

# مستجدات إيجار أموال الدولة (دراسة تحليلية مقارنة نقدية)

ابراهيم عمر ابراهيم<sup>١</sup>

<sup>١</sup> قسم القانون، كلية العلوم الإنسانية، جامعة رابرين، رانية، إقليم كردستان، عراق

Corresponding author's e-mail: [ibrahim.omer@uor.edu.krd](mailto:ibrahim.omer@uor.edu.krd)

## Abstract:

This research dealt with developments in the Iraqi State Fund for Sale and Rent of State Funds No. (21) for the year (2013), as amended concerning the rent of the state's movable and real estate funds in a public bidding manner and without public bidding. The researcher has tried through this study to compare these developments with what was stated in the Law of Selling and Renting State Funds No. (32) for the year (1986) canceled in Iraq and amended in KRG.

The study does not stop at this limit, but the researcher through it studied in detail about these developments to show the aspects of the deficiencies contained therein and put forward a legal solution to fill these deficiencies. In addition, the researcher presented legal solutions about the hypotheses, which did not enjoy the legislative organization related to the research topic.

The researcher concluded the research with a set of conclusions that found the new provisions in the first law in force with support and with the presence of some others in it that are worth amendment in addition to the presence of some gaps mentioned in the applicable law taken by the legislator fill them according to what the researcher suggested through this research.

گۆفاری زانکۆی هه‌له‌بجه: گۆفاریکی زانستی ئەکادیمیە زانکۆی هه‌له‌بجه دەری دەکات	
بەرگ	٥ ژماره ٣ سانی (٢٠٢٠)
رێککه‌وته‌کان	رێککه‌وتی وه‌رگرتن: ٢٠٢٠/٦/٩   رێککه‌وتی په‌سه‌ندکردن: ٢٠٢٠/٧/١٥   رێککه‌وتی بلاوکردنه‌وه: ٢٠٢٠/٩/٣٠
ئیمه‌یلی توێژەر	<a href="mailto:ibrahim.omer@uor.edu.krd">ibrahim.omer@uor.edu.krd</a>
مافی چاپ و بلاوکردنه‌وه	© ٢٠٢٠ م.م. ابراهيم عمر ابراهيم، گه‌یشتن به‌م توێژینه‌وه‌یه‌ کراوه‌یه‌ له‌ژێر په‌ژامه‌ندی CCBY-NC_ND 4.0

**پوخته:**

ئەم توێژینەوێهە ئەو نوێگەریانە لەخۆدەگریت کە لە یاسای فرۆشتن و بە کرێدانی مەلک و مائی دەوڵەت ژمارە (۲۱) ی سالی (۲۰۱۳) هەموارکراوی کارادا هاتوون تايبەت بە بە کرێدانی مەلک و مائی دەوڵەت بە گۆتیزراوە و نەگۆتیزراوە بە شێوەی زیادکردنی ئاشکرا یاخۆی بەبێ زیادکردن. توێژەر هەوڵیداوە لەرێگەي ئەم توێژینەوێهە بەراوردکاری بکات لەنیوان ئەو نوێگەریانە و ئەو احکامانەي هاتوون لە یاسای فرۆشتن و بە کرێدانی مەلک و مائی دەوڵەت ژمارە (۳۲) ی سالی (۱۹۸۶) هەلۆهشاون لە عێراق و کارا لەهەریمی کوردستان. ئەم توێژینەوێهە ناوەستیت لەم ئاستەدا بە لێکۆتوێژەر لە رێگەي توێژینەوێهە کە هەلساوە بە لێکۆتوێژینەوێهە کە ورد لە نوێگەریەکان بۆ دەرکەوتنی لایەنە کەم و کورتیەکانی ئەو نوێگەریانە لە گەل خستنه رووی چارەسەری یاسای بۆ پێکردنەوێهە کەم و کورتیەکان. زیاد لە مەش توێژەر هەلساوە بە خستنه رووی چارەسەری یاسای بۆ ئەو گریمانانەي بە رێکخستنی یاسایی نەگەیشتون کە پەيوەستن بە بابەتی توێژینەوێهە کەو.

توێژەر کۆتایی بە توێژینەوێهە کە هیناوە بە کۆمەلێک دەرئەنجام کە پێمان دەلێن احکامی نوێ و باش لە یاسا تازە کەدا بونیان هەیه پێویستە پشتگیری بکەن، وە لە گەل ئەو هەشدا کۆمەلێکی تر هەن پێویستە هەموار بکەن ئەو هەل گەل بوونی کۆمەلێک کون و کەلەن لە یاسا تازە کەدا کە لەسەر یاسادانەر پێویستە پێیان بکات و بەو شێوەي توێژەر پێشنیاری بۆ کردون لە توێژینەوێهە کە دا.

**الكلمات المفتاحية: (القانون النافذ، القانون الملغى، المزايدة العلنية، تسديد بدل الإيجار، نكول المستأجر)**

**المقدمة**

اولاً: مدخل تعريفى بموضوع البحث: نظراً للتطورات التي طرأت على الحياة الانسانية بشكل عام والعلاقات المالية بشكل خاص، وعملاً للمبدأ القانوني القاضي بان لا ينكر تغير الاحكام بتغير الازمان (لاحظ: المادة (۵) من القانون المدني العراقي رقم (۴۰) لسنة ۱۹۵۱) يشرع المشرع القوانين لكل حقبة زمنية. حيث ألغى المشرع العراقي قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (۳۲) لسنة (۱۹۸۶) وأطلق عليه فيما بعد القانون الملغى وشرع قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (۲۱) لسنة (۲۰۱۳)، ثم عدل هذا الاخير بقانون رقم (۲۱) لسنة (۲۰۱۶) تحت عنوان (قانون التعديل الاول لقانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (۲۱) لسنة (۲۰۱۳)). وأطلق عليه فيما بعد القانون النافذ، واتى هذا الاخير بمستجدات شملت غالبية المواضيع بصدد إيجار أموال الدولة. وهذه الاحكام المستجدة بالتأكد تحتناج الى الدراسة، ومن خلال هذه الدراسة نقوم بالبحث عن هذه الاحكام ونطرح ارائنا حولها ونعرض المقترحات القانونية حول الخلل والثغرات فيها والأمر التي لم يأتي بها القانون.

ثانياً: إشكالية البحث: بعد دراسة المستجدات الواردة في قانون بيع وإيجار أموال الدولة النافذ ومقارنتها بالأحكام الواردة في القانون الملغى لاحظت فيها بعض الاحكام المتناقضة لبعضها، فضلاً عن وجود ثغرات بخصوص بعض الفرضيات القانونية، منها انه لم ينظم الحالة التي يحضر فيها مزايد واحد في المزايدة، والحالة التي تجري بها المزايدة المعادة بسبب الضم ولم يصل فيها عطاء المزايدين الى القيمة المقدره (البدل الذي عرضه طالب الضم) للعقار، ولم يحسم مصير الزيادة في البدل الذي يعرضه المزايد الذي ترسو عليه المزايدة في المزايدة التي تجري بعد نكول الناقل، وغير ذلك من الفرضيات، فملاً هذه الثغرات ومحو هذه التناقضات اولى بالدراسة.

ثالثاً: أهمية موضوع البحث واسباب اختياره: بما ان القانون النافذ اتى بأمر مستجدة في شتى نواحي إيجار أموال الدولة، فدراسة هذه الأمور لها غاية الاهمية، لأنه من خلالها يتضح لنا الثغرات الموجودة فيه، وفي ختامها تكون عملاً ايجابياً للمشرع للاكتمال ما في القانون النافذ من القصور. فهذه الاسباب دفعتنا لاختيار موضوع البحث فضلاً عن عدم وجود دراسة حول موضوع البحث (حسب علمي المتواضع).

رابعاً: اهداف الدراسة: تهدف هذه الدراسة الى بيان جميع الاحكام المستجدة في القانون النافذ بشأن إيجار أموال الدولة، وتقييمها عن طريق مقارنتها بما ورد في القانون الملغى، وطرح الحل القانوني للإشكاليات والفرضيات لم تحض بتنظيم تشريعي.

خامساً: منهجية البحث: لقد اتبعنا في هذه الدراسة منهج تحليلي مقارن، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المتضمنة الاحكام

المستجدة الواردة في القانون النافذ ومقارنتها بما ورد في التشريع الملغى المتعلق بموضوع البحث ومناقشتها واستخراج الاحكام الصائبة فيهما فيما يتعلق بموضوع البحث فضلاً عن اعتمادنا على المنهج النقدي، وذلك من خلال التوغل الى الاحكام المستجدة في القانون النافذ وتوضيح إيجابياتها، وفي الوقت نفسه تحديد اوجه الخلل والقصور فيها الذي تعترى تلك الاحكام مع تقديم المقترحات.

سادساً: نطاق البحث: يتضمن هذا البحث الاحكام الواردة في قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة (٢٠١٣) النافذ بشأن ايجار أموال الدولة، ومقارنتها مع الاحكام الواردة في قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٣٢) لسنة (١٩٨٦) الملغى، ولا يخوض في التعليمات والقرارات الإدارية المصدرة بصدد تنفيذ القانونين وتطبيقهما.

سابعاً: خطة البحث: لتحقيق الغاية المرجوة وراء الدراسة سوف نقسم مفردات الدراسة على مبحثين؛ بحيث سنخصص المبحث الأول للبحث عن ايجار أموال الدولة المنقولة ومبادئ القانون النافذ عن طريق مطلبين، سنحيط في الأول بمبادئ القانون النافذ، اما المطلب الثاني، سنبين فيه ايجار أموال الدولة المنقولة؛ وسنوضح في المبحث الثاني إيجار أموال الدولة العقارية من خلال مطلبين، في المطلب الأول سنركز على إيجار العقار بالمزايدة العلنية، أما في المطلب الثاني سنحيط إيجار العقار بدون مزايدة علنية؛ وتعبها خاتمة البحث.

## المبحث الأول

### ايجار أموال الدولة المنقولة ومبادئ القانون النافذ

ان المستجدات التي اتى بها القانون النافذ لم تقتصر على موضوع محدد من مواضع القانون، وانما شملت غالبية المواضع التي ينظمها هذا القانون. بناءً عليه لابد ان نركز على المستجدات المتعلقة بإيجار أموال الدولة، وبما ان المشرع نظم مبادئ القانون النافذ في متن هذا القانون اولاً، فعلينا ان نبين مستجدات ايجار أموال الدولة المنقولة وذلك من خلال مطلبين، كالآتي:

المطلب الأول: مبادئ القانون النافذ

سنحيط في هذا المطلب بالمستجدات الواردة في المبادئ الاساسية في القانون النافذ، مع ملاحظة ان اساسيات ومبادئ القانون النافذ تكون مشتركة بين ايجار أموال الدولة وبيعها، لذلك سوف نطرح مبادئ القانون النافذ بشكل العام من خلال النقاط الآتية:

اولاً: جاءت المادة (١) من القانون النافذ بمحتوى متطابق لما وارد في المادة (الاولى) من القانون الملغى، ولم يتغير شيء منها سوى انها استبدل عبارة (القطاع الاشتراكي) بعبارة (القطاع العام) وانطبق ذلك من تغيير النظام الاقتصادي في البلد من نظام الاشتراكي الى نظام الراس المالي. فتبدل هذه العبارات أمر ضروري لانسجام المصطلحات الواردة في القوانين مع النظام الاقتصادي في البلد. ومع ذلك تمنينا ان يضيف القانون النافذ نص قانوني في مبادئه الاساسية يبين فيه مفاهيم بعض العبارات والمصطلحات التي تكررت في متن هذا القانون، لتجنب تكرارها وتلخيص نصوص القانون. على سبيل المثال: الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما، لجنة التقدير، لجنة البيع وإيجار أموال الدولة، وغيرها.

ثانياً: لم يستحدث القانون النافذ في المادة (٢) والمادة (٣) منه سوى انه عدل عبارة (الوزير المختص او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله) الواردة في المادة (الثانية) من القانون الملغى بعبارة (الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما). نؤيد المشرع في تغيير عبارة (من يخوله) الى (من يخوله اي منهما)، لأن العبارة الاخيرة اصح من الناحية اللغوية، فضمير (هما) يرجع الى كل من الوزير المختص ورئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة. ومع ذلك نفضل العبارة الواردة في القانون الملغى وهي (الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة)، لأن (رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة) الوارد في القانون النافذ قد يكون رئيساً للجهة غير المرتبطة بالوزارة ولكن ليس الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة، على سبيل المثال: مدير الرقابة المالية في السليمانية هو رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة ولكن ليس الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة. تأسيساً على ذلك نهيب بالمشرع تعديل العبارة المذكورة في القانون النافذ كالآتي (الوزير المختص او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما).

ثالثاً: حظرت المادة (الرابعة) من القانون الملغى كل من (اعضاء لجنة التقدير والبيع) شراء او استئجار أموال الدولة بطريقة المزايدة العلنية.

بينما القانون النافذ توسع ذلك الحظر وادخل ضمن هذه الشريحة اعضاء لجنة الإيجار ايضاً في المادة (٤) منه، وموقف هذا الاخير اولى بالتأييد، لأنه ليس هناك مبرر في مسامحة اعضاء لجنة الإيجار استئجار الأموال محل المزايدة، بل قد يؤدي ذلك الى المس بنزاهة وحسن سير المزايدة، واستغلال وظيفته لمصلحتهم الشخصية.

رابعاً. من الاحكام المستجدة التي اتي بها القانون النافذ هي منع الاجنبي بصورة مطلقة شراء العقار وفق احكام هذا القانون، حيث اشارت المادة (٥) منه على انه (لا يجوز لغير العراقي شراء مال من أموال الدولة غير المنقولة مع مراعاة احكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة (٢٠٠٦) المعدل). اما بخصوص استئجاره للعقارات المملوكة للدولة فبالرغم من ان القانون النافذ سكت عن ذلك إلا اننا نرى انه يجوز له استئجار العقار إذا توافر فيه شروط الاستئجار، ونستنبط ذلك من مفهوم مخالف للمادة (٥) المذكورة. في حين اشترط القانون الملغى على الاجنبي الذي يرغب شراء او استئجار مال من أموال الدولة غير المنقولة الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة قانوناً. (لاحظ: المادة (الخامسة) من القانون الملغى) فموقف القانون الملغى في هذه النقطة أفضل من موقف القانون النافذ، لأنه من الافضل ان يشترط على الاجنبي الحصول على موافقة الجهة الامنية قبل استئجاره للعقار.

خامساً. بالرغم من ان القانون النافذ ذكر لجنة الكشف في الفقرة (ثالثاً) من المادة (١١) منه بان (... يمنح اعضاء لجنتي كشف وتقدير وبيع وإيجار أموال الدولة...) إلا انه لم ينص على تشكيلها. كالقانون الملغى لم ينص عليها، إلا انه نرى بان تشكيل لجنة كشف للعقار او مجرد للمنقول أمر ضروري عند رغبة الدائرة المالكة في تأجير العقار او المنقول. وانيط بها مهمة كشف العقار المراد تأجيره عن طريق اجراء كشف موقعي عليه لتحديد رقمه وموقعه وجنسه ونوعه وحدوده واوصافه ومشمولاته ومساحته وتسلسله العقاري ورقم الابواب ان وجد وبيان واقع حاله ان كان خاليا او مشغولا ونوع الاشغال وتثبيت ما أنشئ عليه من محدثات او ما زرع او غرس فيه، وكذلك الحال بالنسبة للمنقول. لكي تكون الدائرة على علم بشتي جوانب المال المراد إيجاره، وان يتضمن تلك الاوصاف في قرار تأجير العقار او المنقول.

سادساً. تناول القانون النافذ تشكيل لجنة التقدير بالنص ذو صياغة جيدة مقارنة بالنص الملغى، وخصصت مادة خاصة لها، ومكونة من ثلاث فقرات لكيفية تشكيل اللجنة المذكورة، بخلاف القانون الملغى والذي نص على تشكيلها ضمن المادة المخصصة لآلية عملها. (لاحظ المادة (السابعة) من القانون الملغى) اذا كانت لجنة التقدير تتألف من خمس أعضاء وفقاً لأحكام المادة المذكورة من القانون الملغى، ثلاث منهم من ملاكبن الدائرة المالكة للمال المراد تأجيره، ويكونون من موظفي ذوي الخبرة لا تقل درجة اي منهم عن المدير، اما الباقين فيكون أحدهما من دائرة التسجيل العقاري والاخر من موظف مالي من منتسبي والوزارة المالية. ولكننا لاحظنا ان هناك إشكاليات كثيرة من الجانب التطبيقي لهذه المادة وبالأخص في الدوائر الجديدة والتي تقع في المناطق النائية، لان اغلب الدوائر فيها لا يوجد لديهم موظفين من هذه الدرجة الوظيفية.

وفي ضوء ذلك جاء القانون النافذ بتعديلات هذه المادة من خلال المادة (٧) منه والتي تقتضي البند (اولاً) منها بان (تشكيل لجنة التقدير من (٣) ثلاثة موظفين من ذوي الخبرة لا تقل وظيفة اي منهم عن الدرجة الخامسة). وبالرغم من انه قد حاول ايجاد حل للمشكلة المعروضة اعلاه إلا انه لم يكن حلاً جذرياً، لأن الدرجة الخامسة يعادل وظيفة (رئيس ملاحظين) وفق سلم الدرجات والرواتب. (لاحظ: الملحق درجات ورواتب الموظفين في قانون رقم (٢٢) لسنة (٢٠٠٨) قانون رواتب الموظفين) اذاً لم يعالج المشرع العراقي الاشكال الوارد في القانون الملغى (عدم وجود موظف من الدرجة الخامسة في بعض دوائر الدولة).

وقضى البند (ثانياً) من المادة المذكورة من القانون النافذ على انه (يرافق اللجنة المنصوص عليها في البند (اولاً) من هذه المادة موظف من دائرة التسجيل العقاري وموظف حسابي من منتسبي الوزارة المالية). بناءً عليه فان كل من الموظف العقاري والموظف المالي ليسوا اعضاء في اللجنة المذكورة وفق البند المذكور، وانما يرافقون اللجنة، بدليل نص الفقرة (ثالثاً) من المادة (٨) من القانون النافذ القاضي بان (تنظم اللجنة محضراً يتضمن المعلومات.... ويوقع من اعضاء اللجنة وموظف التسجيل العقاري والخبراء ان وجدوا....). ومن الافضل ان يكونوا عضواً في اللجنة. وتناولت الفقرة (ثالثاً) من المادة المذكورة صلاحية لجنة التقدير للاستعانة بخبير مختص إذا اقتضت الضرورة.

ويتبين من خلال المقارنة بين النصين (النافذ والملغى)، ان النص النافذ أحسن من النص الملغى، لأنه يكون أكثر شمولاً، بحيث يتضمن آلية

تشكيل اللجنة فيه، بخلاف النص الملغى، حيث جاء هذا الاخير ضمن المادة المتضمنة لمهام لجنة التقدير.

واخيراً وليس اخراً، بالرغم من ان المشرع العراقي اناط حماية المصلحة العامة بالادعاء العام في قانون الادعاء العام رقم (١٥٩) لسنة (١٩٧٩) المعدل لكن أغفل القانون الملغى والقانون النافذ هذه المسألة حيث لم ينص أي منهما بنص يقضي بعضوية عضو الادعاء العام في لجنة التقدير، ومن اجل حماية المصلحة العامة نرى انه من الضروري عضوية عضو الادعاء العام في لجنة التقدير إيجار أموال الدولة. لاسيما أن هذه الصفقات تتعلق بأموال الدولة، وأحد اهداف قانون الادعاء العام في تنظيم جهاز الادعاء العام هو الحفاظ على أموال الدولة. (الاطرقي، ٢٠٢٠، صفحة ٢٨٠) حيث تنص المادة (١-١) من قانون الادعاء العام رقم (١٥٩) لسنة (١٩٧٩) المعدل على ان (يهدف هذا القانون، الى تنظيم جهاز الادعاء العام، لتحقيق ما يأتي: اولاً - حماية نظام الدولة وأمنها ومؤسساتها، والحرص على الديمقراطية والمصالح العليا للشعب والحفاظ على أموال الدولة). وللتفاصيل حول مهام الادعاء العام لاحظ: (عبد اللطيف، ٢٠١٨، صفحة ٤) بناءً على ما سبق ذكره نهيىب بالمشرع تعديل هذه المادة على الشكل الآتي:

تشكل لجنة تقدير من ثلاثة موظفين ذوي الخبرة لا تقل درجة الواحد منهم عن رئيس ملاحظين والأخرين لا تقل درجتهم عن ملاحظين او لا تقل خدمتهم الفعلية عن (٧) سنوات وعضوية موظف العقاري الفني وموظف مالي منتسب وزارة المالية وعضو الادعاء العام المنطقة، وان يرافق اللجنة سكرتير.

سابعاً. تناولت المادة (السابعة) من القانون الملغى آلية عمل لجنة التقدير لتقدير قيمة المال المراد بيعه او إيجاره، وقضت بان للجنة التقدير (...ولها الاستعانة بمن ترى من الخبراء...), وفي المنوال نفسه جاءت الفقرة (الثانية) من المادة (٨) من القانون النافذ، وبالعبارة ذاتها (...ولها الاستعانة بمن ترى من الخبراء...), هذا النص يعد نصاً جيداً بالنسبة للقانون الملغى، لأنه لم يشير الى هذه العبارة في المادة خاصة بتشكيل لجنة التقدير كما اوضحناه اعلاه. (لان نص القانون الملغى على هذه الفقرة مرة واحدة وضمن الفقرة (ثانياً) من (٧) المتعلقة بعمل اللجنة) اما بالنسبة للقانون النافذ، فتعتبر هذه العبارة خطوة سلبية له، لأن العبارة المذكورة جاءت في الفقرة (ثالثاً) من المادة (٧) من القانون النافذ والذي تم شرحه اعلاه، وبالتالي تكون مكرره، فتكرار نفس الفقرة او العبارة او النص أمر غير مألوف في الصياغة الجيدة للقانون، وعليه على المشرع العراقي ان يحذفه في الفقرة (الثانية) من المادة (٨) من القانون النافذ لوجودها في الفقرة (ثالثاً) من المادة (٧) من هذا القانون. ثامناً. قضت الفقرة (ثالثاً) من المادة (٨) من القانون النافذ بان (... يوقع من اعضاء اللجنة وموظف التسجيل العقاري والخبراء إن وجدوا،...) ويظهر لنا منها ان المشرع لم يتفطن ذكر الموظف الحسابي من منتسب الوزارة المالية. وعليه فان اضافة موظف مالي بجانب موظف تسجيل عقاري أمر ضروري، لأنها يرافقان. اما القانون الملغى فكان بعيداً عن هذه الضجة، لأنه اعتبر ان كل من موظف التسجيل العقاري وموظف مالي المنتسب للوزارة المالية عضو في لجنة التقدير كما بيناه انفاً، وقضت الفقرة (ثالثاً) من المادة (السابعة) من القانون الملغى بأن (... يوقع من قبل اعضاء اللجنة والخبراء ان وجدوا...).

تاسعاً. بالرغم من ان المشرع نظم آلية عمل لجنة التقدير في القانون النافذ في المادة (٨) وفي القانون الملغى في المادة (السابعة) إلا انهما لم ينظما آلية انعقاد جلساتها واصدار قراراتها. لذلك نقترح بإضافة فقرة جديدة على المادة (٨) من القانون النافذ الخاصة بعمل لجنة التقدير من خلالها يقضى بان يكتمل نصاب اللجنة المذكورة بحضور جميع اعضائها وتتخذ قراراتها بالأكثرية المطلقة وعلى العضو المخالف تثبيت مخالفته في محضر اللجنة ويوقع عليه.

عاشراً. كانت المادة (٩) من القانون الملغى تنص على (تشكيل لجنة البيع والإيجار من ثلاثة موظفين ذوي الخبرة لا تقل درجة اي منهم عن مدير، تتولى إجراءات بيع الأموال غير المنقولة او إيجارها وفقاً لأحكام هذا القانون) كما بيناه سالفاً فان اشتراط موظفين ذوي درجة وظيفية عالية تشكل اشكالية في بعض الدوائر وبالأخص الدوائر الجديدة والواقعة في منطقة نائية، ومن جانب اخر فان مهام لجنة الإيجار اقل اهمية مقارنة بمهام لجنة التقدير، لأنه على الاولى ان تعمل وفق البديل المقدر للمال المراد إيجاره من قبل لجنة التقدير وان تأجير المال المراد إيجاره حسب الحد المعين في القانون. وعليه فلا يوجد مبرر لمطالبة هذه الدرجة الوظيفية العالية لأعضاء اللجنتين.

وفي ضوء الاشكاليات المنبثقة من تطبيق النص الملغى اتى القانون النافذ بمادة ذو محتوى مغاير للمادة الملغاة، حيث تناولت المادة (٩) منه

بان (تشكل لجنة البيع والإيجار من (٣) ثلاثة موظفين من ذوي الخبرة لا يقل العنوان الوظيفي لأي منهم عن مدير أو رئيس ملاحظين أو ممن له خدمة وظيفية لا تقل عن (١٠) عشر سنوات، تتولى إجراءات بيع الأموال غير المنقولة أو إيجارها وفقاً لأحكام هذا القانون).  
 إذاً القانون النافذ فتح باب العضوية للجنة الإيجار أمام الموظفين الذين لهم خدمة وظيفية لا تقل عن (١٠) عشر سنوات إذا كان عنوانهم الوظيفي أقل من مدير أو رئيس ملاحظين. لا شك ان موقف القانون النافذ في هذه النقطة اولى بالتأييد، بالرغم من انه لنا ملحوظة بخصوص تحديد مدة الخدمة الوظيفية بعشر سنوات، ونظراً لقلّة صلاحية لجنة الإيجار نعتقد بان هذه المدة طويلة، هذا من جانب، ومن جانب آخر عمل اللجنة يكون عمل قانوني لذا لا بد من ان يكون أحد اعضاء اللجنة حاصل على الشهادة في القانون او على الاقل شهادة اولية فيه، فضلاً عن ذلك إغفال نص عضوية عضو الادعاء العام كما بيناه عند الحديث عن تشكيل لجنة التقدير ايضاً.  
 بناءً عليه نقترح بان تشكل لجنة إيجار الأموال الدولة على الشكل الآتي:

تشكل لجنة البيع أو الإيجار من رئيس وعضوين من منتسبي الدائرة المالكة للمال من ذوي الخبرة على ان يكون أحدهم حاصل على الشهادة الأولية في القانون على الأقل، ولا تقل درجة الآخرين عن ملاحظين أو لا تقل خدمتهم الفعلية عن (٧) سنوات وعضوية عضو الادعاء العام المنطقة، وسكرتير اللجنة.

أحد عشر. استحدث القانون النافذ المادة (١٠) والتي تنص على انه (لا يجوز الجمع بين عضوية لجنة التقدير المشكلة بموجب المادة (٧-١) ولجنة البيع والإيجار المشكلة بموجب المادة (٩) من هذا القانون) ويكون ذلك من الأمور المحبذة في القانون النافذ، لأنها جاءت لمواكبة حماية نزاهة وحسن إجراءات إيجار أموال الدولة بعيداً عن التواطؤ، فضلاً عن انها تعد تطبيقاً لمبدأ عدم جواز الجمع بين الوظيفتين. (لاحظ: الفقرة (اولا) من المادة (٥) من قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام رقم (١٤) لسنة (١٩٩١) المعدل) اما القانون الملغى كان لم يتطرق الى ذلك.

اثنا عشر. قد يشارك مزايد واحد في المزايدة ويعطي القيمة المقدرة لبدل إيجار العقار موضوع المزايدة، هل على لجنة الإيجار أن تقرر الاحالة او عليها اعادة المزايدة؟

على الرغم من سكوت كلا القانونين الملغى والنافذ بهذا الصدد إلا اننا نرى من خلال قراءتنا للنصوص القانونية في القانون النافذ ان المشرع اشترط لإبرام تلك الصفقات (إيجار أموال الدولة) تحقيق المصلحة العامة ومن اجل تحقيق ذلك وضع المشرع بعض الإجراءات القانونية التي لا بد ان تمر من خلالها عملية إيجار أموال الدولة، ومنها تقدير المال المراد إيجاره من قبل لجنة التقدير المشكلة من اعضاء ذو خبرة وفنيين في هذا المجال (التقدير) كما أشرنا اليه. إضافة الى ذلك منح المشرع للدائرة مالكة العقار سلطة تصديق القيمة المقدرة من قبل لجنة التقدير من عدمه في ضوء تحقيق المصلحة العامة. فالقيمة المقدرة تمثل القيمة الحقيقية للمال المراد إيجاره في اغلب الاحيان. ويظهر من الفقرة (اولا) من المادة (١٣) من القانون النافذ بان الغاية المتوخاة من النص هي إيجار أموال الدولة بالقيمة المقدرة لها أو أكثر بغض النظر عن عدد مزايدين. (لاحظ المادة (١٣) من القانون النافذ) فضلاً عن ذلك وجود المتنافسين ليس بمعنى وجود المنافسة بينهم والحصول على اعلى عطاء، بل لاحظنا في التطبيقات العملية ان في كثير من الاحيان لم يقدموا إلا القيمة المقدرة للمال محل المزايدة. إضافة الى ذلك فانه لم يرد في القانون نص يشترط على وجود المزايد لصحة اجراء المزايدة او نص يجيز الغاءها اذا لم يقدم أكثر من مزايدين. إضافة لذلك نص القانون بان لا تعد إحالة التأجير قطعية الا بتصدق الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما. (لاحظ: المادة (١٤) من القانون النافذ) وبالتالي المصادقة على الاحالة تعد سلطة تقديرية للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما في ضوء تحقيق المصلحة العامة، فإذا لم تتحقق المصلحة العامة فلا يصدق عليها.

تأسيساً على ما تقدم، يمكن القول بانّه إذا استنفدت المزايدة إجراءاتها التي رسمها القانون تعتبر قانونية بالرغم من اشتراك مزايد واحد مادام عرض هذا الاخير قيمة بقدر القيمة المقدرة أو أكثر. وكما ذهب بنفس الاتجاه مجلس شوري الدولة الاتحادي في قراره المرقم (٢٠١٤-١٢٨) في (١٢-١١-٢٠١٤)، والمبدأ القانوني فيه هو (يجوز بيع وإيجار أموال الدولة عن طريق المزايدة العلنية عند ظهور مزايد واحد فقط بعد اعلانها وفقاً لقانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة (٢٠١٣).

ثلاثة عشر. من الأمور المستجدة في القانون النافذ هي تنظيم اجور خدمة اعضاء لجنة التقدير ولجنتي البيع والايجار والمرافقين لهم بشكل أفضل بكثير مما كان عليه في القانون الملغى، (وبالرغم من انه لنا ملاحظات عليها) حيث انه منح الاجور للأعضاء ومرافقي لجنة تقدير ولجنتي بيع وايجار الأموال المنقولة وغير المنقولة. (لاحظ: الفقرة (ثالثا) من المادة (١١) من القانون النافذ) في حين منح القانون الملغى ذلك للأعضاء ومرافقي لجنة تقدير وبيع ايجار العقار فقط. (لاحظ: نص المادة (٨) مكررة من القانون الملغى) ومن جانب اخر اقتصر القانون الملغى هذه الاجور في حالة بيع العقار بطريقة المزايدة العلنية دون الطريقة المباشرة. (لاحظ الفقرة (٢) من المادة (٨) من القانون الملغى) بينما القانون النافذ فقد قضى بان تستوفي من المشتري او المستأجر اجور الخدمة بنسبة (٢٪) اثنين من مئة من بدلات بيع وايجار الأموال المشمولة بأحكام هذا القانون، (لاحظ: الفقرة (اولا) من المادة (١١) من القانون النافذ) وبالتالي تستوفي الدائرة المالكة تلك الاجور في حالة البيع او الايجار سواء كان البيع او الايجار قد تم بمزايدة علنية او بدون مزايدة علنية. اضافة الى ذلك هناك جانب ايجابي اخر في القانون النافذ بهذا الشأن وهو الاستقطاع من اجور الخدمة الاجور ومصاريف الحالات التي لا يتم فيها البيع او الايجار عندما لم يحصل البيع او الايجار، بما في ذلك اجور النشر والإعلان. (لاحظ: الفقرة (سادساً) من المادة (١١) من القانون النافذ) بخلاف القانون الملغى الذي لم يعالج ذلك. ومع كل هذه الايجابيات للقانون النافذ في هذه المادة إلا انها لم تعالج الحالة التي لا تكفي نسبة اجور الخدمة المعينة ب(٢٪) اثنين من مئة من بدلات البيع او الايجار، (لاحظ: الفقرة (اولا) من المادة (١١) من القانون النافذ) للسداد نفقات الإعلان والمصاريف اللازمة لإعداد المال للبيع او للاستئجار فضلا عن اجور الموظفين والمرافقين والخبراء ان وجدوا، اضافة الى ذلك انه لم ينص على مصير اجور خدمة اعضاء لجنة التقدير الاول في حالة اعادة التقدير المال المراد بيعه او ايجاره من قبل لجنة التقدير الثانية عندما لم يبلغ بدل البيع او الايجار الى (٨٠٪) ثمانين من المئة من القيمة المقدرة في المزايدة الثانية واعادة تقديره من لجنة تقدير أخرى، وكذلك لجنة التقدير الثانية اذا لم يبلغ بدل البيع او الايجار الى (٨٠٪) ثمانين بالمئة من القيمة المقدرة في المزايدة الثالثة، لأن في هذه الحالة يعرض الأمر (بيع او ايجار المال) على الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبة بالوزارة للوقف على الاسباب ومعالجتها. (لاحظ: الفقرة (ثانيا) و(ثالثا) من المادة (١٣) من القانون النافذ).

### المطلب الثاني: إيجار الأموال المنقولة

سنركز في هذا المطلب على المستجدات الواردة في القانون النافذ بشأن إيجار أموال الدولة المنقولة مع تقييمها ومقارنتها بالنصوص الواردة في القانون الملغى.

في ضوء سياسة اشباع الحاجات الضرورية تشتري دوائر الدولة ممتلكاتها المنقولة. (لاحظ: المادة (٣) من تعليمات تنفيذ قانون رقم (١) الموازنة العامة الاتحادية لجمهورية العراق للسنة المالية ٢٠١٩) اذاً المنقولات التي تمتلكها دوائر الدولة ليست في الحقيقة إلا وسيلة ضرورية للإنجاز اعمالها الادارية الرسمية، وبالتالي تكون مخصصة للمنفعة العامة. وهذه الأموال لا يجوز التصرف بها او الحجز عليها او تملكها بالتقادم. (لاحظ: المادة (٧١) من القانون المدني) إلا اذا فقدت صفتها بانتهاج تخصيصها للمنفعة العامة، وينتهي التخصيص بمقتضى القانون او بالفعل او بانتهاج الغرض الذي من اجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة. (لاحظ: المادة (٧٢) من القانون المدني)

وفي ضوء ما تقدم فقد بنى المشرع سياسة تشريعية في تأجير أموال الدولة المنقولة في قانون بيع وإيجار أموال الدولة، وعدم تأجير الأموال المنقولة تكون القاعدة العامة فيه بهذا الخصوص. (لاحظ: المادة (الثالثة والثلاثون) من القانون الملغى. والمادة (٣٧) من القانون النافذ) لأن دوائر الدولة تستخدم الأموال المنقولة التي تمتلكها في اعمالها اليومية كما اوضحناه انفاً. ولكن توجد في هذه القاعدة استثناء، بموجب اجاز القانون تأجير الأموال المنقولة عند الضرورة. ويكون ذلك بقرار الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما عند تحقيق المصلحة العامة. (لاحظ: المادة (٢) من القانون النافذ) فهناك بعض المستجدات في إيجار الأموال المنقولة في القانون النافذ لا بد ان نشير اليها في النقاط الآتية:

اولاً. ان القانون الملغى لم ينص على آلية تأجير الأموال المنقولة وانما نص على جواز تأجيرها عند الضرورة فقط دون بيان آلية التأجير. (لاحظ: المادة (الثالثة والثلاثون) من القانون الملغى) هل يتم التأجير بمزايدة علنية او بدون مزايدة علنية؟ اما القانون النافذ فقد اتى بنص مماثل للنص الملغى، أي قضي بجواز إيجار أموال الدولة المنقولة عند الضرورة بقرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما إلا انه اوجب ان يتم التأجير وفق احكام هذا القانون. ( لاحظ: المادة (٣٧) من القانون النافذ) والقاعدة العامة في تأجير أموال الدولة في القانون النافذ تقتضي بان يتم التأجير عن طريق المزايدة العلنية وفق الإجراءات المرسومة في هذا القانون، مالم ينص القانون على خلاف ذلك. (لاحظ: المادة (٣) من القانون النافذ) بناءً عليه فان إيجار أموال الدولة المنقولة يتم عن طريق المزايدة العلنية وفق الإجراءات التي رسمها القانون النافذ كما بينها انفاً.

فضلاً عن ذلك اضاف القانون النافذ عبارة اخرى على المادة (٣٧) والتي لم توجد في النص الملغى، وهي (... وله تأجيرها بدون إعلان وبدون مزايدة علنية الى دوائر الدولة والقطاع العام). من خلال فهم المفهوم المخالف لهذه العبارة يمكن القول بانه اذا كان مستأجر الأموال المنقولة يكون من غير دوائر الدولة والقطاع العام، أي من القطاع الخاص فانه يتم تأجيرها بمزايدة علنية. بالرغم من ان القانون النافذ لم يأت بنص صريح بشأن آلية تأجير الأموال المنقولة إلا ان موقف القانون النافذ أفضل من موقف القانون الملغى، لأنه اتى بدلائل يمكن من خلالها استنباط آلية التأجير كما فعلنا اعلاه. ومع ذلك نهيىب بالمشرع أن يوضح ذلك بنص صريح.

ثانياً. اتت الفقرة الاخيرة من المادة (٣٧) من القانون النافذ بجواز تأجير الأموال المنقولة الى دوائر الدولة والقطاع العام بدون الحاجة الى نشر إعلان وبدون مزايدة علنية. (خلو القانون الملغى نص المماثل) ومن الجدير بالذكر ان المشرع لم ينتبه في هذا الخصوص الى التمييز بين الحالة التي يكون فيها المؤجر والمستأجر من دوائر الدولة الممولة مركزياً، والحالة التي يكون فيها المستأجر من دوائر الدولة الممولة مركزياً او ذاتياً والمؤجر من دوائر الدولة الممولة ذاتياً. لأنه كما تقتضي تعليمات تسهيل تنفيذ قانون رقم (١) الموازنة العامة الاتحادية لجمهورية العراق للسنة المالية (٢٠١٩) في الفقرة (أ- اولاً) من المادة (١١) منه بانه إذا كان المستأجر والمؤجر من دوائر الدولة الممولة مركزياً فتعفي الدائرة المستأجرة من بدل الإيجار. واما إذا كان المستأجر من دوائر الدولة الممولة مركزياً او ذاتياً والمؤجر من دوائر الدولة الممولة ذاتياً فيتم الإيجار وفقاً لأحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة.

بناءً على ذلك من الأفضل ان يعدل النص المذكور على الشكل الآتي:

١- يجوز استئجار أموال الدولة المنقولة من دوائر الدولة الممولة ذاتياً، بدون نشر الإعلان وبدون مزايدة علنية، وببديل مناسب.  
٢- إذا كان المستأجر والمؤجر من دوائر الدولة الممولة مركزياً، فلا يتم الإيجار بينهما وانما يتم مناقلة منافع الأموال المنقولة بينهما وفق احكام عقد الاعارة المنظم في القانون المدني.

ثالثاً. منح القانون النافذ لمجلس الوزراء صلاحية تأجير أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في القانون النافذ عند الضرورة. (لاحظ: المادة (٤٠) من القانون النافذ) في حين منح القانون الملغى لرئيس الجمهورية صلاحية بيع أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها عند الضرورة. (لاحظ: المادة (الخامسة والثلاثون) من القانون الملغى) إذاً توسع القانون النافذ صلاحية مجلس الوزراء بحيث منح له صلاحية بيع وإيجار أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في القانون النافذ عند الضرورة.

رابعاً. اتى القانون النافذ ببعض التعديلات الجيدة في المادة (٣٤) بشأن بيع الأموال المنقولة بين دوائر الدولة. وتعد هذه الأمور التي اتى بها القانون النافذ جيدة جداً بخصوص بيع المنقول بدون مزايدة علنية. إلا انه لدينا بعض الملاحظات على هذه المادة، لأن فيها بعض احكام متناقضة مع المادة (٣٧) منه، ولابد ان نشير اليها، وهي:

١- اضاف المشرع كلمة (إيجار) في مقدمة المادة المذكورة ولم يكن موفق فيه، (لاحظ المادة (٣٤) من القانون النافذ القاضية بان (يجوز بيع وإيجار أموال الدولة المنقولة ...) بالدلائل الآتية: اولها نظم المشرع إيجار الأموال المنقولة بدون مزايدة علنية في المادة (٣٧) من القانون نفسه القاضية بان (... وله تأجيرها بدون إعلان وبدون مزايدة علنية الى دوائر الدولة والقطاع العام)، والتي تم شرحها. ثانياً الأموال المنقولة

التي اجاز القانون بيعها او إيجارها (حسب المادة المذكورة) اما تكون من الأموال السريعة التلف او متناقصة القيمة او كانت القيمة المقدره لها لا تتجاوز عن خمسمائة ألف دينار او كانت مصاريف حفظ وصيانة الأموال المراد بيعها باهظة بالنسبة الى قيمتها. إذأ طبيعة هذه الأموال تقتضي بيعها بأسرع وقت ولا تتحمل إيجارها، لاسيما ان عقد الإيجار من العقود المدة ويكون الزمن فيها عنصر جوهري، لأن الزمن عنصر من عناصر الإيجار، وركن فيه. لاحظ التفاصيل: (العامري، ١٩٧٠، صفحة ٢٢٦) اما بالنسبة للحالة التي تجري فيها إيجار الأموال المنقولة بين دوائر الدولة والقطاع العام التي اشارت اليها المادة المذكورة، وكما بينا في الدليل الاول فان هذا التأجير يتم وفق احكام المادة (٣٧) من القانون النافذ.

٢- بالنسبة للفقرة (اولاً) من المادة المذكورة، فان التأجير الوارد فيها ليس في مقامه، لأن كما بيناه انفاً، يتم التأجير بين دوائر الدولة والقطاع العام وفق احكام المادة (٣٧) من القانون النافذ.

## المبحث الثاني

### إيجار الأموال غير المنقولة

يحتضن هذا المبحث المستجدات الواردة في القانون النافذ بشأن إيجار الأموال غير المنقولة، ويتم ذلك من خلال مطلبين، كالآتي:  
المطلب الأول

إيجار الأموال غير المنقولة عبر المزايمة العلنية

سنركز على عرض وتقييم المستجدات الواردة في القانون النافذ بصدد إيجار الأموال غير المنقولة عن طريق المزايمة العلنية، وذلك خلال ثلاثة فروع على الشكل الآتي:

### الفرع الأول

إجراءات إيجار الأموال غير المنقولة بالمزايمة العلنية

اولاً. من الأمور المهمة جداً التي اتى بها القانون النافذ جواز نشر الإعلان عبر الوسائل المتعددة دون حصر ذلك في الصحف المنشورة ورقياً. حيث جاء القانون النافذ بحكم مغاير تماماً مع الحكم الوارد في القانون الملغى، بحيث منح سلطة تقديرية للجنة إيجار أموال الدولة غير المنقولة في اختيار ما تشاء من وسائل النشر لنشر الإعلان دون الزامها باستخدام صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد فقط، حيث تقتضي الفقرة (ثالثاً-أ) من المادة (١٢) منه بان (... لنشر الإعلان في صحيفة يومية تصدر في بغداد..... وللجنة ان تقرر نشر الإعلان وإذاعته بوسائل الإعلان الاخرى إذا رأت ان المصلحة العامة تستوجب ذلك). في حين قضى القانون الملغى نشر الإعلان في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد. حيث تنص الفقرة (ثالثاً) من المادة (التاسعة) منه بان (...النشر في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد... وللجنة اضافة الى ذلك ان تقرر نشر الإعلان واذا رأت ان المصلحة تدعو الى ذلك). ولا شك ان موقف القانون النافذ هو الاجدر بالتأييد، لأنه يواكب التطورات التي حصلت في مجال النشر والإعلان وخاصة بعد التطور الهائل الذي حصل في مجال الاتصالات، لاسيما وسائل الطباعة في وقتنا الحاضر لم يبق لها ذاك الصدى الذي كان له في الماضي، بشكل يمكن القول بان اغلب الصحف لاتصل الى كافة المدن والقرى في البلد. لاحظ للتفاصيل (صالح و محمد، ٢٠١٦، صفحة ٧٠).

ثانياً. تضمنت الفقرة (ثالثاً-ب) من المادة (١٢) من القانون النافذ استثناء في القاعدة العامة لنشر الإعلان، بصورة اجازت تأجير العقار بدون نشر الإعلان من الصحف اذا كان البدل المقدر لإيجاره اقل من (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة الف دينار. وفي المقابل لم تكن هذه الفقرة موجودة في القانون الملغى، ونظراً لصعوبة وتكاليف نشر الإعلان في الصحف من جهة، وقلة مبلغ بدل الإيجار من جهة اخرى، نحن نؤيد هذا الاستثناء، ومع ذلك تمنينا ان يتم تأجير هذه العقارات بدون مزايمة علنية، لأن هذا الاستثناء لا يشمل إلا اعفاء الدائرة المالكة للعقار من نشر الإعلان

في الصحف، مع مراعاة الإجراءات المرسومة في القانون النافذ، لأنه لا بد ان يتم التأجير بالمزايدة العلنية. اضافة إلى ذلك يجب علينا معرفة ان المقصود ببديل الإيجار يعني بدل كلي لعقد الإيجار وليس اجر شهر منه.

ثالثاً. بالرغم من تنظيم القانون الملغى لمدة الإعلان وآلية ابداء رغبة الاستئجار في الفقرة (خامساً) من المادة (التاسعة) وتحديد مبلغ التأمينات القانونية بحيث لا تقل عن (٢٠٪) عشرين من مئة من القيمة المقدرة، إلا ان القانون النافذ اتى بأمر مستجد لملاً الأمر الناقص الوارد فيها والذي يتمثل في إيداع التأمينات قبل الاشتراك في المزايدة، حيث اشترط القانون النافذ ايداع تلك النسبة قبل الاشتراك في المزايدة. (لاحظ: قضت الفقرة(خامساً) من المادة (١٢) من القانون النافذ )

رابعاً. من الجدير بالذكر ان كل من القانون الملغى والقانون النافذ لم ينصا على ضمان حسن تنفيذ العقد، بالرغم من اهميته لذلك نقترح بان يتضمن الإعلان ضمان حسن تنفيذ العقد المبرم مع من ترسو عليه المزايدة، بموجبه يكون من ترسو عليه المزايدة ملزماً بإيداع التأمينات حسن تنفيذ العقد، على سبيل المثال بنسبة لا تقل عن (٥٪) خمس من مئة من قيمة العقد.

خامساً. كان القانون الملغى قد حصر اجراء المزايدة في الوحدة الادارية التي يقع فيها المال غير المنقول. (لاحظ: الفقرة (سادساً) من المادة (التاسعة) من القانون الملغى) في حين اجاز القانون النافذ اجرائها في مركز المحافظة التي يقع فيه المال غير المنقول فضلاً عن الوحدة الادارية. (لاحظ: الفقرة (سادساً) من المادة (١٢) من القانون النافذ) ونفضل النص الجديد، لأنه ينسجم أكثر مع الواقع العملي، لأن قد يكون اجراء المزايدة في مكان اخر غير المكان الذي يقع فيه العقار تفرضه الواقع العملي، وبالأخص في الحالات الامنية. ومع ذلك نقترح بتعديل النص الجديد بخصوص هذا الاستثناء، بصورة يسمح بإجراء المزايدة في مكان اخر عندما تقتضي الضرورة، وليس فقط في مركز المحافظة، لان العقار قد يكون واقعا أصلاً في مركز المحافظة وتقتضي الضرورة بان تجري المزايدة بشأنه في مكان اخر، فبموجب الاستثناء الموجود في القانون النافذ لا يجوز ان تجري المزايدة الا في مركز المحافظة. عموماً يجب ان لا يفرط في تطبيق هذا الاستثناء وانما لا بد ان يكون هناك اسباب مقنعة تستدعي ذلك.

سادساً. بالرغم من ان المشرع لم ينظم لافي القانون الملغى ولا في القانون النافذ الحالة التي تجري بها المزايدة المعادة بسبب الضم ولم يصل فيها عطاء المزايد الى القيمة المقدرة للعقار (البديل الذي عرضه طالب الضم) إلا اننا نرى انه على لجنة الإيجار ان تقرر الاحالة على كاسر القرار (طالب الضم) بالبديل الذي عرضه في طلب الضم، لان عرضه يكون بمثابة ايجاب قائم. وذهبت محكمة تمييز العراق بهذا الصدد في قرارها رقم (٢٨-مدنية رابعة-١٩٧٥) في (٢٥-٢-١٩٧٥) على (... وان ضم المزايد يعتبر ايجاباً لا ينعقد به العقد إلا اذا ارتبط بقبول الطرف الاخر). لاحظ تفاصيل القرار (هورامي، ٢٠١٨، صفحة ٢١٦) وطالما ان العطاء لا يسقط الا بعطاء ازيد او بإقفال المزايدة دون ان ترسو على أحد. (لاحظ المادة (٨٩) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١) فبالتالي لم تكن المزايدة في هذه الحالة مقفولة بل تبقى مفتوحة فيبقى عطاء طالب الضم قائماً مادام لم يوجد عطاء ازيد على عطائه الى ان ترد لجنة الإيجار له. فضلاً عن ذلك يقتضي البند (تاسعاً) من المادة (١٢) من القانون النافذ بان تجري الاحالة في المزايدة التي تجري بعد الضم. (وفي مقابل هذا النص لاحظ: نص المادة(التاسعة) من القانون الملغى) تأسيساً على ذلك نهيب بالمشرع تنظيم هذه الفرضية بنص صريح.

سابعاً. من المستجدات التي اتى بها القانون النافذ وكان لم يلاحظ اليها القانون الملغى هي انشاء حق عيني متفرع عن حق الملكية ألا وهو حق المساطحة. لاحظ للتفاصيل عن حق المساطحة: (عبد الله و احمد، صفحة ٥) ولا يجوز منح هذا الحق الى أحد دون مزايدة علنية ووفقاً للإجراءات التي رسمها القانون النافذ لإجراء المزايدات المشار اليها سالفاً، مع مراعاة الاحكام الخاصة بهذه المزايدة. (لاحظ: المادة (١٦) من القانون النافذ)

ومنح القانون للوزير المختص او للرئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او لمن يخوله اي منهما صلاحية الإعلان على انشاء حقوق المساطحة على الأموال غير المنقولة لغرض الانشطة التجارية والصناعية والاستثمارية عن طريق المزايدة العلنية بالإجراءات نفسها. (لاحظ: المادة (١٦) من القانون النافذ) وبما ان القانون المدني قد نظم الاحكام العامة بشأن حق المساطحة، فتطبق على حق المساطحة المنشئ بموجب المزايدة مالم يوجد حكم خاص في قانون بيع وإيجار أموال الدولة. (نظم القانون المدني حق المساطحة في المواد ١٢٦٦-١٢٧٠)

## الفرع الثاني

تسديد بدل إيجار الأموال غير المنقولة بالمزايدة العلنية

اولاً. بالرغم من ان القانون الملغى نظم آلية تسديد بدل الإيجار في المادة (السادسة عشرة) إلا انه لم يلزم المستأجر بدفع مصاريف المزايدة في حالة التقسيط بدل الإيجار، كما هو الحال في القانون النافذ. حيث تنص المادة المذكورة بان (.... اذا كان عقد الإيجار لا تزيد مدته على السنة وللوزير المختص او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله الموافقة على تسديد بدل الإيجار مقسطاً على الشكل الآتي: ١. ثلث بدل الإيجار السنوي خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاحالة القطعية. ٢. بقية بدل الإيجار السنوي بأقساط لا تزيد على اربعة اقساط لا يمتد اجل آخر قسط منها الى أكثر من تسعة أشهر من تاريخ بدء الإيجار). وسلك القانون النافذ مسلك القانون الملغى في المادة (٢٠) منه. وعليه لا بد ان يتم تعديل النص النافذ بصورة يلزم المستأجر بتسديد مصاريف المزايدة بدفعة واحدة في كل الاحوال. ومن جانب اخر اضاف القانون النافذ الفقرة (ثانياً) من المادة المذكورة بشأن الإيجار الذي تزيد مدته عن السنة، بحيث منح البند (أ) منها صلاحية موافقة الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما على تسديد بدل الإيجار مقسطاً، ولكن يلزم المستأجر دفع ثلث بدل الإيجار خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ الاحالة القطعية. وخلا القانون الملغى نص مماثل. ومع ذلك لم ينتبه المشرع في هذه الفقرة مصاريف المزايدة ايضاً، ومن الاجدر بالمشرع تنظيم هذه الحالة.

ثانياً. عدل القانون النافذ احكام تأخير المستأجر عن تسديد أحد الاقساط بدل الإيجار في موعده بصورة اولى بالتأييد، وبالرغم من انه لدينا بعض ملاحظات عليه. حيث كان القانون الملغى قضى بهذا الصدد بان (إذا تأخر المستأجر عن تسديد أحد الاقساط في موعده فللوزير المختص او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله، بعد انذاره، الغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى من بدل الإيجار دفعة واحدة، وفق قانون تحصيل الديون الحكومية). (لاحظ: المادة (السابعة عشرة) من القانون الملغى) ويلاحظ ان النص المذكور جاء بصيغة مطلق، والمطلق يجري على اطلاقه (لاحظ: المادة (١٦٠) من القانون المدني) وبذلك اجاز القانون اتخاذ الغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى من بدل الإيجار دفعة واحدة بغض النظر عن سبب التأخير، سواء كان التأخير بالسبب الاجنبي او لا. فاذا كان هناك السبب الاجنبي فنفضل مراعاة المستأجر على الاقل بتحميل القسط المتأخر الفوائد التأخيرية دون الغاء التقسيط، مادام ليس له يد فيه. ومن ناحية اخرى لم يبين النص المذكور ما إذا كان سبب التأخير يرجع الى الدائرة المالكة، كأن يكون عطلة رسمية لمدة طويلة بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد ١٩) حيث تم تعطيل الدوام الرسمي لأكثر من شهر. فنفضل في مثل هذه الحالات عدم الغاء التقسيط وعدم تحميل المستأجر الفوائد التأخيرية، مادام سبب التأخير يرجع الى المؤجر (الدائرة المالكة للعقار). وذهبت محكمة تمييز العراق بهذه المناسبة في قرارها رقم (١-ص-١٩٥٥) في (١٩٥٥-١-٣٠) بان (قد سوغت إنقاص الاجرة عن المدة التي فات المستأجر الانتفاع بها). ولتفاصيل أكثر عن القرار لاحظ (هورامي، ٢٠١٨، صفحة ٣١٣) اما القانون النافذ جاء بنص من خلاله حاول ايجاد حل للنواقص الواردة في النص الملغى ولكن لم يتمكن سد كل الثغرات فيه، حيث قضى بانه (اذا تأخر المستأجر عن تسديد احد الاقساط في موعده يحمل القسط المتأخر غرامة بما يعادل سعر الفائدة التأخيرية التي تستوفى فيها المصارف الحكومية حسب طبيعة استعمال العقار، واذا تكرر ذلك فالوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما بعد انذار المستأجر، الغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى من بدل الإيجار والغرامة المستحقة دفعة واحدة وفق قانون تحصيل الديون الحكومية). (لاحظ: المادة (٢١) من القانون النافذ) يتضح لنا جلياً منه بان المستأجر يجب عليه غرامة تأخيرية عند اول تأخير، ولكن لا يكون ذلك مبرراً لإلغاء التقسيط هذا من حسن فعل المشرع، لأنه يكون فرصة جيدة للمستأجر لإعادة النظر بالتزاماته وتطبيق عليه المقولة الشائعة (قد اعذر من انذر). ومع ذلك لنا ملاحظات عديدة على النص المذكور، وهي:

١- انه لم يفرق بين تأخير القسط الاول والاقساط الاخرى بل جعلهما في حكم واحد كما فعل النص الملغى. فلا بد من ان يفرق بينهما، بحيث يصبح المستأجر ناكلاً عند التأخير في دفع القسط الأول. لان القسط الاول متمثل بثلث بدل الإيجار السنوي خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ الاحالة القطعية وينبى عليه عقد الإيجار، ويظهر نية المستأجر في والوفاء بالتزاماته.

٢- انه قرر بتحميل القسط المتأخر الغرامة التأخيرية في كل الاحوال بغض النظر عن سببه، سواء كان التأخير بسبب اجنبي او لا. كما فعله

القانون الملغى. وكذلك انه لم يبين ما إذا كان سبب التأخير يرجع الى الدائرة المالكة، فنفضل في مثل هذه الحالات ان المستأجر لا يتحمل الفوائد التأخيرية، ما دام يرجع سبب التأخير الى المؤجر (الدائرة المالكة للعقار). حيث يقضي نص المادة (٢١٠) من القانون المدني بان (يجوز للمحكمة ان تنقص مقدار التعويض او الا تحكم بتعويض ما اذا كان المتضرر قد اشترك بخطئه في احداث الضرر او زاد فيه او كان قد سوا مركز المدين).

٣- انه قضى باستيفاء الغرامة التأخيرية وفق قانون تحصيل الديون الحكومية، ونفضل بان تستقطع الدائرة المالكة مبلغ الغرامة التأخيرية من التأمينات المقدمة من قبل المستأجر لتنفيذ عقد الإيجار، لأنها أسهل وضمن من غيرها.

٤- نرى ان المشرع لم يكن منتبهاً في استخدام المصطلح القانوني (الغرامة التأخيرية) في هذه المادة. لأن الغرامة التأخيرية لها بعض خصائص وشروط لابد من توافرها لكي تكون الدائرة مستحقة لاستيفائها، منها الغرامة التأخيرية تكون اتفاقية لابد ان يوجد اتفاق بين الاطراف بشأنها، ولا تحتاج الى اذار المقاول المتأخر في تنفيذ التزاماته ويحق للإدارة ان توقع الغرامة المنصوص عليها في عقودها من تلقاء نفسها دون ان يوجه تنبيه او اذار ودون الحاجة الى صدور حكم وذلك بمجرد وقوع المخالفة التي تقررت الغرامة جزاءً لها. لاحظ للتفاصيل: (ادعين، ٢٠١٤، صفحة ٥٦٧) وكان من الافضل ان يستخدم الفائدة التأخيرية، لان هذه الخصائص والشروط لا تحتاج لتحقيق الفائدة التأخيرية وانما مجرد تأخير المستأجر يكفي لتحقيق الفائدة التأخيرية. (لاحظ المادة (١٧١) من القانون المدني).

٥- اشترط النص في استيفاء الغرامة المستحقة في حالة تكرار تأخير المستأجر عن تسديد أحد الاقساط في موعده اذار المستأجر في حين لم يشترط في الحالة الاولى من استيفاء الغرامة المستحقة عن تأخير المستأجر في تسديد أحد الاقساط في موعده الانذار. مع العلم ان اجراء الانذار في الحالة الاولى اولى بالتأييد من الحالة الثانية.

بناءً على ما تقدم نهيىب بالمشرع تعديل النص كالآتي:

(اذا تأخر المستأجر عن تسديد القسط الاول خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٢٠) من هذا القانون يعد ناكلاً، واذا تأخر عن تسديد احدى الاقساط الاخرى في موعده يحمل القسط المتأخر الفوائد التأخيرية بما يعادل سعر الفائدة التأخيرية التي تستوفيه المصارف الحكومية حسب طبيعة استعمال العقار ما لم يعد في ذلك لسبب اجنبي او خطأ المؤجر او اشترك فيه، واذا تكرر ذلك فللوزير المختص او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما بعد اذار المستأجر، الغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى من بدل الإيجار دفعة واحدة من التأمينات القانونية واذا لم تكفي فيستوفي ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية).

### الفرع الثالث

#### نكول المستأجر

اقر القانون النافذ اغلب احكام نكول المستأجر الوارد في القانون الملغى وهناك بعض التعديلات في القانون النافذ بهذا الشأن، سنطرحها فيما يلي:

اولاً. ألزمت الفقرة (اولاً) من المادة (٢٣) من القانون النافذ بان يدفع المزايد الاخير الذي كف يده قبل الناكل التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البديل الذي عرضه. (وفي المقابل خلا القانون الملغى من نص مماثل) ونؤيد هذا التعديل لأنه ينسجم مع القواعد القانونية الواردة في قانون بيع وإيجار أموال الدولة النافذ بخصوص احكام النكول، وبالأخص استيفاء الفرق بين البدلين ومصاريف المزايدة في حالة نكول المستأجر. أي تستوفي الدائرة المالكة للعقار الفرق بين البدلين ومصاريف مزايدة من التأمينات القانونية التي اودعها الناكل، فإلزام المزايد الاخير الذي كف يده قبل الناكل بدفع التأمينات القانونية بما لا تقل عن (٢٠٪) عشرين من مئة من البديل الذي عرضه بالتأكيد يكون مبلغها أكثر من التأمينات التي اودعها هذا الاخير قبل اشتراكه في المزايدة، فبالتالي تزيد ضمانات الدائرة.

ثانياً. اضاف القانون النافذ في الفقرة (ثالثاً) من المادة المذكورة عبارة لها غاية الاهمية وهي (.... إذا كانت التأمينات اقل من مصاريف المزايدتين يضمن الناكل الفرق بينهما ويستحصل من أمواله وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية). وبهذه العبارة سد المشرع الفراغ

التشريعي الوارد في القانون الملغى بهذا الخصوص، حيث قضت المادة (التاسعة عشرة) من القانون الملغى بان (إذا لم يحصل راغب الشراء المال غير المنقول في حالة البيع او المستأجر في حالة الإيجار، فتعتبر التأمينات التي دفعها الناكّل ايراداً الى الجهة المالكة للمال غير المنقول). إذا القانون النافذ من خلال الفقرة المذكورة اجاد الجواب لهذا السؤال فما الحل إذا كانت التأمينات اقل من مصاريف الصفقة؟

ثالثاً. يلاحظ ان المشرع لم يحسم مصير الزيادة في البديل الذي يعرضه المزايد الذي ترسو عليه المزايدة في المزايدة التي تجري بعد نكول الناكّل. هل تكون الزيادة للمستأجر الناكّل او للدائرة المالكة؟ لقاء هذا الفراغ التشريعي نرى بان المستأجر عندما عدل او نكل عن الصفقة يعتبر ذلك انه تنازل عن الصفقة بأكملها بإرادته المنفردة، واطافة الى ذلك، عندما يقرر الناكّل العدول عن الصفقة يكون مستعداً للضبايع وفقد التأمينات التي تم تقديمها كأحد متطلبات المشاركة في المزايدة. فبالتالي ليس له اي حق على المال محل المزايدة بل يكون العقار محل المزايدة ملكاً صرفاً للدائرة المالكة. بناءً عليه يكون الزيادة في البديل حقاً للدائرة المالكة ويكون ايراداً للجهة المالكة للعقار المأجور. تأسيساً على ذلك نوصي المشرع سد ذلك الفراغ وفق لما بيناه.

رابعاً. يلاحظ ايضا ان المشرع لم يحسم مصير التأمينات القانونية التي اودعها الناكّل، إذا تحققت الفرضية الواردة في النقطة الثالثة اعلاه. ومن خلال المفهوم المخالف للفحوى الفقرة (ثالثاً) من المادة (٢٣) من القانون النافذ القاضية (إذا لم يحصل راغب لشراء المال غير المنقول في حالة البيع او مستأجر في حالة الإيجار فتعد التأمينات التي دفعها الناكّل ايراداً الى الجهة المالكة للمال غير المنقول، ....) يمكن القول بانه على الدائرة المالكة للعقار محل المزايدة ان تعيد التأمينات الى الناكّل بعد خصم مصاريف اعادة المزايدة منها وفقاً لأحكام الفقرة (ثانياً) من المادة (٢٣) ما دام حصل الراغب لاستئجار العقار ببديل يساوي او أكثر من البديل الذي عرضه الناكّل. حيث تقتضي الفقرة (ثانياً) من المادة (٢٣) من القانون النافذ بان (... ويضمن الناكّل بقرار من لجنة البيع والإيجار الفرق بين البديلين ومصاريف اعادة المزايدة...). بناءً عليه لا بد ان يعدل المشرع الفقرة (ثالثاً) من المادة (٢٣) المذكورة من خلالها يفقد الناكّل التأمينات القانونية التي اودعها قبل اشتراكه في المزايدة جزاءً لنكوله عن الصفقة في كل الأحوال.

خامساً. اخيراً وليس اخراً، اتى القانون النافذ بإضافة الفقرة (رابعاً) في المادة (٢٣) المذكورة اعلاه لم تكن موجودة في القانون الملغى؛ وهي التي تقتضي بان (لا يسمح للناكّل الاشتراك في المزايدة التي تسبب نكوله في اعادتها). وهذا النص اولى بالتأييد، لأنه لا يوجد مبرر لمشاركة الناكّل في المزايدة المعادة بسبب نكوله، واطافة الى ذلك نقترح بإضافة فقرة اخرى في هذه المادة بموجبها ان تضع كل وزارة سجلاً خاصاً يقيد فيه كل مزايد سبق له المساس بنزاهة وحرية المزايدات وخالف احكام المزايدة على مستوى ديوان الوزارة والدوائر التابعة لها، وان يوجد سجل مركزي في وزارة التخطيط يدون فيه الموظف المختص معلومات حول جميع المزايدين المخالفين ويطلق عليه (السجل الاسود).

## المطلب الثاني

### إيجار الأموال غير المنقولة دون المزايدة العلنية

سنشير الى الاحكام المستجدة في القانون النافذ بخصوص إيجار أموال الدولة غير المنقولة بدون مزايدة علنية من خلال النقاط الاتية:

اولاً. اضاف القانون النافذ في الفقرة (اولاً) من المادة (٢٦) عبارة جوهرية بشأن بدل إيجار العقار بوضوح، وهي البديل الحقيقي والذي يحدد حسب بدلات الإيجار السائدة لمثيلاته والمجاورة، في حين لم يحدد القانون الملغى ذلك بوضوح وانما قضى بان بدل الإيجار يتم تحديده من قبل لجنة التقدير، ولا يكون قطعي الا بتصديق الوزير المختص او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما ما لم يوجد نص تشريعي يقضي بخلاف ذلك. (لاحظ: المادة (الرابعة والعشرون) من القانون الملغى) وعليه يكون بدل الإيجار في القانون النافذ هو بديل حقيقي بينما في القانون الملغى لم يحدد ذلك بوضوح أي يحدده لجنة التقدير. يبدو هذا الأمر جيداً، لأنه من الضروري ان يضع المشرع بوضوح اساس بموجبه يتم تعيين بدل الإيجار من قبل الدائرة المالكة للعقار، لأن إيجار العقار يتعلق بمدى تحقيق المصلحة العامة من ناحية، واجراء الإيجار يتم دون مزايدة علنية من ناحية اخرى في هذه الحالة، لذا قيام المشرع بوضع إجراءات الاستئجار حاجة ملحة.

ثانياً. استخدم المشرع في الفقرة (اولاً-ب) من المادة (٢٦) من القانون النافذ مصطلح استغلال المال غير المنقول (اولاً- يجوز ايجار الأموال

غير المنقولة بالبدل الحقيقي...الى الجهات الاتية: ب...لغرض استغلال المال غير المنقول المؤجر.. (وفي المقابل لاحظ الفقرة (ثانيا) من المادة (الثانية والعشرون) من القانون الملغى) فان المصطلح (استغلال) الذي استخدمه القانونين الملغى والنافذ غير دقيق لأن استغلال المال هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء وثماره، فاستغلال الدار يكون بتأجيرها. (البشير و طه، ٢٠١٠، صفحة ٤٦) فالصياغة الجيدة للنصوص تطلب من المشرع دقة في استخدام المصطلحات، وعليه نوصي المشرع استخدام مصطلح استعمال بدلا من الاستغلال. لأن المقصود بالاستعمال هو استخدام الشيء فيما يتفق وطبيعته للحصول على منافعه فيما عدا الثمار، شريطة عدم استهلاك الشيء نفسه. لاحظ للتفاصيل: (البشير و طه، ٢٠١٠، صفحة ٤٦)

ثالثاً. اضافت الفقرة (اولاً-هـ) من المادة (٢٦) من القانون النافذ صنف اخر يمكن تأجير العقار اليه بدون مزايدة علنية، وهم مستأجرو العقارات المخصصة لإنتاج الخبز والسمون بعد انتهاء مدة عقد الإيجار الاول المبرم نتيجة المزايدة العلنية. إذأ هناك شرطين لتطبيق هذه الفقرة، اولاً يجب ان يكون العقار مخصص لإنتاج الخبز والسمون. وبالتالي لا بد ان يكون العقار محتفظ بخصائصه وجنسه عند استئجاره بهذه الطريقة. فإذا تم تغير الغرض الذي اعد له، أي استعمل لأغراض اخرى غير انتاج الخبز والسمون فلا يمكن استئجاره وفقاً لإحكام هذه الفقرة. اما الشرط الثاني يتمثل بوجود عقد إيجار سابق منتهي المدة ومبرم بمزايدة علنية. ويعتبر ذلك حسن فعل المشرع، لأنه في الغالب كان المستأجر ينفق نفقات كثيرة في هذه العقارات عندما استأجره عن طريق المزايدة العلنية، فضلاً عن انه يتحقق تشجيع الاستثمار، واشباع الحاجات اليومية لمواطنين.

رابعاً. اضاف القانون النافذ في الفقرة (اولاً) البند (و) من المادة المذكورة بموجبه يتم تأجير الاراضي المملوكة للدولة لغرض انشاء محطات الاستراحة ومحطات تعبئة الوقود الواقعة على الطرق الخارجية خارج حدود البلدية المشمولة بضوابط تأجير الاراضي على الطرق الخارجية لتشييد محطات الاستراحة عليها للمرة الاولى فقط وتخضع لإجراءات المزايدة العلنية بعد انتهاء مدة الإيجار. (كان القانون الملغى يخلو من اي نص مماثل لهذا النص الجديد) ومن الجدير بالذكر ان غرض المستأجر وراء انشاء محطات الاستراحة او محطات تعبئة الوقود هو تحقيق الربح، وهذا بالتأكيد يحتاج الى مبالغ باهظة، وكما هو المعلوم ان مدة عقد الإيجار عادة لا تزيد على ثلاث سنوات. وعليه لا يقوم المستأجر بإنشاء محطات الاستراحة او محطات تعبئة الوقود لتلك المدة القصيرة لاسيما ان عليه ترك المستحقات للدائرة المالكة في نهاية العقد. (لاحظ: المواد (١٦) والفقرة(هـ) من المادة (٢٦) من القانون النافذ)

بناءً على ما تقدم يظهر لنا بان الحق الذي ينشأ بموجب هذا النوع من الإيجار له نفس صفات حق المساحة بل يمكن القول بانه يمنح صاحب الحق مزايا حق المساحة منها انشاء الابنية والمنشآت، وفي كل من عقد المساحة وهذا نوع من عقد الإيجار تؤول بعدهما المشيدات الى الجهة المالكة دون بدل. (لاحظ: المواد (١٦) والفقرة(هـ) من المادة (٢٦) من القانون النافذ) وفي النهاية يمكن القول بان المشرع لم يكن موفقاً في اعتبار هذا العقد بانه عقد إيجار وانما في الحقيقة ما هو إلا عقد مساحة، لاسيما البند (٢) من ضوابط وشروط انشاء محطات تعبئة الوقود وساحات الغاز والنفط المحدثه لعام (٢٠١٥) يقتضى بان يمتلك صاحب المشروع قطعة ارض مطابقة لشروط وضوابط اقامة وتشغيل محطات تعبئة الوقود وساحات الغاز والنفط الواردة باللائحة التنظيمية المرفقة او لديه عقد إيجار طويل الأمد (المساحة) لا يقل عن (١٠) عشر سنوات مصدق من قبل الجهات ذات العلاقة في بلدية، التسجيل العقاري او كاتب العدل للأراضي المعادة الى الغير او الاشخاص ولا يروج الطلب بخلاف ذلك ولا يتم منح اي كتاب تأييد من الشركة لغرض الحصول على قطعة ارض). إذأ لا يمكن انشاء محطات تعبئة الوقود دون عقد المساحة اذا لم يكن لصاحب المشروع قطعة ارض مطابقة لشروط وضوابط اقامة وتشغيل محطات تعبئة الوقود وساحات الغاز والنفط. وبذلك نقترح للمشرع تعديل الفقرة (اولاً) البند (و) من المادة المذكورة اعلاه، وتنظيمها بالمادة الخاصة في انشاء حق المساحة بدون المزايدة العلنية.

خامساً. وكذلك اتى القانون النافذ في الفقرة (اولاً) من البند (ز) من المادة المذكورة من خلالها يتم تأجير الاراضي المملوكة للدولة الى شركات القطاع الخاص المتخصصة بمنظومات الاتصال الحائزة على الاجازة الاصولية والمتعاقدة مع الجهات المختصة لغرض اقامة ابراج مشروع الهاتف النقال وقاعات لمشروع الهاتف اللاسلكي وقاعات استخدام محطات (VSAT) التي تربط بالبدالات. (كان القانون الملغى يخلو من اي

نص مماثل لهذا النص الجديد) نعتقد بان هذا العقد ايضا ينشأ حق المساطحة وليس الإيجار، لأنه يمنح للمتعاقد حق انشاء اقامة الابنية والمنشآت مثلما يمنح حق المساطحة للمساطح. وبذلك نهيب بالمشرع تعديل هذه الفقرة ودمجها مع الفقرة السابقة، وتنظيمهما بالمادة الخاصة في انشاء حق المساطحة دون المزايدة العلنية.

سادساً. اضاف القانون النافذ الفقرة (ثانياً) من المادة المذكورة، بموجبها منحت وزير التجارة صلاحية إيجار الاراضي المقامة عليها الافران والمطاحن والكرجات وورش التصليح العائدة لهذه المرافق الى الاشخاص الذين ترسو عليهم مزايدة بيع تلك المرافق. ويتم إيجار الاراضي المذكورة بدون إجراءات المزايدة استثناء، ويحدد بدل الإيجار مقدما من لجنة التقدير المشكلة بموجب المادة (٧) من هذا القانون. اذ يبدو ان الاراضي المذكورة عائدة ملكيتها الى الدولة وبالتحديد الى وزارة التجارة ولكن المرافق المنشأة عليها تعود ملكيتها الى القطاع الخاص. ويتضمن النص فرضيتين هما، اما ان تكون ملكية المرافق تعود الى دوائر الدولة مع الأرض وقامت الدائرة المالكة ببيع المرافق المذكورة بطريقة المزايدة العلنية الى اشخاص القانون الخاص، كأن تكون ملكية المرافق تعود الى المساطح ولكن بعد انتهاء مدة عقد المساطحة اصبحت ملكا لدائرة مالكة للأرض المقامة عليها المرافق المذكورة او ان تكون هذه المرافق (الافران والمطاحن والكرجات وورش التصليح) عائدة الى اشخاص القانون الخاص قد تم انشائها على اراضي الدولة، ولا يتحقق ذلك إلا اذا كان لهؤلاء الاشخاص عقد المساطحة على هذه الأراضي، وفي بعض الاحيان عقد الإيجار عليها، وبالتالي انشاء هذه المرافق (الافران والمطاحن والكرجات وورش التصليح) عليها. فهذه الحقوق (حق المساطحة و ملكية المنشآت على الارض) تكون جزءاً من الذمة المالية للمساطح، وبالتالي ضمانا للوفاء بديونه التي عليه. فعدم وفاء المساطح بديونه قد يترتب عليه بيع حق المساطحة، والمرفقات العائدة للمساطح جبراً عن طريق المزايدة العلنية وفقاً لأحكام القانون التنفيذ. حيث نصت المادة (٢٣٢) من قانون التسجيل العقاري على ان (يملك المساطح ملكا خالصا الابنية والمنشآت المقامة من قبله وتجري عليها جميع التصرفات القانونية مقترنة بحق المساطحة دون موافقة صاحب الارض كما وله التصرف بحق المساطحة قبل البناء كل ذلك مالم يوجد اتفاق بخلافه). إذا فالشق الاول من هذه الفقرة يتعلق بمن ترسو عليه مزايدة بيع المرافق المذكورة. فهذا الاخير يحل محل مالك المرافق المذكورة. فبالنالي منح القانون صلاحية إيجار الاراضي المقامة عليها المرافق الى وزير التجارة بدون مزايدة علنية الى المالك الجديد فقط الذي حل محل المالك السابق للمرافق. ومع ذلك قد يكون مالك المرافق المذكورة احدي دوائر الدولة، ثم باعت الدائرة فقط المرافق المذكورة بالمزايدة العلنية دون الارض المقامة عليها المرافق، وبعد ذلك يكون مالك المرافق المذكورة احدي دوائر الدولة، ثم باعت المرافق بدون مزايدة علنية. على اية حال يحدد بدل الإيجار مقدما من قبل لجنة التقدير المشكلة بموجب احكام المادة (٧) من القانون النافذ المشروحة. بناءً على ما تقدم يمكن القول بان المشرع أحسن العمل بإضافة هذه الفقرة لأنها تنسجم مع طبيعة الصفقة، ولا يتلاءم تأجير هذه الاراضي الى غير املاك المرافق المذكورة.

سابعاً. اضاف القانون النافذ الفقرة (ثالثاً) في المادة المذكورة التي من خلالها اجاز تمديد مدة عقد إيجار العقار السكني. حيث تنص على انها (لوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما بناءً على طلب المستأجر تمديد مدة عقد إيجار العقارات غير السكنية على ان يعاد تقدير البديل الحقيقي كل (٣) ثلاث سنوات). ويلاحظ على هذه الفقرة بانها جاءت بصيغة مطلق بشأن طريقة استئجار العقار المنتهي مدته، على الرغم ان هذه الفقرة جاءت ضمن المادة (٢٦) من القانون النافذ، والتي تختص باستئجار العقار بدون مزايدة علنية. ونرى ان كلمة (غير السكنية) الواردة في الفقرة (ثالثاً) ليست في مقامها وجاءت سهواً، والصحيح هو العقارات السكنية، بالدلائل الاتية:

١- ان البند (أ) من الفقرة (الاولى) من المادة (٢٦) التي تتضمن هذه الفقرة تختص بتأجير العقارات السكنية المملوكة للدولة.

٢- الحاجة الملحة للمستأجر في استئجار عقار سكني للسكنى، لأنه ليس له مأوى (بخلاف المستأجر في العقارات غير السكنية، لأن المستأجر في هذا التأجير في الغالب لديه القصد التجاري او الصناعي) ولغرض تأمين المأوى للمستأجر نجد أن المشرع راعي حالة المستأجر في إيجار العقار السكني وبالأخص منتسبي دوائر الدولة في نواحي كثيرة منها طريقة التأجير وآلية تحديد بدل الإيجار. فهدف المشرع في هذا الخصوص لا يتحقق إلا بتأمين وتوفير الوحدة السكنية للمستأجر، وهذا الاخير يتحقق بتمديد مدة عقد الإيجار عند انتهاء مدته.

٣- ان هذه الفقرة لم تحدد الحد الاعلى لتمديد مدة عقد الإيجار، لأن المستأجر في إيجار العقار السكني يحتاج الى المأوى كما وضحنه في

النقطة اعلاه، فطالما المستأجر شاغلا العقار ومستمرًا بدفع الاجرة رغم انتهاء مدة الإيجار فيكون ذلك دليلاً على حاجة المستأجر مستمراً في الوحدة السكنية. ومنح المشرع هذه المكنة للمستأجر أيضاً في قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل. (لاحظ الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار). بخلاف الفقرة (رابعاً) من المادة (٢٦) من القانون النافذ المختصة بتمديد مدة الإيجار في العقارات غير السكنية كما سنبينها، حيث حددت هذه الاخيرة الحد الاعلى لتمديد مدة الإيجار بان لا تزيد على (١٠) عشرة سنوات.

٤-واخيراً ان الفقرة (ثالثاً) بحالتها الموجودة لها نفس فحوى الفقرة (رابعاً) من المادة المذكورة، فتكرار نص أمر سيء في صياغة النصوص التشريعية وبالأخص في المادة الواحدة.

بناءً على ما تقدم، يمكن القول بان المستأجر في عقد إيجار العقار السكني يستطيع المطالبة بتمديد مدة عقد إيجاره عند انتهاء مدته، سواء كان الإيجار قد تم من خلال المزايدة العلنية او من خلال المساومة، ونهيب بالمشرع حذف كلمة (غير السكنية) واستبدالها بـ(السكنية). ثامناً. اضاف القانون النافذ الفقرة (رابعاً) في المادة المذكورة التي من خلالها اجاز تمديد مدة عقد إيجار العقار غير السكني. ولكن بالشروط الاتية:

١-على المستأجر تقديم طلب التمديد عند رغبته في ذلك الى الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما، لأن صلاحية الموافقة على تمديد مدة عقد الإيجار تكون لأحدهم. وبطلب تحريري قبل (٣) ثلاثة أشهر من انتهاء مدة عقد الإيجار الاصلي، وبخلافه يسقط حقه في طلب التمديد. ونعتقد بان غاية المشرع في تحديد المدة لتقديم طلب التمديد ترجع الى تمكن الدائرة المالكة للعقار من اتخاذ الإجراءات اللازمة لتأجير العقار محل العقد مرة اخرى، وعدم بقاء العقار دون استغلاله.

٢-يجب ان يكون عقد الإيجار المنتهي مدته قد تم ابرامه عن طريق المزايدة العلنية. اما إذا كان قد تم ابرامه بدون المزايدة العلنية فلا يجوز تمديد مدته. ونرى سبب ذلك يرجع الى ان البديل في عقد المبرم بالطريقة المزايدة العلنية عادة هو البديل الحقيقي، لأن ابرام عقد الإيجار بهذه الطريقة يقوم على المنافسة الحرة بين المتزايدين، وان هذه الخاصية تؤدي الى رفع البديل الى اعلى قدر ممكن في أغلب الاحيان. وبالتأكيد ازيد عن بدل الإيجار بطريقة المساومة. حيث اشترطت الفقرة (اولا-هـ) من المادة (٢٦) من القانون النافذ لتأجير العقارات المخصصة لإنتاج الخبز والصمون بدون مزايدة علنية بان عقد الإيجار الاول قد تم ابرامه نتيجة المزايدة العلنية.

٣-ان تقل مدة الإيجار الاصلي عن (١٠) عشر سنوات، ويشترط الا تزيد المدة الاصلية ومدة التمديد عن (١٠) عشر سنوات. إذاً لا يجوز ان تزيد مدة عقد الإيجار عن (١٠) عشر سنوات في كل الاحوال. بخلاف القاعدة العامة الواردة في القانون المدني القاضية بان (إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة او إذا كان مؤبداً جاز انهاءه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب أحد المتعاقدين، مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية ويكون اتفاق يقضي بغير ذلك).

٤-عند الموافقة على طلب التمديد تفرض زيادة على بدل الإيجار المسمى في العقد بنسبة (١٠٪) عشرة من مئة من إيجار السنة السابقة للتمديد عن كل سنة من سنوات التمديد وفق متواليه عديدة. فإذا كان تمديد مدة الإيجار لمدة ثلاثة سنوات، يجب ان تضاف الى البديل المسمى في عقد الإيجار المنتهي مدته (١٠٪) عشرة من مئة من بدل الإيجار السنة الاخيرة قبل التمديد بالنسبة للسنة الاولى للتمديد، و(٢٠٪) عشرين من مئة عن السنة الثانية للتمديد، و(٣٠٪) ثلاثين من مئة عن السنة الثالثة للتمديد.

الخاتمة

في ختام هذا البحث المسوم بمستجدات في إيجار أموال الدولة، نعرض اهم الاستنتاجات والتوصيات التي وصل اليهما الباحث، كالآتي:  
اولاً. الاستنتاجات

١-بالرغم من ان المشرع العراقي اناط حماية المصلحة العامة بالأداء العام في قانون الادعاء العام رقم (١٥٩) لسنة (١٩٧٩) المعدل إلا ان القانون الملغى والقانون النافذ أغفل هذه المسألة، بحيث لم يشترط أي منهم عضوية عضو الادعاء العام في لجنتي التقدير بدل الإيجار وإيجار أموال الدولة.

٢-لم يحصر القانون النافذ نشر إعلان إيجار أموال الدولة في الصحف الورقية، كما فعل القانون الملغى، وانما اجاز نشره بأية وسيلة تراها لجنة

الإيجار مناسبة وتحقق المصلحة العامة.

٣-أجاز القانون النافذ للأجنبي استئجار عقار مملوك للدولة في حين لم يجيز القانون الملغى ذلك إلا بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة.

٤-حظرت المادة (الرابعة) من القانون الملغى كل من (اعضاء لجنة التقدير والبيع) شراء او استئجار أموال الدولة بطريقة المزايدة العلنية، بينما القانون النافذ توسع ذلك الحظر وادخل ضمنها اعضاء لجنة الإيجار ايضاً.

٥-بالرغم من ان القانون النافذ ذكر لجنة الكشف إلا انه لم ينص على تشكيلها، نعتقد بان تشكيل لجنة كشف العقار او جرد المنقول أمر ضروري عند رغبة الدائرة المالكة للعقار او للمنقول إيجاره.

٦-هناك إشكالية في تشكيل لجنة التقدير بدل الإيجار في القانونين، لأن القانون النافذ اشترط لعضوية اللجنة المذكورة بان لا تقل الدرجة الوظيفية للعضو عن الخامسة، وبالتالي قد لا يوجد موظف ذو الدرجة الخامسة في بعض الدوائر وبالأخص في الدوائر الجديدة والتي تقع في المناطق النائية.

٧-القانونين النافذ والملغى لم ينصا على الحالة التي يحضر فيها مزايد واحد في المزايدة، ويعرض في عطائه بدل المقدر.

٨-منح القانون للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما صلاحية الإعلان على انشاء حقوق المساطحة على الأموال غير المنقولة لأغراض الأنشطة التجارية والصناعية والاستثمارية بطريق المزايدة العلنية بالإجراءات نفسها.

٩-القانونين النافذ والملغى لم ينصا على حالة تأخير المستأجر عن تسديد بدل المستحق الأداء لا يد له فيه، كأن يرجع سبب ذلك الى الدائرة المالكة للعقار (المؤجر).

١٠-ان المشرع لم يحسم مصير فارق الزيادة في البديل الذي يعرضه الناكّل والذي يعرضه المزايد الذي ترسو عليه المزايدة في المزايدة التي تجري بعد نكول الناكّل.

١١-ان المشرع لم يحسم مصير التأمينات القانونية التي اودعها الناكّل، إذا عرض المزايد الذي ترسو عليه المزايدة المعادة بسبب نكول المستأجر بدل ازيد من البديل الذي عرضه الناكّل.

١٢-لا يسمح القانون النافذ للناكّل الاشتراك في المزايدة التي تسبب نكوله في اعادتها.

١٣-أجاز القانون النافذ تأجير العقار بدون مزايدة علنية الى مستأجرو العقارات المخصصة لإنتاج الخبز والصمون بعد انتهاء مدة عقد الإيجار الاول المبرم نتيجة المزايدة العلنية.

١٤-أجاز القانون النافذ تأجير الاراضي المملوكة للدولة بدون مزايدة علنية لغرض انشاء محطات الاستراحة ومحطات تعبئة الوقود الواقعة على الطرق الخارجية خارج حدود البلدية المشمولة بضوابط تأجير الاراضي على الطرق الخارجية لتشييد محطات الاستراحة عليها للمرة الاولى فقط وتخضع لإجراءات المزايدة العلنية بعد انتهاء مدة الإيجار.

١٥-أجاز القانون النافذ تأجير الاراضي المملوكة للدولة بدون مزايدة علنية الى شركات القطاع الخاص المتخصصة بمنظومات الاتصال الحائزة على الاجازة الاصولية والمتعاقدة مع الجهات المختصة لغرض اقامة ابراج مشروع الهاتف النقال وقاعات لمشروع الهاتف اللاسلكي وقاعات لاستخدام محطات (VSAT) التي تربط بالبداالات.

١٦-أجاز القانون النافذ في الفقرة (ثالثا) في المادة (٢٦) منه تمديد مدة عقد الإيجار العقار السكني على ان يعاد تقدير البديل الحقيقي كل (٣) ثلاث سنوات ولكن استخدم كلمة (غير سكنية) بدلا من (السكنية).

١٧-أجاز القانون النافذ في الفقرة (رابعا) في المادة (٢٦) منه تمديد مدة عقد الإيجار العقار غير السكني بطلب تحريري قبل (٣) ثلاثة أشهر من انتهاء مدة عقد الإيجار الاصلي بشرط ان عقد الإيجار المنتهي المدة كان قد تم ابرامه بمزايدة علنية وان الا تزيد المدة الاصلية ومدة التمديد على (١٠) عشر سنوات.

١٨-ان القانون الملغى لم ينص على آلية تأجير الأموال المنقولة وانما نص على جواز تأجيرها عند الضرورة فقط دون بيان آلية التاجر، اما

القانون النافذ فقد اتى بنص مماثل للنص الملغى، إلا انه قضى بان يتم التأجير وفق احكام هذا القانون والقاعدة العامة في تأجير أموال الدولة في القانون النافذ تقتضي بان يتم التأجير عن طريق المزايدة العلنية، بناءً عليه فان إيجار أموال الدولة المنقولة يتم عن طريق المزايدة العلنية وفق الإجراءات التي رسمها القانون النافذ.

١٩- اتت الفقرة الاخيرة من المادة (٣٧) من القانون النافذ بجواز تأجير الأموال المنقولة الى دوائر الدولة والقطاع العام بدون اجراء نشر إعلان وبدون مزايدة علنية إلا ان المشرع لم يلاحظ في هذا الخصوص الى التمييز بين الحالة التي يكون فيها المؤجر والمستأجر من دوائر الدولة الممولة مركزياً، والحالة التي يكون فيها المستأجر من دوائر الدولة الممولة مركزياً او ذاتياً والمؤجر من دوائر الدولة الممولة ذاتياً.

### ثانياً. الاقتراحات

١- بما ان قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة (٢٠١٣) المعدل غير نافذ في إقليم كردستان وانما قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم (٣٢) لسنة (١٩٨٦) هو النافذ فيه، نوصي مشرع إقليم كردستان اصدار قانون انفاذ قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة (٢٠١٣) المعدل بعد تعديلاته وفقاً للاقتراحات المبينة في النقاط الآتية.

٢- ندعو المشرع العراقي بإضافة نص في المبادئ الاساسية في القانون النافذ يبين فيه مفاهيم بعض العبارات والمصطلحات التي تتكرر في متن هذا القانون، لتجنب تكرارها واقتصار نصوص القانون.

٣- نهيب بالمشرع تعديل المادة (٢) من القانون النافذ بصورة يستخدم عبارة (الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة) بدلا من عبارة (رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة). وكذلك في كل المواد ورد فيها هذه العبارة. لأن (رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة) قد يكون رئيسا للجهة غير المرتبطة بالوزارة ولكن ليس رئيسا اعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة.

٤- ضرورة تعديل الفقرة (اولا) و (ثانيا) من المادة (٧) من القانون النافذ على شكل الآتي: (تشكل لجنة التقدير من ثلاثة موظفين ذوي الخبرة لا تقل درجة الواحد منهم عن رئيس ملاحظين والآخرين لا تقل درجتهم عن ملاحظين او لا تقل خدمتهم الفعلية عن (٧) سنوات وبعضوية موظف العقاري الفني وموظف مالي منتسب بالوزارة المالية وعضو الادعاء العام للمنطقة، وان يرافق اللجنة سكرتير).

٥- نوصي المشرع العراقي بحذف العبارة (...ولها الاستعانة بمن ترى من الخبراء..) الواردة في الفقرة (الثانية) من المادة (٨) من القانون النافذ، لأنها مكررة لما ورد في الفقرة (ثالثا) لمادة (٧) منه.

٦- نظراً للأسباب المبينة في متن البحث نقترح للمشرع تعديل المادة (٩) بصورة الآتية: (تشكل لجنة الإيجار من رئيس وعضوين من منتسبي دائرة مالكة المال من ذوي الخبرة على ان يكون أحد منهم حاصل على شهادة اولية في القانون على الاقل، ولا تقل درجة الآخرين عن ملاحظين او لا تقل خدمتهم الفعلية عن (٧) سنوات وبعضوية عضو الادعاء العام للمنطقة، وللجنة سكرتير).

٧- نقترح بإضافة فقرة جديدة على المادة (٨) من القانون النافذ الخاصة بعمل لجنة التقدير من خلالها يقضى بان يكتمل نصاب اللجنة المذكورة بحضور جميع اعضائها وتتخذ قراراتها بالأكثرية المطلقة وعلى العضو المخالف تثبيت مخالفته في محضر اللجنة ويوقع عليه.

٨- نهيب بالمشرع تنظيم الحالة التي يشارك فيها مزايد واحد في المزايدة ويعرض البديل المقدر لإيجار العقار موضوع المزايدة، بالشكل الذي بيناه في متن هذه الدراسة.

٩- على الرغم من ان الفقرة (ثالثاً-ب) من المادة (١٢) من القانون النافذ القاضية بجواز تأجير العقار بدون نشر الإعلان من الصحف إذا كان البديل المقدر لإيجاره اقل من (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف دينار نصا جيدا إلا اننا نوصي المشرع ان يقوم بتعديل هذه الفقرة بصورة يجيز تأجير هذه الصفقات بدون مزايدة علنية. لأن هذه الفقرة بحاليتها لا تشمل سوى اعفاء الدائرة المالكة للعقار من اجراء نشر الإعلان في الصحف، مع مراعاة الإجراءات المرسومة في القانون النافذ لأنه لا بد ان يتم التأجير بالمزايدة العلنية.

١٠- من الجدير بالذكر ان القانون الملغى والقانون النافذ لم ينصا على ضمان حسن تنفيذ العقد، بالرغم من اهميته لذلك نقترح بان يتضمن الإعلان ضمان حسن تنفيذ العقد المبرم مع من ترسو عليه المزايدة، على سبيل المثال بنسبة لا تقل عن (٥%) خمس من مئة من قيمة

العقد.

١١- ندعو المشرع بتعديل المادة (٢١) من القانون النافذ كالآتي: (إذا تأخر المستأجر عن تسديد القسط الاول خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٢٠) من هذا القانون يعد ناكلاً، وإذا تأخر عن تسديد احد الاقساط الأخرى في موعده يحمل القسط المتأخر الفوائد التأخيرية بما يعادل سعر الفائدة التأخيرية التي تستوفىها المصارف الحكومية حسب طبيعة استعمال العقار مالم يكن في ذلك السبب الاجنبي او خطأ المؤجر او اشتراكه فيه، وإذا تكرر ذلك فللوزير المختص او رئيس الأعلى للجهة غير المرتبطة بالوزارة او من يخوله اي منهما بعد اذار المستأجر، الغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى من بدل الإيجار دفعة واحدة من التأمينات القانونية واذا لم تكفي فيستوفي ذلك وفق قانون تحصيل الديون الحكومية).

١٢- نقترح للمشرع حسم مصير فارق الزيادة في البديل الذي يعرضه الناكّل والذي يعرضه المزايد الذي ترسو عليه المزايدة في المزايدة التي تجري بعد نكول الناكّل، هل تكون الزيادة للمستأجر الناكّل او للدائرة المالكة؟ على شكل المقترح في متن البحث.

١٣- ندعو المشرع بحسم مصير التأمينات القانونية التي اودعها الناكّل، في الحالة التي فيها يعرض المزايد الذي ترسو عليه المزايدة المعادة بسبب نكول المستأجر بدل ازيد عن البديل الذي عرضه الناكّل، وفق لما بيناه في متن البحث.

١٤- بما ان الغرض وراء تأجير الاراضي المملوكة للدولة في البند (و) والبند (ز) من الفقرة (اولاً) من المادة (٢٦) من القانون النافذ هو انشاء محطات الاستراحة ومحطات تعبئة الوقود الواقعة على الطرق الخارجية خارج حدود البلدية، واقامة ابراج مشروع الهاتف النقال وقاعات لمشروع الهاتف اللاسلكي وقاعات استخدام محطات (VSAT) التي تربط بالبدالات. إذاً العقد المبرم وفقاً لأحكام البندين المذكورين ينشأ حق المساطحة وليس الإيجار، لأن يمنح للمتعاقّد حق انشاء اقامة الابنية والمنشآت مثلما يمنح حق المساطحة للمساطح. وبذلك نهيب بالمشرع تعديل هذان البندين ودمجهما وتنظيمهما بالمادة الخاصة في انشاء حق المساطحة دون المزايدة العلنية.

١٥- نوصي المشرع بتعديل الفقرة (ثالثاً) في المادة (٢٦) من القانون النافذ بحيث يبدل كلمة (غير السكنية) بالكلمة (السكنية) تجنباً للتكرار الوارد في الفقرة (رابعاً) من المادة نفسها، فضلاً عن الاسباب اخرى التي بيناها في متن البحث.

١٦- ندعو المشرع بتنظيم إيجار الأموال المنقولة بنص صريح وواضح ويبين فيه آلية التأجير وبديل الإيجار وآلية تسديد بدل الإيجار وغيرها.

١٧- نقترح للمشرع تعديل الفقرة الاخيرة من المادة (٣٧) من القانون النافذ كالآتي: (أ. يجوز استئجار أموال الدولة المنقولة من دوائر الدولة الممولة ذاتياً، بدون نشر إعلان وبدون مزايدة علنية، وببديل مناسب. ب. وإذا كان المستأجر والمؤجر من دوائر الدولة الممولة مركزياً، فلا يتم الإيجار بينهما وانما يتم مناقلة منافع الأموال المنقولة بينهما وفق احكام عقد الاعارة المنظم في القانون المدني).

**قائمة المصادر والمراجع****أولاً: الكتب**

- ١- سعدون، العامري، (١٩٧٠)، الوجيز في شرح العقود المسماة (البيع والإيجار)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، بغداد، العراق.
- ٢- البشير، محمد طه، وطه، غني حسون، (٢٠١٠)، الحقوق العينية، العاتك للصناعة الكتاب، الطبعة الثالثة، القاهرة، مصر.
- ٣- هورامي، جاسم جزاء جافر، (٢٠١٨)، الجامع لاهم مبادئ قضاء محكمة تمييز العراق، قسم القانون المدني، الطبعة الثانية، الجزء الأول، مكتبة يادكار، السليمانية، العراق.
- ٤- هورامي، جاسم جزاء جافر، (٢٠١٨)، الجامع لاهم مبادئ قضاء محكمة تمييز العراق، قسم القانون المدني، الطبعة الثانية، الجزء الثالث، مكتبة يادكار، السليمانية، العراق.

**ثانياً: الدوريات**

- ١- عبد اللطيف، براء منذر كمال، (٢٠١٨)، دور الادعاء العام في المحاكمة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة (٣)، المجلد (٣)، العدد (٢)، الجزء (١).
- ٢- صالح، بدر حماده، ومحمد، عبد الله محمود، (٢٠١٦)، الإعلان عن المزادات العامة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة (٨)، المجلد (٣)، العدد (٢٩).
- ٣- الاطرقجي، هدى سالم محمد، (٢٠٢٠)، تنظيم الادعاء العام في قانون رقم (٤٩) لسنة (٢٠١٧) العراقي، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العدد الاول، السنة الثانية عشر.
- ٤- عبد الله، احسان شاكر، واحمد، زكريا يونس، (٢٠٠٩)، عقد المساطحة وشكلية فيه في القوانين المدنية والتجارية العراقية، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العدد ٤، السنة ١.
- ٥- ادعين، عبد الرحمن عباس، (٢٠١٤)، الغرامات التأخيرية في العقود الادارية، مجلة جامعة بابل، العلوم الانسانية، المجلد ٢٢، العدد ٣.

**ثالثاً: القوانين والتعليمات**

- ١- تعليمات تنفيذ قانون رقم (١) الموازنة العامة الاتحادية لجمهورية العراق للسنة المالية (٢٠١٩).
- ٢- قانون الادعاء العام رقم (١٥٩) لسنة (١٩٧٩) المعدل.
- ٣- قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل.
- ٤- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١).
- ٥- قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل.
- ٦- قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة (٢٠١٣) المعدل.
- ٧- قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٣٢) لسنة (١٩٨٦) المعدل.
- ٨- قانون رواتب الموظفين رقم (٢٢) لسنة (٢٠٠٨).
- ٩- قانون مخصصات موظفي الدولة ذي الرقم (٩٣) لسنة (١٩٦٧).
- ١٠- ضوابط وشروط انشاء محطات تعبئة الوقود وساحات الغاز والنفط المحدثة لعام (٢٠١٥) الصادرة من وزارة النفط العراقي.

**رابعاً: القرارات القضائية**

- ١- قرار محكمة تمييز العراق رقم (٢٨-مدنية رابعة-١٩٧٥) في (٢٥-٢-١٩٧٥).
- ٢- قرار محكمة تمييز العراق رقم (١-ص-١٩٥٥) في (٣٠-١-١٩٥٥).
- ٣- قرار مجلس شوري الدولة العراقي رقم (١٢٨-٢٠١٤) في (١٢-١١-٢٠١٤).