مجلة العلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: حق المساطحة وإشكالياته
اسم الكاتب: م.د. ريباز أردلان بكر
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/1129
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 16:59 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة العلوم القانونية والسياسية جامعة ديالى ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

حقّ المساطحة وإشكالياته

Land Patent Right (Usufruct) & its Problems

الكلمة المفتاحية : **حق، المساطحة، الإشكالية، الإقليم.**

Keywords: Land patent right, Problem, Region.

م.د. ريباز أردلان بكر

كلية العلوم الانسانية والاجتماعية – جامعة كويه

Lecturer Dr. Rebaz Ardalan Bakr
Faculty of Humanities and Social Sciences - Koya University
E-mail: rebazhawezy@gmail.com

ملخص البحث

يساهم حق المساطحة في استثمار الأموال وإقامة المشاريع، والمساطحة من الوسائل ذات الأهمية في اقتصاديات الدول والبلدان لاسيما النامية منها.

وتصاحب حقّ المساطحة مجموعة من الاشكالات القانونية والاقتصادية، يأتي هذا البحث ليجيب عن مجموعة من التساؤلات والاشكالات الواردة على حقّ المساطحة في الوقت الحاضر، إذ ونتيجة التطبيق العملي لهذا الحق برزت إلى الوجود مجموعة من الاشكالات القانونية منها تمليك الارض محل المساطحة واشكالية عدم تسجيل حق المساطحة والتصرف بهذا الحق دون سند قانوني، أما المشاكل الاقتصادية في حقّ المساطحة فهي كثيرة منها اشكالية الاجرة والاحتكار والتوظيف.

جاء هذا البحث ليجد لهذه الاشكالات الحلول، وقد وزعت المادة على مبحثين اثنين مع مجموعة من المطالب والاغصان، وذيل البحث بذكر أهم نتائجه وتوصياته.

المقدمـــــة

شهد العراق تغيرات جذرية بعد عام ٢٠٠٣ في شتّى النواحي، لاسيّما تلك التّي تخصّ الاقتصاد، فبعد أن كان العراق ينتهج الاشتراكية كنظام اقتصادي تحوّل إلى الرأسمالية والسوق الحرّ على اعتبار انفتاح العراق اقتصادياً وخروجه من نظام العقوبات الإقتصادية الذي فرض عليه، ونتج عن ذلك الرغبة الشديدة على الصعيديّن الداخلي والخارجي لإقامة المشاريع والإستثمار في مجالات مختلفة، وقد ساعدت على ذلك تملك الدولة لمساحات كبيرة من الأراضي بسبب النظام الاقتصادي المتبع في السابق، وقد ساهم حقّ المساطحة بشكل ملحوظ في استثمار الأموال وإقامة المشاريع، حيث يعدّ من الوسائل ذات الأهمية ويعتمد عليها بكثرة في هذا المجال نظراً لما فيها من الضمانات والمزايا فضلاً عن السلطات التَي تمنحه للمساطح كحقّ عيني عقاري أصلي متفرع من الملكية، لأهمية المساطحة في الحياة الاقتصادية اخترنا موضوع حقّ المساطحة واشكالياتها عنواناً لبحثنا، ونذكر فيما يأتي الهدف منه وكذلك منهاجنا فيه، كما نتطرق إلى هيكلية البحث وذلك في فقرات:–

أولاً/ الهدف من البحث: يهدف هذا البحث إلى بيان ماهيَة المساطحة وذلك من خلال التعرّف على خصائص كلٍّ من العقد المنشيء للمساطحة وحقَ المساطحة من جانب، ومن جانب آخر دراسة واقع المساطحة في الوقت الحاضر .

ثانياً/ مشكلة البحث: تكمن مشكلة هذا البحث في الإشكاليات المصاحبة لحقّ المساطحة والمترتبة عليها وذلك إمّا لعدم مراعاة القواعد القانونية المنظمة له أو كونها تمثل ثغرات تساعد على ظهور الإشكاليات.

ثالثاً/ منهجية البحث: اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهجية الإستقرائية والتحليلية، حيث رصدنا من خلال قراءة العديد من حالات المساطحة التي منحت، انتجت آثار سلبية من الناحيتين القانونية والإقتصادية.

رابعاً/ هيكلية البحث: ينقسم البحث إلى مبحثين، المبحث الأول منه بعنوان التعريف بحقّ المساطحة ويتضمن مطلبين، يتناول المطلب الأول تعريف حقّ المساطحة، أمَا المطلب الثاني فيتناول خصائص المساطحة، وفيما يتعلّق بالمبحث الثاني فهو معنون بإشكاليات المساطحة، ويضم مطلبين، خصّص المطلب الأول منه لدراسة الإشكاليات القانونية للمساطحة، ويتناول المطلب الثاني الإشكاليات الإقتصادية للمساطحة، كما ختمنا البحث بأهمّ ما توصّلنا إليه من الإستنتاجات والتوصيات.

المبحث الأول

التعريف بحقّ المساطحة

يعدّ حقّ المساطحة من الحقوق العينية الأصلية الذي يتزايد أهميته على وجه الدوام وأضحى وسيلة فعالة لنمو رؤوس الأموال، لكونه يمثل الإطاريّن القانوني والاقتصادي لإقامة المشاريع بمختلف أنماطها.

تناول المشرع العراقي حقّ المساطحة من خلال القانون المدني العراقي المرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل، ونظراً لأهمية هذا الحقّ عاد المشرع العراقي، ليتناول من جديد أحكامه بشكل مفصل في قانون التسجيل العقاري العراقي المرقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، حيث خصّه بالذكر في المواد(٢٢٤–٢٢٩)، وبيّن فيها، ماهيته من خلال بيان الأحكام المتعلقة بكيفية إنشائه والأثار المترتبة عنّه والمدّة المحدّدة له فضلاً عن مصير هذا الحقّ بعد إنتهاء مدّته.

نخصّص هذا المبحث للبحث في تعريف حقّ المساطحة، وبيان خصائصه وذلك في خلال مطلبين، نتناول في المطلب الأول تعريف حقّ المساطح، وفي المطلب الثاني نتناول خصائص حقّ المساطحة.

المطلب الأول : تعريف حقّ المساطحة

تناول المشرع العراقي تعريف حقّ المساطحة في المادة (١/١٢٦٦) من القانون المدني بالقول "حقّ المساطحة حقّ عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير الغراس على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض، ويحدّد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته"[١].

يلحظ على هذا التعريف وعلى الرغم من عموميته، أنّه فيه شيء من عدم الدّقة، حيث خلط بين المساطح ومالك الأرض ولم يميّز بين ما يتمتع به كلّ واحد منهما من الصفة القانونية، إذ وضع الإثنين في مركز واحد وتقديمهما على وجه التساوي عند ذكرهما بصاحبي الأرض وحقَ المساطحة، وبذلك أنزل من مرتبة مالك الأرض الذي يتمتع بحقَ عيني أصلي أقوى وأعلى، كونه مالك لرقبة الأرض وساواه بصاحب حقّ عيني أصلي متفرع عن الملكية، في وقت أنّه لولا صفتا المالك والملكية لما وجدت المساطح وحقّ المساطحة، فكان من المفروض أن يخصَ بالذكر المشرع مالك الرقبة بمالك الأرض والمساطح بصاحب حقّ المساطحة تجنباً لما سلف ذكره من الخلط واللبس.

وعلى الصعيد الفقهي عُرِّف حقّ المساطحة بأنّه حقّ شخص في اقامة المباني والمنشآت غير الغراس على أرض الغير باتفاق[٢].

وهناك من يعرّفه بأنّه حقّ عيني يخول صاحبه أي المساطح إقامة الأبنية والمنشآت اخرى على أرض الغير أو يغرس فيها[٣].

يتضح من التعريفات المقدمة أنَ هناك اتجاهيّن لمفهوم حقّ المساطحة، اتجاه ضيّق، والذي بموجبه يحصر حقّ المساطحة في البناء والمنشآت فقط، مستثنياً غرس المغروسات في نطاقه. أمّا الاتجاه الثاني فهو موسع، فبالإضافة إلى البناء والمنشآت يشمل نطاق حقّ المساطحة المغروسات أيضاً.

بالرجوع إلى الفقرة (١) من المادة (١٢٦٦) من القانون المدني السالفة الذكر، والتي تناولت تعريف حقّ المساطحة، يتضح أنّ المشرع العراقي أخذ بالاتجاه الضيّق في حقّ

المساطحة، إذ يتحدّد نطاقه على وفق القوانين العراقية في إقامة الأبنية والمنشآت على أرض الغير، الأمر الذي يحول دون امكانية تخصيصه للمغروسات وجزاء مخالفة ذلك هو البطلان، حيث لا يمكن قبول تسجيل حقّ المساطحة في دائرة التسجيل العقاري ابتداءً كونه أمراً يتعارض والنظام العام.

إنّ استبعاد المشرع العراقي للمغروسات في إطار حقّ المساطحة مسألة تحتاج إلى التعرف على الحكمة أو الهدف من وراء ذلك، فمن الضروري والمهم التساؤل حول هذا الأمر.

يرى الدكتور حسن الذنون[٤] إنّ هنالك سببين دفعا بالمشرع العراقي إلى إستبعاد الغراس في نطاق حقّ المساطحة هما:– السبب الأول:– هو أنّ الغراس لا يبقى على الأرض لمدّة طويلة في الغالب، على اعتبار أنّ ترتيب حقّ المساطحة على أرض الغير يكون لفترة زمنية طويلة، أمّا السبب الثاني فهو أنّ نص المادة (٨٢٤) من القانون المدني العراقي[٥] يجيز أن يعطي شخص أرضه إلى آخر يغرس فيها اشجاراً لمدّة معلومة، على أن تكون الأشجار والأرض أو الأشجار وحدها مشتركة بينهما بنسبة معينة، بعد انتهاء المدّة من خلال عقد المغارسة الذي يعدّ نوعاً من أنواع الإيجار.

على الرغم من الوجاهة النسبية لما ذهب إليه الدكتور حسن الذنون، إلاّ أنّه وبشكل عام غير دقيق، لأنّ عقد المغارسة حقّ شخصي والمساطحة كما هو معلوم حقّ عيني، فضلاً على ذلك فأنّ بقاء الأشجار على الأرض أو عدمه أمر يتعلق بطبيعة تلك الأشجار ونوعيتها، حيث توجد من الأشجار ما تبقى وبصورة مثمرة لفترة زمنية طويلة، كما أنّ المشرع العراقي لم يحدّد الحدّ الأدّنى لمدّة المساطحة، حتى نتوصل إلى تلك النتيجة الواصلة إلى أنّ الفترة الزمنية لبقاء الأشجار في الأرض قليلة لا تنسجم مع تلك الفترة، والأهم من كلّ ما تقدّم هو أنّ تحقّق الشراكة والشيوع بين الغارس ومالك الأرض وإن كان مسموحاً به بالاتفاق إلاّ أنّه ليس الأصل، فالأصل في حقّ المساطحة هو انتقال ملكية البناء والمنشآت إلى مالك الأرض بعد انتهاء حقّ المساطحة[٦].

لكلَ ما تقدّم نرى أنَ استبعاد الغراس من نطاق حقّ المساطحة من قبل المشرع العراقي يعود إلى أنّ الغراس وبمختلف انواعها تدخل ضمن المجال الزراعي، والذي ضّمنه المشرع من خلال حقّ التصرف الذي هو حقّ عيني اصلي متفرع عن حقّ الملكية خاص بالمسائل الزراعية، فليس هناك مبرر لإعادة توظيفها في حقّ عيني آخر والذي هو حقّ المساطحة، هذا من جانب، ومن جانب آخر فأنَ المساطحة ذاتها وسيلة لنمو الاقتصاد وازدهاره من خلال اقامة المشاريع الإقتصادية بمختلف انماطها، ومن أجل الوصول إلى الأهداف هذه لابد من التركيز على إقامة الأبنية والمنشأة وليست المغروسات.

مهما يكن الأمر فبالعودة إلى ما سبق ذكرها من التعاريف لحقّ المساطحة من الملحوظ عليها انّها تتسم جميعها بالعمومية وتبيّن ماهية حقّ المساطحة بشكل مقبول، إلا أنّه بالإمكان إيراد تعريف آخر لهذا الحقّ يتميَز بالحداثة والموضوعية في وقت واحد، ويعكس ماهيته على وجه الدّقة، وعليه يستحن أن يعرّف حقّ المساطحة بأنّه تصرف عقاري يعطي للمساطح الحقّ في إقامة البناء والمنشأة على أرض مملوكة للغير لفترة زمنية محدّدة.

يستشف من هذا التعريف وما سبقه من التعريفات الأخرى أنّ حقّ المساطحة، حقّ عيني اصلي عقاري يتفرع من حقّ عيني اصلي آخر والذي هو حقّ الملكية مصدره الوحيد هو العقد الذي يمنح صاحبه (الذي هو المساطح) الحقّ أي الصلاحية والسلطة لتشيد الأبنية والمنشآت فقط على مساحة معينة من أرض مملوكة لشخص لفترة معلومة من زمن تكون طويلة، ويحدّد اتفاق المساطح ومالك الأرض ما للطرفين من الحقوق والإلتزامات وكذلك نوع النشاط الاقتصادي الذي يمارسه المساطح من خلال طبيعة المشروع الذي يقيمه، إذ أنّ الأنشطة جميعها تصح أن تكون موضوعا لحقّ المساطحة، سكنية كانت أم صناعية أو تجارية حتى وإن كانت ذات طابع زراعي، فالمشرع استبعد المغارسة في نطاق المساطحة وليست الأنشطة التّي تدخل ضمن نطاق الزراعة، ممّا يعني أنّه من الجائز إقامة منشأة زراعية تتمثل في المعامل والمصانع ذات العلاقة بالإنتاج الزراعي وكذلك مشاريع الرَي وتربية الحيوانات والأسماك والدواجن من خلال حقّ المساطحة.

المطلب الثاني : خصائص المساطحة

إنَ المصدر المنشيء لحق المساطحة هو العقد الذي يرتب للمساطح حق عيني أصلي على أرض مملوكة للغير[٧]، الأمر الذي يتطلب البحث في خصائص المساطحة من ناحيتيَن هما:– الأولى تتمثل في العقد المنشيء لحقّ المساطحة، والثانية تخصّ المساطحة كحقّ عيني، وفيما يأتي نبحث ما اشرناه إليه في غصنيّن متتاليين.

الغصن الأول : خصائص العقد المنشيء لحقّ المساطحة

يتميّز العقد المنشيء لحقّ المساطحة بالخصائص الآتية:–

أولاً/ عقد ملزم للجانبين: هذا ومن خصائص العقد المنشيء لحقّ المساطحة أنّه ملزم للجانبين، ففيما يخصّ مالك الأرض تقع عليه التزامات عدّة منها، تسليم الأرض بصورة شاغرة إلى المساطح، كما يلتزم بأن يمكن المساطح من الإنتفاع بالأرض طول المدّة المتفقة عليها في المساطحة انتفاعاً هادئاً، وذلك بضمان عدم التعرض له شخصياً أو من قبل الغير.

أمّا فيما تخصّ إلتزامات المساطح، فعليه استعمال واستغلال الأرض حسب ما هو مدرج ومتفق عليه مع مالك الأرض، أي إقامة المشروع وفقاً إلى الخرائط والتصاميم التي تخصّ المشروع المراد إنجازه، والذي تمّ الإتفاق عليه سلفاً، وعدم تغيره إلاّ بموافقة المالك، كما يلتزم أيضاً بدفع الاجرة المتفق عليها في المواعيد المحدّدة لها، ومن التزامات المساطح أيضاً إعادة الأرض وتسليمها للمالك بعد انتهاء مدّة المساطحة.

ثانياً/عقد معاوضة: في المساطحة كلّ طرف يعطي مقابلاً نظير ما يعطيه للأخر، فيما يتعلّق بمالك الأرض يعطى الأرض للمساطح وبذلك يتخلّى خلال المدّة المحدّدة للمساطح عن السلطات التي يمنحها له حقّ الملكية معظمها والمتمثلة بالاستعمال والاستغلال والتصرف المادي، وفي مقابل ذلك يحصل على مقابل مادي من المساطح نتيجة انتفاع هذا الأخير بالأرض، ويختلف المقابل المادي الذي يتحصل عليه مالك الأرض حسب الاتفاق الذي ابرمه مع المساطح، فقد يكون مبلغاً من المال ويسمَى حينئذ بأجرة المساطحة والتي تدفع

بشكل دوري، سنوياً كانت أو سنتين أو ثلاث سنوات، أو قد تدفع دفعة واحدة، كما يجوز أن يكون الدفع في بداية المساطحة أو خلال مدّة المساطحة أو في نهايتها.

وقد يكون المقابل المادي الذي يلتزم المساطح بأدائه غير النقود، كما لو اتفقا على أن يمتلك مالك الأرض المنشأة والأبنية التي أقامها المساطح بعد انتهاء مدة المساطحة بدلاً عن اجرة المساطحة ككل، أو يتفقان على حدوث الشراكة في ملكية الأرض والمنشأة بعد انتهاء المدّة المقررة للمساطحة، أي يحدث الشيوع كبديل للأجرة بعد نهاية المساطحة، ويترتب على ذلك توحيد ملكية المنشأة المقامة من قبل المساطح مع ملكية الأرض ويحصل اتحاد الذمّة وتصبح ملكية العقار بأرضه ومنشأته شائعاً بين الأثنيّن.

إنّ كون العقد المنشيء لحقّ المساطحة يأتي كأصل وليس بشكل مطلق، فيجوز أن يكون بدون مقابل وإن كان ذلك من النادر حصوله، إذ أنّ موضوع وجود المقابل من عدّمه في المساطحة يتوقف على مالك الأرض فهو الذي يقرر ما إذا كان يريد مقابلاً أم لا، مع ملاحظة أنّ مجانية المساطحة تقتصر على الأراضي المملوكة ملكية خاصة، أمّا بالنسبة لتلك التّي مملوكة للدولة فلا يمكن القبول بذلك، لأنّ ذلك يتعارض مع المصلحة العامة ويترتب عليه اهدار للمال العام ويستوجب المؤاخذة فيفترض مؤاخذة المسؤولين ومساءلتهم عن ذلك من قبل الجهات الرقابية.

ثالثاً/عقد غير مسماة: يندرج العقد المنشيء للمساطحة ضمن سياق العقود غير المسماة، ويتضح ذلك من جوانب عدّة، فعندما عرّف المشرع المساطحة من خلال المادة (١/١٢٦٦) من القانون المدني العراقي عرّفه كحقّ عيني ولم يعرّفه كعقد والذي اكتفى ببيان نطاق الاعمال المسموحة القيام بها وفقاً للاتفاق بين الطرفين.

فيما يتعلّق بالأمر نفسه في قانون التسجيل العقاري العراقي يلحظّ عليه أنّه لم يخصّ عقد المساطحة بالذكر إلاّ في مناسبة واحدة وذلك عندما أوجب تسجيل عقود المساطحة والإيجارة الطويلة المصدقة لدى كاتب العدل قبل نفاذ القانون المذكور في دائرة التسجيل العقاري[٨] والأصح هو العقد المنشيء لحقَ المساطحة وليس عقد المساطحة.

والأهم من كلّ ما تقدَم أنّ المشرع العراقي عندما تناول العقود المسماة وجمعها في الكتاب الثاني من القسم الأول في القانون المدني العراقي لم يسم المساطحة كعقد ولم ينظم احكامه، فهو لم يدرجها ضمن العقود الواردة على الملكية والمنفعة والعمل والعقود الاحتمالية و ضمن عقود الضمان، وذلك لأنّ المساطح لا يمتلك الأرض لذلك لا يمكن القبول بأنّه من العقود الواردة على الملكية، كما أنّ وجود الأجرة كمقابل للمساطحة لا تدخله ضمن العقود الواردة على المنفعة، فعلى الرّغم من انتفاع المساطح بالأرض طول مدَة المساطحة إلى أنّ الإنتفاع هذا لا يأتي من الأرض المجردة وإنّما يأتي بعد إقامة البناء والمنشأة عليها، كما أنّ المساطحة بعيدة كلّ البعد عن العقود الواردة على العمل والعقود الاحتمالية والضمان من حيث طبيعتها.

لكلّ ما تقدّم فإنّ وصف العقد المنشيء لحقّ المساطحة وتكيفها بعقد غير مسماة أمر حتمي ولا ينسجم مع ماهيته إلاّ هذا التكيَف.

رابعاً/ عقد شكلي: إنّ نشوء حقّ المساطحة يتطلب إجراء معين، حيث لا يكفي لتمامه مجرد توافق إرادة الطرفين، فقد أوجب القانون لانعقاده تحقق الشكلية المتمثلة بتسجيل العقد في دائرة التسجيل العقاري، وفي ذلك تنصّ المادة (٢/١٢٦١) من القانون المدني بأنّ "حقّ المساطحة يجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري".

على الرغم من وضوح النصّ على كون التسجيل ركن من اركان انعقاد العقد المنشيء لحقّ المساطحة إلاّ أنّه ظهر اتجاهان بهذا الخصوص هما:-

اتجاه يرى أنّه على الرغم من أنّ المشرع العراقي عدّ حقّ المساطحة ضمن الحقوق العينية الأصلية من خلال المادة (١/٦٨) من القانون المدني العراقي[٩]، إلاّ أنّ القانون المذكور نفسه لم يعدّ التسجيل ركناً لانعقاده.

أيدت محكمة التميز العراقي هذا الإتجاه حيث ذهبت إلى عدّ العقد المنشيء لحقّ المساطحة من العقود الرضائية مستبعدةً الشكلية كركن منه، فقد جاء في قرارها أنّ الشكلية في المساطحة إنّما هي لغرض الاحتجاج بالعقد على الغير حيث أنّ العقد وإن لم يسجل

يكون منتجاً لأثاره بالنسبة للمتعاقدين وعلّلت ذلك بأنَ المادة (٢/١٢٢٦) من القانون المدني العراقي وعلى الرغم من نصّها على وجوب تسجيل حقّ المساطحة في دائرة التسجيل العقاري إلاّ أنّها لم تبيّن مصير العقد عند عدم التسجيل خلافاً لما نصَت عليه المادة (٥٠٨) من القانون نفسه بشأن بيع ملكية العقار[١٠].

كما أكّدت محكمة التميز على رضائية العقد المنشيء لحقّ المساطحة في قرار آخر لها بالقول أنّ تسجيل العقد المنشيء لحقّ المساطحة لا يعدّ من أركانه وإنما يقتصر أثره على توثيق العقد بين المتعاقدين[١١].

بخلاف الإتجاه السالف الذكر هناك اتجاه آخر يجعل من التسجيل ركناً من أركان العقد المنشيء لحقّ المساطحة على اعتبار أنّ نص المادة (١/١٢٦١) من القانون المدني العراقي والتي تنصّ على أنّه "يجب تسجيل المساطحة" لا يحتمل أيّ شكّ حول كون التسجيل ركناً من أركان العقد[١٢].

حسم المشرع العراقي هذا الجدل والاختلاف من خلال قانون التسجيل العقاري العراقي، فقد أورد فيه نصوص عدّة وهي إمّا ان تمثل قاعدة عامّة أو تمثل قاعدة خاصّة بالمساطحة تقضي بضرورة تسجيل العقد المنشيء لحقّ المساطحة في دائرة التسجيل العقاري وبخلافه لا ينعقد العقد لتخلف ركنّ من أركانه.

من القواعد العامة التي تنصّ على ضرورة التسجيل كركن من أركان العقد المنشيء لحقّ المساطحة ما وردت في المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري والتّي تنص على أنّ "١– التصرف العقاري هو كلّ تصرف من شأنه أنشاء حقّ من الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو نقله أو تغيره أو زواله وكلّ تصرف مقرر لحقّ من الحقَوق المذكورة.٢– لا ينعقد التصرف العقاري إلاّ بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري".

بما أنّ حقّ المساطحة ناتج عن التصرف العقاري الذي مصدره العقد والذي يترتب عليه أنشاء حقّ عيني أصلي متفرع عن الملكية فهو يدخل ضمن حكم الفقرة (١) من المادة

أعلاه، وبالتالي يقتضي خضوعه لحكم الفقرة (٢) من المادة نفسها التّي تتطلب تسجيل التصرفات العقارية جميعها دون استثناء.

أمَا بخصوص القواعد الخاصة بالمساطحة والتّي تجعل من التسجيل ركناً لانعقادها فقد نصّت المادة (١/٢٢٩) من قانون التسجيل العقاري القاضي بأنّ "ينشأ حقَ المساطحة على الأرض المملوكة والموقوفة وقفاً صحيحاً بتسجيل اتفاق صاحب الأرض والمساطح في السجل العقاري".

كما تنص المادة (١/٢٣٠) من القانون المذكور على أنّ "تسجل عائدية حق المساطحة وشروطها ومدتها في الحقوق الخاصة بالسجل العقاري"، وجاءت في الفقرة (٢) من المادة نفسها "إذا وردت المساطحة على جزء معين من الأرض وجب معاملة الإفراز لهذا الجزء قبل تسجيل حقَ المساطحة عليه".

يستشف ممّا سبق أنّ التسجيل ركن من أركان العقد المنشيء لحقّ المساطحة، فما تقدّم عرضها من النصوص هي قواعد إجرائية لها طابع الإلزامية، ومفاد ذلك هو أنّ عدم مراعاتها أو إغفالها تؤدي إلى عدم انعقاد العقد وبالتالي لا يكون هناك حقّ مساطحة إبتداءً، وسوف نعود إلى هذا الموضوع من خلال عرض الإشكاليات القانونية لحقّ المساطحة.

الغصن الثاني : **خصائص حقّ المساطحة** :

إنّ للمساطحة كحقّ، خصائص عدَة تميّزها عن غيرها من الحقوق، وفيما يأتي أهم خصائص حقّ المساطحة:-

أولاً/ حقّ عيني: وصف المشرع العراقي حقّ المساطحة كحقّ عيني وذلك من خلال عرضه للحقوق العينية في سياق المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي والتّي سبقت الإشارة إليها، ويترتب على عدّ حقّ المساطحة حقّاً عينياً أنّه يتألف من عنصري الحقّ وصاحبه، وفيما يتعلّق بالحقّ يتمثل بالمساطحة، أمّا صاحب هذا الحقّ فهو المساطح الذي يمارس سلطاته على حقّ المساطحة بشكل مباشر من دون أن يتطلب ذلك تدخل أحد، أمّا فيما يتعلّق بالعقد الذي يربط بين الطرفين، فكما سبق الذكر فهو عقد منشيء لحقّ المساطحة إذ يعدّ بمثابة المدخل

إلى حقّ المساطحة فبمجرد إتمامه تنشأ العلاقة المباشرة بين المساطح وحقّه في المساطحة، إذ يتمتع بسلطاته على الأرض كمساطح خلال فترة المساطحة والمتمثلة بالاستعمال والاستغلال للأرض، وكذلك سلطة التصرف المادي بالأرض وذلك بإقامة المنشآت عليها، فضلاً عن التصرف القانوني بحقَّ المساطحة، حيث تنتقل السلطات المذكورة إلى المساطح جميعها والتي تعبّر عن جوهر حقّ المساطحة مع مراعاة ما ورد الإتفاق عليه في العقد المنشيء لحقّ المساطحة.

ثانياً/حقّ عيني أصلي: إستناداً إلى ما قدمه المشرع العراقي من تقسيم للحقَوق العينية إلى أصلية وتبعية في المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي بفقرتيها (١و٢) يأتي حقّ المساطحة ضمن الحقوق العينية الأصلية والتّي يقصد بها تلك الحقوق التّي لا تستند وجودها إلى التزام سابق، فهي قائمة بذاتها، إذ بمجرد نشوء المساطحة ينفرد هذا الحقّ بأحكامه فلا وجود لحقّ أو التزام آخر يحكمه.

ثالثاً/حقّ عيني أصلي عقاري: لا ينشأ حقَ المساطحة إلا على العقارات وتحديداً الأراضي، فالغرض من المساطحة هو استثمار الأراضي لإقامة المشاريع ذات طابع تجاري لها مردود اقتصادي، تمنح المساطح إيرادات مادية تعوّض عليه التكاليف والنفقات التّي صرفها في إقامة الأبنية والمنشآت والتّي غالباً ما تكون مبالغ مالية ضخمة.

رابعاً/حقَ عيني متفرع عن الملكية: إنَ نشوء حقّ المساطحة لا يجرد المالك من ملكية الأرض، وإنما يترتب عليه وجود حقين عينيين في آن واحد، حيث يحتفظ المالك برقبة الأرض على الرغم من تخليه عن سلطاته معظمها مدّة المساطحة، وفي المقابل وبشكل متزامن يكتسب المساطح حقَاً عينياً على الأرض نفسها، وتترتب على ذلك نتائج تتمثل فيما يأتي:

أ–لا شيوع بين مالك الأرض والمساطح: على الرغم من أنّ الطرفين يتمتعان بحقّين عينيّن في الوقت نفسه، إلاّ أنّ ذلك لا يعني اشتراكهم في الملكية ولا في حقّ المساطحة ذلك لأنّ

سند حقّ كلّ من الطرفيَن يختلف عن الأخر، فسند المالك هو الملكية، أمّا المساطح فسنده حقّ المساطحة .

ب- لكلّ من الطرفيَن التصرف بحقّه: إنّ ترتيب حقَ المساطحة لا يمنع مالك الأرض من التصرف بحقه إلاّ إذا وجد اتفاق صريح ومكتوب بينه وبين المساطح يقضي بعدم التصرف برقبة الأرض خلال مدّة المساطحة، وبخلاف ذلك بإمكان المالك بيع الأرض أو هبتها أو المقايضة بها أو رهنها، وإن التصرفات هذه لا تتعارض وحقّ المساطح لأنّ هذا الأخير اكتسب حقّاً يحتج به أمام الكلّ، فكلّ من يكتسب ملكية الأرض بعد ذلك يكتسبها وهي مثقلة بحقّ المساطحة الذي سبق تسجيله في السجل العقاري للأرض، وهنا تظهر أهمية التسجيل كركن من أركان المساطحة.

فيما يتعلّق بالمساطح على الرغَم من أنّه لا يمتلك رقبة الأرض إلاّ أنّه يكون له عليها حقّ القرار خلال المدّة المتفق عليها والذي بموجبه يكون له الحقّ في استعمال الأرض واستغلالها من خلال إقامة الأبنية والمنشآت، وبما أنّه يمتلك ما أحدثه من المنشآت ملكية خالصة له التصرف فيها مقترناً بحقّ المساطحة ذاته كالبيع والرهن و....الخ، كلّ ذلك مالم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك[١٣].

ت- عند استملاك الأرض المثقلة بحقَ المساطحة يستحق المساطح جزءاً من اجمالي بدل الاستملاك الذي يدفع لمالك الأرض، وتختلف النسبة التي تدفع للمساطح حسب ما إذا كان قد قام بالبناء على الأرض أم لا[١٤].

ث- حقّ يورّث: باستثناء انتهاء المدّة المتفقة عليها، لا ينتهي حقّ المساطحة لا بموت مالك الأرض ولا بموت المساطح، وفيما يتعلَق بهذا الأخير على الرغم أنّ شخصيته محل اعتبار إلى درجة كبيرة عند التعاقد على المساطحة إلا أنّ موته لا يؤثر على استمرارية المساطحة وانتقالها إلى ورثته[١٥].

فضلاً عمَا تقدَم لا ينتهي حقّ المساطحة بزوال وهلاك الأبنية والمنشأة المقامة قبل إنتهاء مدّته مهما كان السبب من وراء ذلك، إذ يحتفظ المساطح بحقه في المساطحة والسلطات الناتجة عنها جميعها(١٦).

خامساً/ حقّ مؤقت: على الرغم من أنّ القواعد المنظمة لحقّ المساطحة تتسم بالمرونة في معظمها، حيث يلحظّ أنّ المشرع منح المتعاقدين الحرية إلى حدّ كبير في التعاقد والاتفاق حول بنود المساطحة إلاّ أنّه لم يسمح بأن تتجاوز مدّتها خمسين سنة، وفي ذلك تنصّ المادة (١/١٢٦٧) من القانون المدني العراقي على أنّه " لا يجوز أن تزيد مدّة المساطحة عن خمسين سنة ....."، وفي السياق ذاته تنصّ المادة (٢/٢٣٠) من قانون التسجيل العقاري العراقي أيضاَ بأنَ " لا يجوز أن تزيد مدَة المساطحة عن خمسين سنة، فإذا ازدادت عنها يقتصر التسجيل على خمسين سنة فقط باتفاق الطرفين" .

يستشف من النص الوارد في قانون التسجيل العقاري أنّه وفضلاً عن تحديده للحدّ الأعلى لمدّة المساطحة تناول أيضاً مسألة تجاوز الإتفاق عن خمسين سنة حيث عالجها بتقليل وإنزال المدّة المتجاوزة للحدّ المسموح إلى خمسين سنة، مستبعداً خيار بطلان المساطحة، أمّا إذا لم يرض الطرفان إلاّ بمدّة تتجاوز الخمسين سنة فلا مجال لذلك ولا تنعقد المساطحة ولا تسجل لأنّ النص السالف الذكر من النظام العام الذي لا يصح الالتفاف حوله والاتفاق بخلافه، فلا يمكن لإرادة الأفراد أن تعلو على إرادة المشرع.

المبحث الثاني

إشكاليات المساطحة

تتوزع الاشكاليات المصاحبة للمساطحة في الوقت الحاضر على إشكاليات قانونية واقتصادية، عليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول منه الإشكاليات القانونية المساطحة وفي المطلب الثاني نتناول الإشكاليات الإقتصادية لها.

المطلب الأول : الإشكاليات القانونية للمساطحة

إنّ أهم الإشكاليات القانونية للمساطحة حالياً هي ثلاثة إشكاليات رئيسة وأساسية أثرت سلباً على ماهية هذا الحقّ، وتتمثل هذه الإشكاليات في تمليك الأرض محل المساطحة، وإشكالية عدم التسجيل فضلاً عن إشكالية التصرف بحقّ المساطحة، وفيما يأتي تفصيلها في ثلاثة غصون متتالية .

الغصن الأول : تمليك الأرض محل المساطحة

سبق وأن ذكرنا أنَ العراق كان ينتهج الاشتراكية لنظامه الاقتصادي، لذلك كانت الدولة تمتلك الأراض على مختلف أنواعها وبمساحات كبيرة، وبعد تبني الرأسمالية وانتهاج ما يعرف بالاقتصاد الحر، ترتب على ذلك في باديء الأمر تحسين مستوى المعيشة للفرد وتحسن الاقتصاد ممّا ادّى إلى انتعاش السوق فازدادت الأنشطة التجارية والصناعية من خلال إقامة المشاريع وتفعيل الإستثمار، وكان للمساطحة دور كبير وفعّال في كلّ ذلك على اعتبار أنّ جانباً من الإستثمارات، الوطنية منها والأجنبية كانت تتم من خلال تخصيص الأراضي لها من قبل المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بالمساطحة، فقد كانت بالفعل أداة ذات فاعلية كبيرة لتلك الاغراض.

على الرغم من جميع الإيجابيات التي تقدمت أعلاه إلاّ أنّها لا تخلو من العيوب والإشكاليات، منها تحويل المساطحة إلى الملكية، أي بعد أن يكتسب المساطح حقّ المساطحة وقبل إنتهاء مدّته يمتلك الأرض محل المساطحة بموافقة الجهات المعنية، وفي

ذلك خروج ومخالفة للقواعد القانونية المتعلّقة بحقّ المساطح وكذلك القواعد القانونية الخاصة بتمليك العقارات المملوكة للدولة، ونتج عن ذلك آثار سلبية أهمّها:

أولاً/ إهدار المال العام: إنّ حقّ المساطحة وكما سبق الذكر حقّ مؤقت ينتهي بإنتهاء مدّته، ويترتب على ذلك إعادة الأرض والمنشآت المقامة عليها إلى البلدية أو الجهات ذات العلاقة والتي بدورها تقوم بتأجيرها مرّة اخرى، إلاّ أنّ تمليك الأراضي تلك، افقدت الدولة ملكية الأرض من جانب، ومن جانب آخر فوتت عليها فرصة الحصول على غلّتها المتمثلة بالأجرة، مثل الأجرة المقرّرة كمقابل لحقّ المساطحة، والأجرة التي تستحصل من تأجير المنشآت بعد انتهاء مدّة المساطحة مستقبلاً، وبالإضافة إلى كلّ ما تقدّم فأنّ التمليك أدّى إلى عدم تملّك المنشآت التي شيدت من قبل المساطح والتي من المفروض أن تؤول ملكيتها إلى الجهة الّتي قامت بالمساطحة في أغلب الأحوال، والأهم من كلّ ذلك هو أنّ تمليك الأراضي يكون مقابل ثمن بخس لا يتناسب بتاتاً مع القيمة الحقيقية للعقار.

ثانياً/مخالفة القانون: إنّ تمليك الأراضي تلك كان من دون أيّ مراعاة للقوانين والإجراءات المحدّدة والمنصوصة عليها بهذا الخصوص في قانون بيع وإيجار أموال الدولة، ممّا وضع الأسس والشروط التّي يجب إتباعها عند بيع العقارات المملوكة للدولة، ومن أهم الإجراءات تلك، أن يتم البيَع عن طريق المزايدة العلنية لمنح حقّ المشاركة لأكبر عدد من الراغبين بهدف الحصول على مبلغ مالي يساوي قيمة العقار أو على الأقل يكون مناسباً له.

ثالثاً/ الخروج عن مبدأ المساواة: إنّ تمليك الأراضي المخصصة للمساطحة لشخص أو لأشخاص معينين يمثل تفضيل القلّة من الأشخاص على عامة الناس وعلى أغلبية النخبة من التجار وأرباب العمل والمشاريع، حيث من المفروض أن تتجنب الحكومة التصرفات هذه وتبقى محايدة فيما يخصّ علاقتها بمواطنها، بهدف خلق المنافسة فيما بينهم إلاّ أنّ تحيزها لقلّة معينة جعلت منها طرفاً مسانداً للبعض على حساب البعض الأخر وهذا يتنافى تماماً ومباديء السوق الحر، وفضلاً عن كلّ ما تقدّم فأنّ التصرفات هذه لا تمت إلى الحوافز

الإستثمارية بصلة، فإذا ارتأت الحكومة تمليك اراضيها بدون مقابل أو بمقابل ثمن بخس تشجع المستثمر على الإستثمار عليها أن تقدم على ذلك ابتداءً[١٧].

الغصن الثاني : عدم تسجيل حقّ المساطحة

سبق القول أنّ المساطحة حقّ عيني أصلي عقاري متفرع عن الملكية يدخل ضمن سياق التصرفات العقارية التّي لا تنعقد إلاّ بتسجيلها في دائرة التسجيل العقاري، وعلى الرغم من ذلك فأنّه يلحظ وفي بعض الحالات عدم تسجيل المساطحة في دائرة التسجيل العقاري، حيث تكتفي البلديات وغيرها بتنظيم العقد المنشيء لحقّ المساطحة مدرجاً فيه المعلومات عن الأرض ومساحتها والمدّة والأجرة والغرض من المشروع ونوعه مرفقاً بالتصاميم والأوليات والمستندات المطلوبة، ذات الصلة بالموضوع، ويشرع المتعاقد بإقامة الأبنية والمنشآت على الأرض المخصصة لها من دون أن تنتهي العملية بالتسجيل، على الرغم من مطالبة المتعاقد بضرورة تسجيل العقد واستيفاء الشكلية التّي نصّ عليها القانون حتى يضمن حقه، إلاّ أنّ البلديات لا تستجيب في حالات عدّة لذلك.

إنّ عدم تسجيل المساطحة وتعامل البلديات على وفق ما سبق الذكر تمثل إشكالية ومعضلة لها مردودات وآثار سلبية تتطلب الوقوف عندها والتّي منها:.

أولاً/ مخالفة القواعد القانونية: إنّ عدم تسجيل المساطحة امر مخالف لنصوص قانونية تتسم بالآمرة كالمواد (١،٢/٣) و (١/٢٢٩) و (١/٢٣٠) من قانون التسجيل العقاري، فالقواعد هذه خاصَة بالتسجيل وتتعلق بالنظام العام التّي لا يجوز الخروج عنها والاتفاق على مخالفتها سواء كان ذلك بإرادة الطرفين أو بإرادة طرف واحد، فقانون التسجيل العقاري الذي أوجب تسجيل المساطحة كركن للانعقاد هو قانون إجرائي خاص بالعقارات والتصرفات الواقعة عليها، إذ أنَ قواعده هي التّي تنظم كيفية وطرق إنشاء وزوال الحقوق العينية على العقارات بمختلف أنواعها ولا يتم أيّ ممّا ذكر مالم يتم تسجيله في السجل العقاري للعقار لدى دائرة التسجيل العقاري، وتعدّ المساطحة إحدى هذه التصرفات التي لا يمكن استثنائها من التسجيل.

ثانياً/عدم نشوء حقّ المساطحة: إنّ عدم مراعاة الشكلية التّي أوجبها القانون للمساطحة يترتب عليه البطلان، فالتسجيل الذي أوجبه المشرع هو ركن لانعقاد العقد وليس شرطاً لنفاذه، ومن المعروف أنَ تخلف الركن في العقد يؤدي إلى بطلانه، والباطل معدوم لا يترتب عليه اثر، ومفاد ذلك أنّ إقامة الأبنية والمنشآت على الأرض المخصصة للمساطحة وبإذن من البلدية بذريعة أنّ حقّ المتعاقد معها سيؤول في المستقبل إلى المساطحة لا يضفي على الباني صفة المساطح، ويترتب على ذلك نتائج أهمّها:

أ- لا يستطيع الباني القيام بأيّة تصرفات قانونية: فليس له أن يتصرف بالمساطحة بالمقابل أو بدون مقابل، كما لا يمكن التنازل عنها للغير أو رهنها لأنّ التصرفات هذه كلّها تتطلب قيدها في سجل الأرض محل المساطحة، ونظراً لأنّ الباني لم يكتسب بعد صفة المساطح ولم يصبح صاحب حقّ المساطحة لا يكون بمقدوره القيام بما سبق ذكرها من التصرفات، لأنَ فاقد الشيء لا يعطيه.

ب-لا يستطيع الباني التأمين على حقه: طالما أنّ الباني لم يصبح بعد مساطحاً فلا يكون قادراً على التعاقد مع شركات التأمين على مشروعه مقترناً بحقّ المساطحة.

ت-إنَ حقّ المساطحة بطبيعته حقّ يورث إلاّ أنّ عدم التسجيل يترتب عليه عدم انتقاله إلى الورثة لأنّه لم يدخل بعد في الذّمة المالية للباني، إذ يقتصر الحقّ الذي يؤول إلى الورثة على المنشآت التّي أقامها المورث، كما أنّ الدائنين لا يستطيعون استحصال دينهم من خلال الحجز على حقّ المساطحة وبيعه أو مخاصمة الورثة بذلك لأنّه لم ينشأ بعد.

ث- عند استملاك الأرض المخصصة للمساطحة فلا يستفيّد الباني من التعويض المحدّد للمساطح المنصوص عليه في القانون، حيث تكون نسبة التعويض له كباني أقل بكثير، فهو قد يحصل على قيمة المنشآت التي شيدها على أكثر تقدير، ويحسب له قيمتها مستحقة القلع وليست قيمتها قائمة لأنّه سيء النية.

أمّا إذا استملكت الأرض ولم يكن قد شيّد عليها، فلا يدفع له شيء لعدم وجود حقّ يستحق التعويض عليه، أمّا المساطح فكما سلف الذكر أقرّ المشرع بحقه في الحصول على التعويض عند استملاك الأرض محل المساطحة، سواء أقام المنشآت عليها أم لا[١٨] .

هـ- إنّ نظريتي إنتقاص وبطلان العقد لا تعالجان إشكالية عدم التسجيل ولا تسعفان الطرفان على حلها، ويترتب على ذلك أنّه ليس أمام القضاء سوى الحكم ببطلان المساطحة إذا ما رفعت الدعوى بذلك أمامه.

فيما يتعلّق بإنتقاص العقد فإنّ هذه النظرية تعجز عن احتواء إشكالية عدم التسجيل ومعالجتها، فعلى الرغم من ضرورة تصحيح العقود قدر الإمكان إلاَ أنَه ليس ثمّت مجال لإنتقاص ما هو باطل في حالة العقد المنشيء لحقّ المساطحة، لأنّ التسجيل ركن مرابط للعقد وغير قابل للتجزئة ولا ينعقد بدونه، ويترتب على ذلك تخلف الشرط المقرر للأخذ بنظرية إنتقاص العقد والذي هو بطلان الشق الأساس والجوهري في العقد، إذ لا يصار إلى إنتقاص العقد إذا تبيّن أنّ العقد ما كان ليتم من دون الشقّ الذي وقع باطلاً، وفي ذلك تنص المادة (١٣٩) من القانون المدني العراقي على أنّ "إذا كان العقد في شق منه باطلاً فهذا الشق الذي وحده هو الذي يبطل، أمّا الباقي من العقد فيظل صحيحاً إلاّ أذا تبين أنّ العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً".

أمّا فيما تتعلَق بنظرية تحول العقد فهي الأخرى غير كفيلة بمعالجة إشكالية عدم التسجيل، وذلك بسبب ما هو مشروط للأخذ بها، حيث يشترط للعمل بهذه النظرية انصراف نيّة المتعاقدين إلى العقد المحول إليه أي العقد الجديد[١٩]، وهذا ما لا يمكن تحققه في المساطحة لأنّ نيّة الطرفين قد إتجهت إلى إبرام العقد المنشيء لحقّ المساطحة ولم تتجه إلى إبرام عقد آخر.

ثالثاً/ يكون الباني سيء النيّة: إنّ بناء الباني على الأرض وقبل التسجيل يجعل منه سيء النيّة ولا يمكن الاحتجاج بموافقة مالك الأرض حتى يعدّ حسن النيّة.

إنّ عدّ الباني سيء النيَة لا يكون على وفق معيار علمه بأنّه يعتدي على حق الغير، لأنّه حصل مسبقاً على الإذن بالبناء.

كما لا يعدّ سيء النيَة على وفق معايير اخرى كعلمه بأنّ الأرض محل نزاع أو لم يدفع ثمنها من قبل من تصرف بها إليه، فهو يكون سيء النيّة لأنّه بنى على أرض الغير قبل أن يكتسب هذا الحق، وبعبارة أخرى يكون سيء النيّة لأنّه أخطأ بالشروع في إقامة الأبنية والمنشآت على الأرض محل المساطحة قبل التسجيل.

على الرغم من كون الباني سيء النيَة إلاّ أنّه لا يخضع لإحكام المادة(١١١٩) من القانون المدني العراقي[٢٠] التي تخصّ بناء شخص بمواد من عنده على أرض الغير، فلا يمكن اجباره على قلع المحدثات أو إبقائها بقيمتها مستحقة القلع، لأنَ العمل بأحكام تلك المادة يتطلب عدم إذن وموافقة مالك الأرض بالبناء، إلاّ أنّه وفي الحالة التّي نحن بصدد بحثها أخذ موافقة مالك الأرض مسبقاً، أمّا إذا عدّ التسجيل بمثابة موافقة ورضا مالك الأرض فإنّ الباني يخضع لأحكام المادة أعلاه .

والخلاصة في هذا الصدد هي أنّ إغفال تسجيل العقد في دائرة التسجيل العقاري يؤدي إلى عدم كسب حقَ المساطحة بأيّ حال من الأحوال.

الغصن الثالث : إشكالية التصرف بحقّ المساطحة

من السلطات التّي تترتب للمساطح عند اكتسابه لحقَ المساطحة سلطة التصرف، ومعناه صلاحية المساطح في أن يتصرف في حقَه في المساطحة، فيكون له التصرف هذا قبل إقامته للبناء والمنشآت أو بعده مالم يوجد شرط في العقد المنشيء لحقّ المساطحة يمنعه من القيام بذلك، وبذلك تنصّ المادة (١/٢٣٢) من قانون التسجيل العقاري العراقي بأنّ "يملك المساطح ملكاً خالصاً الأبنية والمنشآت المقامة من قبله وتسري عليها جميع التصرفات القانونية مقترنةً بحقَ المساطحة دون موافقة صاحب الأرض، كما وله التصرف بحقّ المساطحة قبل البناء وكلّ ذلك مالم يوجد اتفاق بخلافه".

قبل البحث في إشكالية التصرف بحقّ المساطحة يتطلب الأمر الوقوف عند المادة المذكورة أعلاه نظراً لما فيها من التناقض وعدم الدَقة، إذ يلحظ على الشقّ الأول منها أنّه بإمكان المساطح التصرف بما أحدثه مقترناً بحقَ المساطحة من دون أن يتطلب ذلك إذن من مالك الأرض، في الوقت نفسه وفي الشق الثاني منها تقضي بعدم جواز التصرف بحقّ المساطحة عند عدم البناء إذا ما اشترط مالك الأرض ذلك، فيا حبّذا لو أنّ المشرع جعل من سلطة المساطح في التصرف بحقه سواء أقام البناء والمنشآت أم لم يقمها متوقفة على وجود اتفاق يقضي بذلك أم لا.

إنّ سلطة المساطح في التصرف بحقه في المساطحة أمر مسلم فيه ويقرّه القانون بصريح العبارة، إلا أنّه في الوقت الحاضر وبسبب ضعف المؤسسات الرقابية وازدياد التدخل غير المشروع في المشاريع التي تعرض من قبل الحكومة تقتضي المصلحة العامة منع المساطح وتجريده تماماً من حقه في التصرف بالمساطحة وذلك من دون التميز بين ما إذا كان قد أحدث المنشآت أم لا.

إنّ صلاحية المساطح في التصرف بالمساطحة اصبحت في الوقت الحاضر وسيلة لاحتكار ما هو نادر وذات قيمة مالية كبيرة من الأراضي وبمساحات شاسعة من قبل القلّة من الأشخاص مستغلّين نفوذهم، حيث يحصلون على تلك الأراض من خلال حقّ المساطحة بمقابل مالي بخس، ثُمّ يتصرفون فيها لأشخاص أخرين يكتسبون من خلالها مبالغ مالية ضخمة.

ما يحدث الأن هو أنه لكي يحصل اصحاب الاعمال والمشاريع على الأراضي عن طريق المساطحة عليهم أن يلجأ وإلى هؤلاء الذين سبق ذكرهم، فالمفاهيم والمباديء الإقتصادية المتمثلة في انتعاش السوق وخلق فرص العمل وازدياد المشاريع وازدهارها وخلق المنافسة ونمو الاقتصاد وحصول المستهلك على الخدمات والسلع باقل التكاليف والأعباء و....الخ، والتي من المفترض أن تكون للمساطحة دور فيها إلاّ أنّها أضحت شبه معدومة، وفي النهاية يتحمل الفرد أي المستهلك عبء الآثار السلبية جميعها المترتبة عن هذا الواقع.

لكلّ ما تقدّم ولكي تتوظف المساطحة بالشكل السليم والمعدّ له، من الأجدر والضروري إلغاء المواد القانونية التي تسمح بالتصرف بحقّ المساطحة جميعها وتقنين نصوص تمنع نهائياً التصرف بحقّ المساطحة مقترنةً بعقوبات جزائية، فالقاعدة تقتضي أنّه لا ينكر تغير الأحكام بتغيير الزمان، والقول بإدراج شرط في العقد المنشيء لحقّ المساطحة يمنع بموجبه المساطح من التصرف بحقه كما هو منصوص عليه الأن في القوانين المعنية لا يترتب عليه في الوقت الحاضر معالجة هذه الإشكالية، لأنّه على الرغم من إدراج شرط المنع من التصرف في العقود عدّة المنشئة لحقّ المساطحة إلاّ أنّه لم يتم العمل والتقيّد به بسبب التدخلات التي تمّت في هذا الخصوص.

المطلب الثاني : الإشكاليات الإقتصادية للمساطحة

ممّا لاشك فيه أنّ قواعد القانون المدني جميعها تهدف إلى تنظيم التعاملات المالية بين الأشخاص وهي بذلك تعدّ ذات طابع إقتصادي، تختص بأنشطة السوق على مختلف المجالات، لذلك يلحظ عليه وجود الإشكاليات في المواضيع التي يعنيها القانون المدني ممّا تترتب عليه إشكاليات اقتصادية في الوقت نفسه، وبما أنّ الجانب الأكبر لحقّ المساطحة له طابع اقتصادي كما ذكر يتطلب الأمر دراسة أهم الإشكاليات الإقتصادية الناتجة عن سوء إستغلال حقّ المساطحة والتي هي الأُجرة والإحتكار والإستغلال غير السليم للمساطحة، وفيما يأتي بيانها في ثلاثة غصون متتالية.

الغصن الأول : إشكالية الأُجرة :

أوضّحنا فيما سبق أنّ حقّ المساطحة وسيلة للإستثمار عندما تقوم الدولة بمنح اراضيها لأصحاب رؤوس الأموال والتجار لإقامة المشاريع التجارية بمختلف أنواعها، وممَا لاشك فيه أنَ المساطح والذي من المفروض وقبل كلّ شيء أن يكون قد وضع الجدوى الإقتصادية للمشروع المفترض إقامته، ومن المسائل الهامة التي تدرج فيه هي الكلفة والربح المتوقع للمشروع، وتعدّ اجرة الأرض الممنوحة بالمساطحة من بين الأمور التي تحتسب في

سياق كلفة المشروع على اعتبار أنّها تمثل المقابل للأرض المقامة عليها منشآت المشروع طوال فترة المساطحة.

إنّ واقع المساطحة من حيث موضوع الأُجرة يمثل إشكالية، حيث يلحظ أنّ الأجور المحدَدة للمساطحة قليلة لا تتناسب مطلقاً لا مع مساحة الأرض المخصَصة للمساطحة ولا مع الإيرادات والأرباح التي يتحصل عليها المساطح من مشروعه.

إنَ البلديات باعتبارها الجهة المعنية بتخصيص الأراض للمساطحة والطرف المتعاقد مع المساطح، تتولى تحديد الإيجار للأراض الممنوحة بالمساطحة على وفق أُسس غير سليمة، حيث تستند في كثير من الأحوال على قانون بيع وإيجار أموال الدولة وهذا يتعارض تماماً مع واقع المساطحة والقانون، ذلك أنّ من يقدم على إقامة المشاريع يخطط وينفق مبالغ مالية بهدف إعداد مشروع إقتصادي كفيل بأخذ الثقة وجذب اهتمام المعنيين، وفي المقابل هناك من ينافسه في ذلك وهو فارغ اليدين إمّا بهدف الحصول على مبلغ مالي والخروج بعد ذلك من المزايدة، أو بهدف أخذ المزايدة مستفيداً من الجهود الذهنية والمادية التي بذلها وانفقها الغير، أمّا من الناحية القانونية فإنّ حقّ المساطحة لا يدخل ضمن سياق قانون بيع وإيجار أموال الدولة حتى يمنح عن طريق المزايدة العلنية[٢١].

والخلاصة هي: أنّ الأجور المحددَة للأراض الممنوحة بالمساطحة لا ترتقي إلى المستوى المطلوب ولا تساهم في زيادة المردود المالي للخزينة العامَة فهي لا تتعدَى كونَها رمزية وتافهة، وفي المقابل يلحظ أنَ الأبنية والمنشآت المقامة من قبل المساطحيَن مؤجرة إلى الغير بأضعاف مضاعفة تتجاوز تلك التي تدفع إلى الحكومة والتي تمثلها في ذلك البلديات ولتصبح المساطحة وسيلة فعالة ومساهمة لزيادة دخل الحكومة لابدَ وأن يعاد النظر في الأجور المحدَدة لها بحيث تكون على وفق نسبة ملحوظة من الربح المتوقع للمشروع، فالإستثمار والتشجيع على إقامة المشاريع لا تعنيان مطلقا منح الامتيازات كلَها للمستثمرين وأرباب المشاريع، بل لابد وأن تؤخذ مصلحة المجتمع من خلال المؤسسات التي يمثلها بنظر الاعتبار، هذا من جانب، ومن جانب آخر فأنّ رفع الأجور على وفق أسَس علمية

واقتصادية لا يؤثر سلباً على إقامة المشاريع وإنَما يساهم في تنظيمها من حيث العدد والنوعية.

الغصَن الثاني : إشكاليّة الإحتكار :

يعدّ الإحتكار من المظاهر الإقتصادية الخطيرة كون المنشأة تحتكر وتنعدم المنافسة فيها، مما يترتب عليه استغلال حاجة الناس[٢٢]، وللحدّ من تلك الظاهرة هناك عمل جاد على الصعيديين الدولي والداخلي.

فيما يتعلَق بموضوع المساطحة يلحظّ أنّ فئة قليلة تحتكر الحصول على هذا الحقّ مستغلّةً نفوذها في هذا الصدد، وتترتب على ذلك إحتكار أهم عنصر من عناصر الإنتاج والمقصود به الأرض، على اعتبار أنّ المساطحة حقّ عيني عقاري ينشأ على الأراض المملوكة للدولة بصورة واسعة .

تتميّز الأراض بكونها غير قابلة للزيادة فهي قيمية وقليلة مقارنة بالأشياء الأخرى، وما يحدث الأن هو إحتكار مساحات شاسعة من الأراضي المملوكة للدولة من قبل فئة كما اسلفنا من خلال حقّ المساطحة مستغلّةً القانون كوسيلة لتحقيق مكاسب ذاتية، فعلى الرغم من أنّ حقّ المساطحة حقّ مؤقت ينتهي بإنتهاء مدَة المساطحة إلاّ أنّ طول المدة التي تتميّز بها المساطحة مع وجود ظاهرة الإحتكار تنتج آثار تمسّ الاقتصاد سلباً ويترتب عليه أن يكون الفرد العادي المتضرر الرئيس منه.

من الآثار السلبية لإحتكار الأراضي ارتفاع اسعارها، والذي يترتب عليه زيادة تكلفة العقارات على مختلف أنواعها، وفي النتيجة ترتفع سعر الوحدات السكنية والتجارية للتمليك والإيجار بشكل غير طبيعي، ومباشرة لهذا الأثر ترتفع اسعار السلع والخدمات، على اعتبار أنَ التجار وأصحاب المشاريع يضيفون الكلفة هذه على منتجاتهم وفي النهاية تقع تبعة كلَ ذلك على عاتق المستهلك، وهذا ما حدث بالفعل في العراق بشكل عام وفي إقليم كردستان على وجه الخصوص وله تداعياته السلبية في الوقت الحاضر.

قبل ظهور الأزمَة المالية كانت اسعار العقارات في الإقليم مرتفعة بصورة لم يكن لها مثيل في السابق بحيث كانت تتجاوز اسعار مثيلاتها في العواصم والدول متقدمة اقتصادياً، ونتج عنها غلاء في اسعار السلع والخدمات تجاوزت الحدَ المعقول بكثير، ولا تزال لها آثرها السلبي على مواطني إقليم كردستان على الرغم من الأزمة المالية التي يشهدها الإقليم، حيث من المفروض أن تتكفل الحكومة من خلال مؤسساتها المعنية بحماية المستهلك وتسعى إلى اخذ جميع الاحتياطات في هذا المجال وتتجنب كلّ تصرف ينتج عنَه الضرر بالمستهلك[٢٣].

لكلّ ما تقدَم يتطلب الأمر القيام بخطوات جدَية لوضع حدَ لهذا الإحتكار، والعمل على ضرورة الشروع والإنتهاء من المشاريع التي من المفترض إقامتها على الأراض الممنوحة بالمساطحة، وكذلك مراعاة المساحات عند تخصيص الأراضي بطريقة لا تتجاوز احتياجات المشروع والإبتعاد عن الاعتباطية تماماً في هذا المجال، واسترجاع المساحات غير المستغلة والزائدة عن حاجة المشاريع .

الغصن الثالث : إشكالية التوظيف :

يفترض أن تساهم المشروعات المقامة من خلال المساطحة في خلق فرص العمل وازدهار السوق وتوسيع المنافسة التجارية بهدف تحقيق التنمية الإقتصادية، إلاّ أنّ ما يلحظ في هذا السياق في العراق وعلى صعيد إقليم كوردستان بالذات هو الإخفاق، فبإستثناء قلّة من المشاريع لا توجد مشاريع فعّالة تكون ذات جدوى بالنسبة للتنمية، حيث لم توظف المساطحة بالشكل الصحيح الذي يخدم المتطلبات الإقتصادية للحكومة والأفراد، حيث أصبحت وسيلة لتحقيق المصالح الذاتية لقلَة من الأشخاص.

إذا نظرنا إلى واقع المساطحة من الناحية الإقتصادية في الوقت الحاضر نلحظ وبوضوح افتقارها إلى المنهجية والتخطيط، فإقامة المشاريع بوجه عام تحتاج إلى تخطيط مسبق ليس من قبل التاجر فقط وإنَما من قبل الحكومة بالدرجة الأساس[٢٤]، إلاّ أنّ هذه الأخيرة أي الحكومة لا تقوم بأداء دورها بالشكل المطلوب، حيث تؤخذ عليها غياب بصمتها في هذا السياق بشكل شبه كامل، فكلَ ما تقوم بها لا تتعدى تنظيم العقود وتخصيص

الأراضي وفيما عداها فهي تكتفي بلعب دور المتفرج، أو تتبع المساطح الذي لا يهمه سوى تحقيق مكاسب شخصية.

إنّ دراسة المشاريع المقامة من خلال المساطحة أغلبها تظهر أنّها لا تساهم في التنمية الإقتصادية، فبدلاً من التحول نحو الوحدات الإنتاجية على حساب الوحدات الإستهلاكية[٢٥] حصل العكس تماماً حيث تحول المجتمع إلى مجتمع إستهلاكي، فتلك المشاريع لا تتعدّى المحال والمجمعات التجارية ومحطات تعبئة الوقود، وعلى الرغم من ذلك يلحظ على تلك المشاريع تواجدها في حدود جغرافية قريبة من بعضها البعض، إذ من المفروض أن ينفرد كلّ مشروع إقتصادي بمنطقة جغرافية تخصّه حتى يكون ذات فعالية يدوم لفترة طويلة نوعاً ما، يكون قادراً على حماية نفسه بحيث يصعب على الغرماء والمنافسين القضاء عليه، إلاّ أنّه يلحظ على مشاريع المساطحة عدم قدرتها على مراعاة هذا الجانب، فقليلاً ما تنتهج المعايّر الإقتصادية وقت تخصيص الأراضي من خلال المساطحة لإقامة المشاريع.

الخاتمـــــة

في نهاية هذا البحث توصّلنا إلى أهم الإستنتاجات والتوصيات الآتية:

أولاً : الإستنتاجات:-

أ-يقتصر حقّ المساطحة في التشريعات العراقية على إقامة المنشآت والمباني.

ب-لا ينشأ حقّ المساطحة إلاّ وقت تسجيله في دائرة التسجيل العقاري .

ت-يعدّ العقد المصدر الوحيد لكسب حقّ المساطحة، وهو عقد غير مسماة.

ث-جُردّت المساطحة من وظيفتها الإقتصادية ولم تُستغلّ بالشكل السليم للتنمية وإقامة المشاريع.

ج-إنّ مرونة القواعد القانونية المتعلَقة بحقَ المساطحة من الأسباب الرئيسة لسوء التعامل معه.

ح-أصبحت المساطحة وسيلة لاحتكار أراض الدولة من قبل أشخاص متنفذين.

خ-تعدّ الأُجور المحدَدة للأراض المخصَصة للمساطحة تافهة ولا تساهم في زيادة الإيرادات المالية للخزينة العامَة.

ثانياً : التوصيات:-

أ-تأسيس هيئة خاصة بأمور المساطحة تتبع السلطة التشريعية، تكون مهامها منح الموافقة على المساطحات والمشاريع التي تقام من خلالها فضلاً عن الرقابة والتدقيق على إجراءات منحها ومدَتها وأُجورها.

ب-زيادة أُجرة المساطحة بصورة تتناسب مع الأُجور السائدة في سوق العقارات.

ت-تجريم ومنع تحويل حقَ المساطحة إلى حقَ الملكية.

ث-تخصيصَ حق المساطحة ومنحه لمشاريع ذات مردود إقتصادي كبير، وحصره فقط على اصحاب المشاريع وأرباب العمل.

ج-إضافة مادة في قانون التسجيل العقاري تمنع المساطح من التصرف بحقَ المساطحة طول مدَته وكالآتي:

" أ–يُمَنع على المساطح التصرف بحقَه في المساطحة أو التنازل عنَه بالمقابل أو بدون مقابل تحت أيَ ظرف كان.

ب–عند مخالفة الفقرة أعلاه تسحب حقَ المساطحة من دون أن يستحق المساطح أيَ التعويض عن حقَه وتقلع ما شيَده من الأبنية والمنشآت على نفقته خلال شهر من تأريخ صدور قرار السحب".

د–مراجعة المساطحات الممنوحة وتعديلها وفق مراعاة المصلحة العامة، ويدخل الأمر هذا في باب القضاء على الفساد الذي تنشده القيادات في إقليم كوردستان والعراق.

الهـــوامـــش

(١) جاء قانون التسجيل العقاري العراقي خالياً من تعريف حقّ المساطحة.

(٢) محمد طه بشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج١، مطبوعات وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، بدون تاريخ النشر،ص١٣٦.

(٣) د. عبدالمنعم البدراوي، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت، بدون تاريخ النشر،ص١٠٦٩.

(٤) د. حسن على الذنون، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر،بغداد، ١٩٥٤،ص٣٥٥.

(٥) تنص المادة (٨٢٤) من القانون المدني العراقي على أنّ "المغارسة عقد على اعطاء أحد أرضه إلى آخر ليغرس فيها أشجارا معلومة ويتعهد بتربيتها مدة معلومة على أن تكون الأشجار والأرض أو الأشجار وحدها مشتركة بينهما بنسبة معينة بعد انتهاء المدة".

(٦) ينظر المادة (١٢٧٠) من القانون المدني العراقي.

(٧) ينظر المادة (٢٣١) من قانون التسجيل العقاري العراقي.

(٨) ينظر المادة (٣/٢٢٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي.

(٩) تنصّ المادة (١/٦٨) من قانون المدني العراقي على أنّ " الحقوق العينية الأصلية هي حقّ الملكية .....والمساطحة....."

(١٠) نقلاً عن مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج٣، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٨، ص٩٢.

(١١) محكمة التميز العراقية، قرار المرقم ٢٠١ الحقوقية /٩٦٨ في ١٨–٩–١٩٦٨، غير منشور.

(١٢) ينظر د. حسن علي الذنون، المصدر السابق، ص٣٥٥، محمد طه البشير ود. غني حسون طه، المصدر السابق، ص٣١٧.

(١٣) المادة (١/١٢٦٩) من القانون المدني العراقي.

(١٤) ينظر المادة (٣٥/أولاً–هـ) من قانون الاستملاك العراقي المرقم ١٢ لسنة ١٩٨١.

(١٥) المادة (١/١٢٦٩) من القانون المدني العراقي.

(١٦) المادة (٢/١٢٦٧) من القانون المدني العراقي.

(١٧) د. عبدالله عبدالكريم عبدالله، ضمانات الإستثمار في الدول العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط١، عمان، ٢٠٠٨، ص٤٦.

(١٨) للمزيد ينظر المادة (٣٥/اولاً–هـ) من قانون الاستملاك العراقي .

(١٩) تنصَ المادة (١٤٠) من القانون المدني العراقي على أنّ " إذا كان العقد باطلاً وتوافرت فيه اركان عقد آخر فإنَ العقد يكون صحيحاً باعتباره العقد الذي توافرت أركانه إذا تبين أنّ المتعاقدين كانت نيتهما تنصرف إلى ابرام هذا العقد".

(٢٠) تنصّ المادة (١١١٩) من القانون المدني العراقي على أنّ " إذا أحدث شخص بناء أو غراساً أو منشآت اخرى بمواد من عنده على الأرض يعلم أنّها مملوكة لغيره دون رضاء صاحبها، كان لهذا أن يطلب قلع المحدثات على نفقة من أحدثها فإذا كان القلع مضراً بالأرض فله أن يمتلك المحدثات بقيمتها مستحقة القلع".

(٢١) راجع الصفحة (٦و٧) من هذا البحث.

(٢٢) د. طارق العكيلي، الاقتصاد الجزئي، دار الكتب للطباعة والنشر. الموصل، ٢٠٠١، ص١٧٤.

(٢٣) عبدالمنعم موسى ابراهيم، حماية المستهلك، منشورات الحلبي الحقوقية، ط١، بيروت، ٢٠٠٧، ص٣١٩ وما بعدها.

(٢٤) د. سالم توفيق النَجفي ود. محمد صالح تركي القريشي، مقدمة في اقتصاد التنمية، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل، ١٩٩٨، ص١٩٦.

(٢٥) ينظر د. هوشيار معروف، التخطيط الإستراتيبجي، دار وائل للنشر والتوزيع، ط١، عمان، ٢٠٠٩، ص١١٧.

المصـــــادر

أولاً : الكتب:

١– د. هوشيار معروف التخطيط الإستراتيجي، دار وائل للنشر والتوزيع، ط١، عمان، ٢٠٠٩.

٢– د. حسن على الذنون، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر، بغداد، ١٩٥٤.

٣– د. سالم توفيق النَجفي و د. محمد صالح تركي القريشي، مقدمة في اقتصاد التنمية، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل، ١٩٩٨.

٤– د. طارق العكيلي، الاقتصاد الجزئي، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل، ٢٠٠١.

٥– د. عبدالله عبدالكريم عبدالله، ضمانات الإستثمار في الدول العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط١، عمان، ٢٠٠٨.

٦– د. عبدالمنعم البدراوي، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت، بدون تاريخ النشر.

٧– عبدالمنعم موسى ابراهيم، حماية المستهلك، منشورات الحلبي الحقوقية، ط١، بيروت، ٢٠٠٧.

٨– محمد طه بشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج١، مطبوعات وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، بدون تاريخ النشر.

٩– مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج٣، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٨.

ثانياً : القوانين:

١– القانون المدني العراقي المرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٢– قانون التسجيل العقاري العراقي المرقم٤٣ لسنة ١٩٧١.

٣– قانون الاستملاك العراقي المرقم ١٢ لسنة ١٩٨١.

ثالثاً/القرارات القضائية:

١– القرار التميزي المرقم ٢٠١ الحقوقية /٩٦٨ في ١٨–٩–١٩٦٨، غير منشور.

Land Patent Right (Usufruct) & its Problems

Lecturer Dr. Rebaz Ardalan Bakr
Faculty of Humanities and Social Sciences - Koya University

Abstract

The beneficial ownership, land patent right, contributes a lot to investing and making projects, it is one of the important means in the economy of the countries specially the developing ones .

There is a number of legal and economic issues that accompanies the beneficial ownership. This paper tries to answer some questions and issues concerning the beneficial ownership nowadays .

As a result of practicing this right, a number of legal issues came to the surface, such as land ownership instead of the beneficial ownership because the impossibility to officially register the beneficial ownership or to do with it without a legal document. As for the economic problems, they are many, for example the problem of renting, monopoly and employing .

This paper tried to find a solution to these issues. It is divided into two sections, and ends with the conclusions and recommendations.