmail.com](mailto:Muhammedrazaq84@gmail.com)

باحث قانوني

**Legal Adaptation for lease in Investment Act of the Kurdistan Region of Iraq**  
**Comparative and analytical study**  
**Asst. Prof. Dr. Tahsin Hamad Smael**  
**Soran University – Faculty of Law**  
**Muhamad Razzaq Ali**  
**Legal Researcher**

**الملخص**

أولت مختلف الدول عناية فائقة بتنظيم احكام الاستثمار وتقرير الضمانات الملائمة ومنح كافة التسهيلات للمستثمر للقدوم اليها والاستثمار بها، منها منح موقعا معينا من الاراضي له حتى يتمكن من البدء بمشروعه الاستثماري، إما عن طريق التمليك أو المساطحة أو الايجار، وعلى هذا الاساس تم تشريع قانون الاستثمار في إقليم كردستان العراق رقم (٤) لسنة (٢٠٠٦) ونص على مجموعة من الضمانات والتسهيلات والاعفاءات للمستثمر، وتجاهل عن ذكر العديد من الاحكام الهامة ومنها احكام الاجارة الواردة في الفصل الرابع في المادة (٢/٤) بخصوص تكيفه القانوني، وخصص هذا الفصل لتخصيص الاراضي عن طريق الايجار والمساطحة والتمليك، ولكن كما هو معلوم أن حق الاجارة للمستثمر (المستأجر) يختلف عن حق المستأجر العادي في عقد الاجارة المعتادة في نواحي مختلفة، لذلك يحاول البحث التركيز على تكيف حق الاجارة المقررة في قانون الاستثمار، بغية إزالة اللبس والغموض عنها وإستجلاء مواطن الضعف والقوة في النصوص القانونية الخاصة بتنظيم احكام حق الاجارة، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن القواعد العامة في قانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) باعتباره مرجعا لكافة القوانين الموضوعية الخاصة لم يتضمن أي تنظيم حول احكام الاجارة الطويلة، فهذا يعتبر نقصا تشريعا، وترك الباب مفتوحا امام الاجتهاد القضائي وآراء الفقهاء وجدلهم، وهذا ما نحاول جاهدا من ايجاد حل لمشكلة بحثنا، الخروج باقتراح نص أو نصوص قانونية يعالج احكامها.

١. وقد توصلنا إلى نتيجة أنه هناك نقص وخلل تشريعي في قانون الاستثمار الكوردستاني رقم (٤) لسنة (٢٠٠٦)، وأن المادة (٢/٤) جاءت فيها كلمة الاجارة مجردة عن أي وصف قانوني، وخلصنا بأن المقصود منها هي الاجارة الطويلة، ومن خلال التمعن في موقف مشرعي السوري والقطري، نرى بأنهما قد تبني نفس الصياغة فيما يتعلق بتخصيص الاراضي، لذا ندعو المشرع الكوردستاني إلى تعديل المادة (٢/٤) من قانون الاستثمار وتكون صياغتها كالاتي: (تقوم الدوائر ذات العلاقة وبالتنسب مع الهيئة بتحديد وتخصيص ما يحتاج اليه المشروع من الاراضي ضمن التصميم الاساسي داخل المدن وخارجها عن طريق الاجارة الطويلة أو المساطحة، وبسعر تشجيعي وفق ضوابط التي تضعها الهيئة إستثناء من احكام قانون بيع وايجار اموال الدولة النافذ في إقليم).  
**الكلمات المفتاحية:** الاستثمار، التكيف القانوني، الاجارة القصيرة والطويلة، النقص التشريعي، التنظيم القانوني، الحق العيني والحق الشخصي.

**Abstract**

countries have paid careful attention to the regulation of special provisions relating thereto and appropriate guarantees are provided with investors in addition to granting all facilities to them in order to invest, including granting of a specific location of land to them so that they can start their investment project either through ownership or leasing or Musataha, and on this basis the Investment Act of Kurdistan Region of Iraq No. (4) of (2006) was enacted which provides investors with a number of guarantees, facilities and exemptions. However, it does not mention a number of important provisions including provisions of the lease contained in Chapter IV in Article (4/2) concerning the legal a, and devoted this chapter to allocate land through Musataha, leasing and ownership, but as it is known that the right to lease to the investor (lessee) differs from the tenant's right to hold the usual normal lease in different aspects. Thus, the researcher focuses on the adaptation of the right to lease established in the investment law, in order to eliminate the

confusion and uncertainty about it and to clarify the strengths and weaknesses in the legal provisions specific to the regulation of the right to lease, however the Iraqi Civil Code No. (40) of (1951), as it is a source for all private laws. However, we do not find any provision regulating the issue of the long lease, it is a shortage of legislation that leave the door open to jurisprudence and the views of scholars and their arguments, and this is what we are trying hard to find a solution to the problem of our search by providing a legal provision (s) addressing the problem.

**Keywords:** legal adaptation, short and long lease, legislative deficiencies, legal regulation, rights in rem and personal right.

## المقدمة

### أولاً: مدخل تعريفي:

غالباً ما يحدث أن أصحاب الثروات لا يستطيعون استثمار أموالهم بأنفسهم لذا يلجأون إلى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها، وذلك عن طريق عقد الإيجار، كل هذا من أجل خلق عامل إقتصادي جوهري يبين ملكية الأموال والانتفاع بها، ويجعل من الناس فريقين تتعارض مصالحهما وهما المؤجرون والمستأجرون، وأن يلقي بالتالي على عاتق المشرع مهمة التوفيق بين هذه المصالح المتعارضة، يواجهها بحلول دقيقة وواضحة يراعى فيها اعتبارات مختلفة اجتماعية واقتصادية وقانونية، لذا فهمته غير محصورة بوضع القواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار، وإنما توجب عليه التدخل في مجالات مختلفة.

واحدى المشاكل التي يبنغي على المشرع مواجهتها هي تحديد تكييف الإجارة الواردة في قانون الاستثمار تجنباً للمشاكل ووقع المنازعات مستقبلاً، وهذا ما نحاول التصدي له بالحل في هذه الدراسة.

### ثانياً: أهمية البحث :

تكمن أهمية هذا البحث في رفع الغموض الوارد المادة (٢/٤) من قانون استثمار إقليم كردستان العراق رقم (٤) لسنة (٢٠٠٦) بخصوص ورود كلمة الإجارة، كما خصص الفصل الرابع منه لتخصيص الأراضي عن طريق الإيجار والمساحة والتملك، ولكن كما هو معلوم أن حق الإجارة للمستثمر (المستأجر) يختلف عن حق المستأجر العادي في عقد الإجارة المعتادة في نواحي مختلفة، لذلك يحاول الباحث التركيز على تكييف حق الإجارة الواردة في هذا القانون، ويعكسه قد يؤدي إلى خلق مشاكل في المستقبل وعدم استجابة المستأجرين للاستثمار وتجنبه مما قد يؤثر على التنمية والبناء العمراني في البلد.

### ثالثاً: مشكلة البحث :

تكمن مشكلة هذا البحث، في تحديد التكييف القانوني للإجارة الواردة في قانون الاستثمار لإقليم كردستان والقوانين المقارنة، وفيما إذا كانت المقصود منها إجارة طويلة أم إجارة قصيرة، لعدم وجود نص في قانون الاستثمار لإقليم كردستان- العراق حول تحديد تكييفها القانوني؛ لأنه لو افترضنا أنها إجارة طويلة، فيكون حق المستثمر فيها حقاً عينياً، ويمكن أن يتصرف بحقه في المشروع حتى وإن لم ينجزه، وكذلك الحال بالنسبة لكيفية إنتهاء الإجارة، لذا ففي هذه الحالة يتوجب الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١)، باعتباره المرجع لكافة القوانين الموضوعية الخاصة، مع ذلك لا نجد أي تنظيم حول أحكام الإجارة الطويلة، فهذا يعتبر نقصاً تشريعياً، وترك الباب مفتوحاً امام الاجتهاد القضائي وأراء الفقهاء وجدالهم.

### رابعاً: أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى إظهار التكييف القانوني لحق الإجارة، لما وردت ضمن نصوص قوانين الاستثمار والقوانين المدنية للدول المقارنة، من خلال مناقشة وتحليل النصوص القانونية المنظمة للموضوع، وكذلك الاهتمام بأراء الفقهاء حول هذا الموضوع بهدف الوصول إلى إقتراح نص أو نصوص قانونية يعالج احكامه في القانون الكوردستاني الذي جاء احكامه خالية من أي تنظيم تشريعي له سواء في القانون المدني أو في قانون الاستثمار.

### خامساً: منهج البحث

لأجل الإلمام والإحاطة بمحاور البحث اعتمد الباحث على المنهجين الآتيين :

**المنهج التحليلي:** اعتمد الباحث على هذا المنهج لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بدراستنا، وكذلك تحليل الآراء الفقهية من خلال مناقشة معمقة من أجل الخروج بأفضل النتائج والتوصيات المقترحات لقانون الاستثمار الكوردستاني والقانون المدني العراقي حسب المقتضى.

**المنهج المقارن:** اعتمد الباحث على هذا المنهج للمقارنة بين الاتجاهات التشريعية لقانون الاستثمار لإقليم كردستان العراق والقوانين المقارنة في هذه الدراسة المتمثل بقانون الاستثمار السوري رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ و قانون الاستثمار القطري رقم (١) لسنة ٢٠١٩ وكذلك القانون المدني السوري رقم (٨٤) لسنة ١٩٤٩ و القانون المدني القطري رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٤، لأجل استنباط أهم النتائج وإظهار مواضع النقص والضعف والقوة وإقتراح ما يناسب دراستنا.

### ثامناً: هيكل البحث:

سنقسم هيكلية الدراسة كالاتي :-

المبحث الأول : مفهوم الإجارة و تمييزها عما يشتهبها من اوضاع قانونية.

المطلب الاول : تعريف حق الإجارة و خصائصه.

المطلب الثاني : تمييز حق الإجارة عما يشتهب به من أوضاع قانونية.

المبحث الثاني : الطبيعة القانونية لحق الإجارة وتكييفها في قانون الاستثمار لإقليم كردستان.

المطلب الاول : طبيعة حق الإجارة.

المطلب الثاني: التكييف القانوني لحق الإجارة في قانون استثمار إقليم كردستان و القوانين المقارنة.

الخاتمة

## المبحث الأول

### مفهوم الاجارة و تمييزها عما يشتهر بها من اوضاع قانونية

يتعين علينا عند البحث في مفهوم الاجارة، التعرض إلى تعريفها، والتي من خلاله سوف نتضح لنا الخصائص التي تمتاز بها، ومن ثم تمييزها عن غيرها من اوضاع قانونية متشابهة، لذا سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتطرق في الأول إلى تعريف الاجارة وبيان خصائصها، بينما نتناول في الثاني تمييزها عن غيرها من العقود.

## المطلب الأول

### تعريف حق الاجارة و خصائصه

سنتناول في هذا المطلب تعريف الاجارة لغة واصطلاحاً، ومن ثم نتطرق إلى خصائص هذا الحق، لذا نقسمه إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول تعريف حق الاجارة لغة واصطلاحاً، أما في الفرع الثاني نخصص الكلام فيه لخصائص حق الاجارة.

## الفرع الأول

### تعريف حق الاجارة

لأجل الامام بمفهوم حق الاجارة، سنبين تعريفها من الناحيتين اللغوية والاصطلاحية حسبما يأتي.

أولاً- تعريف حق الاجارة لغة

الحق لغة: للحق كثير من المعاني في معاجم اللغة، ومنها يعرف بأنه الشيء الثابت دون أدنى شك، ويجمع على حقوق، وحقوق، والحق هو اسم من أسماء الله الحسنى، ومن إحدى صفاته، وهو الموجود حقيقة، المتحقق وجوده والهيته، كما قال الله تعالى { ثم ردوا إلى الله مولاهم الحق }<sup>(١)</sup>. ويعرف الحق في اللغة، بأنه حق الشيء إذا ثبت ووجب، فأصل معناه لغوياً هو الثبوت والوجوب، وكذلك فإن الحق يطلق على المال والملك الموجود الثابت، ومعنى حق الشيء وقع ووجب بلا شك<sup>(٢)</sup>. ويرى (ابن منظور) أن الحق نقيض الباطل، ويستعرض استعمالات جديدة تدور حول معاني الثبوت والوجوب والأحكام والتحقيق والصدق واليقين<sup>(٣)</sup>. وذكر (الجرجاني) في تعريفه الحق أنه الثابت الذي لا يسوغ إنكاره، ومن معاني الحق في اللغة: النصيب، الواجب، اليقين، وحقوق العقار<sup>(٤)</sup>.

الاجارة: معنى الاجارة والاجرة والكراء في اللغة واحدة، والفعل (( أجر )) من باب نصر وضرب، وأجر على وزن أفعل يؤجر إيجاراً، واستأجر ونحوها استكرها أي طلب الانتفاع بها بمقابلة أجر يدفع لمالكها، والايجار لغة بيع المنفعة، واستأجر الانسان اتخذه اجيراً، و أجره يؤجره مؤاجرة صار أجيره<sup>(٥)</sup>.

ثانياً- تعريف حق الاجارة في اصطلاحاً

فقد عرفها الفقهاء بتعريفات كثيرة، وهي تعريفات متقاربة في المعنى، وإن اختلفت في اللفظ والعبارة، حيث يضيف بعض الفقهاء المزيد من القيود عند تعريفها، والبعض الآخر لا يرى ضرورة لذكرها، كما يلاحظ على التعريفات بأنها تعريفات متشابهة وممتاثلة إلى حد كبير؛ حيث معظم الفقهاء يلجأون في تعريفهم لحق الاجارة إلى أنه عقد<sup>(٦)</sup>، أي يتولد حق الاجارة عن عقد، لذا سوف نتطرق إلى ذكر بعض التعريفات الفقهية والقانونية لهذا العقد وهي كالاتي:

لقد ذهب جانب من الفقه إلى أن (حق الاجارة عبارة عن عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والاباحة بعوض معلوم)<sup>(٧)</sup>، وكذلك اشارت مجلة الاحكام العدلية في المادة (٤٠٥) على أنها (بيع منفعة معلومة في مقابل عوض معلوم)، كما عرفته المادة (٥٦٥) من مرشد الحيران بأنه (( تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجره ))<sup>(٨)</sup>. أما بالنسبة للتشريعات المدنية، فهناك اتجاهان رئيسيان، يختلف بعضهما عن البعض من حيث التزامات المؤجر، وكما حاولت بعض التشريعات الجمع بين هذين الاتجاهين، كما نستعرض موقف المشرع العراقي في هذا المجال<sup>(٩)</sup>.

الاتجاه الأول: في تعريف عقد الاجارة- متأثراً بالفقه الاسلامي، يركز على الجانب السلبي في التزامات المؤجر وينظر إلى عقد الايجار بأنه: بيع لمنفعة معلومة في مقابل أجر معلوم، دون أن يلزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، بل يقتصر التزامه على تملك المنفعة للمستأجر وتركه ينتفع بالعين، ويعبر هذا الاتجاه عن موقف الفقه الاسلامي كما اشرنا اليه سابقاً عند الكلام عن مجلة الاحكام العدلية، وقد أخذ بهذا الاتجاه القانون المدني اليمني رقم (١٤) لسنة (٢٠٠٢) فنصت المادة (٦٨٢) من هذا القانون على أن (الايجار عقد بين مؤجر ومستأجر يقع على منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة محددة أو مطلقة)، وكذلك القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة (١٩٧٦)، في المادة (٦٥٨) عرفه على أنه (تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم)، فعلى الرغم من أن القانون المدني الأردني أخذ بهذا الاتجاه، بينما تبني هذا القانون في المواد التالية المتعلقة بالتزامات المؤجر تطبيقات الاتجاه الثاني، حيث أوجب عليه تسليم المأجور وتوابعه في حالة تصلح معها لإستفاء المنفعة المقصودة كاملة<sup>(١٠)</sup>.

(١) سورة الانعام، آية (٦٢).

(٢) مجد الدين محمد بن الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ج ٣، المؤسسة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ٢٠٠٥. ص ٢٢٢.

(٣) أبو الفضل جمال الدين بن مكرم (ابن منظور)، لسان العرب، ج ١، منشورات الحوزة، ١٤٠٥ هجرية، ص ٥٦٤ و ٥٦٥.

(٤) الشريف علي بن محمد الجرجاني، التعريفات، مكتبة لبنان، ص ٩٣.

(٥) سلسلة مطبوعات بنك التضامن الاسلامي- عقد الاجارة في الفقه والقانون- الطبعة الثانية- تصدرها إدارة الفتوى والبحوث- ابريل ٢٠١٠- ص ٩.

(٦) نقلاً عن: حسن حسب الله اسماعيل، حق المساطحة، بحث تقدم إلى مجلس كلية القانون والعلوم السياسية قسم القانون وهو جزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون، ٢٠١٧م، ص ١٢.

(٧) الشيخ محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني الفاظ المنهاج، الجزء الأول، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤م، ص ٣٣٣.

(٨) محمد قري باشا، كتاب مرشد الحيران إلى معرفة احوال الانسان، المطبعة الأميرية الكبرى ببولاق، الطبعة الأولى، ١٣٠٨ هـ - ١٨٩١م، ص ١٠٦.

(٩) د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني ( البيع والايجار)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٩، ص ٢٢٨-٢٢٩.

(١٠) ينظر المادة (٦٧٧) في القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ الناقد.

أما الاتجاه الثاني فيركز على جانب الايجابي في التزامات المؤجر، فلا يكون التزامه مقصوراً على تركه للمستأجر ينتفع بالعين، وإنما يجب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور، وقد أخذ بهذا الاتجاه معظم التشريعات المدنية<sup>(١)</sup>، ومن ضمنها؛ القانون المدني السوري رقم (٨٤) لسنة ١٩٤٩ في المادة (٥٢٦) التي تنص على أن الايجار هو (العقد الذي يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم).

أما بالنسبة للموقف المشرع العراقي، فقد أخذ بالاتجاهين السابقين في آن واحد، فنصت المادة (٧٢٢) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) على أنه (( تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور))، وعند التمعن لهذه المادة أنها حاولت الجمع بين الاتجاهين السابقين، فبدأت بتعريف الايجار كما عرف في الفقه الاسلامي؛ لأنه عندما يقول تملك منفعة فهو يشير إلى التزام سلبي، يجب أن يلتزم المؤجر بترك المستأجر لكي ينتفع بالعين المؤجرة، ولكن في نفس الوقت أخذت المادة السالفة الذكر بالاتجاه الثاني، وبه اضافت التزاماً ايجابياً على عاتق المؤجر عندما نص على أنه " يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور"<sup>(٢)</sup>. لذا جمعت هذه المادة كلا الالتزامين السلبي والإيجابي.

أما بالنسبة لحقوق والتزامات الطرفين، فيرى الباحث في هذا التعريف أن عقد الاجارة يتضمن الفاظاً تدل على التزام المؤجر الإيجابي، وهذا أمر مهم وحسناً فعل المشرع العراقي؛ لأنه يؤدي إلى ازالة الغموض واللبس في النص ويظهر الغاية المرجوة منه ( ويكون دليلاً قوياً لأنصار الحق الشخصي للمستأجر، سنأتي إلى بيانها عند الكلام في الطبيعة القانونية لحق الاجارة )، ولكن في نفس الوقت ينتقد الباحث تعريف المشرع العراقي لعقد الايجار فيما يتعلق بكلمة تملك الواردة فيه، حيث أنه لا ينسجم مع طبيعة حق المستأجر الشخصي؛ لأنه وبهذا المعنى يقترب حقه الشخصي إلى حق عيني، وخاصة حق الانتفاع الذي هو من الحقوق العينية المحددة في القانون المدني العراقي<sup>(٣)</sup>، ولذا من الأفضل أن يعرف عقد الايجار بأنه (عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم)، وبذلك فقد استبعدنا كلمة منفعة واستبدلناها بكلمة التمكين وهي أكثر تناسباً من الأول لهذا الحق.

### الفرع الثاني

#### خصائص حق الاجارة

يمكن أن نستخلص من التعريفات السابقة عدة خصائص لحق الاجارة التي يتولد عن العقد، نعمل أهمها فيما يأتي :

١. الايجار عقد رضائي: فلا يتطلب القانون شكلاً معيناً لإنعقاده فهو يتم بمجرد التراضي.
٢. عقد متبادل يرتب التزامات متقابلة في ذمة كل من الفريقين، فيلزم المؤجر بالتزامات ترمي في مجموعها إلى تحقيق العملية القانونية المقصودة من العقد، وهي تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ من المؤجر في حين يلتزم المستأجر بالتزامات متقابلة ابرزها دفع الاجارة<sup>(٤)</sup>.
٣. عقد من العقود المستمرة: ذلك أن التزامات المؤجر تمتد طوال مدة الايجار، بتمكين المستأجر من الانتفاع، وهذا يتم تنفيذه كل يوم وكل شهر وكل سنة وكذلك التزام المستأجر بدفع الاجارة.
٤. عقد يرد على المنفعة: وهو عقد يرد على منفعة الشئ دون ملكيته، فيختلف ذلك عن عقد البيع، أي أنه لا يخول المستأجر ملكية العين المؤجرة، وإنما منفعتها فقط في مدة معينة.
٥. عقد من العقود الادارية: ذلك أنه لا ينشئ إلا التزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر، ويترتب على ذلك أن عقد الايجار محدد المدة؛ لأن الانتفاع بالشئ من عناصر الملكية، فالنزول عنه مؤبدا يخرج عن نطاق الايجار؛ لأنه يعتبر تصرفاً إنتقالياً<sup>(٥)</sup>.

### المطلب الثاني

#### تمييز حق الاجارة عما يشته به من أوضاع قانونية

إن إختلاف الاحكام بين العقود هو نتيجة لتكيفها، فلا يستمد التكيف من الاحكام المختلفة للعقود، بل من خصائصها المميزة<sup>(٦)</sup>. و نتناول فيما يلي التمييز بين الاجارة وغيرها، وذلك من خلال فرعين، نبحث عن التمييز بين حق الاجارة وحق المنفعة في اولهما، وعن التمييز بين حق الاجارة وحق المساطحة في ثانيهما.

### الفرع الأول

#### تمييز حق الاجارة عن حق المنفعة

لم يضع المشرع العراقي والقوانين المقارنة تعريفاً لحق المنفعة كما فعل المشرع الفرنسي واللبناني، وقد عرف المشرع الفرنسي في المادة (٥٧٨) في قانونه المدني على أنه (هو حق إستغلال أشياء يملكها شخص آخر كما يستغلها المالك نفسه، ولكن بشرط المحافظة على كيانها)<sup>(٧)</sup>، ونصت المادة (١/٣٢) من قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر في (١٩٣٠/١١/١٢)، على أنه (الانتفاع هو حق عيني بإستعمال شئ يخص الغير، وبالتمتع به، ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع)، ويختلف هذا التعريف عما هو وارد في القانون المدني

(١) المادة (١٧٠٩) من القانون المدني الفرنسي الصادر في (١٨٠٤/٢١/مارس)، والمادة (٥٢٦) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة (١٩٤٨) في المادة (٥٨٨)، وكذلك المادة (٥٣٣) من القانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر في (١٩٣٢/٣/٩). والمادة (٥٨١) من القانون المدني القطري رقم (٢٢) لسنة (٢٠٠٤).

(٢) سليمان مرقس (شرح عقد الايجار)، الطبعة الرابعة، (بدون مكان النشر) ١٩٨٥- ص ٢٢.

(٣) ينظر المادة (١/٦٨) من القانون المدني العراقي.

(٤) اسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني (البيع والايجار والوكالة)، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٢، ص ٤٢٠.

(٥) عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٦، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ، الايجار والعارية، المجلد السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٩، ص ٥. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية (البيع والايجار والمقولة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٧، ص ١٩٦.

(٦) د. سمير عبد السيد تناغو، عقد الايجار - تشريع جديد مقترح لمراجعة وصياغة احكام المحكمة الدستورية العليا المساكنة، الباب الخلفي للتهرب من احكام الدستورية العليا أحدث القوانين وأحكام محكمة النقض، طباعة وتوزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٨، ص ٧-٦، ص ٧-٦.

(٧) حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي (الحقوق العينية الاصلية) شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة بغداد ١٩٥٤، ص ٣٢٠.

- الفرنسي في أمرين، الأول: أنه تضمن عنصرى حق الإنتفاع، وهما الاستعمال والاستغلال. والثاني: أنه أظهر عينية حق الإنتفاع، وتأقيته من حيث كونه ينتهي حتما بموت المنتفع<sup>(١)</sup>.
- ويلتبس حق الاجارة بحق المنفعة في أن كلا من المستأجر والمنتفع ينتفع بشيء لا يملكه ولمدة محدودة، وخاصة إذا كان الاجارة معقدة لمدة حياة المستأجر- أي ينتهي بموت المستأجر<sup>(٢)</sup>؛ لأن في هذه الحالة كلا منهما لا يورث، بل ينتهي بموت المستأجر والمنتفع<sup>(٣)</sup>، ولكن مع ذلك فالفرق بين حق المستأجر وحق المنتفع واضحة ويختلفان عن بعضهما البعض في الأحوال الآتية:
١. من حيث طبيعة الحق: أن حق المستأجر حق شخصي، ولكن حق المنتفع حق عيني<sup>(٤)</sup>. (وهناك فرق شاسع بين الحقين للمستأجر، سنذكرها في مطلب خاص).
  ٢. من حيث انتقال الحق إلى الورثة: أن حق المنتفع ينقضي حتما بموته، أما حق المستأجر فيورث إلا إذا نص العقد على عدم إنصافه.
  ٣. من حيث البديل: حق المنتفع قد يكون بعوض أو بغير عوض، أما حق المستأجر فهو دائماً بعوض.
  ٤. من حيث المصدر: حق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فليس له مصدر سوى العقد.
  ٥. من حيث عقارية الحق ومنقوليته: إن حق المنفعة قد يكون عقارياً أو منقولاً تبعاً للعين التي إستقر عليها هذا الحق، أما حق المستأجر فهو دائماً حق منقول؛ لأنه حق دائنية يربط بين مدين ودائن.
  ٦. من حيث التمسك به تجاه الناس: أن حق المستأجر كما هو مشار إليه أنفاً هو حق شخصي (مع وجود اختلاف بين الفقهاء حول عينية الحق)، فإنه لا يكون حجة على المؤجر وخلفه العام إلا بعد إن كان تاريخه ثابتاً، أما حق المنفعة فهو حجة على الناس كافة.
  ٧. من حيث إمكانية رهن الحق رهناً تأمينياً: إذا كان محل حق المنتفع عقاراً، فإن المنتفع يستطيع رهن حقه رهناً تأمينياً، وذلك على خلاف المستأجر فإن حقه حق دائنية فليس بإمكانه أن يرهن حقه رهناً تأمينياً<sup>(٥)</sup>.
- فإذا ظهر أن الإرادة المشتركة للمتعاقدين هي في تحويل المستفيد سلطة على ذات الشيء دون وساطة كان العقد منفعة، أما إذا ظهر أن المتعاقدين لم يقصدا إلا أن يفيد الشخص من المال بواسطة صاحبه كان العقد إيجاراً، وكذلك أيضاً العبرة في التفرقة بين العقدين تستمد من قصد المتعاقدين الذي يستخلص من ظروف التعاقد وأحكامه، وأهمها طول مدة الإنتفاع لمدة طويلة<sup>(٦)</sup>.

### الفرع الثاني

#### تمييز حق الاجارة عن حق المساطحة

- إن القانون المدني العراقي عرف حق المساطحة في المادة (١٢٦٦) على أن (حق المساطحة حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء، أو منشأة أخرى غير الغراس، على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض، ويحدد هذا الإتفاق حقوق المساطح والتزاماته)<sup>(٧)</sup>، يشبهه حق المساطحة حق الاجارة بأن لكل من المساطح والمستأجر الإنتفاع بشيء مملوك للغير مقابل أجره، ومصدرهما الوحيد هو العقد<sup>(٨)</sup>، وكذلك من ناحية الانتقال بالإرث فلا ينقضي حق المساطح والمستأجر بموت صاحبه وإنما ينتقل كل منهما بالإرث<sup>(٩)</sup>، ولكن هناك إختلافات جوهرية بينهما تقتضيها طبيعة حق كل منهم:
١. من حيث طبيعة الحق: إن حق المساطحة حق عيني أصلي من الحقوق التي ذكرها القانون ونظم أحكامها على سبيل الحصر، وهذا ما قضت به الفقرة الأولى من المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي، في حين أن حق الاجارة حق شخصي، أي لا يستطيع المستأجر أن ينتفع بالمأجور دون وساطة المؤجر.
  ٢. من حيث ركن التسجيل: إن عقد الاجارة يعد عقداً رضائياً، فلا يتطلب القانون شكلاً معيناً لإنعقاده فهو يتم بمجرد التراضي وإن ورد على العقار، أما حق المساطحة يستوجب الشكلية، أي تسجيله لدى دائرة التسجيل العقاري بموجب القانون<sup>(١٠)</sup> وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الاتحادية العراقية في أحد قراراتها<sup>(١١)</sup> بأن (عقد المساطحة إذا لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري لا يعد

(١) نبيل إبراهيم سعيد، الحقوق العينية الأصلية في قانون المصري واللبناني دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٣، ص ٢٥٣-٢٥٤.  
(٢) لاحظ الفقرة الثانية من المادة (٧٤٠) من القانون المدني العراقي، تقابلها المادة (١٦٧١-٢) في قانون المدني الاردني رقم (٤٣) لسنة (١٩٧٦)، التي سبق تناوله اعلاه.

(٣) د. عبدالرزاق السنهوري (المصدر السابق) ص ٢٢.

(٤) د. جعفر الفضلي (المصدر السابق) ص ١٩٩.

(٥) د. حسن علي الذنون (المصدر السابق)، ص ٣٢٢-٣٢٣.

(٦) د. جعفر الفضلي (المصدر السابق) ص ١٩٩. واسعد دياب (المصدر السابق) ص ٤٢٧.

(٧) وقد تناولت المادة (١٢٢٥) في القانون المدني الاردني رقم (٤٣) لسنة (١٩٧٦) تعريف حق المساطحة بقولها (حق المساطحة حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو غراس على أرض الغير)، والمادة (٩٩٤) في القانون المدني السوري رقم (٨٤) لسنة (١٩٤٩) بأنه (حق السطحية هو حق المالك في ابنية او منشآت أو أغراس قائمة على أرض هي لشخص آخر)، فإذا نظر لهذين التعريفين نرى بأن نطاق حق المساطحة اوسع من التعريف الوارد في القانون المدني العراقي، لأنه بموجبها تشمل المساطحة الغراس أيضاً.

(٨) د. حسن علي الذنون (المصدر السابق) ص ٣٥٤.

(٩) لاحظ المادتين (١٧٨٣) و(٢/١٢٦٩) من القانون المدني العراقي على أنه (لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر)، وكذلك المادة (٢/١٢٦٦) في القانون المدني الأردني.

(١٠) نص القانون المدني العراقي في المادة (١٢٦٦) على أن (٢- حق المساطحة يجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري). كما نصت الفقرة الأولى من المادة (٢٢٩) من القانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) على أن (ينشأ حق المساطحة على الارض المملوكة والموقوفة وفقاً صحيحاً بتسجيل إتفاق صاحب الأرض والمساطح في سجل العقاري).

(١١) قرار منشور على موقع مجلس القضاء الأعلى العراقي رقم (١٨١) في (٢٤/٨/٢٠١٠م)، [www.hjc.iq](http://www.hjc.iq)، تاريخ الدخول ٢٠/١١/٢٠٢٠.

- عقد مساطحة بمعناه القانوني، وإنما هو عقد إيجار من نوع خاص، وعند فسخه تطبق أحكام المادة (٧٧٤) مدني بشأن الأبنية المشيدة ولا يخضع لأحكام المادة (١٢٧٠) منه).
٣. من حيث المحل المنشئي للحق: إن حق المساطحة لا يرد إلا على العقارات، فهو لا يرد على المنقولات، كما أنه لا يرد على جميع العقارات بل على نوع معين منها، وهي الأراضي وليس جميع الأراضي وإنما الأراضي المملوكة ملكاً صرفاً والموقوفة وفقاً صحيحاً والمملوكة للدولة، أما حق الاجارة فإنه يمكن أن يقع على العقارات والمنقولات على السواء<sup>(١)</sup>.
٤. من حيث المدة: إن عقد الإيجار يكون عادة لمدة قصيرة، أما مدة المساطحة طويلة قد تصل خمسين سنة<sup>(٢)</sup>.
٥. من حيث الأساس القانوني: يخضع الإيجار للأحكام الخاصة بعقد الإيجار المخصص للعقود المسماة، فلا تسري أحكام الإيجار ومنها أحكام قانون إيجار العقار وكذلك أحكام الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار على المساطحة، بينما نظم المشرع أحكامها الخاصة في الحقوق المنفردة عن حق الملكية.

### المبحث الثاني

#### الطبيعة القانونية لحق الاجارة وتكييفها في قانون الإستثمار لإقليم كردستان

إن الطبيعة القانونية<sup>(٣)</sup>، تتصل بعمل يقوم به القاضي أو الفقيه في العادة، أما التكييف القانوني هو عمل قضائي أولاً، وعمل فقهي ثانياً، وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في الأول الطبيعة القانونية لحق الاجارة، أما في الثاني فنخصص الكلام فيه لتكييف هذا الحق في قانون الاستثمار لإقليم كردستان العراق والقوانين المقارنة.

#### المطلب الأول

##### الطبيعة القانونية لحق الاجارة بصورة عامة

قد يثور التساؤل عن الطبيعة القانونية لحق المستأجر، هل هو حق شخصي أم حق عيني، وما هو الآثار التي تترتب على المستأجر في حالة تقرير أحد من هذين الحقين له، وهذا ما سنتناوله في فرعين، سنشير في الأول إلى أن الاجارة حق عيني، وفي الثاني إلى أن الاجارة حق شخصي.

#### الفرع الأول

##### الاجارة حق عيني

هناك بعض الفقهاء وعلى رأسهم الفقيه الفرنسي *trolong*- ذهبوا إلى أن حق الاجارة حق عيني لصالح المستأجر بجانب حقه الشخصي، ويستند انصار هذا الرأي إلى حجج عديدة أهمها:

١. حجة مستمدة من حكم المادة (١٧٤٣) من القانون المدني الفرنسي، وتقابلها المادة (٧٨٦) من القانون المدني العراقي التي تقضي بأنه إذا بيعت العين المؤجرة فإن الاجارة إذا كانت ثابتة التاريخ قبل ثبوت تاريخ البيع نفذت في حق المشتري، وقد استند انصار هذا الرأي إلى هذا النص واعتبروه دليلاً على أن للمستأجر حق التمتع شأنه في ذلك صاحب حق المنفعة<sup>(٤)</sup>.
٢. فيما يتعلق بالتعرض الصادر من الغير، فيكون المؤجر ضامناً للتعرض القانوني الصادر من الغير، ولا يكون ضامناً بالنسبة للتعرض المادي، وإنما يترك للمستأجر الدفاع عنه بنفسه للتعرض المادي الصادر عن الغير، وكما اشارت اليه المادة (٧٥٥) من القانون المدني العراقي التي تجيز للمستأجر أن يطلب رفع يد الغاصب وكان ذلك ممكناً له، وكذلك يستطيع أن يرفع عليه دعوى التعويض، فلما كان الاصل في دعاوى الحيازة أنها مفررة لحماية الحقوق العينية وحيازتها حيازة قانونية فإن هذا يعتبر إقراراً من المشرع بأن للمستأجر حقاً عينياً على المأجور، وبذلك إذا لم يكن للمستأجر حق عيني فكيف يستطيع أن يقيم هذه الدعاوى؛ لأن لا وجود لمثل هذه الامكانية في الحق الشخصي، بل وجب على المستأجر أن يلجأ إلى المؤجر ليقوم هذه الدعوى<sup>(٥)</sup>.

#### الفرع الثاني

##### الاجارة حق شخصي

إن القول بأن حق الاجارة حق عيني تعرض لانتقادات شديدة، ويرى آخرون أنه ليس للمستأجر إلا حق شخصي<sup>(٦)</sup>، ويعتمد هذا الرأي على الحجج الآتية:

١. إن القول بأن للمستأجر حق التمتع لا يقوم على اساس بأن للمستأجر الاحتجاج بحقه تجاه المالك الجديد ولا يعد تبعاً، وإنما خروج عن قاعدة (آثار التصرف)، حيث يرغب القانون في إضفاء نوع من الاستقرار على مركز القانوني للمستأجر، ويعتبر المستأجر دائماً بالتزام عمل مما يجعله في مركز قوي بحكم طبيعة الاشياء، ولا يمكن أن نشبهه بالتزام محله مبلغ من النقود، ولذا فالتزام بين الدائنين لا يكون إلا في حالة ما إذا كان المحل المباشر للإلتزام المدين مبلغاً من النقود.
٢. لا يستطيع المستأجر أن يدفع بنفسه التعرض القانوني الصادر عن الغير، بل لا بد من إخطار المؤجر بذلك ليتولى هذا الأخير دفع التعرض.
٣. إن القانون المدني حدد الحقوق العينية الاصلية والتبعية على سبيل الحصر، ولم يشير إلى عقد الاجارة<sup>(٧)</sup>.

(١) إحسان شاكر عبدالله وزكريا بونس أحمد (عقد المساطحة والشكلية فيه في القوانين المدنية والتجارية العراقية). مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العدد/ ٤ السنة/ ١، بحث منشور على موقع الالكتروني: [www.iasj.net](http://www.iasj.net)، تاريخ الدخول ٢٦/١/٢٠٢٠.

(٢) لاحظ الفقرة الثانية في المادة (٢٣٠) من القانون التسجيل العقاري العراقي على أن (١- تسجيل عادية حق المساطحة وشروطها ومدتها في الحقول الخاصة من السجل العقاري. ٢- لا يجوز ان تزيد مدة المساطحة عن خمسين سنة فإذا زادت عنها يقتصر التسجيل على مدة الخمسين سنة فقط وذلك باتفاق الطرفين).

(٣) لاحظ: د. محمد سليمان الأحمد. أهمية الفرق بين التكييف القانوني والطبيعة القانونية في تحديد نطاق تطبيق القانون المختص، مجلة الراصد للحقوق، المجلد ٩، العدد ٢٠٠٤، ص ٨٧ - ص ١١٧.

(٤) د. عبدالرزاق السنهوري (المصدر السابق) ص ٦٣٣. اسعد دياب (المصدر السابق) ص ٥٠٤.

(٥) د. جعفر الفضلي (المصدر السابق) ص ٢٧١. اسعد دياب (المصدر السابق) ص ٥٠٤.

(٦) ينظر: د. جعفر الفضلي (المصدر السابق) ص ٢٧٢. د. عباس العبودي (المرجع السابق) ص ٢٣٠.

(٧) والدليل على ذلك ما نصتها المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي.

٤. تكون المحكمة المختصة بالنظر في الدعاوي المتعلقة بالاجارة هي المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ولو كان المأجور عقاراً؛ لأن حق المستأجر يكون دائماً منقولاً، بينما تقام دعوى الحق العيني في المحكمة التي تقع في دائرتها العقار محل هذا الحق. ويرى الباحث بأن حق المستأجر حق شخصي؛ لأنه إذا نظرنا للقانون المدني العراقي كما اشرنا اليه سابقاً فإن المشرع العراقي قد حمل كلا الالتزامين الايجابي والسلبي على عاتق المؤجر، فذلك دليل قوي على أن المؤجر ملزم بالتزام ايجابي، وهذا يعني بدون وساطة المؤجر لا يستطيع المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة، ومن حيث الاحكام نجد مثلاً أن القانون يلزم المؤجر بتسليم المأجور للمستأجر، وبتمكينه من الانتفاع به وكذلك في دفع التعرض القانوني للغير أو بمجرد ادخال المستأجر المؤجر إلى الدعوى ينتهي خصومته مع الغير ويبدأ الخصومة بين المؤجر والغير<sup>(١)</sup>، إذ لو كان له حق عيني على العين المؤجرة لما احتاج إلى تدخل المؤجر لتمكينه من الانتفاع.

### المطلب الثاني

#### التكليف القانوني لحق الاجارة في قانون استثمار إقليم كردستان والقوانين المقارنة

إعطاء الوصف القانوني الصحيح لتلك الاجارة نتناول فيما إذا كانت الاجارة قصيرة المدة وحق المستثمر فيها حقاً شخصياً، وذلك في الفرع الأول، أو الاجارة طويلة المدة وحق المستثمر فيها حق عيني وذلك في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول

##### الاجارة قصيرة وحق المستأجر حق شخصي

بيننا سابقاً أنه من المحتمل أن تعتبر تلك الاجارة - اجارة قصيرة وحق المستثمر (المستأجر) حق شخصي؛ لأنه لم يحدد وصفها، وإنما جاءت الكلمة مجردة، لذا من الممكن وصفها بالاجارة العادية قصيرة المدة، ومن ثم الالتجاء إلى تطبيق الاحكام الخاصة المتعلقة بعقد الايجار في القوانين المدنية، والقوانين ذات صلة.

وعليه، ففي هذا المجال تكون احكام القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) واجب التطبيق عند اعطاء هذا الوصف لتلك الاجارة، وقد تناول هذا القانون تلك الاحكام بوجه عام في المواد (٧٢٢) إلى (٧٩٣)، لذلك يتوجب علينا أن نطبق احكام الايجار فيما يتعلق بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر، فمن التزامات المؤجر، أن يسلم المأجور للمستأجر وصيانة المأجور وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية واخبار دائرة ضريبة العقار بالنسبة لل عقود الخاضعة لقانون ايجار العقار، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع الاجارة وحفظ المأجور واستعماله وفق الغرض المعد له، واخيراً يلتزم برده إلى المؤجر بعد انقضاء الايجار، وكذلك ايضا بالنسبة لمبدأ الامتداد الوارد في قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) الذي بموجبه يحق للمستأجر أن يبقى في المأجور رغم انتهاء مدة الاجارة مادام هو شاغلاً للمأجور ومستمراً على دفع الاجارة طبقاً لأحكامه<sup>(٢)</sup>.

وكذلك الأمر بالنسبة للقوانين المدنية العربية في كيفية تنظيم احكام عقد الايجار<sup>(٣)</sup>، أي هناك تطابق في القوانين العربية حول هذا الموضوع بالنسبة لهذه الاحكام، وبموجبها لا يملك المستثمر (المستأجر) سوى حق شخصي، كما اشرنا اليه سابقاً إلى شخصية حق المستأجر، وهناك مبرر قانوني آخر هو عندما يتم الرجوع إلى القانون المدني العراقي، نجد أنه لم يتناول إلا احكام الايجار العادية، ولم ينظم غير تلك الاجارة المذكورة واكتفى بذكره ضمن الحقوق العينية الاصلية بموجب المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي، أما في قانون الاستثمار فإن الوضع يختلف، وهذا سنبينه في الفرع الثاني.

#### الفرع الثاني

##### الاجارة طويلة وحق المستأجر حق عيني

يعرف حق الاجارة الطويلة بأنه: "عبارة عن عقد يعطى لأحد طرفيه حق إحداث الابنية والمنشآت أو الغراس على عقار موقوف مقابل بدل معلوم يدفع على شكل اجرة سنوية"<sup>(٤)</sup>، ويعرفه الباحث بأنه: "حق عيني يخول صاحبه في الارض المستأجرة أن يقيم بناء أو منشآت أخرى أو الغراس أو لأي غرض آخر حسب الشروط المتعاقد عليها مقابل بدل معلوم"

وقد بينا سابقاً بأن الدول المضيفة للاستثمار والجادبة للمستثمرين وخاصة الدول النامية تلجأ إلى منح الكثير من الضمانات والتسهيلات للمستثمرين للقدوم اليها والاستثمار فيها، وإحدى هذه الضمانات هي تخصيص الاراضي عن طريق الايجار ببديل رمزي - تشجيعي، لكي يقيم عليها المستثمر مشروعه المتمثل من المباني والمنشآت والغراس وما إلى ذلك من المشاريع الاستثمارية لمدة طويلة فهنا يتبين لنا أن الاجارة الواردة في قانون الاستثمار الكوردستاني والقوانين المقارنة، اجارة طويلة، والحق فيها عيني، ويتبين ذلك من حيث تنظيمها ومن حيث مفهومها كما ورد في تلك القوانين، وهناك عدة تبريرات تثبت ذلك، نذكر اهمها كما يأتي :

١. من ناحية التصرف القانوني: لقد اجازت القوانين المعنية بالاستثمار في دول المضيفة للمستثمر أن يتصرف بالمشروع الاستثماري كلاً أو جزءاً<sup>(٥)</sup>، فقد تناول المشرع الكوردستاني هذه الضمانة في قانون الاستثمار النافذ في المادة (٦/٧) بقولها (للمستثمر تحويل استثماره كلاً أو جزءاً إلى مستثمر اجنبي آخر أو مستثمر وطني أو التنازل عن المشروع لشريكه، بموافقة الهيئة، ويحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات الناشئة عن المشروع)، فهذه الخصائص لا تثبت إلا لصاحب الحق العيني.

(١) ينظر للمزيد من التفاصيل: د. جعفر الفضلي (المصدر السابق) ص ٢٤٤.

(٢) ينظر المادة (الثالثة) من قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩).

(٣) عقد الايجار كعقد مدني مسمى تم تنظيمه وذلك من خلال وضع المشرع احكام خاصة له، كما في المواد (٥٨٨ - ٦٣٤) من القانون المدني المصري، والقانون المدني القطري من المواد (٥٨٢) إلى (٦٦٩)، وقانون الايجار القطري رقم (٤) لسنة (٢٠٠٨)، وكذلك القانون المدني السوري من المادة (٥٢٦) إلى (٥٧٧)، وقانون المعاملات المدنية الاماراتي من المادة (٧٤٢) إلى (٧٩٦)...

(٤) ينظر: د. حسن علي الذنون (المصدر السابق) - ص ٤٢٢.

(٥) طالب برايم سليمان، الضمانات التشريعية لحماية الاستثمار الاجنبي، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة، ٢٠١٦، ص ٣٥٥ وما بعدها.

٢. من ناحية التصرف المادي التي يحق للمستثمر أن يقوم به أو كيفية انتفاع المستثمر بالمأجور: كما هو واضح بأنه يأتي المستثمر لإقامة المشاريع الاستثمارية وتنفيذها وليس للاستعمال العادي للمأجور، أي يقوم المستثمر بإقامة المباني والمنشآت وما إلى ذلك.... وليس مجرد لسكنه أو لإسكان عائلته أو غيرها من الأشخاص، بينما كما رأينا عند الكلام عن شخصية حق المستأجر الذي يمتلك الانتفاع والغرض منه السكن والإقامة، وليس له الحق في تملك المنشآت و المباني.
٣. من حيث المدة: وهذا أمر بديهي، لأن غالباً ما يقوم به المستثمر فهو لمدة طويلة، بدليل أن الاستثمار عادة يعرف بعقد طويل المدة<sup>(١)</sup>، ولا يتم تحقيق الاهداف المرجوة منه إلا بمرور مدة طويلة.
٤. من حيث صياغة القاعدة القانونية: أن القواعد القانونية عندما يقوم المشرع بوضعها، يتم وضع الكلمات التي تشكل القاعدة القانونية بدقة، أي اشارت المادة (٢/٤) إلى (الاجار أو المساطحة)، وبالتالي وضع المشرع كلمة الاجار بجانب المساطحة فهذا دليل آخر للتأكيد من أنه قصد الاجارة الطويلة، وهو حق عيني.
٥. المبرر المتعلق بالمستثمر ذاته: فكما اشرنا سابقاً إلى أن المستثمرين لا يأتون إلى دولة يعتبر حقهم فيها شخصية فيما يتعلق بالاجار؛ لأنه هذا يجعل المستثمرين يواجهون خطر فقدان الأرباح والمصالح، بينما في الاجارة الطويلة يكون حقهم فيها عينياً مما يستبعد هذا التهديد على مصالحهم.
٦. ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه لا فرق بين كلا الاجارتين (الاجارة العادية المنشئة لحق شخصي والاجارة الطويلة)<sup>(٢)</sup>، ويعتقدون أن الاجارة سواء كان قصيرة المدة أم طويلة ينشئ حقاً عينياً على السواء، لذا استناداً إلى هذا الرأي من الفقه يمكن أن نقول أن للمستثمر حق عيني والاجارة المنصوص عليها هي اجارة طويلة<sup>(٣)</sup>.
- عليه وبعد تحديد التكييف القانوني الصحيح للاجارة في قانون الاستثمار الكوردستاني آنفاً، فالسؤال الذي يطرح نفسه هنا، ما هي الاجارة الطويلة، وهل تم تنظيم احكامها في القوانين العراقية؟ وماذا عن موقف تشريعات الدول العربية فيما يخص هذا الموضوع؟ بالنسبة للقوانين العراقية: في البداية قلنا بأن غالبية قوانين الاستثمار في العالم لم تنص على تحديد نوعية الاجارة الواردة فيه، منها قانون الاستثمار لإقليم كردستان، لذلك يتوجب الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني؛ وبالرجوع إلى القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ يلاحظ أن هذا القانون خالي من أي حكم تخص بتنظيم الاجارة الطويلة، ما عدا المادة (١/٦٨) التي تناولت الحقوق العينية الاصلية حصراً ومن ضمنها اشارت إلى الاجارة الطويلة بقولها (الحقوق العينية الاصلية هي حق الملكية وحق التصرف و..... وحق الاجارة الطويلة)، ولم يتناول احكامها في باب الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، إلا أن المشرع العراقي صرح به في قانون التسجيل العقاري، فنصت الفقرة (٢) من المادة (٢٢٩) على أنه (يسجل عقد الاجارة الطويلة الذي يخول فيه صاحب الارض المستأجر أن يقيم بناء أو منشآت الأخرى غير الغراس حسب الشروط المتعاقد عليها ويخضع التسجيل والمدة وحق التصرف والإرث لأحكام حق المساطحة)<sup>(٤)</sup>، لذا بموجب هذا الموقف تشمل الاجارة الطويلة ما كان مشمولاً بحق المساطحة من المباني والمنشآت غير الغراس، وتطبق عليها أحكام حق المساطحة فيما يتعلق بالتسجيل والمدة وحق التصرف والارث، وسوف نشير في توصياتنا إلى أهم الاقتراحات لسد هذا النقص فيما يخص تنظيم احكام الاجارة الطويلة.
- أما بالنسبة لموقف مشرعي القوانين المقارنة، فهنا نسلط الضوء على موقف مشرعي السوري والقطري، ففي قانون الاستثمار السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨) لعام ٢٠٠٧، وفي المادة (٢) الذي نص على أنه (أ- يسمح للمستثمر بتملك واستئجار الاراضي والعقارات اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية أو توسيعها ولو تجاوزت المساحة سقف الملكية المحددة في القوانين والانظمة النافذة شريطة استخدامها حصراً لأغراض المشروع)، يلاحظ أن هذا النص ترك أمر تنظيم الاجارة الطويلة إلى القواعد العامة في التقنين المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨٤) لسنة (١٩٤٩) ضمن (١١) مواد قانونية من المواد (١٠١٧ إلى ١٠٢٧)، وقام بتعريفها في المادة (١٠١٧) على أن (الاجارة الطويلة عقد يكتسب به صاحبه، مقابل بدل معين، حق احداث ما شاء من الأبنية وغرس ما شاء من الأغراس في عقار موقوف)، هذا التعريف اوسع فيما ورد في قانون التسجيل العقاري العراقي؛ لأنه تشمل الغراس أيضاً، وحسنا فعل المشرع السوري، ولقد اشترط هذا الأخير مجموعة من الاجراءات لإنعقاد هذا العقد، ومنها المادة (١٠١٨) التي نصت على أنه (لا يرخص عقد الاجارة الطويلة إلا بالمقاطعة) ويقصد بالمقاطعة البديل السنوي المقطوع، وكذلك المادة (١٠٢١) نصت على أنه (يجب الحصول على إجازة من القاضي قبل اجراء عقد المقاطعة) وقد نصت المادتان (١٠٢٥ - ١٠٢٦) على كيفية سقوط وانتهاء هذا الحق، فهو إما بسبب زوال الأبنية أو الغراس أو بسبب امتناع صاحب هذا الحق عن دفع قيمة المرتب السنوي المتوجب، ويحكم بسقوط الحق في هاتين الحالتين بحكم قضائي، ويمكن أن يزول هذا الحق إما باتحاد الحقوق في شخص واحد أو بانقراض الورثة، وفي هذه الحالات يعود الحق إلى الوقف، وكذلك أيضاً نصت المادة (١٠٢٧) على أنه (تطبق الاحكام المتعلقة بالشيوخ والقسمة على حقوق الاجارة الطويلة).

عليه وفي ضوء الاحكام المنظمة للاجارة الطويلة في القانون المدني السوري أن تلك الاحكام تطبق على الاجارة الواردة في قانون الاستثمار السوري، بدلالة المادة (١٤) من القانون الأخير على امكانية التصرف بملكية المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمر إلى الغير كلاً أو جزءاً، فهذا مبرر آخر ودليل قوي على أن المقصود منها هي اجارة الطويلة، إلا أنه يعاب على التعريف الوارد في القانون المدني السوري أنه قصر نطاق الاجارة في اراضي الوقف، وتحيل انتقدنا إلى ما قلناه عن التعريف الوارد في قانون التسجيل العقاري العراقي آنفاً، وبذلك يكون احكام الاجارة الطويلة الواردة في القانون المدني السوري تطابق الاجارة الواردة في قانونه الاستثماري من حيث تحديد طبيعة وتكييف تلك الاجارة، بأنها اجارة طويلة وحق عيني وليس حق شخصي، أما بالنسبة لموقف المشرع القطري، فقد نصت المادة (٨) من قانون رقم (١) لسنة (٢٠١٩) بتنظيم استثمار رأس المال غير القطري في النشاط الاقتصادي - على أنه (يجوز تخصيص

(١) عالية يونس الدباغ، وسن مقداد، عقد الاستثمار، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، مجلد (١٦)، العدد(٢)، شباط ٢٠٠٩، ص(٣٥٧-٤١٢)، والمتاح على الرابط الرسمي التالي: [www.iasj.net](http://www.iasj.net)، تاريخ الدخول: ٢٠٢٠/١٢/١٨.

(٢) د. سعدي البرزنجي، ملاحظات نقدية في القانون المدني، مطبعة وزارة الزراعة، ط١، أربيل، ٢٠٠٧، ص(١١-١٨).

(٤) ينظر للمزيد: مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ - الجزء الثالث، دار الكتب الوثائقية ببغداد، ١٩٧٨ - ص(٩٢-٩٣).



الاراضي اللازمة للمستثمر غير القطري لإقامة مشروعه الاستثماري، بطريق الإيجار أو بتقرير حق إنتفاع، وذلك وفقاً للتشريعات المعمول بها في هذا الشأن)، وكذلك نصت المادة (٥) من القانون رقم (١٠) لسنة (١٩٨٧) بشأن املاك الدولة العامة والخاصة على أنه (يجوز بمرسوم أن يمنح لشخص طبيعي أو معنوي امتياز بالانتفاع أو باستغلال مال معين من أملاك الدولة العامة) وكذلك ايضا المادة (٦ مكرر)<sup>(١)</sup> تنص على أنه (فيما عدا المرافق العامة وموارد الثروة الطبيعية، يجوز تأجير مال معين من أملاك الدولة العامة لشخص طبيعي أو معنوي بغرض الانتفاع به أو استغلاله...)، يظهر لنا من هذه المواد أن الاجارة الواردة فيها ليست هي ذاتها (الاجارة العادية) المنصوص عليها في قانون الإيجار القطري رقم (٤) لسنة (٢٠٠٨)، لأن المادة (٢) من القانون الأخير استبعدت املاك الدولة العامة والخاصة من نطاق تطبيق قانون الإيجار، ولأجل اعطاء التكييف القانوني الصحيح لها، هناك من يرى<sup>(٢)</sup> بأن هذه الاجارة هي اجارة ذات طابع خاص؛ لأنه لا يكون عقداً ادارياً وأن ادرجت فيه شروط غير مألوفة؛ ولأنه لن يكون متصلاً بمرفق عام، وفي نفس الوقت كما قلنا غير خاضع لأحكام قانون الإيجار القطري رقم (٤) لسنة (٢٠٠٨)، وهو ما يترتب عليه خضوع هذا العقد غالباً للقانون المدني القطري رقم (٢٢) لسنة (٢٠٠٤)، وللأحكام المتعلقة بتنظيم حق الحكر، التي قام بتنظيمها المشرع في المواد (١٠٢٩ - ١٠٤٢)؛ ولأنه لم ينظم المشرع الأحكام الخاصة بالاجارة الطويلة، لذا طبقاً لرأي السائد في الفقه<sup>(٣)</sup>، بأن الاجارة الطويلة هي (الحكر) في فقه القانون المدني الحديث، وهو من الحقوق العينية الاصلية، وعرفه المشرع المدني القطري في المادة (١٠٢٩) على أنه (الحكر عقد يكسب به المحكر حقاً عينياً على ارض وقف، يخول له الإنتفاع بها بإقامة بناء عليها أو غراس أو لأي غرض آخر، في مقابل اجرة معينة)، وكذلك تناولت المادة (١٠٣٠) شرطين جوهريين، أولاهما: يجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة، وثانيهما: يجب تسجيله وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري، كما ونصت المادة (١٠٣٥) على أنه (للمحكر أن يتصرف في حقه...)، ولقد خص المشرع المادة (١٠٣٩) لأسباب إنتهاء حق الحكر<sup>(٤)</sup>.

### الخاتمة

بعدما انهينا دراستنا الموسومة بـ(التكييف القانوني للإجارة في قانون الاستثمار لإقليم كردستان العراق - دراسة تحليلية مقارنة)، وجب علينا لزاماً أن نشير إلى جملة من النتائج والمقترحات التي ترشحت من هذه الدراسة، نذكر أهمها كما يأتي:

#### أولاً : النتائج

١. إن حق الاجارة يختلف عن المنفعة من حيث طبيعة الحق وانتقاله إلى الورثة والبدل ومصدرهما، وعقارية الحق ومنقوليته والتمسك به تجاه الناس وامكانية رهنه رهناً تأمينياً، واشرنا إلى أنه لم يعرف المشرع العراقي حق المنفعة.
٢. إن حق المساحة يختلف عن حق الاجارة من حيث طبيعة الحق وركن التسجيل ومحل المنشئء للحق والمدة والاساس القانوني للحق.
٣. اختلف الفقه في تحديد طبيعة حق الاجارة العادية، وخلصنا إلى أن الحق في الاجارة العادية هو حق شخصي وليس عيني، لعدة اسباب كوساطة المؤجر ودفع التعرض القانوني عن طريق المؤجر وما إلى ذلك.
٤. لقد تطرقنا إلى تكييف حق الاجارة الواردة في قوانين الاستثمار، وتبين لنا بشكل واضح أنه هناك نقص وخلل تشريعي في قانون الاستثمار الكوردستاني رقم (٤) لسنة (٢٠٠٦)، وأن المادة (٢/٤) جاءت فيها كلمة الاجارة مجردة عن أي وصف قانوني، وخلصنا بأن المقصود منها هي الاجارة الطويلة، ومن خلال التمعن في موقف مشرعي السوري والقطري، نرى بأنهما قد تبني نفس الصياغة فيما يتعلق بتخصيص الأراضي.
٥. وبعدما اجرينا المقارنة بين قانون الاستثمار لإقليم كردستان والقانون العراقي بقوانين الدول العربية المتمثلة بالقانون السوري والقطري وبعض القوانين الأخرى التي تطرقنا إليها حسب مقتضى الحاجة وصلنا إلى نتيجة مفادها: أن هناك تنظيم تشريعي محكم في القانون المدني السوري حول الاجارة الطويلة، ووجدنا من الضروري ان يطبق تلك الاحكام على الاجارة الاستثمارية إلى الحد الذي لا تتعارض وطبيعتها.
٦. بالنسبة للقانون المدني القطري ووجدنا أنه بالنسبة لنظام حق الحكر فيه، يعتقد بأنه لا يوجد فرق بارز بينه وبين الاجارة الطويلة بل لهما نفس الاحكام، وكذلك ومن خلال بيان الموقف الفقهي حول تكييف الاجارة الواردة في قانون رقم (١٠) لسنة (١٩٨٧) بشأن املاك الدولة العامة والخاصة- يعتقد بأنها هي اجارة ذات طابع خاص؛ لأنه لا يكون عقداً ادارياً وإن ادرجت فيه شروط غير مألوفة؛ لأنه لن يكون متصلاً بمرفق عام، فيمكن أن يطبق عليها احكام الحكر في القانون المدني القطري.

#### ثانياً : التوصيات : تتلخص أهم التوصيات فيما يلي:

١. ندعو المشرع الكوردستاني إلى تعديل المادة (٢/٤) من قانون الاستثمار وتكون صياغتها كالاتي: (تقوم الدوائر ذات العلاقة وبالتنسيق مع الهيئة بتحديد وتخصيص ما يحتاج اليه المشروع من الاراضي ضمن التصميم الاساسي داخل المدن وخارجها عن طريق الاجارة الطويلة أو المساحة، ويسعر تشجيبي وفق ضوابط التي تضعها الهيئة إستثناء من احكام قانون بيع و ايجار اموال الدولة النافذ في إقليم).
٢. ندعو المشرع المدني العراقي بإضافة المواد المقترحة ضمن القانون المدني النافذ، على نحو الآتي:

(١) تم تعديل بعض احكام القانون رقم (١٠) لسنة (١٩٨٧) بشأن املاك الدولة العامة والخاصة بالقانون رقم (١٢) لسنة (١٩٩٤) القطري.

(٢) مهند مختار نوح، الحقوق العينية الادارية، كلية القانون جامعة القطر، الدوحة - قطر، بحث منشور في المجلة الدولية للقانون، ٢٠١٦، ص ٢٧-٢٨.

(٣) د.حسن علي الذنون (المصدر السابق)، ص ٤٢٣.

(٤) المادة (١/١٠٣٩)- ينتهي حق الحكر بإنهاء مدته. ٢- ومع ذلك ينتهي هذا الحق قبل حلول مدته إذا مات المحكر قبل أن يبني أو يغرس، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر. ٣- موينتهي حق الحكر ايضا قبل حلول مدته إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنفاصه لمدته، ففي هذه الحالة يبقى الحكر إلى إنتهاء مدته).

- المادة (١٠):** (الاجارة الطويلة عقد يكتسب به صاحبه، مقابل بدل معين حق استحداث ما شاء من الابنية والغراس، أو لأي غرض آخر في عقار معين).
- المادة (١١):** (١- لا يرخص بعقد الاجارة الطويلة إلا بالبدل السنوي المقطوع، دون أي عقد سواها. ٢- لا يجوز التأجير بأقل من أجر المثل، ولا يزيد هذا الأجر أو ينقص كلما بلغ التغيير حدا يجاوز الخمس، على أن يكون قد مضى ثماني سنوات على آخر تقدير).
- المادة (١٢):** ( الحقوق الناشئة عن عقود الاجارة الطويلة دون اقتطاع البديل السنوي يجب استبدالها وفقا للنصوص النافذة في هذا الموضوع).
- المادة (١٣):** (يجب تسجيل عقد الاجارة الطويلة وفقا لأحكام قانون التسجيل العقاري).
- المادة (١٤):** ( لا يجوز التأجير لمدة تزيد على خمسين سنة، فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة، اعتبر الاجارة الطويلة معقودا لمدة خمسين سنة).
- المادة (١٥):** (إن من يدفع البديل السنوي هو مالك لكل الابنية المشيدة ولكل الغراس المغروسة في العقار الموقوفة وغير الموقوفة، فيستعملها ويستغلها ويتصرف بها بملء الحرية تصرف المالك، وله بنوع خاص أن يفرغ عنها ببديل أو دون بدل، وأن يرهنها أو يجري تأمينا عليها، وأن يقفها أو يفرض عليها أي حق عيني آخر أو ارتفاع ضمن حدود حقه).
- المادة (١٦):** (تعتبر الارض ملحقة بالابنية المشيدة عليها وبالغراس المغروسة فيها، وبذلك تكون الارض داخلة في التفريغ، مالم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك).
- المادة (١٧):** (على صاحب حق المقاطعة أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال، مراعيًا في ذلك الشروط المتفق عليها، وطبيعة الأرض، والغرض الذي أعدت له، وما يقضي به عرف الجهة).
- المادة (١٨):** (إن حق المقاطعة قابل للانتقال بالارث أو بالوصية وفقا للنصوص المطبقة على العقارات الملك).
- المادة (١٩):** (انتهاء وفسخ حق الاجارة الطويلة:
١. ينتهي حق الاجارة الطويلة بانتهاء مدته.
  ٢. ومع ذلك ينتهي هذا الحق قبل طول مدته إذا مات صاحبه قبل أن يبني أو يغرس، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الاجارة الطويلة.
  ٣. يزول حق المقاطعة إما باتحاد الذمة، أو بسقوط الحق من صاحبه، أو بإنقراض الورثة، وفي هذه الأحوال الثلاثة يعود الحق إلى المؤجر.
  ٤. يجوز للمؤجر، إذا لم تدفع له الأجرة ثلاث سنين متوالية، أن يطلب فسخ العقد).
- المادة (٢٠):** (١- عند انتهاء العقد أو فسخه يكون للمؤجر أن يطلب إما إزالة البناء أو الغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل القيمتين، وهذا كله ما لم يتفق على غيره. وللمحكمة أن تمهل للمؤجر في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر الإمهال، وفي هذه الحالة يقدم كفالة لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته).
- المادة (٢١):** (تتقدم، عند الإنكار، دعوى المطالبة بحق الاجارة الطويلة إذا لم يستعمل هذا الحق مدة خمس عشرة سنة).
- ختامًا نقول:** نحمد الله الذي منحنا القدرة لكتابة هذه الدراسة، فإن اصبنا فذلك من عنده، وإن لم نوفق فمن تقصيرنا وعجزنا، ولا ندعي بلوغ الكمال والعلو، وفوق كل ذي علم عليم، والكمال إلا لله تعالى.

#### المصادر

#### القران الكريم

#### أولاً: المعاجم والقواميس

١. أبو الفضل جمال الدين بن مكرم (ابن منظور)، لسان العرب، ج١، قم، منشورات الحوزة، ١٤٠٥ هجرية.
٢. الشريف علي بن محمد الجرجاني، التعريفات، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٨٣.
٣. الشيخ محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني الفاظ المنهاج، جزء الاول، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤.
٤. مجد الدين محمد بن الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ج ٣، المؤسسة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ٢٠٠٥.

#### ثانياً: الكتب

١. اسعد دياب، القانون المدني- العقود المسماة في القانون المدني ( البيع والايجار والوكالة) الجزء الاول، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٢.
٢. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية- البيع والايجار والمقاوله، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٧.
٣. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي (الحقوق العينية الاصلية)، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة، بغداد، ١٩٥٤.
٤. سعدي البرزنجي، ملاحظات نقدية في القانون المدني، مطبعة وزارة الزراعة، الطبعة الأولى، اربيل، ٢٠٠٧.
٥. سلسلة مطبوعات بنك التضامن الاسلامي، عقد الاجارة في الفقه والقانون، الطبعة الثانية، تصدرها إدارة الفتوى والبحوث، التاريخ ابريل ٢٠١٠.
٦. سليمان مرقس (شرح عقد الايجار)، الطبعة الرابعة، (بدون مكان النشر) ١٩٨٥.
٧. سمير عبد السيد تناغو (عقد الايجار- تشريع جديد مقترح لمراجعة وصياغة احكام المحكمة الدستورية العليا المساكنة، الباب الخلفي للتهرب من احكام الدستورية العليا أحدث القوانين واحكام محكمة النقض)، طباعة وتوزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٨.
٨. طالب برايم سليمان، الضمانات التشريعية لحماية الاستثمار الاجنبي، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة، ٢٠١٦.

٩. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني ( البيع والايجار)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان- الأردن، ٢٠١٩.
  ١٠. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٦، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، المجلد السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٩.
  ١١. محمد قدرى باشا، كتاب مرشد الحيران إلى معرفة احوال الانسان، المطبعة الأميرية الكبرى ببولاق، الطبعة الأولى، ١٣٠٨ هـ - ١٨٩١.
  ١٢. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، الجزء الثالث، دار الكتب والوثائق العراقية، بغداد، ١٩٧٨.
  ١٣. نبيل إبراهيم سعيد، الحقوق العينية الأصلية في قانون المصري واللبناني دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٣.
- ثالثا :- البحوث القانونية**
- ١- إحسان شاكر عبدالله، زكريا يونس أحمد، عقد المساطحة والشكلية فيه في القوانين المدنية والتجارية العراقية، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية العدد/٤ السنة/١، بحث منشور على موقع الالكتروني: [www.iasj.net](http://www.iasj.net)، تاريخ الدخول ٢٠٢٠/١١/٢٦.
  - ٢- حسن حسب الله اسماعيل، حق المساطحة، بحث تقدم إلى مجلس كلية القانون والعلوم السياسية قسم القانون وهو جزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون، ٢٠١٧م.
  - ٣- عالية يونس الدباغ، وسن مقداد، عقد الاستثمار، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية مج (١٦) - العدد (٢)، ص(٣٥٧-٤١٢)، شباط ٢٠٠٩. والمتاح على الرابط الرسمي التالي: [www.iasj.net](http://www.iasj.net) تاريخ الدخول ٢٠٢٠/١٢/١٨.
  - ٤- محمد سليمان الأحمد. أهمية الفرق بين التكييف القانوني و الطبيعة القانونية في تحديد نطاق تطبيق القانون المختص، مجلة الراغبين للحقوق، المجلد ٩، العدد ٢٠، ٢٠٠٤.
  - ٥- مهند مختار نوح، الحقوق العينية الادارية- دراسة مقارنة، كلية القانون جامعة قطر، الدوحة، قطر، بحث منشور في المجلة الدولية للقانون، عام ٢٠١٦.

#### رابعاً:- القوانين

١. القانون المدني الفرنسي الصادر في (٢١) مارس ١٨٠٤.
٢. قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر في (١١/١٢/١٩٣٠).
٣. قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر في (١٩٣٢/٣/٩).
٤. القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة (١٩٤٨).
٥. القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨٤) لسنة (١٩٤٩).
٦. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١).
٧. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١).
٨. القانون المدني الاردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.
٩. قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) النافذ في إقليم كردستان- العراق.
١٠. القانون رقم (١٠) لسنة (١٩٨٧) بشأن املاك الدولة العامة والخاصة.
١١. القانون المدني اليمني رقم (١٤) لسنة (٢٠٠٢).
١٢. القانون المدني القطري رقم (٢٢) لسنة (٢٠٠٤).
١٣. قانون الاستثمار لإقليم كردستان - العراق رقم (٤) لسنة (٢٠٠٦).