

النظام القانوني لتمليك العقارات المتجاوز عليها**العراق أنموذجاً****م.م. مها رمزي محمد علي****د. سحر حيال فانم****مدرس القانون المدني المساعد****مدرس القانون المدني****كلية الحقوق / جامعة الموصل****كلية الحقوق / جامعة الموصل****الاستخلص**

عالجت العديد من التشريعات ظاهرة التجاوز على العقارات وما نشأ عنها من عشوائيات معظمها لمستوطنات بشرية أسهمت في انتشار مواقع للسكن غير اللائق.

وقد تفاوتت المعالجة في الشكل والتفاصيل على وفق السياسة التشريعية المتبعة سواء أكانت دولية ام وطنية، حيث تضمنت تلك المعالجات نوعاً من الحلول لتتلاءم مع المرحلة الزمنية من ناحية، وظروف المتجاوزين من ناحية أخرى، ومع ذلك استمرت هذه الظاهرة بالاتساع ولم تسهم المعالجات التشريعية المتخذة في انهاءها مما حدا بعضاً من الدول الى اعتماد وسائل اخرى تتفق مع التخطيط الحضري للمدن وبأساليب متنوعة، وتبنت التشريعات الدولية توفير وتعزيز التنمية المستدامة للبلدان والمدن من خلال برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (Un- Habitat) كونه مخولاً من الجمعية العامة للأمم المتحدة ضمن المجالات الاجتماعية والبيئية وهو حلقة الوصل لجميع مسائل التضرر والمستوطنات البشرية داخل منظومة الأمم المتحدة الهدف منه توفير المأوى المناسب للجميع يطلق عليه تسمية (موئل الأمم المتحدة).

اما في العراق فقد كان هناك العديد من التشريعات التي صدرت متتابعة ضمن مراحل زمنية مختلفة تتفق والسياسة المتبعة في حينها من قبل الحكومات العراقية منذ تأسيس جمهورية العراق عام ١٩٢١ ولحد الان التي حاولت معالجة ما هو قائم من تجاوزات والحد من انتشارها مستقبلاً، الا ان ظاهرة التجاوزات والبناء العشوائي غير المشروع استمر بالاتساع ردّ فعل على أسباب وظروف متعددة: اقتصادية، وسياسية، وامنية، واجتماعية.

ومن أبرز الحلول التي تضمنتها القوانين والقرارات الصادرة في العراق لمعالجة التجاوزات، الزام الدوائر الرسمية المختصة بتمليك العقار المتجاوز عليه على وفق شروط يحددها التشريع الصادر في حينه ليكون التمليك بديل او بدونه.

هذه الحلول هي محور البحث في موضوع التجاوز على العقارات وبشكل خاص في نطاق موقف المشرع العراقي من خلال التركيز على مسألتين

أولاهما مضمون التشريع والأخرى متطلبات الواقع وفي إطار المبادئ العامة لحقوق الإنسان.
الكلمات المفتاحية: المستوطنات البشرية، العشوائية، التجاوز على العقار، تملك العقار المتجاوز.

Abstract

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

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

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

As for Iraq, there were many legislations that were issued consecutively within different time phases consistent with the policy followed at the time by Iraqi governments since the establishment of the Republic of Iraq in 1921 and until now that have tried to address the existing abuses and limit their spread in the future, but the phenomenon of abuse Illegal, indiscriminate construction continued to expand in response to multiple causes and conditions, including economic, political, security, and social.

One of the most prominent solutions included in the laws and decisions issued in Iraq to deal with abuses, obligating the official departments concerned with owning the property in excess of it according to conditions determined by the legislation issued at the time to be ownership with or without an allowance.

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

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

القدمة

مدخل تعريفي بالموضوع

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

السكن العشوائي المخالف للضوابط التي تحددها التشريعات ذات الشأن مرّ بمراحل تاريخية منذ الحضارات القديمة وصولاً الى فترة الصراعات ضمن حقبة القرون الوسطى ومن ثم بعد الحرب العالمية الاولى وما تلاها من احداث أسهمت في تغيير النسيج العمراني للمدن والاراضي المحيطة بها إذ توسعت قاعدة الهجرة السكانية التي نشأت كنتيجة حتمية للتجاوز على العقارات ولاسيما المملوكة للدولة.

وانتشار العشوائيات أخذ طابعا عاما من حيث وجودها في معظم دول العالم مما حدا بالتشريعات العالمية الدولية منها والوطنية بالتوجه الى تحقيق

التوازن بين هذه الظاهرة من ناحية والتعامل معها كوقائع ثابتة مع الاخذ بنظر الاعتبار منع تحققها مستقبلاً من ناحية اخرى والتركيز على ايجاد بعضا في الحلول للتجمعات السكنية العشوائية القائمة وبرزها تمليك العقار المتجاوز عليه على وفق قواعد واحكام يحددها التشريع المختص، وبشكل خاص موقف القانون العراقي الذي كان مسائرا لهذه الرؤى في بعضا من الجوانب التي يمكن ان تحقق نوعا من النتائج المرجوة مقارنة بالمحاور الاساسية المعتمدة في اغلب دول العالم للحد من ظاهرة العشوائيات آخذاً بالحسبان خصوصية المجتمع العراقي - فكان من آثارها تعدد التشريعات الصادرة في نطاق التجاوز على العقارات المملوكة للدولة وتزامنت تلك التشريعات مع الظروف السياسية والاجتماعية والاقتصادية والجغرافية في عموم العراق.

أهمية الموضوع

تكمن اهمية الموضوع في ازدواجية الحلول التي تبناها المشرع العراقي لمعالجة مشكلة الاسكان العشوائي بوجه خاص والتي نشأت نتيجة التجاوز على عقارات الدولة، تلك المعالجات كانت في مضمون تشريعات متعددة ضمن مراحل تاريخية متسلسلة في وجود هذه الظاهرة واستمرارها، إذ تبنى المشرع في معظم مواقفه فكرة تمليك العقار المتجاوز عليه دون التفريط، بفرض مجموعة من الالتزامات مقابل ذلك، ويكون ترتيب حقوق الملكية العقارية لمستوطني العشوائيات (الشاغل الحقيقي او ورثته) بالذات.

اسباب اختيار الموضوع

- ١- التوسع العمراني للمستوطنات العشوائية في عموم العراق من خلال الانشطة السكانية التي تعتمد اسلوب التجاوز على عقارات الدولة في معالجة النمو والحاجة الى السكن.
- ٢- افتقار العشوائيات السكنية لمعظم اساسيات السكن اللائق والذي يتعارض مع الحقوق التي يقرها القانون الدولي للإنسان وما تثيره تلك المسائل من مشاكل لتكون امكنة خصبة للفكر غير المشروع مما يهيئ تربة خصبة للعنف والجريمة في معظم الاحيان.
- ٣- تعدد التشريعات وتنوعها بين قواعد المسؤولية المدنية والمسؤولية الجنائية على وفق تسلسلها التاريخي في الصدور، مع التخصيص لبيان موقف المشرع العراقي من هذا التنوع مقارنة بالاتجاهات الدولية في خصم هذه المشكلة او محاولة احتواء الظاهرة ضمن محورين، الاول يعتمد اسلوب

تحسين اوضاع السكن والخدمات، والثاني يقوم على برامج استحداث مناطق عامة وازالة المناطق العشوائية كلا او جزءاً دون ان يغفل أياً من الاسلوبين الظروف التي تحيط وتشجع اتساع انتشار عشوائيات السكن.

الدراسات السابقة للموضوع

العديد من الدراسات تناولت موضوع المستوطنات العشوائية للبحث منها ضمن مجالات متنوعة، اقتصادية، اجتماعية، ديموغرافية، سياسية، جغرافية، وقانونية وفي معظمها تناولت التعريف بالموضوع وبيان اهميته ومن ثم العرض التفصيلي للفكرة المنتقاة للبحث فيها وما توصلت اليه الدراسة من نتائج ونخص بالذكر ان كثير من الباحثين وعلى اختلاف تخصصاتهم تناولوا الموضوع ضمن خصوصية تلك الوقائع في العراق ونذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

الدراسات الدولية

- ١- مؤتمر الامم المتحدة الثالث للإسكان والتنمية (الموئل الثالث) .
- 2- Davis , Mike , Plant of Slums , Uk , Verso 2006, ISBN 1- 84467- 022-8.
- ٣- راكيل روينك، تقرير مجلس حقوق الانسان، السكن اللائق، الجمعية العامة، الامم المتحدة، ٢٠١٢.
- 4- Chambard de Lauwe, Des hommes et des Villes Payot, Paris, 1970.

الدراسات في الدول العربية

- ١- د. عبدالعظيم احمد عبدالعظيم، العشوائيات في محافظة الاسكندرية، جامعة الاسكندرية، ٢٠٠٢.
- ٢- فرج مصطفى الصر芬دي، استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة، رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية، غزة.
- ٣- عبدالله علي النعيم، الاحياء العشوائية وانعكاساتها الامنية، القاهرة، ٢٠٠٤.
- ٤- مشنان فوزي، الاحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني، بحث منشور في مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة الحاج خضر باثنة، كلية العلوم الانسانية، الجزائر، العدد (٢٠)، السنة ٢٠١٥.

الدراسات في العراق

- ١- د. حارث على حسين العبيدي، العشوائيات دراسة سوسيو انثروبولوجية في الاقتصاد الاجتماعي - المكاني، دون مكان سنة طبع.
- ٢- ذكرى عبدالمنعم ابراهيم، العشوائيات من وجهة نظر سكان المناطق الحضرية، بحث منشور في مجلة كلية الآداب، جامعة بغداد، العدد (١٠٠).
- ٣- د. هادي نعيم المالكي، إسراء فاضل الراشدي، التجاوز على المرافق العامة في القانون العراقي، بحث ميداني ضمن حدود أمانة بغداد، كلية القانون، جامعة بغداد. منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.JOLS.UOBAGHDAD.EDU.IQ تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/٥.
- ٤- د. اوزون حسين دزة يى، د. عماد فتاح اسماعيل، المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء في القانون العراقي، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، جامعة تكريت، السنة (٢)، المجلد (٢)، العدد (٣)، الجزء (٢)، ٢٠١٨.
- ٥- د. مكي عبد مجيد، آفاق التحضر والسكن العشوائي، بحث منشور، مجلة كلية الادارة والاقتصاد، جامعة كربلاء.
- ٦- د. اسراء موفق رجب، التلوث البصري في مدينة بغداد، "السكن العشوائي في حي السلام انموذجاً"، بحث منشور في مجلة كلية الآداب، ملحق العدد (١٢١)، الجامعة المستنصرية.

نطاق ومنهجية الموضوع

الالتزام بأسلوب البحث التحليلي المقارن مع التركيز على موقف المشرع العراقي بدءاً من تأسيس جمهورية العراق واستمراراً في عرض مواقفه التي تزامنت مع الاحداث التي مر بها من حروب وعنف وارهاب وصولاً الى مشروع قانون معالجة التجاوزات السكنية لسنة ٢٠١٧، ويخرج عن نطاق هذا البحث التجاوز على العقارات المملوكة ملكية خاصة فهي تخضع للقواعد العامة التي تنظم حالات العمل غير المشروع وما يترتب عليه من التزامات على وفق احكام القانون المدني العراقي باعتباره نظاماً قانونياً تصدى لهذه الظاهرة، مع الاشارة في بعض المواضع الى موقف المشرع المصري والاردني.

خطة البحث في الموضوع

البحث في موضوع تمليك العقارات المتجاوز عليها (العراق أنموذجاً) جاءت مركزة في نطاق هذه الخصوصية وعليه قسم البحث فيها الى مطلبين، المطلب الاول بيّنا فيه التعريف والاسباب ومن ثم الانواع والخصائص بتقسيمه الى فرعين الاول في مجال التعريف اللغوي والاصطلاحي للتجاوز على

العقارات وما يراد منها ومن ثم بيان اسبابها، والفرع الثاني انواع التجاوز وخصائصه، لنعالج بعدها في المطلب الثاني الاثار القانونية للتجاوز على العقار - إذ تعرضنا لحقوق المتجاوز في الفرع الاول والالتزامات الناشئة بدمته في الفرع الثاني، دون اغفال ما يسبق ذلك من متطلبات المقدمة ونهيتها بخاتمة محتواها اهم النتائج والتوصيات.

المطلب الاول

مفهوم التجاوز على العقار

التعرض الى مفهوم التجاوز على العقار يرادفه من مصطلحات يقتضي بيان ما يتفرع عنه من عناصر اساسية بدءاً من التعريف به ومن ثم تحديد الاسباب التي تؤدي الى وجوده، فضلاً عن الانواع والخصائص التي تعد من اهم السمات التي تظهر جلية في المناطق المتجاوز عليها ومن خلال تقسيم هذا المطلب الى الفرعين الآتيين:

الفرع الاول: تعريف التجاوز على العقار واسبابه

التجاوز على العقارات بما يشكله من عشوائيات تتوزع في معظم دول العالم بشكل عام^(١)، وفي العراق بوجه خاص^(٢)، لا بد اولاً من التعرض

(١) ظاهرة الاسكان غير المشروع (العشوائيات) نشأت وتوسعت في معظم دول العالم منها النامية وخاصة الدول العربية كرد فعل لعوامل متعددة دون التقيد بالتشريعات التي تقرر ملكية العقارات او النظم المتعلقة بالتخطيط العمراني، مما يعني انها ليست قضية طارئة تتعرض لها المجتمعات، ولا مشكلة محدودة النطاق، بل هي قضية مجتمعات بأسرها لتتخطى في حجمها المحور المكاني الافقي وتمتد لتصيب بنية المجتمع ذاتها انسانيا واجتماعيا واقتصاديا وثقافيا، لمزيد من التفصيل . ينظر د. فتحي حسين عامر، العشوائيات والاعلام في الوطن العربي . العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١١، ص٧؛ د. محمد عرابي، العشوائيات في المجتمع العربي، ط١، الدار الثقافية للنشر، القاهرة، ٢٠٠٧، ص١٧ وما بعدها.

(٢) نفذت وزارة التخطيط العراقية اجراءات ميدانية تضمنت مسحا شاملا للعشوائيات في عموم العراق عدا اقليم كردستان الغاية منه توفير اطار متكامل عن حجم مناطق الاسكان العشوائي وعدد السكان فيها ومواقعها وعائدية الارض المتجاوز عليها حيث تبين حينها أن :

للتعريف بها من الناحيتين اللغوية والاصطلاحية ومن ثم بيان الاسباب التي أدت الى نشوئها تبعا لصورة وشكل ونوع المستوطنات العشوائية من خلال الفقرتين الاتيتين:

أولاً: تعريف التجاوز على العقار

التجاوز العقار ومرادفاته او نظائره نتناولها بالتعريف لغة واصطلاحا في النقطتين الاتيتين:

١- التعريف اللغوي

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

التَجَاوَزُ في اللُّغَةِ، مَصْدَرُ أَصْلِهِ مِنْ (جَوَزَ) وَهُوَ الْفِعْلُ، وَجَمْعُهُ تَجَاوَزَاتٌ، جَاوَزْتُ الشَّيْءَ، تَجَاوَزْتُهُ، تَعَدَيْتُهُ وَتَجَاوَزَ الْقَوْمُ : جَاوَزَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا^(١)،

مجموع عدد المساكن العشوائية	٣٤٦٨٨٦
مجموع سكان العشوائيات	٢٤١٨٨٦٤
عائدية الارض المتجاوز عليها	٩٨% حكومي ٢% خاص

وتبين ايضا من خلال تلك الاجراءات شيوع ظاهرة السكن العشوائي منذ سنوات طويلة خلت وازدادت بعد الحرب على العراق عام ٢٠٠٣، وتفاقت بسبب احداث النزوح والتهجير القسري والهجرة من الريف الى المدينة، حيث ظهرت اعلى نسبة تجمع للعشوائيات في محافظة بغداد حوالي (٢٢%) تليها محافظة نينوى (١٨%)، ثم محافظة البصرة (١١%)، نقلا عن تقرير اللجنة التوجيهية للبرنامج الوطني لإعادة تأهيل وتسوية تجمعات السكن العشوائي بالتعاون مع برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (الهيئات)، كانون الثاني، ٢٠١٦، منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط www.MOP.iq.gov تاريخ الزيارة ٢٣/٢/٢٠٢٠.

(١) جبران مسعود، الرائد الصغير، ط١، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، ١٩٨٢، ص١٥٠.

وَتَجَاوَزَ عَلَى، خَالَفَ وَخَرَجَ عَنِ اللَّائِقِ وَتَخَطَّى الْحَدَّ الْمُبَاحَ^(١)، والمفعول مُتَجَاوِزٌ، وَتَجَاوَزَ عَلَى الْقَائِنِ، تَعَدَّاهُ وَخَرَجَ عَلَيْهِ، وَتَجَاوَزَ فِي الْأُمُورِ : أَفْرَطَ فِيهَا^(٢).

والعقار في اللُّغَةِ مَصْدَرٌ (عَقْرٌ)، وَالْجَمْعُ عَقَارَاتٌ، وَالْعَقَارُ بَفَتْحِ الْعَيْنِ وَالْقَافِ هُوَ كُلُّ مَلِكٍ ثَابِتٍ لَهُ أَصْلٌ كَالْأَرْضِ وَالِدَارِ^(٣)، وَهُوَ أَصْلُ كُلِّ شَيْءٍ^(٤)، وَالْعَقَارُ بِالْفَتْحِ مَخْفَفٌ، الْأَرْضُ وَالضِّيَاعُ وَالنَّخْلُ وَالْمَنْزِلُ وَالضِّيَعَةُ^(٥).

عليه يكون معنى التجاوز على العقار في الاصطلاح اللغوي "هو التعدي او الخروج عن المباح في التعامل مع كل ملك ثابت له اصل وقرار".

التجاوز على العقار له نظائر في الاصطلاح اللغوي والتي تطلق على المخالفات المرتكبة بشأن العقارات ومن اهمها مصطلح العشوائيات^(٦)، والذي

(١) د. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الاول، ط١، عالم الكتب، دون مكان طبع، ٢٠٠٨، ص ٤٢٠.

(٢) مجد الدين محمد يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، دار الحديث، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ٣١٠.

(٣) جبران سعود، الرائد، ط٧، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، ١٩٩٢، ص ٥٥٨.

(٤) احمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير، مكتبة لبنان، لبنان، ١٩٨٧، ص ١٦٠.

(٥) محمد بن ابي بكر بن عبدالقادر الرازي، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٨٦، ص ١٨٧.

(٦) يستخدم مصطلح المستوطنات العشوائية على المشيدات او الابنية التي انشئت خلافا للقانون، كما يطلق عليها ايضا السكن غير اللائق، المساكن غير القانونية، نشأت خارج التخطيط العام، ولمزيد من التفصيل في هذا المجال ينظر: برنار جيرانوتييه، السكن الحضري في العالم الثالث، ترجمة محمد علي بهجت، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٨٧، ص ١٣، والعشوائيات اصلها في اللغة من عَشَأَ، عَشَأَ: سَاءَ بَصْرُهُ بِاللَّيْلِ وَالنَّهَارِ وَجَمَعَهَا عُشْيٌ : الظلمة، ويُقَالُ هُوَ يَخْبِطُ خَبْطُ عَشَوَاءٍ أَي يَتَصَرَفُ فِي الْأُمُورِ عَلَى غَيْرِ بَصِيرَةٍ، وَالْعَشَوَةُ رُكُوبُ الْأَمْرِ عَلَى غَيْرِ بَيَانٍ، لُؤَيْسٌ مَعْلُوفٌ، الْمُنْجَدُ فِي

يندرج في نطاقها أكثر من نوع من الاسكان الغير قانوني الذي يتجاوز حدود القرارات الرسمية التي تصدر عن السلطات المختصة بناءً على ما يفرضه التشريع النافذ.

٢- التعريف الاصطلاحي

اختلفت التعريفات في تحديد معنى التجاوز على العقار اصطلاحاً تبعاً للمسميات التي تناظره في الاستخدام، حيث ذهب رأي^(١)، الى تعريفه للمصطلح كاملاً غير مجزأ، بأنه "الاستيلاء على الاراضي من قبل المتجاوزين بصورة غير قانونية".

وعرفت في معجم العلوم الاجتماعية^(٢) بأنها "البناء على ارض مملوكة للدولة دون مراعاة قواعد وقوانين التنظيم والبناء وشروط السكن الصحي".

كما عرّف^(٣) على أنه "إشغال الارض وبنائات الدولة مع إحداث تغيير للتصاميم الاساسية ووظائفها من خلال تجاهل القانون والقيم والاعراف الاجتماعية والشرعية"، أما العشوائيات او كما يطلق عليها الاسكان العشوائي والتي تضم العديد من المستوطنات السكانية مثل الاكواخ والصرائف والعشش أيضاً كان نوع المواد المستخدمة في انشائها كونها مصطلحات تتسع بحيث تطلق

اللغة، ط٣، دار المشرق، بيروت، ١٩٩١، ص٥٠٧، والعشوائية في العمل هي التسرع والعمل بلا رؤية على غير هدى ونور ومنه الاختيار العشوائي ويقصد به من دون قصد او تحديد خيار بعينه، د. احمد مختار عمر، مصدر سابق، ص١٥٠٤.

(١) خولة كريم كوثر، التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد، بحث منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية، قسم هندسة البناء والانشاءات، الجامعة التكنولوجية، المجلد (٣١)، العدد (٣)، لسنة ٢٠١٥، ص٨٠.

(٢) د. ابراهيم مذكور، معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية للكتاب، القاهرة، ١٩٧٥، ص٦٢٢.

(٣) د. مكي عبد مجيد، آفاق التحضر والسكن العشوائي، دراسة ميدانية في مدينة كربلاء، بحث منشور في مجلة جامعة اهل البيت، كربلاء، العدد الخامس عشر، ص١٨٨.

على اي مبنى يقام بدون موافقات رسمية يحددها القانون، إذ بشأنها ذهب رأي^(١) الى تعريفها بانها "المناطق التي لا يجوز البناء عليها قانونا كونها إما اراضي زراعية او اراضي الدولة او اراضي غير مخططة - خارج التصميم- وغير خاضعة للتنظيم"، وهناك من عرفها^(٢) بأنها "نسيج عمراني غير متجانس يتكون من اسكان غير مرخص في مناطق محرومة من مرافق عامة وخدمات اساسية، وعرفت ايضا^(٣) "التجاوز بالسكن اللاقانوني"، وعرفت^(٤) ايضا الاختلال الواضح في البيئة العمرانية".

كذلك عرفها^(٥) المعهد العربي لإنماء المدن للأحياء العشوائية بانها "مناطق اقيمت مساكنها بدون ترخيص وفي ارض تملكها الدولة او يملكها آخرون وغالبا ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا تتوافر فيها الخدمات والمرافق الحكومية لعدم اعتراف الدولة بها".

(١) فرج مصطفى الصرفندي، استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة، الجامعة الاسلامية، غزة، ٢٠١١، ص ٣ وما بعدها.

(٢) د. احمد خالد علام، تجديد الاحياء الحضرية، مكتبة الانجلو، القاهرة، ١٩٩٧، ص ٤٧.

(٣) رياض هاني بهار، العشوائيات (سكن الحواسم) بين المخاطر الامنية والوضع الانساني، بحث منشور في مجلة دراسات اجتماعية، بيت الحكمة، العدد (٣٢) لسنة ٢٠١٤، ص ١٧٠، لمزيد من التفصيل ينظر د. اسراء موفق رجب، التلوث البصري في مدينة بغداد / السكن العشوائي - انموذجا- بحث منشور في مجلة الآداب، جامعة بغداد، العدد (١٢١)، ٢٠١٧، ص ٢٣٧.

(4) Ozlem Dundar, Models of Urban Transformation Informal Housing in Ankara, Cities Journal, Vol. 18, No2, April. 2001, p233.

(٥) د. عبدالله علي النعيم، العشوائية وانعكاساتها الامنية، ورقة عمل مقدمة الى ندوة (الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية)، القاهرة، ٢٠٠٤، ص ٢. منشور على شبكة المعلومات العالمية،

كما ورد تعريف المستوطنات البشرية العشوائية في القرارات الصادرة عن الامم المتحدة^(١) بأنها "البيئة العمرانية التي يسكنها فئات غير قادرة على بناء او شراء او استئجار الوحدات السكنية سواء كان ذلك على اراضي يملكونها او اراضي مملوكة للغير"، وبيّن برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) بان العشوائية "هي المكان الذي يعيش فيه مجموعة من الاشخاص تحت سقف واحد وتفتقر الى واحد او اكثر من الاحتياجات الاتية: الحصول على الماء النظيف، المرافق الصحية - حيّز كاف للعيش، أمن الحيازة القانوني"، أما بالنسبة للموقف التشريعي من تعريف التجاوز على العقار نجد ان المشرع العراقي وعلى الرغم من تعدد القوانين والقرارات التي صدرت لمعالجة المشكلة فإنه لم يتعرض الى تعريف العشوائيات على الرغم من تبنيه العمل على وفق برنامج لجنة المستوطنات البشرية العشوائية المنبثقة عن الجمعية العامة للأمم المتحدة، عدا تعريفه التجاوز على العقارات ضمن احكام قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ في نص الفقرة (اولا) منه، وكذلك نص المادة (١) من تعليمات تنفيذ القرار المذكور رقم (١٥) لسنة ٢٠٠١، إذ عرفها "يعد تجاوزا التصرفات الاتية الواقعة على العقارات العائدة للدولة والبلديات ضمن حدود التصاميم الاساسية للمدن دون الحصول على موافقة اصولية.

١- البناء سواء أكان موافقا أم مخالفا للتصاميم الاساسية للمدن.

٢- استغلال المشيدات.

٣- استغلال الاراضي."

ويتضح في التعريف اعلاه ان المشرع العراقي اعتمد فكرة موحدة في نطاق تعريفه للتجاوز على العقارات من خلال تحديده نوع العقار وصفة الفعل المرتكب للقول بالتجاوز، إذ قصر الفعل على البناء او الاستغلال الواقع في نطاق المشيدات والاراضي والمملوكة للدولة حصرا- مما يعني الافعال التي ترتكب تجاه الملكية الخاصة تخرج عن محتويات ومضمون التعريف اعلاه ومن ثم تخضع لأحكام التشريعات الاخرى سواء أكانت المسؤولية فيها مدنية أم جنائية، بينما لم يتول المشرع المصري تعريف التجاوز في مثل هذه الحالات ضمن احكام قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ وحسنا فعل إذ تركه

(1) ALLiancdes villes Africane, loger les Pauvres dans ls ville. S, L.

ONLI. Habitatm 2011, JSBN, 1926-2.=

=ولمزيد من التفصيل ينظر فرات جاسم موسى، العشوائيات في العراق، قراءة في المخاطر والحلول، بحث مقدم الى دائرة البحوث في مجلس النواب العراقي، منشور على الموقع الرسمي لمجلس النواب، تاريخ الزيارة ١/٣/٢٠٢٠.

للمختصين، مقارنة بموقف المشرع العراقي إذ تبنى تعريف التجاوز على عقارات الدولة في القرار رقم (١٥٤) لسنة ٢٠٠١ وتعليمات تطبيقه دون بقية القوانين او القرارات التي سبقته وعالجت مشكلات التجاوز على العقارات إذ نأمل في ذلك ان يترك المشرع العراقي التعريف لذوي الاختصاص في الفقه القانوني على وجه خاص.

حقيقة التعاريف تتعدد والمسميات تتنوع على وفق اوضاع كل مجتمع ومستويات المعيشة فيه والقيم الاجتماعية السائدة ومع ذلك فهي تشترك بعامل واحد وهو الاعتماد فيها على الجهود الذاتية لكل ما ينشأ في غياب القانون بعيدا عن التخطيط العام وفي جزء منه يتم بالتعدي على املاك الدولة او الغير بحيث تتشكل منطقة عشوائية من خلال التجاوز على تلك العقارات ولأغراض مختلفة منها سكنية او زراعية او صناعية^(١).

اما بالنسبة الى موقف الفقه الاسلامي من تعريف التجاوز على العقار فانه لم يرد على وفق الصيغة المذكورة تعريفا محدد له في الفقه الاسلامي على اختلاف مذاهبه إلا انه الحالة هذه تدخل في نطاق غصب العقارات واختلف الفقهاء فيه على قولين:

القول الاول: انه يتصور غصب العقار وبه قال المالكية^(٢) والشافعية^(٣)، والحنبلية^(١)، ومحمد من الحنيفة^(٢).

(١) د. جمال باقر مطلق، حيدر رزاق محمد، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي، بحث منشور في مجلة المخطط والتنمية، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، العدد (٣٣) السنة ٢٠١٦، ص٨٦.

(٢) ابو الوليد محمد بن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ط١، ج٤، مكتبة ابن تيمية، القاهرة، ١٤١٥هـ، ص١٤٧؛ احمد بن محمد الدردير. الشرح الصغير، مكتبة ايوب، ٢٠٠٠، ص١١٤.

(٣) ابو زكريا يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين، ج٥، المكتب الاسلامي، ١٤٠٥هـ، ص٣٩؛ محمد بن شهاب الرملي، نهاية المحتاج الى شرح المنهاج، ج٥، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٣، ص١٤٤.

واستدلوا على ذلك بقول الرسول (ﷺ) "من ظلم قيد شبر من الارض طوقه يوم القيامة من سبع ارضين"^(٣).

القول الثاني: انه لا يتصور غصب العقار وبه قال أبو حنيفة وابو يوسف^(٤)، لان الغصب اثبات اليد على المال عدوانا على وجه تزول به يد المالك، ولا يمكن ذلك في العقار، لأنه موجود في محله بلا نقل او تحويل وابعاد المالك عن عقاره فعل في المالك لافي العقار^(٥).

خلاصة ما تقدم نجد ان المعنى اللغوي والاصطلاحي للمسميات كافة يصب في اتجاه واحد وهو التعدي، عليه يمكن تعريفها بالمعنى المقصود بعيدا عن محتوى الاسباب، والخصائص والاثار المترتبة على وجودها ونقترح تعريف التجاوز على العقارات التي تنشأ بموجبه المستوطنات البشرية العشوائية بانها "السكن المخالف للتشريعات النافذة"، حيث نستنتج من التعريف اعلاه

(١) موفق الدين عبدالله بن احمد بن قدامة، المغني، ج٧، ط٣، دار عالم الكتب، الرياض، ١٩٩٧، ص٣٦٤؛ ابو القاسم عمر بن الحسين بن عبدالله الخرقى، مختصر الخرقى، ط١، دار الصحابة للتراث، طنطا، ١٩٩٣، ص٧٧.

(٢) علاء الدين السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج٣، دار الكتب العلمية، ١٤٠٥هـ، ص٨٩؛ ابو حسن علي المرغيناني، الهداية شرح البداية، ج٦، مطبعة ادارة القرآن والعلوم الاسلامية، باكستان، ١٤١٧هـ، ص٤٨٨.

(٣) محمد بن اسماعيل ابو عبدالله البخاري، صحيح البخاري، الجامع الصحيح المختصر، تحقيق: د. مصطفى ديب البغا، ج٢، ط٣، كتاب المظالم، باب اثم من ظلم شيئا من الارض، حديث (٢٣٢١)، دار ابن كثير، اليمامة، بيروت، ١٤٠٧هـ / ١٩٨٧، ص٨٦٦.

(٤) شمس الدين السرخسي، المبسوط، ط٣، ج١١، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ١٩٧٨، ص٤٩؛ عبدالغني الغنيمي، اللباب في شرح الكتاب، ج٢، المكتبة العلمية، بيروت-لبنان، دون سنة طبع، ص١٨٩.

(٥) لمزيد من التفصيل ينظر د. عدلان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيله في الفقه الاسلامي، ط١، الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، ٢٠١٦، ص٢٢٦ ومابعدھا.

عمومية الموضوع وخصوصية الفعل المرتكب وفي حدود اغراضه الاساسية وهي السكن.

ثانياً: أسباب التجاوز على العقار

التساؤل المطروح في نطاق بيان اسباب التجاوز على العقارات والذي يتفرع عنه هو لماذا يعيش الانسان في المستوطنات العشوائية غير الرسمية، والاجابة عليه تحدد لنا الاسباب الفعلية والاكثر تأثيراً في انتشار ونمو العشوائيات^(١) في معظم مدن العالم وخاصة العواصم منها، والتي بينها في النقاط الاتية:

١. دور الافراد في المتغيرات التي تسهم في نشوء العشوائيات

ويقصد به مجموعة المتغيرات التي يظهر فيها دور الافراد بوجود المستوطنات العشوائية وتتمثل اسبابها في:

أ. اسباب ديموغرافية وتتمثل بالزيادة المطردة في عدد السكان الحضر داخل المدن، فالنمو السكاني يعد من أهم العوامل التي تسهم في ازدياد انتشار المناطق العشوائية^(٢)، وكذلك الانتقال من الريف الى المدينة^(٣).

ب. اسباب اقتصادية تتعلق بالفقر والبطالة مع زيادة كلف البناء وارتفاع اسعار العقارات والاقتصادات الخفية التي ترتبط بالمنشآت الصناعية المشيدة خلافا للأسس التنظيمية المحددة قانوناً^(١).

(١) العشوائيات مصطلح يضم كل ما هو فاقد الترتيب والتخطيط والتنظيم حيث يكون استخدامه لوصف الوضع العمراني غير الرسمي مهما كان شكل ونوع الفعل المرتكب لمزيد من التفصيل ينظر د. عبد الرحيم قاسم، العشوائيات مشاكل وحلول، مكتبة الانجلو المصرية، مصر، ٢٠١٣ ص ٢٣ وما بعدها.

(٢) لمياء حاج بوررقه، الاحياء السكنية غير المخططة وعلاقتها بانحراف الشباب، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة الجيلاني بونعانة خميس مليانة، الجزائر، ٢٠١٩، ص ٣٨.

(٣) د. جورج توما، العوامل المؤثرة في نشأة المناطق العشوائية وسياسات الارتقاء، بحث منشور في مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، دمشق، المجلد (٣٥)، العدد

(٣) السنة ٢٠١٣، ص ٥٠.

ج. اسباب اجتماعية وثقافية ترتبط بالمستوى الثقافي والاجتماعي والتعليمي للأفراد نتيجة لانتشار الجهل والامية وسوء الحالة الصحية مع شيوع ظاهرة الاقصاء الاجتماعي^(١).

يتضح مما تقدم ان للعديد من الاسباب التي تكون بمشاركة الافراد المتجاوزين، دورا في نشأة وانتشار ونمو التجمعات السكانية في المستوطنات العشوائية محاورها الاساسية الزيادة في عدد السكان بسبب النمو الحضري والهجرة الى المدينة بالتزامن مع انخفاض المستوى المعيشي للفرد لقلّة الدخل مقارنة بارتفاع كلف البناء والاعمار وقيمة العقارات وانخفاض المستوى الثقافي والاجتماعي للفرد.

٢. دور الدولة في المتغيرات التي تسهم في نشوء العشوائيات

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

أ. اسباب تخطيطية عمرانية التي تتضمن ضعف الاهتمام بالتنمية الاقليمية وتؤدي الى اختلال التوازن في توزيع الاستثمار العقاري بين المدن وبين الريف وتراجع الاهتمام بالقطاع الخاص الصناعي والعجز عن توفير الوحدات السكنية لمحدودي الدخل مقارنة بالنمط السائد في الاسكان وهو التمليك^(٢).

ب. اسباب سياسية يتفرع عنها الصراعات الحزبية لأسباب طائفية او اقتصادية وكذلك الحروب وما ينشأ عنها من هجرة بشرية ونزوح تؤدي الى نشوء المستوطنات العشوائية سواء أكانت الهجرة داخل الدولة نفسها ام خارجها اذ يمكن تأشير اثر الاسباب السياسية الى الهجرة الداخلية والخارجية على حد سواء^(٤).

(١) د. صلاح عبد الجابر عيسى، عمران الهوامش الحضر، بحث منشور في مجلة بحوث،

كلية الآداب، جامعة المنوفية، جمهورية مصر العربية، العدد السادس، ١٩٩١، ص ٩٧.

(٢) د. فؤاد محمد الشريف، مدخل الى الجغرافية الاجتماعية، دار البازوري، عمان، ٢٠١٣،

ص ١٠٩.

(٣) د. فؤاد محمد الشريف، مصدر سابق، ص ١١٣.

(٤) د. قاسم الريداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، بحث منشور في

مجلة جامعة دمشق، المجلد (٢٨)، العدد الأول، السنة ٢٠١٢، ص ٤٥٤.

ج. اسباب امنية وهي لا تقل أهمية عن بقية الاسباب حيث تسهم بشكل فاعل في نزوح العديد من الافراد عن بلدانهم لغياب عنصر الأمن وعجز الدولة عن توفيره^(١).

د. اسباب تشريعية والتي تتمثل بالضوابط الخاصة بقواعد البناء والتشييد وعدم مرونتها فضلاً عن السياسة الضريبية المفروضة من قبل السلطة والرغبة في التهرب منها، وضعف دور السلطة في وضع تشريع يمنع وجود العشوائيات او توسعها مقارنة بدورها في مجال الرقابة من قبل مؤسساتها في ظل التشريع النافذ بما فيه من ثغرات مع ضعف التنسيق بين الجهات المعنية بذلك^(٢).

هـ. اسباب تتضح لنا من الواقع العملي من خلال قيام الدولة بتقديم الخدمات الاساسية في بعضا من المناطق المشيدة تجاوزاً مثل الماء والكهرباء والشوارع والمؤسسات التعليمية او الصحية.

الفرع الثاني: انواع التجاوز على العقار وخصائصه

أنماط التجاوز على العقارات وأشكالها مختلفة باختلاف الغاية او الهدف من التجاوز من ناحية، ونوع العقار المتجاوز عليه من ناحية أخرى، مع الاخذ بنظر الاعتبار الخصائص التي يتميز بها هذا التجاوز وتنوعه والتي نتعرض لها تفصيلا في الفقرتين الاتيتين:

أولاً: انواع التجاوز على العقار

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

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

(١) د. جورج توما، مصدر سابق، ص ٤٩-٥٣ لمزيد من التفصيل ينظر د. امل اسمر زبون، محمد حاتم، الآثار الاقتصادية لظاهرة العشوائيات على التنمية البشرية المستدامة، بحث = متاح شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.UOQADESY.EDU.IQ تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٢/٢٧.

(٢) د. ذكرى عبد المنعم ابراهيم، العشوائيات من وجهة نظر سكان المناطق الحضرية المجاورة لها، بحث منشور في مجلة كلية الآداب، جامعة بغداد، العدد (١٠٠)، ص ٥٥٠.

لأغراض المرافق العامة^(١)، والتي تهدف الى اشباع الحاجات العامة للمجتمع، وانتشار التجاوزات على عقارات الدولة كان لأسباب متعددة، أكثرها تأثيراً الفقر والحاجة للسكن مع غياب رقابة السلطة وتعدد التشريعات ذات الشأن والتعارض فيما بينها^(٢).

٢. التجاوز على فضاء العقار الذي يمثل الحيز المكاني الذي يرتفع فوق كل نقطة من نقاط الارض الى الحد الذي يفيد به المالك، ويتحقق التجاوز على فضاء العقار عند القيام بأي أعمال تخالف القانون في استخدام ذلك الفضاء سواء أكان من قبل مالك العقار او الغير^(٣).

٣. التجاوز في نطاق المساكن التي تشيد على أراضي يتم الاستيلاء عليها من قبل الافراد بوصفهم متجاوزين وبشكل غير قانوني، وهي تفتقر الى الخدمات الاساسية سواء اكانت تلك الاراضي مملوكة للدولة ام ملكيتها خاصة وتنشأ تلك المساكن على أسس غير تخطيطية ولا تراعى فيها ضوابط البناء السليم، ولا تستحصل في إنشائها رخص البناء او الموافقات الرسمية الاصولية التي تتوافق مع التصاميم الاساسية للمدن الحضرية^(٤).

(١) فكرة المرفق العام هي الاساس الذي قامت عليه نظريات القانون الاداري، كونها تمثل احد مظاهر تدخل الدولة لإشباع حاجات الفرد العامة، ينظر في تفصيل ذلك د. هاني على الطهراوي، القانون الاداري، ط١، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، ٢٠٠١، ص ٢٦٠ وما بعدها.

(٢) د. هادي نعيم المالكي، إسرء فاضل الراشدي، التجاوز على المرافق العامة في القانون العراقي، بحث ميداني ضمن حدود أمانة بغداد، كلية القانون، جامعة بغداد، ص ٩٧، منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.JOLS.UOBAGHDAD.EDU.IQ تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/٥.

(٣) د. عقيل فاضل الدهان، زينب حسين عبد القادر، أحكام فضاء العقار في القانون المدني، بحث منشور في مجلة جامعة كربلاء العلمية، المجلد السابع، العدد الأول - إنساني، ٢٠٠٩، ص ٥٢ وما بعدها.

(٤) ميادة لطفي عبد الوهاب، السلوك المكاني لمستقرات المتجاوزين، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية الجامعة التكنولوجية، بغداد، العراق، ٢٠٠٨، ص ١٦.

٤. التجاوز في نطاق الاراضي الزراعية بالغراس من خلال تحويلها الى بساتين مزروعة بأشجار متنوعة او بزراعة الارض بمحاصيل موسمية ضمن مواقيت محددة، كما يحصل التجاوز ايضا بطريقة تفتيت الملكية الزراعية وذلك بتقسيم الاراضي الزراعية الى مساحات صغيرة واستخدامها لغير الغرض المخصصة له، إما للبناء والسكن او لأغراض صناعية او تجارية بصرف النظر عن كون الارض الزراعية مملوكة للدولة او مملوكة للأشخاص^(١).

٥. التجاوز على المسطحات المائية بأنواعها المختلفة^(٢)، المحيطات والبحار والبحيرات والانهار والاهوار، مهما كانت الطرائق التي حصل فيها التجاوز والذي يشكل ضررا يصيب المسطحات المائية كتغيير مجرى او تجفيفه او القضاء على التنوع الاحيائي فيه^(٣).

٦. التجاوز في نطاق التشريع والذي يتحقق عن طريق مخالفة القوانين والشروط التخطيطية للبناء بالشكل الذي يتعارض مع التصاميم التخطيطية والعمرانية الأساسية للمدن، ومنها الاستعمال المخالف للأغراض المخصص له العقار، مخالفة شروط وضوابط اجازة البناء، تشويه المساحات والحدائق والطرق العامة، الافراز الخارجي للعقارات خلافا للضوابط التي يحددها التشريع المختص، تجاوز حدود العلو والسفل في العقارات، التجاوز على فضاء الرصيف، وكذلك التجاوز على عقارات الاوقاف^(٤).

يتضح مما تقدم أن التجاوز على العقارات في شكله ونتائجه متعددة ومتنوعا بحسب نوع العقار المتجاوز عليه وصفة المتجاوز ذاته، اذ قد يتحقق التجاوز من مالك العقار او غيره، وتسهم انواع متعددة من التجاوز في ظهور

(١) د. مظفر عبود حمودي، ماجد جاسم عيادة، الأراضي الزراعية في العراق، تشريعاتها - مشاكلها والحلول، دون مكان طبع، ٢٠١٥، ص ١٨.

(٢) ينظر نص المادة (٥) من تعليمات ايجار المسطحات المائية منطقة الاهوار رقم (١) لسنة ٢٠٠٩ منشورة في الوقائع العراقية العدد ٤١٢٢ في ١٨/٥/٢٠٠٩.

(٣) د. حسام جاد الرب، جغرافية العالم العربي، دار العلوم للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠٥، ص ٨٣.

(٤) خولة كريم كوثر، مصدر سابق، ص ٨٠.

المستوطنات العشوائية، كما في حالة البناء بدون رخصة على عقارات مملوكة للدولة بمواد لا تصلح إنشائها لبناء المشيدات والسكن فيها، او تراعى نوعية المواد المستخدمة في بناء يتلاءم مع المستوى التخطيطي الحضري الا انه يُنشأ على أراضي مخصصة لأغراض زراعية.

ثانياً: خصائص التجاوز على العقار

التنوع الانشائي في المستوطنات العشوائية على اختلاف الاسباب التي أدت الى التجاوز على العقارات التي شيدت عليها، تتميز بمجموعة من الخصائص نجلها في الآتي:

١. ظهرت مناطق العشوائيات بدون تخطيط مسبق، وأُنشئت دون الحصول على موافقات قانونية من السلطات المختصة^(١).
٢. تقع عمرانها خارج الحيز السكني المخطط له^(٢).
٣. تنشأ في بعض الاحيان بعيدا عن سيطرة الدولة.
٤. لا تخضع للرقابة الادارية في نطاق التخطيط وطريقة البناء.
٥. أشكال البناء فيها مختلفة ومتنوعة بالنسبة للمواد المستخدمة بإنشائها وهي لا تصلح للاستعمال ضمن خصوصية الايواء السكني اللائق، وتمثل نسيج عمراني مشوه نتج عن التخطيط العشوائي القائم على اجتهادات شخصية^(٣).
٦. تفتقر الى معظم الاحتياجات والخدمات الاساسية، مثل الصحة والتعليم والعمل وغيره من متطلبات السكن النموذجي^(٤).
٧. وجودها يؤدي الى ظهور وانتشار العديد في المشاكل الاجتماعية كالطلاق والتشرد او الانحراف والعنف فضلا عن ظاهرة شيوع الجريمة^(١).

(١) د. عاطف علي، التخطيط العمراني والبيئي، ط١، مكتبة المجتمع العربي، لبنان، ٢٠١٠، ص ١٤٢.

(٢) فراس جاسم موسى، مصدر سابق، ص ٣.

(٣) لمياء حاج بوررقة، مصدر سابق، ص ٤٠ وما بعدها.

(٤) د. صلاح داؤد سلمان الزبيدي، المناطق العشوائية في بغداد، بحث منشور في مجلة ديالي للبحوث الانسانية، جامعة ديالي، العدد (٥٢)، السنة ٢٠١١، ص ١٣.

نستنتج مما سبق أن الانواع المختلفة من التجاوز على العقارات واسبابها المتنوعة، من المسلم به تؤدي الى تميّزها بطريقة تجعل منها ظاهرة ذات خصائص واضحة في اكثر من جانب، اذ تبرز الخصائص في هذا المجال باتجاهين هما:

الاتجاه الاول: خصائص المستوطنات العشوائية

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

الاتجاه الثاني: خصائص سكان المستوطنات العشوائية

وتظهر هذه الخصائص على الافراد شاغلي المساكن المشيدة في العشوائيات من حيث التنوع الاجتماعي والقيم الثقافية والاخلاقية والدينية وكذلك المستوى التعليمي، مضافا له المشكلات التي تبرز لديهم كالتفكك الاسري او العنف والجريمة والانحراف والتشرد، كما تتداخل فيها الانشطة الاقتصادية والزراعية والصناعية ويعتمد معظم القائمين بها على الشارع كوسيلة لمزاولة المهن.

المطلب الثاني

آثار التجاوز على العقار

ينشأ عن واقعة التجاوز على العقار آثاراً مختلفة تبعا لصفة العقار المتجاوز عليه من ناحية، والتشريع الذي يعالج تلك الآثار من ناحية أخرى، حيث نتعرض في هذا المطلب الى حقوق والتزامات المتجاوز على العقار سواء

(١) د. ايمان محمد دسوقي، مدخل التنظيم البيئي ومشاركة الشباب في تنمية المناطق العشوائية،

دار الوفاء، الاسكندرية، ٢٠١٦، ص ٢٩؛ د. محمد سراج، مشكلة العشوائيات، بحث منشور

على شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.MOHAMED-ORG.COM تاريخ الزيارة

٢٠٢٠/٣/١.

أكانت ملكية العقار عامة أم خاصة، مع الاخذ بنظر الاعتبار التفريق بين الموقف القانوني للمتجاوز في حالتي حسن النية وسوؤها على وفق التشريع الذي ينظم تلك الحقوق والالتزامات من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الاول: حقوق المتجاوز على العقار

من آثار واقعة التجاوز على العقار ان تنشأ عن واقعة التجاوز حقوق مختلفة باختلاف صفة العقار المتجاوز عليه، حيث يحدد المشرع تلك الحقوق ضمن نطاق القانون الذي يعالج تلك الواقعة والذي يفرق بين انواع وحالات العقار المتجاوز عليه من حيث الاثر.

تمليك العقار المتجاوز عليه يعد الحق الرئيس الذي ينشأ عن واقعة التجاوز، ويمثل في حقيقته حقا عينياً للمتجاوز ويخضع لقواعد واحكام القانون الذي ينظمه ويحدد اجراءاته بضوابط وشروط سواء أكان التجاوز لأغراض السكن ام لغيره من الاسباب.

لما تقدم ولأجل بيان تلك الحقوق تفصيلا نتناول الموضوع من خلال تقسيم هذا الفرع الى الفقرتين الاتيتين:

أولاً: الحقوق الناشئة عن التجاوز السكني

يتحقق التجاوز على العقار بالسكن^(١) في حالتين، اولهما من خلال البناء او التشييد لاستغلاله لأغراض السكن، وثانيهما يكون بالأشغال والسكن مباشرة في ابنية ومشيدات قائمة، مع التفريق في الحالتين بين التجاوز على الملكية العامة او الملكية الخاصة، إذ ينشأ عن أيأ من تلك الوقائع حقوقاً للمتجاوز واهمها تملك العقار المتجاوز عليه في حال كان التجاوز لأغراض السكن.

إن التجاوز على العقارات ذات الملكية الخاصة تمثل حالات منفردة ومحدودة لا تدرج في حقيقتها ضمن نطاق تشكيل المستوطنات البشرية العشوائية، وتتطبق بشأنها المبادئ والقواعد العامة^(٢)، وفي هذا المجال يؤخذ بنظر الاعتبار نوع وشكل التجاوز، فقيام المتجاوز بالبناء على العقار المتجاوز عليه والذي يكون مملوكاً للغير يعني ذلك تطبيق احكام الالتصاق بوصفه سبباً من اسباب كسب الملكية^(٣)، وهذا ما اتجهت اليه معظم التشريعات التي سايرت

(١) ينظر ص (١٤) من البحث بصدد انواع التجاوز وحالاته حيث سبق الاشارة اليها تفصيلا .

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

(٣) لمزيد من التفصيل ينظر: د. غني حسون طه ومحمد طه البشير، الحقوق العينية، ج ١، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، دون سنة طبع، ص ١٧٤؛ د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان،

هذا الموقف، ومنها المشرع العراقي في القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل^(١).

أما في حالة التجاوز على الابنية والمشيدات القائمة ذات الملكية الخاصة بالسكن عندئذ يكون المتجاوز غاصبا ولا يرتب القانون له حقوقا كون مسؤوليته نتيجة لواقعة الغصب تقصيرية وتخضع لقواعد المسؤولية المدنية^(٢)، دون الاخلال بتحقيق مسؤوليته الجزائية^(٣)، عن الفعل المرتكب^(٤).

١٩٩٩، ص ١٥٦؛ د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج ٩، اسباب كسب الملكية، ط ٣، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠٠، ص ٦ وما بعدها.

(١) نظم المشرع العراقي في القانون المدني قواعد كسب الملكية بين الاحياء ومنها الالتصاق بالعمارة سواء أكان بفعل الطبيعة ضمن نصوص المواد (١١١٣-١١١٦) أم كان بفعل الانسان في المواد (١١١٧-١١٢٤)، وتلك الاحكام جاءت تحاكي موقف المشرع المصري في القانون المدني رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل ضمن المواد = (٩٢٧-٩٣٠)، والاتجاه ذاته في القانون المدني الاردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ وقد اعتمد المصطلح القانوني الاتصال عوضا عن الالتصاق.

(٢) لا تشكل حالات التجاوز على الابنية والمشيدات الخاصة ظاهرة عامة ولا يتحقق عنها ما يعرف بالعشوائيات كمستوطنات بشرية، إلا انها لا تخرج عن إطار مسائلة المتجاوز استنادا الى قواعد المسؤولية التقصيرية وهذا ما ذهب اليه المشرع العراقي في نص المادة (١٩٧) من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل والتي تضمنت الآتي: "المغصوب اذا كان عقارا يلزم الغاصب رده الى صاحبه مع اجر مثله واذا تلف العقار او طرأ على قيمته نقص ولو بدون تعد من الغاصب لزمه الضمان"، والاتجاه ذاته في القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ المعدل ضمن نص المادة (١٦٣) التي تمثل القاعدة العامة لحالات التعدي دون وجه حق، والمادة (٢٧٩) من القانون المدني الاردني.

(٣) حرصا على توفير اقصى درجات الحماية للملكية العقارية والخاصة منها بالذات اتجهت معظم التشريعات الى تجريم التجاوز على العقار من الغير، إذ نظم المشرع العراقي تلك الاحكام في نص المادة (٤٢٨-٤٢٩) من قانون العقوبات رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩

وكما يتحقق التجاوز على الملكية الخاصة كذلك يكون واقعا على العقارات المملوكة ملكية عامة^(٢)، فيكون التجاوز عليها إما بالسكن مباشرة على ابنية ومشيدات قائمة مملوكة للدولة ومخصصة لأغراض النفع العام بوصفها مرافق عامة^(٣)، وفي هذه الحالة يقع المتجاوز تحت طائلة النصوص العقابية دون الاخلال بالالتزامات التي تنشأ على عاتقه نتيجة لتحقق مسؤوليته المدنية تجاه الدولة^(٤)، او يمكن ان يتحقق التجاوز بالبناء او لا ثم السكن على عقارات الدولة لتشكل بعدئذ تجمعات سكنية عشوائية لعدم مراعاة القيود القانونية في اسلوب البناء والتشييد.

المعدل في الفصل الثاني المخصص لجرائم انتهاك حرمة المساكن وملك الغير وكذلك قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٤.

(١) اعطى المشرع العراقي في نطاق تجريمه للفعل المرتكب ((التجاوز على العقار المملوك ملكية خاصة)) حرية الخيار لمالك العقار في اللجوء الى القضاء المدني او القضاء الجزائي للمطالبة بحقوقه الناشئة عن واقعة التجاوز على وفق احكام المدني في نص المادة (١٩٧) وقانون العقوبات في المواد (٤٢٨، ٤٢٩) وكذلك القرار رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٤، وبهذا يكون قد شدد من طبيعة الاجراءات المتخذة بحق المتجاوز حرصا منه على حماية الملكية الخاصة وحسنا فعل، كذلك اخذ المشرع المصري بمبدأ تجريم =انتهاك ملك الغير بالسكن او غيره ضمن احكام قانون العقوبات المصري رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ المعدل.

(٢) حدد المشرع العراقي في نص المادة (٧١) من القانون المدني ماهية المال العام إذ نصت على انه "تعتبر اموالا عامة العقارات والمنقولات التي للدولة او للأشخاص المعنوية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل او بمقتضى القانون"، هذا النص يوافق ما ورد في المادة (٨٧) من القانون المدني المصري، وكذلك نص المادة (٦٠) من القانون المدني الاردني.

(٣) سبق وبيننا الاسباب التي قد تؤدي الى التجاوز على المرافق العامة من الابنية والمشيدات مملوكة او عائدة للدولة، ينظر في ذلك ص (١١) من البحث.

(٤) ما يتعلق بالتجاوز على الابنية والمشيدات المملوكة للدولة ((المرافق العامة المخصصة للنفع العام)) خارج نطاق موضوع البحث.

المستوطنات البشرية العشوائية تعد من اكثر حالات التجاوز على الملكية العامة انتشارا لسنوات خلت ولا زالت في معظم دول العالم، يرافقها جهود دولية حديثة لمعالجة ما سبق تحققه من وقائع ومحاولة للحد منها ومنع استمرارها، إذ تظافت المواقف الدولية لتحقيق الحماية المطلوبة في نطاق القانون الدولي لحقوق الانسان الذي يوجب توفير امن الحيازة القانوني باعتباره احد العناصر التي يشتمل عليها الحق في السكن اللائق أياً كان نوع الحيازة، إذ ينبغي ان يتمتع جميع الناس بقدر من الامن الذي يكفل الحماية من الاخلاء القسري الذي يعد انتهاك صارخ لكثير من حقوق الانسان المعترف بها دولياً^(١).

اما بالنسبة الى موقف التشريعات الوطنية^(٢) من ظاهرة المستوطنات العشوائية فقد ذهب المشرع العراقي الى تملك المتجاوزين العقارات المملوكة

(١) القراران ١٩٩٣ / ٧٧ و ٢٠٠٤ / ٣ الصادران عن لجنة حقوق الانسان نقلا عن رايكول رولينك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، مجلس حقوق الانسان، الدورة الثانية والعشرون، الجمعية العامة، الامم المتحدة بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٢، منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط www.UN.org تأريخ الزيارة ٢/٣/٢٠٢٠.

(٢) اختلفت التشريعات في آلية التعامل مع ظاهرة المستوطنات البشرية العشوائية تبعا للفلسفة السياسية المتبعة فيها، حيث ذهب المشرع المصري الى التعامل مع العشوائيات باعتبارها تجمعات سكنية نشأت في غياب التخطيط العام وخروجاً عن القانون وتعدياً على املاك الدولة، الا ان استراتيجية المشرع المصري ذهبت الى اعتماد الحلول الايجابية عوضاً عن استخدام اسلوب الاخلاء القسري، إذ جاءت معالجته من خلال تبني تجارب عديدة لمشروعات تحسين البيئة وتطوير المناطق العشوائية، أو اعتماد مشروعات الازالة واعادة توطين السكان حيث لم يأخذ بالازالة المجردة الا في حالات الضرورة القصوى، نقلا عن د عبدالعظيم احمد عبدالعظيم، العشوائيات في محافظة الاسكندرية، بحث منشور في دورية الانسانيات، كلية الآداب، جامعة الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٩٣، أما المملكة العربية السعودية كانت المعالجة المقررة رسمياً مع شراكة القطاع الخاص، بينما المشرع الاردني اتخذ اسلوب التوسع الاستثماري السكني بدلا عن العشوائيات، بينما اعتمدت التجربة في باريس وبريطانيا اسلوب اعادة التأهيل واحياء المناطق التاريخية وتوظيفها لأغراض السياحة لتكون محاولة أسهمت في تنمية وتحسين

للدولة على وفق مجموعة من التشريعات والتي صدرت متعاقبة لمعالجة هذه الظاهرة اولا ومنع استمرار حدوثها ثانيا.

لقد نظم المشرع العراقي الحلول القانونية للعشوائيات بالشكل الذي يتلاءم مع واقعها الفعلي دون التفريط بما تفرضه القيود التي تحددها القوانين ذات العلاقة، حيث اتجه الى تمليك المتجاوز العقار المتجاوز عليه مع الحفاظ على التصميم الحضري للمدن او القرى او القصبات، وكانت تلك التشريعات تمثل معالجة عامة شاملة لعموم العقارات المملوكة ملكية عامة جاءت في جانب منها تحاكي المواقف الدولية من تلك المستوطنات ولاسيما ما تبنته الجمعية العامة للأمم المتحدة والتي اخذت بمبدأ امن الحيازة بما يتعارض مع السكن اللائق.

ان القوانين والقرارات التي تعاقبت صدوراً في التشريع العراقي لمعالجة مشكلة التجاوز وخاصة حالة البناء لأغراض السكن بدأت منذ صدور قانون تمليك وتحديد الاراضي الاميرية في القرى رقم ٨٤ لسنة ١٩٢٦، والذي الغي بصور قانون بيع الاراضي الاميرية رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الملغي بقانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية رقم ٦١ لسنة ١٩٥٦ حيث حسم المشرع في نطاق هذا القانون كل ما يتعلق بالتجاوز، إذ نصت المادة (١٣) منه على انه "أ- لا عبرة للتجاوز الذي يقع فضولا بعد تنفيذ هذا القانون على الاراضي الاميرية الصرفة الكائنة داخل حدود التصحيح وخارجها ولا يعطى حقا للمتجاوز باي شكل من الاشكال. ب- يسوغ لمن تجاوز فضولا قبل نفاذ هذا القانون على الاراضي الاميرية الصرفة ان يطلب تمليكه الارض المتجاوز عليها ببديل المثل الذي يقدر حسب المادة الثامنة اذا كانت قيمة الابنية اكثر من قيمة الارض"، والنص المذكور انفا حسم موقف المشرع العراقي في تحديد الشروط والالتزامات التي تترتب عن تمليك الاراضي الاميرية الصرفة المتجاوز عليها بعد تنفيذ القانون رقم (٦١) لسنة ١٩٥٦ ليكون تمليك العقار المتجاوز عليه ببديل المثل اذا كانت قيمة الابنية اكثر من قيمة الارض، الا انه سكت ولم يبين الحكم فيما اذا كانت الابنية مساوية او اقل من قيمة الارض، ومفهوم المخالفة للنص اعلاه يبين ان المشرع عندما حدد تلك الاسس في التمليك

مظاهر المناطق العشوائية، نقلا عن محمد محمود يوسف، العشوائيات والتجارب العربية والعالمية، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، مقال منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط www.UN.plancol.com تاريخ الزيارة ٢٧/٢/٢٠٢٠.

كان قد اخرج تلك الحالات من احكامه مما يعني عدم قبول طلب التمليك الذي يقدمه المتجاوز في حال كانت الابنية التي شيدها اقل او مساوية لقيمة الارض. ويلاحظ من خلال النص اعلاه ان تمليك المتجاوزين يتعلق بالأراضي الاميرية الصرفة^(١)، وهو جاء متوافقا مع نص المادة (٢) من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الملغي في تمليك المتجاوزين للأراضي الاميرية الصرفة، بينما لم يتعرض القانون الذي سبقه رقم ٨٤ لسنة ١٩٢٦ الملغي الى تمليك المتجاوزين الذي صدر في حينه لمعالجة الوضع القانوني للأراضي في العراق. وحدد نص المادة (١٣) من القانون رقم ٦١ لسنة ١٩٥٦ شروط وأسس التمليك للمتجاوزين قبل نفاذ القانون المذكور بتاريخ ١٨/٦/١٩٥٦، كما صدرت قوانين لاحقة لمعالجة حالات التجاوز المستمرة التي رافقت الظروف الاستثنائية التي مر بها العراق، حيث عالج تلك الوقائع قانون بيع وتصحيح صنف الأراضي رقم ٥١ لسنة ١٩٥٩ وكذلك قانون توحيد اصناف الاراضي رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ حيث نصت على ذلك المادة (١٤) التي أبقت الاحكام المتعلقة بالتجاوز على الأراضي الاميرية نافذة وتسري على التجاوز بالغرس او البناء على الأراضي المملوكة للدولة كافة^(٢) والتي لا يكون للغير حقوق تصرفية عليها.

كذلك صدرت العديد من القرارات التي تضمنت معالجة مشكلة التجاوزات ضمن مرحلة تاريخية معينة بتمليك المتجاوز بالبناء والسكن الارض المتجاوز عليها في تاريخ محدد وبذلك يعد المتجاوز بعد الميعاد المحدد بالقرار غاصبا

(١) في الاصل قسم قانون الاراضي العثماني لسنة (١٢٤٧هـ / ١٨٤٧م) الاراضي الكائنة في بلاد الدولة العلية الى خمسة اقسام هي ((١- الاراضي المملوكة ٢- الاراضي الاميرية ٣- الاراضي الموقوفة ٤- الاراضي المتروكة ٥- الاراضي الموات)) وافر هذه الانواع القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل، وبين قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ في نص المادة (٧) مفهوم الاراضي الاميرية الصرفة "وهي التي تعود رقيبتها وجميع حقوقها للدولة".

(٢) عالج قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ كافة الأراضي المملوكة للدولة في نص المادة (١) منه حيث تضمنت الفقرة اولا الاتي: "تعتبر جميع الاراضي الاميرية الصرفة، والمفوضة بالطابو، والممنوحة باللزمة، والموقوفة وفقاً غير صحيح، والمتروكة من صنف الاراضي المملوكة للدولة وتسجل باسم وزارة المالية....".

وتطبق بشأنه احكام التشريعات المرعية، ومنها قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٥٤٨ لسنة ١٩٧٩ الذي اعطى الحق بتملك الاراضي المملوكة للدولة او البلديات ضمن حدود البلدية بقيمتها الحقيقية على وفق شروط معينة تتمثل بالاتي^(١):

١. ان يكون التجاوز ضمن المناطق السكنية حسب التصميم الاساسي للمدينة او ان المناطق المتجاوز عليها يجيز التصميم انشاء دور سكن عليها.
٢. ان يكون التجاوز قد تم قبل تاريخ ١٩٧٩/١/١.
٣. ان يقدم المتجاوز طلبا لتملك الارض مرفق بها تعهدا بعدم امتلاكه او استفادته لقطعة ارض او دار سكن او زوجته واولاده القاصرين.
٤. ان يكون البناء مشيد من الطابوق او الحجر او الاسمنت.
٥. لا يملك المتجاوز الا قطعة ارض واحدة.
٦. أن يكون طالب التمليك هو الشاغل الفعلي او ورثته.
٧. ان يدفع المتجاوز القيمة الحقيقية المقدرة للعقار المتجاوز عليه، وفي هذه المسألة نجد المشرع العراقي اتجه بمنحى يخالف موافقه في التشريعات السابقة حيث تحول من التمليك بقيمة المثل الى التمليك بالقيمة الحقيقية المقدرة للعقار مما يعني اخذ بتشديد الالتزامات التي تترتب على المتجاوز اخذا بنظر الاعتبار التغييرات الاقتصادية التي طالت العقارات عموما وطبيعة استخدامها ونوع استغلالها.

ومع استمرار ظاهرة التجاوز على الاراضي المملوكة للدولة ملكية تامة صدرت قرارات اخرى تضمنت اجراءات لمعالجة تلك المستوطنات العشوائية ومنها القرار رقم ١٤٧٤ لسنة ١٩٨٤^(٢) الذي اعطى حق التملك للعقار المتجاوز عليه بشروط جاءت الى حد ما توافق مضمون القرارات السابقة واهمها ان لا يكون التجاوز قد تم بعد ١٩٧٩/١/١ مما يعني ان القرار اعلاه

(١) لمزيد من التفصيل ينظر نص القرار رقم ٥٤٨ لسنة ١٩٧٩ منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٢٧١١ في ١٩٧٩/٥/٢١ المعدل بالقرار رقم ١٥٦ لسنة ١٩٨٠ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ١٧٥٧ في ١٩٨٠/٢/١٨.

(٢) لمزيد من التفصيل وخاصة ما يتعلق بحالات وشروط التمليك وما استثنى منها بشأن تمليك المتجاوز، ينظر القرار رقم ١٤٧٤ لسنة ١٩٨٤ منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٢٩٧٧ في ١٩٨٤/١/٢٣.

جاء لمعالجة حالات التجاوز الواقعة قبل ١/١/١٩٧٩، بينما جاء نص القرار ١٠٧٣ لسنة ١٩٨٥ لیتضمن شروط تملیک الاراضي المتجاوز علیها لمن شیدوا دور للسكن في القرى الكائنة خارج حدود التصميم الاساسي للمدن وبالأسعار السابقة التي تم تملیک المتجاوزين بموجبها ویلاحظ ان هذا القرار لم یحدد تاریخ معین للتجاوز ولعل السبب یكمن في ان التجاوز كان واقعا في القرى وخارج حدود المدن.

ومن اهم القرارات التي صدرت لمعالجة ظاهرة التجاوزات بالسكن العشوائية قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٥٦ لسنة ٢٠٠١ الذي تضمن معالجة تلك العشوائيات اذا كانت قد أنشأت قبل ١/١/٢٠٠١ من خلال البناء تجاوزا دور سكن على اراضي مملوكة للدولة ضمن حدود التصاميم الاساسية للمدن وذلك بتملیک المتجاوز تلك الارض بقيمتها الحقيقية وقت تقديم الطلب للتملیك مع الالتزام بتسديد ضعف اجر المثل عن مدة التجاوز^(١)، وتزامن مع القرار المذكور أيضا صدور القرار رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ الذي تضمن التصرفات التي تعد من قبیل التجاوز على العقارات العائدة للدولة او البلديات والالتزامات الناشئة عنها^(٢).

لقد عاصر تنفيذ مضمون القرارين ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ و ١٥٦ لسنة ٢٠٠١ وتعليماتهما الحرب الدولية التي شنت على العراق عام ٢٠٠٣ ومن ثم استمرار مظاهر العنف والتجاوز على القانون في الكثير من المفاصل الرسمية والحياتية مما أدى الى التزايد المطرد للسكن العشوائي، سايرها في الوقت ذاته العديد من المحاولات من جانب الحكومة المركزية والحكومات المحلية لمعالجة هذه التجاوزات دون جدوى كونها لم تأخذ حيز التنفيذ الفعلي ومنها قرارات مجلس الوزراء رقم ٤٤٠ لسنة ٢٠٠٨ و ٢٤٤ لسنة ٢٠١٧ التي أشارت الى تفعيل مضمون القرار رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ من خلال لجنة تشكّل لغرض

(١) لمزيد من التفصيل حول الشروط الواجب الالتزام بها لأغراض تملیک الارض المتجاوز علیها ينظر القرار رقم ١٥٦ لسنة ٢٠٠١ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٨٨٦ في ١٩/٧/٢٠٠١ وتعليمات تنفيذه بالعدد ١٤ لسنة ٢٠٠١.

(٢) لمزيد من التفصيل ينظر القرار رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٨٨٦ في ١٩/٧/٢٠٠١ وتعليمات تنفيذه بالعدد ١٥ لسنة ٢٠٠١ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٩٠٠ في ١٥/١٠/٢٠٠١.

ازالة التجاوزات الحاصلة على عقارات الدولة داخل حدود التصميم الاساسي للمدن تبعاً للآلية المحددة بقرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ وأكدها أيضاً الامر الديواني المرقم ٣٠٥ الصادر عن مكتب رئيس الوزراء بتاريخ ٢٩/٨/٢٠١٩^(١).

اما بالنسبة للتجاوزات التي نشأت في القرى الكائنة خارج حدود التصميم الاساسي للمدينة فقد صدر قرار مجلس الوزراء بالرقم ٤١٨ لسنة ٢٠١٩ الذي اعطى حق تمليك الاراضي المتجاوز عليها في تلك القرى الى المتجاوزين ممن شيّدوا دوراً للسكن عليها قبل نفاذه بتاريخ ١٩/١١/٢٠١٩ على وفق الشروط التي حددها القرار المذكور ويكون التمليك ببديل تقدير حقيقي استناداً الى احكام قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣ المعدل حيث بيّن القرار آلية استيفاء البديل وآثار ونتائج التأخر في التسديد^(٢).

ويذكر إن المشرع العراقي بادر الى اعتماد معالجة شاملة للسكن العشوائي الذي أنشئ بطريقة التجاوز على املاك الدولة، الا أنها لازالت ضمن طيات مشروع قانون تحت عنوان "قانون معالجة التجاوزات لسنة ٢٠١٧"، تكون من فصلين والمتضمنين (٢٢) مادة، حيث الغى المشروع قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١، وقد حدد مشروع القانون تاريخ تطبيقه في المادة (١) منه التي نصت على "للأشخاص الذين انشؤوا دوراً سكنية تجاوزاً على اراضي مملوكة للدولة او دوائر الدولة او البلديات قبل تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٦، الموثقة منشأتهم بالصورة الفضائية الموحدة المعتمدة في تثبيت مواقع العشوائيات في العراق المعدة بموجب البرنامج الوطني لمعالجة العشوائيات في وزارة التخطيط، استنجا هذه الاراضي على وفق الشروط المحددة بموجب هذا القانون لمدة (٢٥) خمسة وعشرون سنة استثناء من احكام قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل"، ان استقرار

(١) لمزيد من التفصيل ينظر قرارات مجلس الوزراء، منشورة على موقع الامانة العامة لمجلس الوزراء في شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.CABINET.IQ، تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/٥.

(٢) لمزيد من التفصيل حول اجراءات التقدير لبديل البيع ينظر قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣ المعدل وتعليمات تطبيقه رقم ٤ لسنة ٢٠١٧.

نص المادة المذكورة آنفا يشير الى اعتبار المشرع كل تجاوز بعد ٢٠١٦/١٢/٣١ يعد غصبا^(١).

وازاء ما ذكر آنفا يتضح التعارض بين القوانين والقرارات الواجبة التطبيق من حيث التاريخ والآلية المتعلقة بقواعد التقدير والتسديد للبدل الخاص بالمشيدات والابنية السكنية، عليه نأمل ان يتدخل المشرع في نطاق معالجة شاملة للعشوائيات السكنية من خلال تنفيذ احكام قرار مجلس الوزراء رقم ٧٠ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٢ والصادر لغرض تجسيد مفهوم الضمان الاجتماعي ومسؤولية الدولة تجاه مواطنيها للحد من الفوارق الطبقيّة والذي تضمن الاسس التي تسهم بشكل فاعل في ايقاف ومنع استمرار ظاهرة التجاوز لأجل انشاء مستوطنات بشرية للسكن مستقبلا كما نقتراح على المشرع تنظيم قانون يحسم كل ما يتعلق بالتجاوزات السابقة لصدوره على أن لا يتزامن تنفيذ مضمون القرار رقم ٧٠ لسنة ٢٠١٩ مع القانون المقترح لضمان وقف وانهاء التجاوزات السكنية بوجه خاص.

ثانيا: الحقوق الناشئة في حالات اخرى للتجاوز

التجاوز على العقارات كونه يحتمل اسبابا اخرى غير السكن، فهو كذلك يرتب آثارا قانونية تتعلق في جانب منها بالحقوق التي تنشأ عن ذلك التجاوز والذي يتحقق في حالات متعددة منها التجاوز لأغراض صناعية او تجارية او غيرها من الاستعمالات كإشغال الشوارع والارصفة لأغراض البيع والشراء، او استغلال الجدران والفضاءات المملوكة للدولة لأغراض الاعلانات والنشرات التقليدية او الالكترونية^(٢).

(١) لمزيد من التفصيل بشأن الملاحظات المتعلقة بمشروع القانون الخاص بالتجاوزات السكنية ينظر: د. علي شاكر عبد القادر، رؤية في مشروع قانون معالجة التجاوزات السكنية، مقال منشور على موقع كلية القانون / جامعة كربلاء / شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.UOKERBALA.EDU.IQ، تاريخ الزيارة ٢٥/٢/٢٠٢٠.

(٢) هذا النوع من التجاوز خارج نطاق موضوع البحث ويخضع لأحكام القوانين الخاصة، اذ اخذ المشرع العراقي على عاتقه تنظيم تلك المسائل من خلال قانون ادارة البلديات بالنسبة للتجاوزات الواقعة ضمن حدود التصميم الاساسي للمدن والاقضية والنواحي، اما اذا كان واقعا خارجها فيكون ضمن احكام قانون الطرق العامة رقم ٣٥ لسنة ٢٠٠٢ المعدل.

ويتحقق التجاوز على العقارات لغير السكن في الاغراض الزراعية، حيث كانت منذ القدم مطمعا لمعظم الاقطاعيين ويتم الاستيلاء عليها بالقوة خاصة وهذا النوع من الاراضي لم يكن ضمن نطاق قاعدة التسجيل والتوثيق. وقد حرص المشرع العراقي على وضع الحلول التي تسهم في منع التجاوز على الاراضي الزراعية من خلال تشريع العديد من القوانين التي أسهمت في تحديد المعالجة الواقعية للحفاظ على الملكية الزراعية ورفد القطاع الزراعي حيث أقر القانون المدني التسوية واللزمة وصدرت العديد من القرارات بشأنها سواء تلك التي سبقت صدور القانون المدني العراقي أم بعده^(١)، اذ بين ذلك نص المادة (٣) من قانون بيع الاراضي الاميرية الملغى في حالة التصرف بالأرض فضولا بغرسها بالأشجار حيث تسجل بإسم المتصرف بها بيعا ببديل المثل.

اما بالنسبة للحقوق الناشئة عن التجاوز لغير السكن على الاراضي الزراعية المملوكة للدولة واستغلالها للغراس والزراعة فقد كانت مقيدة بأحكام قانون منع تفتيت الملكية الزراعية رقم ١٣٦ لسنة ١٩٦٣ وقانون توحيد اصناف اراضي الدولة وكذلك قانون تنظيم الحد الاقتصادي للأرض الزراعية رقم ١٣٧ لسنة ١٩٧٦، الذي بيّن الحد الاعلى للملكية الزراعية حيث ينشأ عن ذلك تمليك المتجاوز حق التصرف على الارض الزراعية المملوكة رقيتها للدولة بما لا يزيد عن الحد الاقصى للملكية الزراعية^(٢). والغي بالقرار رقم ٢٨٦ لسنة ١٩٨٧ الذي بيّن الحدود الاقتصادية لإفراز الاراضي والبساتين.

خلاصة ما تقدم نجد ان المشرع العراقي اعتمد سياسة اكثر مرونة في التعامل مع التجاوز الزراعي لسببين اولهما يتعلق في موضوع التجاوز وهو

ومثال ذلك التجاوز على فضاء الرصيف في الشوارع الداخلية فهو محكوم بنص المادة (٦١) من قانون ادارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ بما تضمنته من ضوابط وشروط.

(١) ينظر القانون الخاص بتمليك الاراضي الاميرية المغروسة رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٢ الملغى بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٣٨.

(٢) ينظر قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٤ الخاص بتمليك الاراضي الزراعية المتجاوز عليها وكذلك ينظر نص المادة (١) من قانون تنظيم الحد الاقتصادي للأراضي الزراعية رقم ١٣٧ لسنة ١٩٧٦ وقد الغي بموجب قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٢٨٦ لسنة ١٩٨٧.

الاعراض الزراعية حيث حرص دائما على تحقيق الحماية لهذا التصرف لما له من مردود اقتصادي للبلاد من خلال التشجيع على الزراعة والغراسة وتوسيع قاعدة الاراضي الخضراء وزيادة الانتاج الزراعي الذي يتبعه فائدة مالية تتمثل بازدياد تداول راس المال الداخلي الذي منع تحرك تلك الاموال ضمن التداول الخارجي.

اما السبب الثاني فهو يتمثل في نوع الامتيازات الممنوحة للمتجاوز كونه يُملِّك حق التصرف على الارض التي تجاوز عليها بالغرس او الزراعة على وفق الشروط المحددة قانونا مع بقاء ملكية الرقبة للدولة وقيود حد الملكية الزراعية والتي تمثل ضمانات الدولة بالحفاظ على ملكيتها العامة.

يتضح مما تقدم ان المستوطنات العشوائية ظاهرة عامة لا يستقل بها بلد معين بالذات هذا من ناحية، ومن ناحية اخرى اختلاف السياسات المنتهجة في هذا المجال التي دأبت بعضا من الدول^(١) على ايجاد حلول للمستوطنات البشرية العشوائية فيها بما يوافق المواقف الدولية من خلال اتجاهين، أولهما يتبنى سياسة وضع البرامج القانونية التي تسهم في اقرار وجود تلك المستوطنات وتوفير الحماية لها ومن ثم تحسين وتطوير اوضاعها السكنية بالشكل الذي يحقق لها العناصر الخدمية كافة، وثانيهما يتبنى سياسة وضع البرامج الاسكانية العامة البديلة عن العشوائيات كلا او جزءا مع النقل التدريجي للسكان، ويعد الاسلوب الاول أكثر ملائمة لهذه الظاهرة باعتباره الحل الاقل كلفة والاسهل والاسرع تنفيذا.

الفرع الثاني

التزامات المتجاوز على العقار

التجاوز على العقارات قد ينشئ في احد جوانبه حقوقا للمتجاوز، الا انه في الجانب الاخر يرتب التزامات على عاتقه، تلك الالتزامات تختلف باختلاف المركز القانوني للمتجاوز وصفة العقار المتجاوز عليه والتي نتناولها في الفقرتين الاتيتين:

(١) د. احمد خالد علام، النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر واساليب معالجتها، مؤسسة فريدريش، القاهرة، ١٩٩٤، ص ١٤؛ احمد حسين ابو الهيجاء، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الاردن حالة دراسية، بحث منشور في مجلة الجامعة الاسلامية، كلية الهندسة، غزة، المجلد التاسع، العدد الاول، ٢٠٠١، ص ٣٠ وما بعدها.

اولاً: التزامات المتجاوز حسن النية

المتجاوز حسن النية يتحمل التزامات تتنوع في مضمونها وحدودها على وفق نوع العقار المتجاوز عليه وصفته والتي نتعرض لها تباعاً على وفق الآتي:

١. التزامات المتجاوز حسن النية على الملكية الخاصة

التزامات المتجاوز حسن النية على الملكية الخاصة تخضع لأحكام المبادئ العامة التي يفرضها التشريع المختص في نطاق تنظيمه لأحوال التجاوز على العقارات المملوكة للغير واخضعها بوجه خاص لقواعد الالتصاق باعتباره سبباً من اسباب كسب الملكية^(١) وقد اخذ المشرع العراقي بهذا الاتجاه ضمن احكام القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١^(٢) معتداً بتوافر حسن النية لدى المتجاوز^(٣).

٢. التزامات المتجاوز حسن النية على الملكية العامة.

الاعتداد بنية المتجاوزين واعفائهم من الالتزامات المترتبة على عاقبتهم في حالة تحقق حسن النية تعد من الاستثناءات التي يمكن ان ترد على ما يفرضه القانون عليهم من التزامات وعقوبات، وتلك الاستثناءات تكون لخصوصية شكل ونوع التجاوز الحاصل والظروف التي تحيط به، وهذا ما تبناه المشرع العراقي في نطاق تنظيمه لقانون تمليك الاراضي الاميرية المغروسة رقم ١٦ لسنة ١٩٢٧^(٤) حيث نصت المادة (٢) في الفقرة (أ) على انه "تملك الحكومة الاراضي الاميرية غير المفوضة المغروسة بساتين مجاناً اذا كان معظم الاشجار قد بلغ عمرها العشر اعوام فما فوق".

كذلك تبني الاتجاه ذاته وقرر تمليك الاراضي الكائنة ضمن حدود التصميم الاساسي لبلدية قضاء حديثة المتجاوز عليها قبل عام ١٩٨١ الى المتجاوزين الذين شيّدوا دوراً للسكن عليها مجاناً ضمن احكام قرار مجلس قيادة الثورة رقم

(١) د. غني حسون طه، محمد طه البشر، مصدر سابق، ص ١٧٠.

(٢) ينظر نص المادتين (١١١٩-١١٢٠) من القانون المدني العراقي، وكذلك نص المادة (٩٢٥) من القانون المدني المصري.

(٣) هذا الموضوع خارج نطاق موضوع البحث، لمزيد من التفصيل في هذا الموضوع ينظر: د. حبيب ادريس عيسى المزوري، النظام القانوني للغصب، ط ١، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠١٥، ص ٢٠ وما بعدها.

(٤) الغي بقانون تسوية حقوق الاراضي رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٢.

١٣٢٨ لسنة ١٩٨١^(١)، اما بالنسبة لقرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٥٦ لسنة ٢٠٠١ فقد استثنى المتجاوزين في القرى الواقعة خارج حدود التصميم الاساسي للمدن ومن ثم شملها التعميم وادخلت ضمن حدوده في اية التزامات يرتبها مضمون القرار اعلاه.

ثانيا: التزامات المتجاوز سيء النية

سوء النية من المسائل التي تؤخذ بنظر الاعتبار في ترتيب الالتزامات على عاتق المتجاوز وان كانت تختلف في مداها بين التجاوز على الملكية الخاصة او التجاوز على الملكية العامة وهذا ما نبيّنه في النقطتين الاتيتين:

١. التزامات المتجاوز سيء النية على الملكية الخاصة

الالتزامات التي تفرض على المتجاوز سيء النية والواقعة على الملكية الخاصة كونها لا تشكل بطبيعتها الواقعية مستوطنات عشوائية وكما ذكرنا سابقا فهي حالات منفردة ومحددة تخضع لأحكام القواعد العامة حيث يكون المتجاوز في مركز المتعدي والغاصب لملك الغير وتترتب بدمته التزامات تتقرر استنادا^(٢) لقواعد المسؤولية التقصيرية بوصفها اعمالا غير مشروعة وقد اخذ المشرع العراقي بهذا الاتجاه ضمن احكام نص المادة (١٩٧) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

٢. التزامات المتجاوز سيء النية على الملكية العامة

الاصل ان التجاوز على الملكية العامة يقع في مجال التعدي ويكون المتجاوز في مركز الغاصب ويخضع لقواعد المسؤولية التقصيرية، تلك هي الاسس العامة التي يعامل على وفقها كل من تجاوز على الاملاك العائدة للدولة سواء أكانت مخصصة للنفع العام ام لغيره، ويلتزم المتجاوز بتسديد اجر المثل

(١) ينظر كذلك قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٢٥٨ لسنة ١٩٨٩، وقرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٣٦٠ لسنة ١٩٨١ بشأن تملك اراضي قضاء الحمدانية الى المتجاوزين مجانا (بدون بدل) وكذلك القرار رقم ١٧٧ لسنة ١٩٩٠ بشأن تملك المتجاوزين الساكنين في قرية =الخصم ضمن حدود بلدية الشرقاط بدون بدل مع اعفائهم في اية التزامات عن ذلك التجاوز.

(٢) غصب العقارات المملوكة ملكية خاصة خارج نطاق موضوع البحث المتعلق بتمليك العقارات التي تشكل مستوطنات بشرية عشوائية.

طبقاً للقواعد اعلاه وقد اخذ المشرع العراقي^(١)، في نص المادة (١٩٧) من القانون المدني بهذا الاتجاه دون التفريق بين حسن النية وسوءها، بينما اتجه المشرع في الوقت ذاته الى اعتماد العقوبة جزاء لكل من سكن من غير إذن او عقد مسبق دار او شقة تعود للدولة او الغير دون الاخلال بالالتزامات المالية التي تفرض عليه للسبب المذكور آنفاً استناداً الى احكام قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٤ الذي نص على انه "١. يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على عشر سنوات او الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات كل من سكن من غير إذن او عقد مسبق داراً او شقة تعود للغير وتكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن عشر سنوات اذا كانت الدار او الشقة تعود الى الدولة. ٢. يلزم مرتكب الجريمة المذكورة في الفقرة (١) من هذا القرار اضافة الى العقوبة المقررة بضعف اجر المثل وبضعف قيمة الاضرار الناجمة عن سكن الدار او الشقة.....".

يلاحظ من نص القرار اعلاه ان المشرع العراقي قد شدد في موقفه هذا من الاجراءات والعقوبات التي تفرض على المتجاوز مقارنة بما تضمنه قانون العقوبات العراقي رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩ المعدل، حيث تضمنت نصوص المواد "٤٢٨، ٤٧٧، ٤٧٨" العقوبات المفروضة في مثل هذه الحالات وبذلك اعطى خصوصية لمثل هذه الجرائم حرصاً منه على حماية الملكية العامة من خلال تشديد العقوبة المفروضة والتعويض الواضح في القرار رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٤ بالشكل الذي يعتد بسوء نية المتجاوز على الاملاك العامة^(٢).

وفرق ايضاً القرار رقم ٥٤٨ لسنة ١٩٧٩ بين المتجاوزين قبل التاريخ المحدد فيه حيث جعل التزامهم قبل ١٩٧٩/١/١ بتسديد البديل الحقيقي المقرر للأرض المتجاوز عليها وأجر المثل، بينما يكون التزام المتجاوزين بعد نفاذ القرار اعلاه بتاريخ ١٩٧٩/٥/٢١ برفع التجاوز دون تعويض وعقوبته بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر ولا تزيد على سنتين وبالغرامة او بإحداهما، على وفق احكام نص المادة (٩) من القرار المذكور انفاً.

وبذلك يتضح موقف المشرع بتشديده العقوبة والاجراءات اعتداداً بنية المتجاوز بعد نفاذ القرار والعلم به، والمضمون ذاته تبناه المشرع في القرار رقم

(١) ينظر كذلك نص المادة (١٦٣) من القانون المدني المصري، حيث اوجبت تعويض المضرور عن كل خطأ يصدر من الغير.

(٢) د. هادي نعيم المالكي واسراء فاضل الراشدي، مصدر سابق، ص ٩٩.

١٣٢٨ لسنة ١٩٨١^(١)، وكذلك ضمن نص المادة (١٢) من قانون ادارة الاوقاف العراقي رقم ٦٤ لسنة ١٩٩٩ المعدل.

وفرض التشريع العراقي على الجهات المختصة مسؤولية رفع التجاوز الذي يقع على الاراضي المملوكة للدولة او البلديات اذا كان بعد تاريخ نفاذ قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١١٨١ لسنة ١٩٨٢ سواء أكان البناء موافقاً للتصميم ام مخالفا له مع منع اىصال الماء والكهرباء والخدمات الاخرى دون الاخلال بأية عقوبة اشد في أي قانون وقرار اخر، وجاءت القرارات اللاحقة متضمنه العديد من الالتزامات المالية التي تفرض على المتجاوز على وفق احكام القانون النافذ من حينه اضافة الى تحميل الجهات المختصة مسؤولية وقوع أي تجاوز وعدم ازالته فور وقوعه وعلى نفقة المتجاوز^(٢)، وقد اعطى المشرع ايضا مهمة ازالة التجاوزات على عقارات الدولة للقوات الامنية وفرق الرد السريع مما يعني اتجاه المشرع الى موقف اشد من المتجاوزين من خلال الاعتماد على الجهود والاليات العسكرية لإزالة التجاوز^(٣).

يتضح مما تقدم ومن خلال استقراء القوانين والقرارات التي تبناها المشرع العراقي على تعاقب صدورها، بان المتجاوزين على العقارات المملوكة ملكية عامة وتشكل مستوطنات عشوائية، يكون المتجاوز فيها سيء النية عندما تقع حالة التجاوز بعد نفاذ التشريع المختص والذي يعني تحقق العلم لدى المتجاوز بالمنع الصادر من السلطة المختصة، حيث فرّق المشرع العراقي في تلك القرارات بين التجاوز قبل نفاذ التشريع او بعده في نوع الالتزامات والعقوبات التي فرضها، اذ جعل الالتزامات قبل نفاذ أي تشريع تكون بتسديد البديل التقديري واجر المثل عن المساحة المتجاوز عليها مقابل تمليك تلك

(١) ينظر قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٣٢٨ لسنة ١٩٨١ المنشور بالوقائع العراقية، العدد ٢٨٥٤ بتاريخ ١٩/١٠/١٩٨١.

(٢) ينظر نص القرار رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٨، والقرار ٥٦ لسنة ٢٠٠١ والقرار رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ وتعليمات تنفيذها رقم (١٤) و (١٥) لسنة ٢٠٠١.

(٣) ينظر قرار مجلس الوزراء رقم ٢٤٤ لسنة ٢٠١٧، لمزيد من التفصيل ينظر: د. اوزدن حسين دزة يى و د. عماد فتاح اسماعيل، المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء في القانون العراقي، بحث منشور في مجلة تكريت للحقوق، جامعة تكريت، السنة (٢)، المجلد (٢)، العدد (٣)، الجزء (٢)، آذار، ٢٠١٨، ص ٧٨ وما بعدها.

المساحة للمتجاوز ضمن شروط وضوابط يحددها القانون، بينما فرض على المتجاوز بعد نفاذ التشريع التزامات وعقوبات اشد تمثلت احيانا بتسديد ضعف اجر المثل وعقوبات تصل الى حد السجن والغرامة مع الالتزام بإزالة التجاوز الذي يكون على نفقة المتجاوز مما يشير الى ان المشرع في هذا المجال اخذ بنظر الاعتبار نية المتجاوز وفرّق في نطاق فرض الالتزامات بين حسن نية المتجاوز وسوءها لتكون اساسا في اختلاف ترتيب الآثار القانونية الناشئة عن واقعة التجاوز.

أما بالنسبة للمشرع المصري فقد تصدى جنائيا للإعمال التي تتعلق بالتجاوز على العقارات أيّ كان نوعها من خلال نص المادة (٣٧٢) مكرر من قانون العقوبات المصري^(١)، رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ المعدل بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٨٤ وتضمنت "كل من تعدى على ارض زراعية او ارض فضاء او مبان مملوكة للدولة او لاحد الاشخاص الاعتبارية العامة او لوقف خيرى او لإحدى شركات القطاع العام او لأية جهة اخرى ينص عليها القانون على اعتبار اموالها من الاموال العامة وذلك بزراعتها او غرسها او اقامة انشاءات عليها او شغلها او الانتفاع بها بأية صورة يعاقب بالحبس وبالغرامة....".

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

المحور الاول: المراجعة التشريعية ومشاريع تحسين وتطوير المستوطنات العشوائية

ويتحقق ذلك من خلال رصد وتحليل النصوص التشريعية التي تبناها المشرع العراقي إزاء حالات التجاوز على العقارات المتكررة ضمن المراحل التاريخية التي مرّت بها البلاد ومنذ تأسيس جمهورية العراق عام ١٩٢١ والتعامل مع النصوص على وفق سريانها التشريعي النافذ حاليا بما يتلاءم مع الواقع الفعلي للعشوائيات في العراق وذلك بتبني مشروعات التطوير والتحسين الذي تحتاجه تلك المستوطنات من المرافق العامة الخدمية والترفيهية بموجب اجراءات تخطيطية وتنظيمية تعتمد اسلوب المسح الشامل لتلك المناطق في عموم البلاد، وأن تكون تنميتها وتطويرها من خلال خطة متكاملة تستثمر فيها

(١) وكان للمشرع القطري الاتجاه ذاته ضمن نص المادة (١٣) من قانون دولة قطر بشأن

املاك الدولة العامة والخاصة رقم (١٠) لسنة ١٩٨٧، وكذلك نص المادة (٤) من القانون

اليمني رقم (٢١) لسنة ١٩٩٥ بشأن اراضي وعقارات الدولة.

كل الجهود الحكومية وغير الحكومية والتشجيع على الاستثمار دون اغفال مشاركة ساكني المستوطنات العشوائية كونهم بالأصل هم من انشأها اعتمادا على جهودهم الذاتية.

وأهم الاولويات في هذا المجال العمل على تفعيل التشريعات العراقية النافذة لإيقاف المد العشوائي للمستوطنات البشرية وحماية العقارات المملوكة للدولة بالذات ومنها قانون ادارة البلديات، وقانون ادارة الاوقاف، وقانون العقوبات مضافا لها القرارات النافذة كافة سابقة الذكر.

المحور الثاني: التدخل التشريعي ومشاريع منع وايقاف حالات التجاوز على العقارات

ويتحقق ذلك من خلال تدخل المشرع ضمن دوره الرئيس في هذا المجال الذي من شأنه منع وايقاف الزحف العشوائي في قطاع السكن من خلال نظام قانوني متكامل يتضمن الاسس الرئيسية الفاعلة في تطوير السياسة القومية للإسكان بالشكل الذي يؤدي الى توفير الاماكن الصالحة للسكن ومخدمة بالمرافق العامة وفسح المجال امام الافراد ومنظمات المجتمع المدني للإسهام في ذلك، مع تهيئة البرامج التوعوية لرفع مستوى الافراد وتثقيفهم تجاه سياسة منع التجاوز على عقارات الدولة وفرض الالتزامات والعقوبات في حالة تحقق ذلك، اذ يظهر جليا التعاون المشترك من خلال توزيع الادوار لتثمر النتائج فيه متوازنة بين دور الدولة على اساس مسؤولياتها تجاه المواطن وتبنيها تنفيذ القوانين والقرارات التي تعمل على حسم وجود او انتشار ظاهرة العشوائيات، مقابل دور المواطن في دعم وتشجيع مشاركة الجماعة وتطبيق استراتيجيات الدولة في التنظيم والتخطيط والتنفيذ.

الخاتمة

في ختام البحث في موضوع التجاوز على العقارات وآثارها في ترتيب بعضا من الحقوق للمتجاوزين مقابل الالتزامات التي تفرض عليهم نشير الى اهم ما توصلنا اليه من نتائج اولا ومن ثم سرد المقترحات والتوصيات التي يخضع لها الموضوع ثانيا على وفق الآتي:

اولا: النتائج

١- التجمعات السكانية العشوائية بسبب التجاوز على العقارات ظاهرة شائعة عالميا ولها وجود يتسع وينتشر مع الزمن في عموم العراق.

- ٢- تنوعت الاتجاهات التي وضحت التعريف بتلك التجمعات واسبابها مضافاً الى ذلك ما تتميز به من خصائص اجتماعية واقتصادية وثقافية وعمرانية.
- ٣- تنشأ هذه التجمعات بجهود ذاتية وتفتقر الى الخدمات الاساسية الواجب توفرها في السكن اللائق.
- ٤- المعالجة التشريعية في العراق بوجه خاص كانت متتابعة بالتزامن مع تزايد الانتشار ضمن تفصيلات تتوافق مع ظروف المنطقة وتحاكي المواقف الدولية بوجه عام، إذ يرتب القانون حقوقاً للمتجاوز بتمليكه العقار المتجاوز عليه ضمن ضوابط ومستلزمات يحددها النص القانوني الذي يعالج المشكلة في حينه ودون ان يغفل المشرع فرض مجموعة من الالتزامات بحقه.

ثانياً: التوصيات

- تأسيساً على النتائج المستخلصة من موضوع البحث نأمل من المشرع العراقي الاتي:
- ١- تفعيل التشريعات والنصوص ذات العلاقة بالموضوع ليكون لها التأثير المباشر في الحد ومنع تحقق التجاوزات العقارية مستقبلاً ليكون دور دوائر الدولة والبلدية والاجهزة الرقابية فاعلاً في هذا الجانب.
 - ٢- اعادة السكن في العشوائيات بما يتلاءم مع التصميم الحضري للمدن ويحقق اكبر فائدة واستقرار للشاغلين وذلك بتنفيذ قواعد التمليك اصولياً على وفق القرارات ذات الشأن.
 - ٣- اعداد مسح ميداني للعشوائيات الواقعة خارج التصميم واعادة دمجها لتكون جزء من ديموغرافية المدن واخضاعها الى قواعد التمليك اسوة بغيرها من العشوائيات مع الاخذ بنظر الاعتبار الاسس التخطيطية والخدمية اللازم توفيرها.
 - ٤- تدخل المشرع لأغراض المعالجة الشاملة تشريعياً في مقابل وجود العديد من القوانين والقرارات النافذة بما تتضمنه من التعارض القائم فيما بينها باليات وشروط تطبيقها، فضلاً عن صعوبة ذلك من حيث التوقيت الزمني لواقعة التجاوز وتكييفها ضمن قواعد النص التشريعي الذي يحكمها نتيجة

التراخي في تنفيذ احكام تلك التشريعات، وعليه نأمل من المشرع العراقي ان يكون تدخله ضمن اتجاهين.

أ- الاتجاه الاول ويمثل الحل الاسرع من خلال تعديل التشريعات النافذة بإضافة مسؤولية القائم بالتجاوز والمستفيد من التجاوزات كالورثة او المشتري.

ب- الاتجاه الثاني ويمثل الحل الاعم والاشمل من خلال سن تشريع يمثل نظام قانوني متكامل يكون رادعا لأي من الافعال التي تؤدي الى تحقق احدي حالات التجاوز على العقارات اذ وصلت حاليا في العراق الى حد تجاوز دوائر الدولة على العقارات المملوكة للدولة واستغلالها دون وجه حق.

٥- تخصيص القضاء في نطاق التصدي للقضايا المتعلقة بالتجاوزات على العقارات المملوكة للدولة او الافراد.

المصادر

- باللغة العربية

أ- كتب الحديث

١. محمد بن اسماعيل ابو عبدالله البخاري، صحيح البخاري، الجامع الصحيح المختصر، تحقيق : د مصطفى ديب البغا، ج٢، ط٣، دار ابن كثير، اليمامة، بيروت، ١٤٠٧هـ / ١٩٨٧م.

ب- كتب الفقه الاسلامي

٢. ابو القاسم عمر بن الحسين بن عبدالله الخرقى، مختصر الخرقى، ط١، دار الصحابة للتراث، طنطا، ١٩٩٣.

٣. ابو الوليد محمد بن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ط١، ج٤، مكتبة ابن تيمية، القاهرة، ١٤١٥هـ.

٤. ابو حسن علي المرغيناني، الهداية شرح البداية، ج٦، مطبعة ادارة القران والعلوم الاسلامية، باكستان، ١٤١٧هـ.

٥. ابو زكريا يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين، ج٥، المكتب الاسلامي، ١٤٠٥هـ.

٦. احمد بن محمد الدردير - الشرح الصغير، ج٣، مكتبة ايوب، ٢٠٠٠.

٧. شمس الدين السرخسي، المبسوط، ط٣، ج١١، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ١٩٧٨.
٨. عبدالغني الغنيمي، اللباب في شرح الكتاب، ج٢، المكتبة العلمية، بيروت-لبنان، دون سنة طبع.
٩. علاء الدين السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج٣، دار الكتب العلمية، ١٤٠٥هـ.
١٠. محمد بن شهاب الرملي، نهاية المحتاج الى شرح المنهاج، ج٥، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٣.
١١. موفق الدين عبدالله بن احمد بن قدامة، المغني، ج٧، ط٣، دار عالم الكتب، الرياض، ١٩٩٧.
- ج- كتب اللغة**
١٢. د. إبراهيم مدكور، معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية للكتاب، القاهرة، ١٩٧٥.
١٣. احمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير، مكتبة لبنان، لبنان، ١٩٨٧.
١٤. د. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الاول، ط١، عالم الكتب، دون مكان طبع، ٢٠٠٨.
١٥. جبران مسعود، الرائد الصغير، ط١، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، ١٩٨٢.
١٦. جبران مسعود، الرائد، ط٧، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، ١٩٩٢.
١٧. لويس معلوف، المنجد في اللغة، ط٣، دار المشرق، بيروت.
١٨. مجد الدين محمد يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، دار الحديث، القاهرة، ٢٠٠٨.
١٩. محمد بن ابي بكر بن عبدالقادر الرازي، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٨٦.
- د- الكتب الأخرى**
٢٠. د. احمد خالد علام، النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر واساليب معالجتها، مؤسسة فريديريش، القاهرة، ١٩٩٤.
٢١. د. احمد خالد علام، تجديد الاحياء الحضرية، مكتبة الانجلو، القاهرة، ١٩٩٧.
٢٢. د. ايمان محمد دسوقي، مدخل التنظيم البيئي ومشاركة الشباب في تنمية المناطق العشوائية، دار الوفاء، الاسكندرية، ٢٠١٦.

٢٣. برنار جيرانوتيه، السكن الحضري في العالم الثالث، ترجمة محمد علي بهجت، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٨٧.
٢٤. د. حبيب ادريس عيسى المزوري، النظام القانوني للغصب، ط١، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠١٥.
٢٥. د. حسام جاد الرب، جغرافية العالم العربي، دار العلوم للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠٥.
٢٦. د. عاطف علي، التخطيط العمراني والبيئي، ط١، مكتبة المجتمع العربي، لبنان، ٢٠١٠.
٢٧. د. عدلان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيله في الفقه الاسلامي، ط١، الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، ٢٠١٦.
٢٨. د. عبد الرحيم قاسم، العشوائيات مشاكل وحلول، مكتبة الانجلو المصرية، مصر، ٢٠١٣.
٢٩. د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٩، اسباب كسب الملكية، ط٣، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠٠.
٣٠. د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.
٣١. د. غني حسون طه ومحمد طه البشير، الحقوق العينية، ج١، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، دون سنة طبع.
٣٢. د. فتحي حسين عامر، العشوائيات والاعلام في الوطن العربي - دار العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١١.
٣٣. د. فؤاد محمد الشريف، مدخل الى الجغرافية الاجتماعية، دار البازوري، عمان، ٢٠١٣.
٣٤. د. محمد عرابي، العشوائيات في المجتمع العربي، ط١، الدار الثقافية للنشر، القاهرة، ٢٠٠٧.
٣٥. د. مظفر عبود حمودي، ماجد جاسم عيادة، الأراضي الزراعية في العراق، تشريعاتها - مشاكلها والحلول، دون مكان طبع، ٢٠١٥.
٣٦. د. نبيل اشرف، المرافق الاساسية في مناطق السكن العشوائي، دون مكان وسنة طبع.
٣٧. د. هاني على الطهرراوي، القانون الاداري، ط١، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، ٢٠٠١.

هـ - البحوث

٣٨. احمد حسين ابو الهيجاء، نحو استراتيجيات شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الاردن حالة دراسية، بحث منشور في مجلة الجامعة الاسلامية، كلية الهندسة، غزة، المجلد التاسع، العدد الاول، ٢٠٠١.
٣٩. د. اسراء موفق رجب، التلوث البصري في مدينة بغداد / السكن العشوائي - انموذجاً- بحث منشور في مجلة الاداب، جامعة بغداد، العدد (١٢١)، ٢٠١٧.
٤٠. د. اوزدن حسين دزة بي و د. عماد فتاح اسماعيل، المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء في القانون العراقي، بحث منشور في مجلة تكريت للحقوق، جامعة تكريت، السنة (٢)، المجلد (٢)، العدد (٣)، الجزء (٢)، آذار، ٢٠١٨.
٤١. د. جمال باقر مطلق، حيدر رزاق محمد، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي، بحث منشور في مجلة المخطط والتنمية، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، العدد (٣٣) السنة ٢٠١٦.
٤٢. د. جورج توما، العوامل المؤثرة في نشأة المناطق العشوائية وسياسات الارتقاء، بحث منشور في مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، المجلد (٣٥)، العدد (٣) السنة ٢٠١٣.
٤٣. خولة كريم كوثر، التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد، بحث منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية، قسم هندسة البناء والانشاءات، الجامعة التكنولوجية، المجلد (٣١)، العدد (٣)، لسنة ٢٠١٥.
٤٤. د. زكري عبد المنعم ابراهيم، العشوائيات من وجهة نظر سكان المناطق الحضرية المجاورة لها، بحث منشور في مجلة كلية الآداب، جامعة بغداد، العدد (١٠٠).
٤٥. رياض هاني بهار، العشوائيات (سكن الحواسم) بين المخاطر الامنية والوضع الانساني، بحث منشور في مجلة دراسات اجتماعية، بيت الحكمة، العدد (٣٢) لسنة ٢٠١٤.
٤٦. د. صلاح داؤد سلمان الزبيدي، المناطق العشوائية في بغداد، بحث منشور في مجلة ديالى للبحوث الانسانية، جامعة ديالى، العدد (٥٢)، السنة ٢٠١١.
٤٧. د. صلاح عبد الجابر عيسى، عمران الهوامش الحضر، بحث منشور في مجلة بحوث، كلية الآداب، جامعة المنوفية، العدد السادس، ١٩٩١.
٤٨. د عبدالعظيم احمد عبدالعظيم، العشوائيات في محافظة الاسكندرية، بحث منشور في دورية الانسانيات، كلية الآداب، جامعة الاسكندرية، ٢٠٠٥.

٤٩. د. عقيل فاضل الدهان، زينب حسين عبد القادر، أحكام فضاء العقار في القانون المدني، بحث منشور في مجلة جامعة كربلاء العلمية، المجلد السابع، العدد الأول - إنساني، ٢٠٠٩.
٥٠. د. قاسم الرباوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، منشور في مجلة جامعة دمشق، المجلد (٢٨)، العدد الأول، السنة ٢٠١٢.
٥١. د. مكي عبد مجيد، آفاق التحضر والسكن العشوائي، دراسة ميدانية في مدينة كربلاء، بحث منشور في مجلة جامعة اهل البيت، كربلاء، العدد الخامس عشر.

و- الرسائل

٥٢. فرج مصطفى الصرفندي، استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة، الجامعة الاسلامية، غزة، ٢٠١١.
٥٣. لمياء حاج بورركة، الاحياء السكنية غير المخططة وعلاقتها بانحراف الشباب، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة الجبلاني بونعانة خميس مليانة، الجزائر، ٢٠١٩.
٥٤. ميادة لطفي عبد الوهاب، السلوك المكاني لمستقرات المتجاوزين، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية الجامعة التكنولوجية، ٢٠٠٨.

ز- شبكة المعلومات العالمية - المصادر الالكترونية

٥٥. د. امل اسمر زبون، محمد حاتم، الآثار الاقتصادية لظاهرة العشوائيات على التنمية البشرية المستدامة، بحث متاح شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.UOQADESY.EDU.IQ تاريخ الزيارة ٢٧/٢/٢٠٢٠.
٥٦. راكيل رولينك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، مجلس حقوق الانسان، الدورة الثانية والعشرون، الجمعية العامة، الامم المتحدة بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٢، منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط www.UN.org تاريخ الزيارة ٢/٣/٢٠٢٠.
٥٧. د. عبدالله علي النعيم، العشوائية وانعكاساتها الامنية، ورقة عمل مقدمة الى ندوة (الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية)، القاهرة، ٢٠٠٤، منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط www.Informalhome.epg تاريخ الزيارة ٢/٣/٢٠٢٠.

٥٨. د. علي شاكر عبد القادر، رؤية في مشروع قانون معالجة التجاوزات السكنية، مقال منشور على موقع كلية القانون / جامعة كربلاء/ شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.UOKERBALA.EDU.IQ، تاريخ الزيارة ٢٥/٢/٢٠٢٠.
٥٩. فرات جاسم موسى، العشوائيات في العراق، قراءة في المخاطر والحلول، بحث مقدم الى دائرة البحوث في مجلس النواب العراقي، منشور على الموقع الرسمي لمجلس النواب، تاريخ الزيارة ١/٣/٢٠٢٠.
٦٠. محمد سراج، مشكلة العشوائيات، بحث منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.MOHAMED-ORG.COM تاريخ الزيارة ١/٣/٢٠٢٠.
٦١. محمد محمود يوسف، العشوائيات والتجارب العربية والعالمية، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، مقال منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط WWW.UN.PLANCOL.COM تاريخ الزيارة ٢٧/٢/٢٠٢٠.
٦٢. د. هادي نعيم المالكي، إسراء فاضل الراشدي، التجاوز على المرافق العامة في القانون العراقي، بحث ميداني ضمن حدود أمانة بغداد، كلية القانون، جامعة بغداد. منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط: WWW.JOLS.UOBAGHDAD.EDU.IQ تاريخ الزيارة ٥/٣/٢٠٢٠.
٦٣. تقرير اللجنة التوجيهية للبرنامج الوطني لإعادة تأهيل وتسوية تجمعات السكن العشوائي بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الهبيئات)، كانون الثاني، ٢٠١٦، منشور على شبكة المعلومات العالمية، الرابط WWW.MOP.IQ.GOV تاريخ الزيارة ٢٣/٢/٢٠٢٠.
٦٤. قرارات مجلس الوزراء العراقي WWW.CABINET.IQE -ي- التشريعات

القوانين والقرارات العراقية

• النافذة

- القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
- قانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية رقم ٦١ لسنة ١٩٥٦.
- قانون بيع وتصحيح صنف الاراضي رقم ٥١ لسنة ١٩٥٩ المعدل.
- قانون ادارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.
- قانون ادارة الاوقاف رقم ٦٤ لسنة ١٩٦٦ المعدل.
- قانون العقوبات رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩ المعدل.
- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

- قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦.
- قانون الطرق العامة رقم ٣٥ لسنة ٢٠٠٢ المعدل.
- قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٤.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٥٨٤ لسنة ١٩٧٩ المعدل.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٣٢٨ لسنة ١٩٨١.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٣٦٠ لسنة ١٩٨١.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١١٨١ لسنة ١٩٨٢.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٤٧٤ لسنة ١٩٨٤.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٠٧٣ لسنة ١٩٨٥.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٢٨٦ لسنة ١٩٨٧.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٨.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٢٥٨ لسنة ١٩٨٩.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٧٧ لسنة ١٩٩٠.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٤.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١.
- قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٥٦ لسنة ٢٠٠١.
- تعليمات تطبيق قرار مجلس قيادة الثورة رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ والمرقمة ١٥ لسنة ٢٠٠١.
- تعليمات مجلس قيادة الثورة رقم ١٥٦ لسنة ٢٠٠١ والمرقمة ١٤ لسنة ٢٠٠١.
- تعليمات ايجار المنظمات المائية منطقة الاهوار رثم ١ لسنة ٢٠٠٩.
- تعليمات بيع وإيجار اموال الدولة رقم ٤ لسنة ٢٠١٧.
- قرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٠ لسنة ٢٠٠٨.
- قرار مجلس الوزراء رقم ٢٤٤ لسنة ٢٠١٧.
- قرار مجلس الوزراء رقم ٧٠ لسنة ٢٠١٩..
- **الملغاة**
- قانون الاراضي العثماني لسنة ١٨٤٧م.
- قانون تمليك وتحديد الاراضي الاميرية في القرى رقم ٨٤ لسنة ١٩٢٦.
- قانون بيع الاراضي الاميرية رقم ١١ لسنة ١٩٤٠.

- قانون منع تفتيت الملكية الزراعية رقم ١٣٦ لسنة ١٩٦٣.
- قانون تنظيم الحد الاقتصادي لأرض الزراعية رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٦.
- مشروع قانون معالجة التجاوزات السكنية لسنة ٢٠١٧.

قوانين الدول الأخرى

- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل.
- قانون العقوبات المصري رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ المعدل.
- قانون التخطيط العمراني المصري رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.
- قانون دولة قطر بشأن املاك الدولة العامة والخاصة رقم ١٠ لسنة ١٩٨٧.
- القانون اليمني بشأن اراضي وعقارات الدولة رقم ٢١ لسنة ١٩٩٥.
- باللغة الاجنبية

1. Ozlem Dundar, Models of Urban Transformation Informal Housing in Ankara, Cities Journal, Vol. 18, No2, April. 2001, p233.
2. ALLiancdes villes Africane, loger les Pauvres dans ls ville. S, L. ONLI. Habitatm.