مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: التجاوز بالبناء وموقف المشرع العراقي منه – السكن العشوائي انموذجاً –
اسم الكاتب: د. هند فالح محمود
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/894
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 14:14 +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 جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

التجاوز بالبناء وموقف المشرع العراقي منه

-السكن العشوائي انموذجا -

Building overrun and the Iraqi legislator's stance towards i -random housing as a model-

د. هند فالح محمود

الجامعة التقنية الشمالية / المعهد التقني نينوى

Dr. hind faleh Mahmoud

Northern technical university/Nineveh technical institute

hindfm@ntu.edu.iq

الملخص

تعد ظاهرة السكن العشوائي او مايسمى (سكن المتجاوزين) من اكبر مشكلات العصر الحديث التي خلقت العديد من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية و القانونية وباتت تتفاقم بمرور الزمن دون حلول جذرية لها . اذ اصبحت هذه الظاهرة تنتشر في اغلب دول العالم ولكن بنسب تتفاوت بين المجتمعات . والعراق من الدول التي تشكل العشوائيات فيه احزمة تحيط بالمناطق الحضرية وتسبب لها تداعيات خطيرة ومنحرفة اثرت وبشكل كبير في البيئة الحضرية المستدامة وذلك يعود الى عدم وجود الحلول الناجعة لمواجهة الحاجات المتعددة للتوسع السكاني و الحضري مما ادى الى تزايد ظاهرة السكن العشوائي عن طريق التجاوز بالبناء على اراضي مملوكة للدولة

و الافراد التي تعد من ابرز الازمات التي يعاني منها العراق . أذ اخفق المشرع العراقي في الحماية القانونية للملكية العامة . حيث ادى تنوع القوانين و القرارات الصادرة من جهات مختلفة وعلى حقب زمنية متعاقبه - مع عدم شمولها وتعارضها احياناً - الى عدم الالتزام بها . فبعضها كان يشدد على ازالة التجاوز والآخر يامر بالتمليك او تعويض المتجاوز وذلك دفع الى التمادي في التجاوز وبناء المساكن العشوائية . الامر الذي تطلب وضع نظام قانوني يلم شتات النصوص القانونية المتفرقة ويساعد على الوقوف بحزم ضد ظاهرة التجاوزات و البناء العشوائي مع ايجاد الحلول اللازمة للتنمية الحضرية المستدامة التي من اهم اركانها عدم توريث المشاكل للأجيال القادمة . ذلك أن العشوائيات ستورث مشاكل كبيرة اذا لم تتم معالجتها بحلول تخفف من آثارها .

الكلمات المفتاحية: التجاوز بالبناء .السكن العشوائي . الطبيعة القانونية

Abstract

The phenomenon of random housing or the so-called (abusers housing) is one of the biggest problems of the modern era that created many economic, social and legal problems and became aggravated with the passage of time without radical solutions to them. The countries in which slums constitute belts surrounding urban areas and have serious and deviant repercussions that have greatly affected the sustainable urban environment, due to the lack of effective solutions to meet the multiple needs of population and urban expansion, which led to the increase in the phenomenon of random housing by overtaking building on state-owned land And individuals, which is one of the most prominent crises

afflicting Iraq ,as the Iraqi legislator failed to protect the legal protection of public ownership, as the diversity of laws and decisions issued by different parties and on successive periods of time, while not being comprehensive and sometimes

contradicting them, resulted in non-compliance with them, some of them were stressing the elimination of the excess and the other ordered ownership or compensation for the transgressor. The persistence in overriding and building slums, which requires setting up a legal system that gathers together the dispersed legal texts and helps to stand firmly against the phenomenon of excesses and random construction while finding the necessary solutions for sustainable urban development, the most important of which is not to bequeath problems to future generations, since slums will inherit big problems. If it is not treated with solutions that reduce its effects .

Keyword: Overrun by construction Legal natu

المقدمة

اولاً: مدخل تعريفي بموضوع البحث:

لقد ارتبطت ظاهرة السكن العشوائي بالظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية للدول . اذ ادى تردي الوضع الاقتصادي و الاجتماعي للسكان الى اضطرار الكثير منهم الى الهجرة من الريف الى المدن الكبيرة خاصة بحثاً عن فرص العمل . فضلاً عن حالات النزوح هرباً من الحروب والاوضاع غير المستقرة مما أدى الى نشوء الكثير من المناطق العشوائية التي تحيط بالبيئة الحضرية . خاصة مع الزيادة المستمرة للسكان وقلة ما ينجز من مشاريع اسكانية او خدمية لشرائح المجتمع الفقيرة او ذوي الدخل المحدود التي لم تجد حلا سوى الاعتماد على جهودها الذاتية في حل مشكلة السكن بأقامة المناطق العشوائية التي بدأت تتسع في نسيج مشوه لا ينسجم مع التخطيط العمراني الأساس. .

ثانياً : أسباب اختيار الموضوع وأهميته :

تفاقم مشكلة السكن العشوائي في العراق يوماً بعد يوم . ومما زاد من خطورة المشكلة تجاوز المناطق العشوائية على الممتلكات العامة للدولة و الممتلكات الخاصة للأفراد .

وعلى الرغم من توافر النصوص القانونية في التشريع العراقي الا انه لم يتم اتخاذ اجراءات قانونية رادعة لمواجهتها بسبب قصور التشريعات و القوانين الحالية في مواكبة التغيرات السكانية والديموغرافية وعدم تفصيلها الى قوانين وبنود و ضوابط قابلة للتطبيق .

ثالثاً : هدف البحث

تسليط الضوء على ظاهرة السكن العشوائي من الناحية القانونية وتشخيص المشاكل القانونية التي تنجم عنها. بهدف وضع الحلول القانونية وتقديم التوصيات التشريعية التي يمكن أن تسهم في تجاوز الآثار السلبية للظاهرة والحد من نموها مستقبلا . فضلا عن بيان الوسائل القانونية التي يمكن أن تساعد في وقف التجاوزات والتعدي المادي على العقارات المملوكة للغير. وتجنب مخالفة النصوص القانونية بهذا الصدد أياً كان نوع المخالفة وحجمها.

رابعاً : فرضية البحث

تتمثل فرضية البحث بأن السكن العشوائي لا يخضع لأية ضوابط قانونية أو تشريعية .وهو يقوم بشكل أساس على التعدي و التجاوز على الأراضي المملوكة للدولة او المملوكة للأفراد وما يترتب على ذلك من آثار قانونية تتبين من خلال الاجابة على الأسئلة الاتية :

- ما هو المركز القانوني لصاحب السكن العشوائي؟
- ماهي الطبيعة القانونية لتصرفات صاحب السكن العشوائي ؟
- ماهو موقف المشرع العراقي من ظاهرة السكن العشوائي وهل وضع نظاماً قانونياً عالج فيه العشوائيات والتجاوز على الاراضي المملوكة للدولة و الافراد؟

خامساً : منهجية البحث

يتبنى البحث المنهج الوصفي التحليلي . إذ يتناول بالتحليل ظاهرة السكن العشوائي ونشوءها . واسبابها . وسلبياتها . فضلاً عن اعتماد المنهج النقدي في بيان قصور القوانين و التشريعات العراقية الحالية في معالجة مشكلة السكن العشوائي وتوفير الحماية المدنية المطلوبة للاراضي المملوكة للدولة او الافراد من تجاوز اصحاب السكن العشوائي .

سادساً : هيكلية البحث

تقع هذه الدراسة في مبحثين . يختص المبحث الأول: بمفهوم السكن العشوائي وهو يقسم الى مطلبين : نتناول في المطلب الأول :التعريف بالسكن العشوائي ونتناول في المطلب الثاني :الطبيعة القانونية لتصرفات صاحب السكن العشوائي ً .

ويختص المبحث الثاني . بموقف المشرع العراقي من تجاوزات أصحاب السكن العشوائي وهو يقسم الى ثلاث مطالب . نتناول في المطلب الأول :حالة التجاوز على أراضٍ مملوكة للدولة . ونتناول في المطلب الثاني : حالة التجاوز على أراضٍ مملوكة للافراد اما المطلب الثالث . فسيكون عن: حالة تجاوز صاحب الأرض نفسه بالبناء العشوائي .

I. المبحث الاول
مفهوم السكن العشوائي

إن تحديد مفهوم السكن العشوائي يتطلب منا أولاً التعريف بالسكن العشوائي . ثم بيان الطبيعة القانونية لتصرفات صاحب السكن العشوائي . وذلك في المطلبين الاتيين :

I. أ. المطلب الأول
التعريف بالسكن العشوائي

اولاً : تعريف السكن العشوائي

تعني كلمة العشوائي في اللغة : العمل على غير هدى فيخطئ صاحبه ويصيب . والعشوائي اسم منسوب الى عشواء . وهي الناقة التي لا تبصر امامها [1] ويخبط

١) جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور ، لسان العرب، ج٤ ،(بيروت :دار صادر ، ٢٠٠٤) ص ٢٤ .

خبط عشواء : يتصرف على غير علم وبصيرة . وركب العشواء: سار في أمره على غير هدى . وهم في عشواء من امرهم : في حيرة وتخبط [٢] .

و المناطق العشوائية على وفق المنظور الاقتصادي و الاجتماعي : هي تلك المناطق التي يقبل سكانها معيشة اجتماعية متدنية لمحدودية إمكانياتهم الاقتصادية في الحصول على سكن في المناطق المخططة فيضطرون الى النزوح الى اطراف المدن و المناطق الأرخص نسبياً [٣]

أما من وجهة النظر القانونية فتعرف العشوائية : بأنها مناطق لا يجوز البناء عليها لاسباب قانونية . والمعيار الأساس في تنظيمها هو الاحتكام الى القوانين المنظمة للنمو العمراني وبناء المساكن [٤] . وقد عرف المعهد العربي لأنماء المدن الاحياء العشوائية بأنها " مناطق اقيمت مساكنها من دون تراخيص في اراضٍ تملكها الدولة او يملكها آخرون . وغالباً ماتقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا يتوفر فيها الخدمات و المرافق الحكومية العامة لعدم اعتراف الدولة بها ".[٥]

وعرفت منظمة الامم المتحدة السكن العشوائي بانه " تجمع سكاني ذو خصائص اقتصادية واجتماعية ذات عمران رديء يفتقر الى الخدمات الإنسانية "[٦].

وقد استخدام الباحثون مصطلحات عدة للتعبيرعن ظاهرة السكن العشوائي منها السكن العشوائي . و استعمالات الارض غير المخططة . و العشوائيات . و الاحياء غير المرخصة أو غير القانونية و الاحياء الشعبية [٧] الا أن القاسم المشترك بينها

---

٢) محي الدين محمد بن يعقوب ، الفيروز ابادي ، القاموس المحيط ، ج ١ ، ط ٨ ، (مؤسسة الرسالة للطباعة و النشر ، ٢٠٠٥) ص ٨ .

3) UN –HAB . TAT BAGHDAD OFFICE NATIONAL WORK shop – for slum up crad in city slum ldentification & slum inhabitants survey Resalts , 2005 . p 45.

4) MOHAMED , ABDELR AHMAN : IN formclle konsoli dierung im staatlichen wohnung sbau,EIne unter suchung am Beispil des AIN- el – sira - Projek ts in kairo , Doktorar beit, ArchitektuTech nischen univesitat, Berlin , 2004, p 23 .

٥) نقلاً عن د. عبد الرزاق احمد سعيد ، العشوائيات تغيير للملامح المورفولوجية للمدينة العراقية " مدينة المحمودية انموذجاً " بحث منشور في مجلة الأستاذ تصدر عن كلية التربية ،ابن رشد للعلوم الانسانية ، جامعة بغداد، العدد ٢٢٠ ، المجلد الثاني ، (٢٠١٧)، ص ٢٨.

٦) نقلاً عن احمد خالد علام ، عبد الغني شعبان ، العمران و الحكم المحلي في مصر ، ط ١ ،(القاهرة: مطبعة الانجلو المصرية ، ٢٠٠٠)، ص ٨٢ .

٧) ريماز أحمد خلف الله الشفيع،" تاثير السكن العشوائي على سلوكيات الافراد "، (رسالة ماجستيرمقدمة الى كلية هندسة العمارة والتخطيط ، جامعة السودان للعلوم والتكنلوجيا ،٢٠١٧)،ص١٧

جميعاً أن عمليات البناء تتم بصورة غير قانونية . وبلا تخطيط او نظام و خارج نطاق خطط التنمية السكانية وبمجهودات ذاتية من قبل ساكنيها وعلى أرض مملوكة للدولة غالباً . او على أملاك خاصة احياناً. وبدون تراخيص او موافقات رسمية .

ثانياً : انماط السكن العشوائي

للسكن العشوائي انواع و انماط تختلف باختلاف المعيار الذي يبنى عليه كل نوع فمنها ما يسمى بالسكن القزمي او مدن التنك او الصفيح وهي عبارة عن احياء تتكون من مساكن تتواجد على هوامش المدن او داخلها وتتميز باستعمالها لمواد بسيطة في البناء مثل الصفيح اوالخشب او الكرتون او البلاستك [٨].

ومنها مايسمى بالسكن السرطاني او بسكن المتجاوزين على حدود التصميم الاساسي للمدينة وهو نوع خاص من السكن الموجود على هوامش المدن (السكن الحضري) واصحاب هذا النوع من السكن هم غالباً من الطبقة الوسطى الذين لم يعد بامكانهم الحصول على سكن لائق . بسبب تراجع مستواهم الاقتصادي او من شرائح اجتماعية تعد اقتناء هذا النوع من المساكن بمثابة ارتقاء اجتماعي لها و يكون غالباً على اراضٍ ذي ملكية خاصة [٩].

وهناك نوع اخر من السكن العشوائي الذي يتشكل ضمن حي سكني منتظم له تخطيط عمراني مدروس ويبدأ سكان الحي بانشاء ابنية داخل الحي مخالفة للابنية القائمة سواء أكان باضافة أجزاء مخالفة للابنية القائمة أم انشاء ابنية جديدة مخالفة للقواعد و التشريعات التنظيمية بحيث يصبح الحي السكني بعد مدة من الزمن حياً عشوائياً يظم مجموعة من الابنية المخالفة ويكون له تأثيراته البيئية وانعكاساته المختلفة على السكان القاطنين [١٠]

ثالثا- اسباب ظهور السكن العشوائي :

إن لظهور السكن العشوائي دوافع واسباباً مختلفة . منها الإقتصادية و الإجتماعية ومنها القانونية و الإدارية وقد تكون ظروفاً اضطرارية قهرية .

---

٨) رجاء الكساب، العشوائيات بالمغرب ... او انتهاك الحق في السكن ، بحث منشور على الموقع الالكتروني www.hlm.org تاريخ الزيارة ٩/ ٤ / ٢٠٢٠ .

٩)) رجاء الكساب ،المصدر نفسه.

١٠) مالك محمد المؤمني، احياء السكن العشوائي واثرها على البيئة الحضرية ، مثال مدينة عمان ، بحث مقدم الى المؤتمر المعماري الثالث ، مدن مهددة ،٢٠٠٠، على الموقع الالكتروني www.researchgate.net

١- الاسباب الأقتصادية و الأجتماعية :

- الفقروالبطالة ما دفع الكثير من الاشخاص إلى الإتجاه نحوالمدن للسكن في مناطق العشوائيات التي تفتقر الى مقومات الحياة الانسانية بهدف البحث عن فرص عمل وتحسين الوضع المعيشي [١١]
- الزيادة السكانية وأزمة السكن بخاصة في الدول النامية. والتي بدات تتسع باتجاه الأراضي الزراعية المجاورة بعد أن تم تجزئتها وبيعها كاراضي بناء دون أي تخطيط لتصبح مع مرور الوقت من المناطق العشوائية داخل حدود المدن [١٢].
- انتشارالصناعات خارج النطاق العمراني وعدم توفرالسكن الملائم للعمال؛ أدى الى ظهور تجمعات سكنية عشوائية محيطة بتلك الصناعات غير مخططة وغير مكتملة الخدمات [١٣]
- نشوء بعض المناطق على مهنة معينة لكثرة فرص العمل فيها كقرب بعضها من البحر فنجد ان غالب سكان المنطقة يمتهنون حرفة صيد السمك وتوابعها [١٤]
- سرعة بناء المساكن العشوائية وانخفاض كلفة موادها الانشائية مع عدم الرقابة عليها فضلاً عن بنائها على اراضٍ تعد ملكيتها للدولة . اذا بالامكان بناء الارض و السكن خلال (٢٤) ساعة وتباع وتشتري وتؤجر باسعار زهيدة مما يشجع اصحاب الدخل المحدود من الفقراء الى اللجوء الى هذا النوع من السكن لسد حاجتهم من المآوى [١٥]

٢- الاسباب الإدارية القانونية :

---

١١) د . عبد الرزاق احمد سعيد ، مصدر سابق ، ص ٣١ .

١٢) المصدر نفسه، ص ٣١.

13) AL- Shareef . m . (islamic tradition: An Analysis of its impact on the islamiccilies)un published msc thesis U wist, Cardiff – U.K-1986 . p 24 .

١٤)احمد علي سليم ، استراتيجيات و آليات تطوير المناطق العشوائية بالملكية العربية السعودية ،(مصر: كلية الهندسة ، جامعة الازهر ، ٢٠١٠)، ص ٣-٦ .

١٥) محمد ميس حاتم ،"الأثار الأقتصادية لظاهرة العشوائيات على التنمية البشرية المستدامة (ذي قار والديوانية :حالة دراسية)"،(رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الإدارة والاقتصاد ، قسم الاقتصاد ،جامعة القادسية ،٢٠١٩)، ص١٥

- تعدد القوانين والتشريعات التي تعالج ظاهرة السكن العشوائي والتجاوز بالبناء وتداخلها مع بعضها ، فضلا عن وجود ثغرات عديدة فيها أضعفت الحماية القانونية للملكية العامة للدولة وأسهمت في زيادة المناطق العشوائية .
- تراخي الاجهزة التنفيذية في متابعة وايقاف هذه الظاهرة و تطبيق القانون على المخالفين . شجع المتجاوزين على الاستمرار في تجاوزهم وبناء وحدات سكنية عشوائية جديدة [١٦] على الرغم من وجود تشريعات خاصة بمكافحة التجاوزات .
- قرارات الاخلاء الإداري بالنسبة للمباني الآيلة للسقوط دون توفر البديل .

٣- الاسباب الاضطرارية القهرية :

هناك العديد من الظروف والاسباب التي أدت الى ظهور وانتشار المناطق العشوائية . كالهجرة السكانية القسرية التي تحدث بين المدن التي تشهد حروب واضطرابات امنية [١٧] واسباب اخرى تختلف باختلاف الزمان و المكان كما في حالات الزلازل و الفيضانات فيلجأ السكان الى اقامة مساكن مؤقته من الخشب والصفيح بجوار المساكن التي تهدمت او انشاء مخيمات على اطراف المدن لحين تدبير مسكن [١٨]

رابعا- سلبيات السكن العشوائي

يترتب على ظهورالمناطق العشوائية العديد من السلبيات والتي يمكن ايجازها بالآتي:

١- نتيجة لعدم وجود دراسات تخطيطية لهذه المناطق واختيارها بصورة عشوائية أدى ذلك الى اضافة نسيج مشوه لاينسجم مع الكتلة العمرانية الاساس سواءأكان على مستوى المنطقة من حيث الشوارع وانتشار الازقة و التعرجات فيها مما يؤدي الى صعوبة الوصول اليها في الحالات الطارئة – كحاله المرض أو حالات حدوث الحرائق او حالات مطاردة الخارجين عن القانون – أم على مستوى البناء من حيث المواد البسيطة المستخدمة – الصفيح . الكرتون . الطوب وغيرها – مع عدم صيانتها من قبل السكان [١٩].

١٦) ريماز أحمد خلف الله الشفيع ، مصدر سابق ص ١٨ .
١٧) د. عبد الرزاق محمد سعيد ، مصدر سبق ذكره ، ص ٣٠ .
١٨) ريماز أحمد خلف الله الشفيع ، مصدر سبق ذكره ، ص ١٨ .
١٩)المصدر نفسه، ص ٢٢.

٢- التجاوز على ممتلكات الدولة من المباني و الساحات العامة وايضاً على الاراضي الزراعية المحيطة بالمدن حيث أدى ذلك الى ضياع اجزاء كبيرة من الاراضي الزراعية وتحويلها الى اراضٍ للبناء مما يؤثر على الناتج القومي للدولة [٢٠] فضلاً عما تشكله تلك الاراضي من حماية بيئية للمدن من خلال الفوائد التي يضيفها الحزام الأخضر على محيطها [٢١].

٣- تردي الخدمات العامة . و ربما انعدامها ومنها الخدمات الصحية و التعليمية لكونها خارج حدود صلاحيات بلدية المدينة او امانة العاصمة فضلاً عن التجاوز على شبكات الكهرباء و الماء و الصرف الصحي المخصصة للمناطق الرسمية مما يسبب ارباكاً في عمل السلطات المحلية للمدينة وتحميل البيئة الاساس فوق طاقتها [٢٢]

٤- انتشار اشكال التلوث البيئي والسمعي و البصري الناجم عن نشوء احياء نفتقر الى ابسط مقومات البيئة العمرانية السليمة. مما يؤدي الى تشوه الصورة الحضرية القائمة بجوارها [٢٣]

٥- انتشار الانشطة الاقتصادية غير المشروعة . بسبب الفقر و البطالة وانخفاض المستوى التعليمي و الثقافي لاصحاب المساكن العشوائية [٢٤]

I. ب . المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لتصرفات صاحب السكن العشوائي

التجاوز من حيث أنه تصرف يعد من الاعمال غير المشروعة التي يقصد بها تعدي الحدود القانونية التي يجب على الاشخاص الالتزام بها [٢٥] فصاحب السكن العشوائي لا يملك اي سند قانوني للتجاوز وانتهاك حرمة ملك الغير. وهو بذلك يعد بمركز الغاصب للعقار. وتكون مسؤوليته مسؤولية تقصيرية. والقاعدة العامة في القانون المدني العراقي : ان غاصب للعقارملزم بردّه . مع التعويضات عن الأضرار التي

---

20) www. Wikipedai . com

٢١) . محمد ميس حاتم، مصدر سبق ذكره ، ص ١٧.

٢٢) د . عبد الرزاق احمد سعيد ، مصدر سبق ذكره ، ص ٣١ .

٢٣) زينب راضي عباس البلداوي ، مصدر سبق ذكره ، ص ٣٢.

٢٤) د. عبد الرزاق احمد سعيد ، مصدر سبق ذكره ، ص ٣٢

٢٥) د. عبد المجيد الحكيم واخرون ، الموجز في شرح القانون المدني ، مصادر الالتزام ،(بغداد:المكتبة القانونية، ، ٢٠٠٧،) ص ٤٩١.

لحقت بالعقاروهذا مانصت عليه المادة (١٩٧) منه اذ جاء فيها :„ المغصوب ان كان عقاراً يلزم الغاصب ردة الى صاحبه مع اجر مثله واذا تلف العقار او طرأ على قيمته نقص ولو بدون تعد من الغاصب لزمه الضمان„ .

وبناء عليه فان غاصب العقار ملزم برده مع التعويض . أي أن لمالك العقار حق الرجوع على الغاصب بأجر المثل على أساس الكسب دون سبب مع عدم الاخلال بحق المالك في الرجوع على الغاصب بالتعويض عن الأضرار الاخرى حتى أن كانت غير ناشئة عن تعد او تقصير لأن مجرد الغصب بجعل الغاصب متعدياً ويجعل يده يد ضمان [٢٦]

وفي حالة السكن العشوائي نجد المشرع العراقي قد أعطى لمالك الأرض في حالة التجاوز من قبل شخص سيء النية يعلم أن الارض مملوكة للغير وأن هذا الغير لم يأذن له باقامة البناء العشوائي . الحق في طلب ازالة المحدثات التي اقيمت على ارضه وعلى نفقة المحدث استناداً الى نص المادة (١١١٩) من القانون المدني العراقي اذ جاء فيها :„ اذا أحدث شخص بناءاً او غِراساً أو منشأت أخرى بمواد من عنده على أرض يعلم انها مملوكة لغيره دون رضاء صاحبها كان لهذا أن يطلب قلع المحدثات على نفقة من أحدثها فاذا كان القلع مضراً بالارض فله ان يمتلك المحدثات بقيمتها مستحقة القلع „ فلا حرمة هنا لعمل الغاصب لهذا فان القانون يعامله دون تسامح ويلزمه بقلع بنائه او غراسه ولو كانت قيمتها اكثر من قيمة الأرض [٢٧].

ويعد ذلك تطبيقاً للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية لأن اقامة المحدثات على أرض الغير مع العلم . بذلك يعد اعتداء على حق ملكية صاحب الارض ويعد فعل المحدث خطأ عمدياً يستوجب ازالة الضرر مادام ذلك ممكناً [٢٨]

وقد سار القضاء العراقي على الزام المحدث بقلع المحدثات التي يقيمها على ارض يعلم انها ليست مملوكة له وليس له الحق في ذلك . فقد جاء في قرار لمحكمة تمييز العراق :„ ان واضعة اليد على البناء لا سند لها من القانون في احقية البناء فكان

---

٢٦) د. حسن علي الذنون ، المبسوط في شرح القانون المدني ، الخطأ ، ح ٢ ، ط١ ، (دار وائل للنشر ،٢٠٠٦) ، ص ٢٧١ .

٢٧) محمد طه البشير ، د. غني حسون طه ، الحقوق العينية ، ج١،(القاهرة: الناشر العاتك لصناعة الكتاب ، ، بلا سنة طبع) ، ص ١٧٣

٢٨)جمال عبد الكاظم الحاج ياسين ،" احكام الزعم بسبب شرعي في الالتصاق "، (رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون ، جامعة بابل ، ٢٠٠٤) ، ص ٥٢ .

ينبغي على المحكمة ان تحكم بقلع البناء اذا كان ذلك لايؤثر على الارض [٢٩] كما جاء في قرار اخر لمحكمة التمييز الاتحادية " بأن المدعى عليه اقام المشيدات على الأض التابعة للبلدية فاصدرت محكمة الموضوع حكماً حضورياً يقضي بالزام المدعى عليه بتأدية مبلغ مقداره مليون وثلاثمائة وثمانية الاف دينار عن أجر مثل تلك المساحة من تاريخ ٢٠١٢/٣/١ الى ٢٠١٣/٨/٣ وقررت محكمة التميز رد الطعن التمييزي لكون الحكم صحيحاً وموافقاً للقانون لكون المدعى عليه غاصباً لمنفعه تلك المساحه و يلتزم باداء منافعها طيلة مدة استغلالها بلا اذن عملا باحكام المواد ١٩٧و٢٤٠ من القانون المدني العراقي "[٣٠] واذا تصرف صاحب السكن العشوائي بالأرض المتجاوز عليها بالبيع مثلاً فالأصل أن تصرفه باطل ولا ينعقد في حق المالك [٣١]لان المشرع العراقي كان قد رسم شكلاً محدداً لبيع العقار فلا يصح البيع قانوناً . الاعن طريق دائرة التسجيل العقاري وباستيفائه الشكل الذي نص عليه القانون في المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي فضلا عن اركان العقد الأخرى من رضا ومحل وسبب . فمحل العقد يجب ان يكون مشروعاً و المقصود بالمشروعية هنا أن لا يتعارض البيع مع نص صريح في القانون ولأن ما بني على باطل فهو باطلٌ والساكن سيء النية يعد غاصباً للعقار و الحكم القانوني لهذه الحالة يستوجب اعادة الحال الى ماكان عليه فاذا تصرف الغاصب بالعقار فان تصرفه باطل لانه يتعذرتصور قيام شخص ببيع عقار لا يملكه الا في حالة قيام ذلك الشخص بتزوير مستمسكات رسمية خاصة بالملك وادعائه بأنه يملك العقار .اما اذا تصرف الغاصب بالعقار المتجاوز عليه معاوضة او تبرعاً . وتلف العقار كلاً او بعضاً . فمن حق المالك الرجوع بالضمان فاذا رجع على الغاصب فقد تملك الاخير العقار ملكية تستند الى يوم الغصب وهنا يعد تصرفه صحيحاً نافذاً . أما إذا اختار المالك الرجوع على من تصرف له الغاصب بالعين (خلف الغاصب) كان للخلف ان يرجع على الغاصب بضمان الاستحقاق طبقاً للقاعدة العامة .[٣٢]

---

٢٩)مشار اليه لدى سليمان البيان ، القضاء المدني العراقي ، ج١ ،(شركة الطبع والنشرالأهلية ،١٩٦٢)، ص ٣٦ .

٣٠)قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١٧٠٨ / ١٧٠٩ الهيئة المدنية / ٢٠١٤ في ٢٠١٤/١١/١٠ ، غير منشور

٣١)ينظر المادة (١٣٨/ ١) من القانون المدني العراقي .

٣٢) د . حسن علي الذنون ، مصدر سبق ذكره ، ص ٢٩٠ وينظر ايضاً نص المادة (٢٠٠) من القانون المدني العراقي .

II. المبحث الثاني
موقف المشرع العراقي من تجاوز اصحاب السكن العشوائي

يطلق على السكن العشوائي بسكن المتجاوزين . ذلك أن أغلب هذه المساكن توجد على اراضٍ مغتصبة وغير مملوكة لحائزها او غير مخصصة للبناء او يكون البناء فيها مخالفاً لقواعد و قوانين التخطيط العمراني . وللتعرف عن موقف المشرع العراقي من تجاوز أصحاب السكن العشوائي قسمنا هذا المبحث الى المطالب الثلاثة الآتية:

II.أ.المطلب الأول
حالة التجاوز على أراضٍ مملوكة للدولة

يقصد بالاراضي المملوكة للدولة هي تلك الاراضي المملوكة للدولة ملكية عامة بأن تكون مخصصة للمنفعة العامة [٣٣] اوالمملوكة ملكية خاصة وتخضع لقواعد القانون الخاص وقد كفل الدستور العراقي حرمة الأموال العامة وجعل حمايتها واجباً على على كل مواطن [٣٤]

كما جاء القانون المدني العراقي بمبدأ عام وهو: عدم جواز التصرف في الأموال العامة او الحجز عليها او تملكها بالتقادم ([٣٥]). ومن مقتضى هذا المبدأ استرداد المال العام مهما طالت مدة وضع اليد عليه [٣٦]ويتحقق التجاوز على الاراضي المملوكة للدولة بالبناء سواء اكان ذلك على ارض مباني أم ارض زراعية . وينصرف مفهوم أراضي المباني الى الأراضي المعدة للبناء الواقعة داخل حدود البلديات او داخل الحيز العمراني للقرى . وما عدا ذلك فهي اراضٍ زراعية . اذا كان بالامكان استغلالها بالزراعة حتى وإن لم تتم زراعتها فعلا [٣٧] . فتعد كل التصرفات الواقعة على العقارات العائدة للدولة و البلديات ضمن حدود التصاميم الاساس للمدن تجاوزاً اذا تمت دون الحصول على موافقة اصولية . وسواء أكان التجاوز من شخص

---

٣٣) المادة (١/٧١) من القانون المدني العراقي رقم (٤) لسنة ١٩٥١.
٣٤)المادة (٢٧/ اولاً) من دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ .
٣٥)المادة (٢/٧١) من القانون المدني العراقي .
٣٦)القاضي كاظم عبد جاسم الزيدي ، "الحماية الدستورية و القانونية للمال العام "، مقال على الموقع الالكتروني
www. Alsabaah.com تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/١٠/٢٥ .
٣٧) حسين صالح اسماعيل ، "البناء غير القانوني على الاراضي الزراعية" ، (رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون والسياسة جامعة صلاح الدين ، ٢٠٠٨)، ص ٢٢.

طبيعي أم معنوي وبغض النظر عن الطريقة التي اتبعها الشخص في ذلك . سواء تمثل التجاوز ببناء كشك صغير او كوخ للسكن او ابنية كبيرة بحيث تستحوذ على اراضٍ واسعة فالمهم هو تجاوز الشخص بدون اتباع الطرق القانونية .

وقد عالج المشرع العراقي مسألة التجاوز على اراضي الدولة في اكثر من قانون .منها قانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية رقم ٥١ لسنة ١٩٥٩ الذي لم يعطي في الفقرة (أ) من المادة العاشرة منه للمتجاوز الحق في التصرف باي شكل من الاشكال اذ جاء فيها " لاعبرة للتجاوز الذي يقع فضولاً بعد تنفيذ هذا القانون على الاراضي الاميرية الصرفة . ولا يكون للمتجاوز حق التصرف فيها " . والزمت الفقرة (هـ) من المادة نفسها السلطات الادارية التي تقع ضمن حدودها الاراضي المتجاوز عليها اتخاذ الاجراءات القانونية لإزالة هذا التجاوز. كما صدرت عدة قرارات لمجلس قيادة الثورة المنحل لمنع التجاوزات على اراضي الدولة. منها قرار رقم (٥٤٨) لسنة١٩٧٩ الذي فرض على كل من تجاوز بالبناء بعد نفاذه برفع التجاوز دون تعويض مع فرض عقوبات جزائية على المتجاوز [٣٨]

وقرار رقم (١١٨١) لسنة ١٩٨٢ الذي حمل رئيس الوحدة الادارية مسؤولية رفع التجاوز على الاراضي المملوكة للدولة و البلديات وسوء كان البناء موافق للتصميم الاســـــاس المـــقرر ام لا [٣٩]

كما نص قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ – والذي الغى بموجبه كل نص يتعارض واحكامه – في البند اولا على انه " يعد تجاوزاً التصرفات الآتية الواقعة على العقارات العائدة للدولة و البلديات ضمن حدود التصاميم الاساسية للمدن دون الحصول على موافقة اصولية ١- البناء سواء اكان موافقاً او مخالفاً للتصاميم الاساس للمدن ...." واعطى القرار المذكور في الفقرة (٢) من البند خامساً للجهات الرسمية اتخاذ الاجراءات الفورية لازالة التجاوز الواقع بعد نفاذه وعلى نفقة المتجاوز مع الزامه بقيمة الاضرار الناجمة عنه وضعف اجر المثل صفقة واحدة [٤٠]

٣٨) منشور في جريدة الوقائع العراقية رقم (٢٧١١) في ١٩٧٩/٥/٢١ .
٣٩) منشور في جريدة الوقائع العراقية رقم (٢٩٠٤) في ١٩٨٢/٧/٤ .
٤٠) القرار منشور في جريدة الوقائع العراقية ذي العدد (٣٨٨٦) في ٢٠٠١/٧/٩ ، ص ٤٦٤ .

وقد عد القضاء العراقي التجاوز على اراضٍ مملوكة للدولة بالبناء عملاً غير مشروع ولا يحق للمتجاوز التعويض وان ذلك يتنافى مع سبب الزعم الشرعي [٤١]

كما أصدرت مديرية التسجيل العقاري العامة بياناً دعت فيه المواطنين افراداً او جهات خاصة بالتوقف فوراً و العمل على رفع اي تجاوز وحيازة على العقارات العائدة لدوائر الدولة وعد ذلك من قبيل الغصب لأملاك الدولة [٤٢]

واستناداً لما تقدم فانه من حق الإدارة اتخاذ الوسائل القانونية كافة التي اتاحها لها المشرع العراقي لتنفيذ قرارتها بأزالة التجاوز ومن هذه الوسائل

اولاً : اعلام المتجاوز بقرارأزالة التجاوز ضمن مدة يحددها النص القانوني او تحددها الإدارة ويكون إعلامه باحدى وسائل الاعلام المقررة قانوناً وهي :

١- التبليغ : اذ يعد التبليغ الوسيلة المناسبة لإيصال واقعة معينة الى علم الشخص المطلوب تبليغه . وهو ايضاً وسيلة واجبة لتبليغ القرارات التي تصدر بحق فرد او افراد معينين بالذات اذ لا يكفي بنشر القرار لافتراض العلم [٤٣] ويتم تبليغ المتجاوز بقرار الازاله بكافة الوسائل المعروفة التي تمكنه من العلم بالقرار. كتسليمه له مباشرة او بالبريد او عن طريق لصقه في المكان المخصص للاعلان [٤٤].

٢- النشر: وهي الطريقة التي يتم بها اعلام اصحاب الشأن بالقرارات الادارية التنظيمية لكونها تحوي قواعد عامة مجردة تنطبق على عدد غير محدود من الافراد و الحالات . و يكون النشرعادة في الجريدة الرسمية مالم ينص القانون على خلاف ذلك [٤٥]

---

٤) بنظر القرار رقم ٥٠٨ / مدنية اولى / ١٩٩٤ و القرار رقم ٦٢٧ ، مدنية اولى / ١٩٩٥ ، نقلاً عن أ. م. د. هادي نعيم المالكي واسراء فاضل الراشدي ، التجاوز على المرافق العامة في القانون العراقي بحث ميداني ضمن حدود امانة بغداد ،منشور في مجلة(العلوم القانونية) ، كلية القانون ، جامعة بغداد ، مجلد ٣٢ ، العدد٥ ، ٢٠١٧:ص ٩٨ .

٤٢)منشور في جريدة الصباح ذي العدد (١٧٨) في ٢٦/كانون الثاني /٢٠٠٤ .

٤٣)د. مازن ليلو راضي ، القانون الاداري ،(منشورات الاكاديمية العربية في الدنمارك ، ٢٠٠٨)، ص ١٨٣

٤٤) د. هادي نعيم المالكي واخرون ، مصدر سابق ، ص ٩٣ .

٤٥)د. مازن ليلو راضي ، القانون الاداري ، ط ٣ ،(مطبعة جامعة دهوك ، ٢٠١٠)، ص ٢٢٦.

ثانياً / التنفيذ بأزالة التجاوز:

يكون الاثر الناتج عن القرار الخاص بازالة التجاوز تغيير الوضع القانوني وهذا التغيير يتطلب تنفيذ قرار الازالة على أرض الواقع عن طريق سلسلة من الاجراءات تتخذها الإدارة اذا كانت هي من تقوم بالتنفيذ . لأنه قد يقع التنفيذ على الافراد المتجاوزين انفسهم عندما ينطوي القرار على التزامات و واجبات يجب عليهم القيام بها .

وقد لايثير تنفيذ قرارات الازالة أية اشكاليه اذا نفذها المخاطبون بها طواعية . الا ان امتناعهم عن التنفيذ يلزم الإدارة بطبيق القانون وتنفيذ قرار الإزالة بالوسائل كافة المتاحة قانوناً [٤٦]

وعلى الرغم من موقف المشرع العراقي من المتجاوزين على اراضي الدولة الا ان هناك العديد من القرارات [٤٧] التي سمحت للمتجاوزين بتملك العقارات المتجاوز عليها بعد دفع اجر المثل اذ أن استمرار التملك للاراضي على هذا النحو العشوائي . واضفاء الصفة الشرعية على بعض المناطق العشوائية سوف يشجع بالتاكيد على التجاوز على اراضي الدولة طالما ان المتجاوز يتملك السكن في نهاية الامر دون الاضطرار الى دفع القيمة الحقيقية للأرض . كما صدرت عدة قرارت لمجلس الوزراء لمعالجة السكن العشوائي الاأنها أسفرت عن نتائج سلبية فاقمت من حالات التجاوز على عقارات الدولة منها القرار رقم (٤٤٠)لسنة ٢٠٠٨ الخاص بتعويض المتجاوزين . والقرار رقم (١٥٧) لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالتريث في أزالة بعض التجاوزات . وقد تدارك مجلس الوزراء هذه السلبيات في قراره رقم (٣٨٧) لسنة ٢٠١٢ الذي اكد فيه على تفعيل الحماية القانونية للممتلكات و المرافق العامة ومحاسبة المتجاوزين وفق القانون وتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة اذ نصت الفقرة (٢) منه على انه " لا يجوز مكافئة المتجاوزين على تجاوزهم على الممتلكات العامة و الخاصة وتلغى كافة قرارات تعويضهم " ثم تبعه قرارات رغم ان غايتها معالجة ازمة السكن الا ان الوسيلة التي اتخذتها في المعالجة لم تسهم في

٤٦)د. هادي نعيم المالكي ، واخرون ، مصدر سابق ، ص ٩٤ .

٤٧)منها على سبيل المثال ، القرار رقم (١٣٢٨) لسنة ١٩٨١ والقرار رقم (١٠٧٣) لسنة ١٩٨٥ ، والقرار رقم (٢٥٨) لسنة ١٩٨٩ و القرار رقم (١٥٦) لسنة ٢٠٠١ ، وجميعها قرارات لمجلس قيادة الثورة المنحل والتي تقضي بامكانية التمليك مما شجع على مثل هذه التجاوزات .

حماية الاموال والمرافق العامة من التجاوزعليها ولم تضع حداً لتفاقم ازمة السكن [٤٨]

اما التجاوز بالبناء على الاراضي الزراعية فقد بين المشرع العراقي الغرض الاساس من الارض الزراعية الذي يتضمن الاستغلال الزراعي . ولا يوجد في نصوص القانون المدني العراقي حكماً يجيز لحائز الارض الزراعية ايا كانت صفة هذه الحيازة ان يستغلها لغير الغرض المقصود منها وان العمل بخلاف هذا الغرض يعد حظراً تاماً [٤٩]

من ذلك نص المادة (١١٦٩) من القانون المدني العراقي التي اجازت للمتصرف على الارض الزراعية الحق في اقامة الابنية الخاصة بالزراعة مما يعني ان الابنية غير الخاصة بالزراعة لا يجوز انشأئها .

وايضاً صدرت قرارات لمجلس قيادة الثورة المنحل تنص على عدم جوازاقامة المباني الثابتة في الاراضي الزراعية العائدة للاصلاح الزراعي اوالدولة اوالقطاع الخاص [٥٠] ومنعت تعليمات المجلس الزراعي الاعلى في توحيد اصناف اراضي الدولة رقم (١٣٢) لسنة ١٩٧٦ في المادة (٢/ ثالثاً) اصحاب الحقوق التصرفية في الاراضي الزراعية المملوكة للدولة من استغلال الاراضي او اقامة منشأت عقارية عليها لغير الاغراض الزراعية .

ومع ذلك ايضاً فان الثغرات القانونية للبناء السكني على الاراضي الزراعية و البساتين بدأت بصدور قرارات لمجلس قيادة الثورة المنحل [٥١] . التي اجازت من خلالها البناء السكني المحدود المساحة في بعض الاراضي الزراعية والبساتين .والمطلق في البعض الآخر. ولم تعالج هذه القرارات كل حالة تواجه الإدارة . ولم

---

٤٨) ينظر قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٤) لسنة ٢٠١٣ ، على الموقع الالكتروني www. Cabinet .iq والخاص بتشكيل لجنة رسمية للأشراف على فرز وتوزيع الأراضي على الفقراء

٤٩)اسامة محمد سعيد ، البناء العشوائي على الارض الزراعية في القانون العراقي ، بحث منشور في مجلة بحوث مستقبلية ، كلية الحدباء الجامعة ، عدد ٣٤ ، (٢٠١٣): ، ص ١٥٢ – ١٥٣ .

٥٠)قرار رقم (٦٧٣) لسنة ١٩٧١ ، منشور في جريدة الوقائع العراقية ذي العدد (٢٥٣٧) في ١٩٧٦/٧/٥.

٥١) منها القرار رقم (١١٧٨) لسنة ١٩٨٣ ، منشور في جريدة الوقائع العراقية ذي العدد (٢٩٦٧) في ١٩٨٣/١١/١٤ ، والقرار رقم (٥٣) لسنة ١٩٨٤ منشور في جريدة الوقائع العراقية ذي العدد (٢٩٧٨) في ٣٠/ ١/ ١٩٨٤ و القرار رقم (٢٩٧) لسنة١٩٨٧ منشور في جريدة الوقائع العراقية ذي العدد (٣١٥٠) في ١٩٨٧/٥/١٨ و القرار رقم (٧٣٤) لسنة ١٩٨٧ و المنشور في جريدة الوقائع العراقية ذي العدد (٣١٧٠) في ١٩٨٧/١٠/٥ وجميعها قرارات لمجلس قيادة الثورة المنحل والتي اجازت البناء على الاراضي الزراعية بشكل محدود في بعض منها ومطلق في بعضها الاخر.

يكن هناك تشريع عام وشامل يكفل من خلاله حماية الارض الزراعية من البناء العشوائي. مما ادى الى تفاقم الوضع خاصة بعد ٢٠٠٣ مع ارتفاع اسعار الاراضي المعدة للبناء الى جانب الزيادة المطردة في اعداد السكان مما ادى الى استغلال مساحات واسعة من الاراضي الزراعية خاصة الواقعة منها داخل حدود تصاميم المدن وذلك لانشاء وحدات سكنية في منظومة عشوائية لم يراع فيها مستقبل الأرض الزراعية متجاوزين بذلك على جميع القرارات ولم يتخذ اي اجراء قانوني لمنع هذا التجاوز[٥٢]

بعد استعراضنا لمواقف المشرع العراقي من حالة تجاوز اصحاب المساكن العشوائية على الاراضي المملوكة للدولة . تبين لنا التناقض الواضح لحلول المشرع العراقي لمشكلة السكن العشوائي وعدم ثبات موقفه من المتجاوزين فتارة لا يجيز فعل المتجاوز. وتارة أخرى يميزه عن الآخرين بمنح المتجاوز قطعة سكنية او تمليكه محل التجاوز او تعويضه بمبلغ مالي .فتعدد القوانين و التشريعات المتعلقة بالتخطيط العمراني مع كثرة التعديل و الإلغاء و الإعفاء فيها وبفترات زمنية متقاربة ادى الى تداخل نصوصها القانونية مع بعضها البعض مما ولد وجود ثغرات أضعفت فاعليتها وأسهمت في زيادة حجم المناطق العشوائية بدليل استمرار التجاوزات رغم صدورها . واغلب هذه التشريعات تتمثل بقرارات لمجلس قيادة الثورة المنحل و لازالت الكثيرمن احكامها نافذة و معمول بها في الامور المتعلقة بالتخطيط العمراني . رغم انه مضى عليها حقبات زمنية . اصبحت لا تتناسب مع التطور العمراني و النمو السكاني و الاقتصادي . وهي غير رادعة وغير فعالة وتحتاج الى اعادة نظر و تغيير وتطوير. الأمر الذي يتطلب ايجاد نظام قانوني شامل يربط القوانين و التشريعات العمرانية مع التخطيط العمراني للمدن . ومكملاً للقوانين و التشريعات الحالية . مع الاستفادة من قوانيين الدول الأخرى وبما يخدم البيئة العراقية .فضلاً عن تشريع قانون خاص تؤمن نصوصه الحماية القانونية للأراضي المملوكة للدولة وتمنع التجاوزعليها . مع توفير البدائل الكفيلة لمعالجة مثل تلك التجاوزات. كالتمليك القانوني السليم لتلافي المشاكل التي قد تنجم عن رفع التجاوز او منع التعرض وذلك في حدود وشروط بعينها .

٥٢)رياض سامي بريير ،" حماية الارض الزراعية من التجاوز عليها بالتعدي و التفتيت "، (رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق ، جامعة النهرين ، ٢٠١٧)، ص ١٤٠ .

علما أن هناك مشروع قانون لمعالجة التجاوزات السكنية .الذي قد يبدو للوهلة الأولى أنه يضع حلا جذريا للتجاوزات على الاراضي المملوكة للدولة . مع أنصاف الطبقات الضعيفة أقتصادياً بأيجاد حل سكني لهم الا أن فكرة المشروع ماهي الا حل ترقيعي لأزمة السكن . وليست حلا جوهرياً ، فالمشرع أباح في المادة (١) منه لمن كان متجاوزا على الأراضي المملوكة للدولة في ٢٠١٦/١٢/١٣ بأستئجار هذه الأراضي ثم أعطى الحق في تملكها في المالدة(١١) منه بعد أنتهاء مدة الايجار، وفي هذا الامر مشاكل قانونية عدة ، منها مدة الايجار وكيفية دفع بدل الايجار ، وجزاء عدم دفع الأجرة في المواعيد المحددة وأجراءات التملك بعد أنتهاء مدة الايجار [٥٣]

II.ب . المطلب الثاني
حالة التجاوز على اراضٍ مملوكة للافراد

الاراضي المملوكة للافراد هي كل اراضي المباني المخصصة من قبل المالك لها للاستخدام السكني و التجاري وايضاً الاراضي الزراعية المملوكة له.[٥٤]

والتجاوز على الاراضي مملوكة للافراد هو عملية الاستيلاء على حق الغير بغير حق . وطرق الاستيلاء على الاراضي المملوكة للافراد كثيرة . منها قيام المتجاوز بالاستيلاء على بعض الاراضي السكنية بوثائق و مستندات تشبه السندات الرسمية التي تصدر عن دوائر التسجيل العقاري . مستغلاً بذلك غياب مالك الارض لسفره . او لاقامته في منطقة اخرى بعيدة عن ارضه . ثم البناء على هذه الارض خلسة عن اعين مراقبي البلديات[٥٥]

ويعدهذا التجاوز انتهاكاً لحقوق محمية بالقانون. فالملكية الخاصة مصانة بنص المادة (٢٣/اولاً) من الدستور العراقي . و التي جاء فيها " الملكية الخاصة مصونة ويحق للمالك الانتفاع بها و استغلالها و التصرف بها في حدود القانون " كما تنص المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي " لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه الا في الاحوال التي قررها القانون و بالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل يدفع اليه مقدماً "

---

٥٣)د.علي شاكر عبد القادر البدوي ، "رؤية في مشروع قانون معالجة التجاوزات السكنية" ، مقال منشور على الموقع الالكتروني www.uokerbala.iq تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٩/١٩

٥٤) د. اوزدن حسن دزه ي، د. عماد فتاح اسماعيل ، المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء ، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق ، السنة (٢) العدد (٣) الجزء (٢) ، (٢٠١٨):، ص ٩٨.

٥٥) المصدر نفسه، ص ٩٩ .

فالملك التام من شأنه ان يتصرف فيما يملك بجميع التصرفات الجائزة عيناً ومنفعة و استغلالاً [٥٦]

II.ج . المطلب الثالث

حالة تجاوز صاحب الارض نفسه بالبناء العشوائي

تنهض هذه الحالة في حال قيام السكن العشوائي على ارض خاصة مملوكة لصاحبها وذلك عند مخالفة قواعد و اسس التنظيم و التخطيط الحضري و التجاوز على الضوابط و القوانين الخاصة بالبناء وايضاً التجاوز على الخدمات العامة كالماء و الكهرباء . فمن المتفق عليه ان هناك انظمة وقوانين في مختلف المجالات تنظم استعمال حق الملكية متضمنة بنصوص خاصة تحد من اطلاق حرية تصرف المالك في ملكه كيفما شاء. وان التزام المالك بالقيام بما هو مامور به من اعمال محددة و امتناعه عما هو منهي عنه يكون قد ادى واجباً قانونياً مفروضاً عليه اما اذا اغفل المالك ما يفرضه عليه القانون من التزامات محددة فعندئذ يعد مخطئاً ومن ثم تقرر مسؤوليته التقصيرية عن الضرر الذي يترتب على خطئه ومن ذلك ما يتعلق بمخالفته لقيود التنظيم المدني التي تراقب حسن تنظيم البناء و مخالفته للاصول الفنية المتبعة في البناء في وضع اساساته وعدم الارتفاع بالبناء فوق حد معين على حسب التخطيط العمراني للمنطقة السكنية [٥٧]

وعلى الرغم من عدم وجود تطبيقات لقيود التنظيم المدني في القواعد العامة . إلا أننا نجد ان المشرع العراقي قد قيد حرية المالك في استعمال ملكه بأن تكون في حدود ماتنص عليه القوانين ذات الشأن مراعاة للمصلحة العامة و الخاصة خصوصاً . فيما يتعلق بضرورة احترام المالك لشرط المساحة المحددة قانوناً وهو ما اكدته المادة (٨/ عاشراً) من قانون الطرق العامة رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٢ المعدل التي الزمت المالك بان يبتعد عن محرم حدود طريق المرور السريع بمسافة معينة عند اقامته لاي ابنية او منشآت او محدثات ينتج عن استعمالها خطراً و ازعاجاً او غازات او اتربة او روائح ضارة .

---

٥٦) د. عبد المنعم فرج الصده ، حق الملكية ، ط ٢ ،(القاهرة ، ١٩٨٤)، ص ١٣ .

٥٧) حوراء عزيز جبر الموسوي ، "الضرر الفاحش واحكام الضمان عنه في علاقات الجوار ، دراسة مقارنة "، (رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون ، جامعة كربلاء ، ٢٠١٧)، ص ٧٦ .

كما منعت المادة (٢٧) من نظام الطرق و الأبنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ التجاوز على الطريق باحداث سلالم او عتبات او نوافذ للمخازن وكل ما يحتمل أن يعرقل السير أو يعيق الجمهور عن استعمالها للغاية التي اسست لها وكذلك لا يجوز جعل فتحة الابواب و النوافذ في الطابق الاول بارزة في الطرق كما الزمت المادة (٤٠) من النظام نفسه صاحب الملك الذي انشأ بناء ممنوع ازالة الاسباب الداعية الى المنع خلال مدة مناسبة . والاقامت البلدية بذلك مباشرة . وعلى نفقه صاحب المملك الممتنع عن التنفيذ

فاذا اخل المالك بالتزاماته تلك قامت مسؤولية التقصيرية على أساس الخطأ وهو مانصت عليه المادة (٢٠٤) من القانون المدني العراقي اذ جاء فيها " كل تعد يصيب الغير بأي ضرر غير ماذكر في المواد السابقة يستوجب التعويض "

كما اعطت الفقرة (ب) من البند (٧) من المادة الثانية من قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠١ قانون تعديل قانون ادارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ للجهات المختصة إزالة أي مخالفة و بالطريقة التي تحددها اذا امتنع صاحب الملك او شاغله عن ذلك خلال (١٨٠) يوماً وتستحصل نفقات الازالة منه على وفق قانون تحصيل الديون الحكومية رقم (٦٥) سنة ١٩٧٧ .

الخاتمة :

لابد لنا في في ختام بحثنا هذا بيان اهم النتائج التي توصلنا اليها و التوصيات المقترحة

اولاً :النتائج

١- يطلق على السكن العشوائي بسكن المتجاوزين حيث يستولي اصحابها على الاملاك العامة للدولة غالباً والاملاك الخاصة احياناً وبطرق غير مشروعة خلافاً للقوانين و التعليمات . وتحويلها الى سكن عشوائي وغير قانوني وغير منظم . مما اثر بشكل كبير على التخطيط العمراني للمدن .

٢- يعد صاحب السكن العشوائي بمركز الغاصب للعقار وتكون مسؤوليته مسؤولية تقصيرية لذا فهو ملزم برده مع التعويض عن الاضرار التي لحقت العقار .

٣- على الرغم من أن المشرع العراقي عالج السكن العشوائي في أكثر من تشريع منع فيها التجاوز على الاراضي المملوكة للغير. إلا أنه يؤخذ عليه :

- إن اغلب القوانين و التشريعات العمرانية وضعت في حقبة زمنية بعيدة نسبياً . وتضم الكثير من المواد المعطلة . ولم يتم رفدها بمواد تخدم التقدم العلمي و التكنلوجي و النمو السكاني و التطور العمراني . فضلاً عن قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل التي اربكت التخطيط العمراني لكثرتها وتنوعها .
- تعدد القوانين التي تعالج ظاهرة التجاوز بالبناء وتشتت احكامها وتداخل موادها مع بعضها البعض ؛ أدى الى عدم التطبيق الصحيح للنصوص . فضلاً عن غموض بعض من القوانين وضعفها. بل ان بعضها لم يجد مكاناً للتطبيق في ظل الاستثناءات الكثيرة التي سمحت بالبناء . او بتملك الاراضي للمتجاوزين عليها مما شجع الكثير على مثل هذه التجاوزات مادام ان المتجاوزيتملك في نهاية المطاف الارض المتجاوز عليها .

٤- عدم وجود آلية محددة من الجهات المختصة لحل مشكلة السكن العشوائي مع عدم جدية الحلول المطروحة لمعالجة أزمة السكن التي تعد أحد أهم اسباب تنامي ظاهرة السكن العشوائي .

ثانيا : المقترحات

١- تشريع قوانين وانظمة خاصة بالبناء تتمتع بالمرونة وتنسجم مع المتغيرات التي يمر بها مجتمع متطور ديناميكياً مثل المجتمع العراق تتلافى فيها الثغرات الموجودة . في القوانين الحالية ويمكن الاستفادة من تشريعات وضوابط البناء المعتمدة في بلدان أخرى عربية واجنبية بما يخدم البيئة العراقية .

٢- تشريع قانون جديد خاص بالتخطيط العمراني مبني على دراسات علمية للتحولات الاجتماعية و الاقتصادية التي يمر بها مجتمعنا . آخذة بعين الاعتبار متطلبات الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المحدود لضمان الحق في السكن للجميع

٣- ايقاف عملية التجاوز بالبناء على الاراضي المملوكة للدولة . من خلال تشريع قانون خاص يؤمن الحماية القانونية لها . يعمل على لم شتات نصوص الحماية القانونية . المتفرقة في ثنايا القوانين ويتضمن نصوص قانونية فعالة لمحاسبة المتجاوزين تتناسب وحجم الاضرار المترتبة على هذه التجاوزات . التي تؤدي الى الحاق الضرر بحقوق ملكية الدولة ومؤساتها.

٤- إحكام الرقابة من قبل الجهات المختصة على الحدود الادارية والبلدية للمدن والاراضي التابعة لها ومنع التجاوز او تغيير استعمالات الأرض .

٥- وضع سقف زمني لازالة المناطق العشوائية وفق آلية معينة لتنفيذ سلطة القانون وتسهيل الاجراءات القانونية مع ايجاد بدائل مقنعة تسهم في حل ازمة السكن . وتحد من انتشار ظاهرة السكن العشوائي مستقبلاً . ومن البدائل المقترحة

- سن قانون خاص بتوزيع قطع اراضي سكنية وفق ضوابط موحدة ومجردة تسري على جميع العراقيين دون تميز وتحقق المساواة بين المواطنين كافة .
- بناء مجمعات سكنية ذات مساحات صغيرة وبكلف واطئة وتوزيعها على الطبقات الفقيرة التي تسكن المناطق العشوائية .
- تعديل التشريعات الخاصة ببدلات الايجار تتلائم و المرحلة الحالية وتحد من ازمة التجاوزات .
- تشكيل لجان متخصصة لدراسة المناطق العشوائية لافراز ماهو صالح للسكن منها لغرض التمليك القانوني السليم لها وفق حدود وشروط معينة.

المصادر :

references

اولاً : المعاجم اللغوية

١- جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور . *لسان العرب* . ج٤ . بيروت : دار صادر . ٢٠٠٤ .

٢- محي الدين محمد بن يعقوب . الفيروز ابادي . *القاموس المحيط* . ج ١ . ط ٨ . مؤسسة الرسالة للطباعة و النشر . ٢٠٠٥.

ثانياً: الكتب القانونية

١ - احمد خالد علام . عبد الغني شعبان . *العمران و الحكم المحلي في مصر*. ط١. القاهر: مطبعة الانجلو المصرية . ٢٠٠٠

٢- احمد علي سليم . *استراتيجيات و آليات تطوير المناطق العشوائية بالمملكة العربية السعودية*. مصر : كلية الهندسة . جامعة الازهر .. ٢٠١٠.

٣- د حسن علي الذنون . *المبسوط في شرح القانون المدني . الخطأ* . ج ٢ . ط١ . دار وائل للنشر .٢٠٠٦.

٤- د.عبد المجيد الحكيم وآخرون . *الموجز في شرح القانون المدني . مصادر الالتزام* . بـغداد :المكتبة القانونية . ٢٠٠٧.

٥- د. عبد المنعم فرج الصده . *حق الملكية* . ط ٢ . القاهرة : ١٩٨٤.

٦- د. مازن ليلو راضي . القانون الاداري . ط ٣ . مطبعة جامعة دهوك . ٢٠١٠.

٧- د. مازن ليلو راضي . القانون الاداري . منشورات الاكاديمية العربية من الدنمارك . ٢٠٠٨.

٨- محمد طه البشير . د. غني حسون طه . *الحقوق العينية* . ج ١. الناشر العاتك لصناعة الكتاب . القاهرة . بلا سنة طبع .

٩- سليمان البيات. القضاء المدني العراقي.ج١. شركة الطبع والنشرالأهلية .١٩٦٢.

ثالثاً : البحوث والمجلات الاكاديمية

١- اسامة محمد سعيد ." البناء العشوائي على الأرض الرزاعية في القانون العراقي ". بحث منشور في مجلة(بحوث مستقبلية). كلية الحدباء الجامعة . عدد ٣٤ . (٢٠١٣):ص ١٤٤-١٦١

٢- اوزدن حسن دزه ي . د. عماد فتاح اسماعيل . "المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء" بحث منشور في مجلة (جامعة تكريت للحقوق). السنة (٢) العدد (٣) الجزء (٢) .(٢٠١٨):ص ١٢-٧٨.

٣- زينب راضي عباس البلداوي . المناطق العشوائية بين الواقع و الطموح – نحو بيئة حضرية مستدامه – حالة دراسية (ام الورد) بحث منشور في مجلة (المخطط و التنمية). العدد ١٨ (.٢٠٠٨): ص٢٣-٥٥.

٤- د. عبد الرزاق احمد سعيد . "العشوائيات تغيير للملامح المورفولوجية للمدينة العراقية " مدينة المحمودية انموذجاً " بحث منشور في مجلة (الأستاذ) . العدد ٢٢٠ . المجلد الثاني . (٢٠١٧):ص٢٥- ٦٥

٥- د. هادي نعيم المالكي واسراء فاضل الراشدي . "التجاوز على المرافق العامة في القانون العراقي (بحث ميداني ضمن حدود امانة بغداد)". منشور في مجلة(العلوم القانونية) . كلية القانون . جامعة بغداد . مجلد ٣٢ . العدد٥ . (٢٠١٧):ص ٨٥-١١٢.

رابعاً : الرسائل الجامعية

١- جمال عبد الكاظم الحاج ياسين ." احكام الزعم بسبب شرعي في الالتصاق" . رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون . جامعة بابل . ٢٠٠٤.

٢- حسين صالح اسماعيل . "البناء غير القانوني على الأراضي الزراعية ". رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون والسياسة ، جامعة صلاح الدين . ٢٠٠٨ .

٣ - حوراء عزيز جبر الموسوي . "الضرر الفاحش واحكام الضمان عنه في علاقات الجوار . دراسة مقارنة" . رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون . جامعة كربلاء . ٢٠١٧.

٤- رياض سامي بريبر . "حماية الأرض الزراعية من التجاوز عليها بالتعدي و التفتيت" . رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق . جامعة النهرين . ٢٠١٧.

٥- ريماز أحمد خلف الله الشفيع ." تاثير السكن العشوائي على سلوكيات الافراد" . رسالة ماجستير مقدمة الى كلية هندسة العمارة والتخطيط ،جامعة السودان للعلوم والتكنلوجيا،٢٠١٧.

٦- محمد ميس حاتم ."الأثار الأقتصادية لظاهرة العشوائيات على التنمية البشرية المستدامة . (ذي قار والديوانية :حالة دراسية)". رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الإدارة والاقتصاد . قسم الاقتصاد .جامعة القادسية .٢٠١٩.

خامساً : المواقع الالكترونية

١- رجاء الكساب. العشوائيات بالمغرب او انتهاك الحق في السكن . بحث منشور على الموقع الالكتروني:
www.hIm.org تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٤/٩
٢- مالك محمد الموفي . احياء السكن العشوائي واثرها على البيئة الحضرية . مثال مدينة عمان. بحث مقدم الى المؤتمرالمعماري الثالث .على الموقع الالكتروني:
www.researchgate. net،تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٥/٨.
٣- منطقة عشوائية . مقال على الموقع الالكتروني:
www. Wikipedia . com تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٤/١٠
٤- القاضي كاظم عبد جاسم الزيدي . الحماية الدستورية و القانونية للمال العام .

مقال منشورعلى الموقع الالكتروني :

www. Iraqfsc.iq تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/١٠/٢٥.
٥- د. علي شاكر عبد القادر البدري . رؤية في مشروع قانون معالجة التجاوزات

السكنية . مقال منشور على الموقع الالكتروني:

www.uokerbala.iq تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٩/١٩.

سادساً: التشريعات العراقية

١- نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥.

٢- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
٣- قانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الأميرية رقم ٥١ لسنة ١٩٥٩ .
٤- قانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠١ قانون تعديل قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ .
٥- تعليمات المجلس الوزاري الاعلى في توحيد اصناف اراضي الدولة رقم (١٣٢) لسنة ١٩٧٦.
٦- قانون الطرق العامة رقم ٣٥ لسنة ٢٠٠٢ المعدل .
٧- دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ .

٨- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٦٧٣) لسنة ١٩٧٦ . منشور في جريدة الوقائع العراقية العدد (٢٥٣٧) في ١٩٧٦/٧/٥ .
٩- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٥٤٨) لسنة ١٩٧٩. منشور في جريدة الوقائع العراقية العدد (٢٧١١) في ١٩٧٩/٥/٢١.
١٠- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١١٨١) لسنة ١٩٨٢ . منشور في جريدة الوقائع العراقية العدد (٢٩٠٤) في ١٩٨٢/٧/٤ .
١١- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم(١١٨٧) لسنة ١٩٨٢ . منشور في جريدة الوقائع العراقية العدد (٢٩٠٥) في ١٩٨٢/١٠/١١ .
١٢- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٥٤) لسنة ٢٠٠١ .منشور في جريدة الوقائع العراقية العدد (٣٨٨٦) في ٢٠٠١/٧/٩.
١٣- قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠) لسنة ٢٠٠٨ .
١٤- قرار مجلس الوزراء رقم (١٥٧) لسنة ٢٠٠٩ .
١٥- قرار مجلس الوزراء رقم (٣٨٧) لسنة ٢٠١٢ .
١٦- قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٤) لسنة ٢٠١٣

سابعاً : المصادر الاجنبية

1)AL- Shareef . m . (islamic tradition: An Analysis of its impact on the Islamic cilies)un published msc thesis U wist, Cardiff – U.K-1986

2) MOHAMED , ABDELR AHMAN : IN formclle konsoli dierung im staatlichen wohnung sbau,EIne unter suchung am Beispil des AIN- el – sira - Projek ts in kairo , Doktorar beit, Architektu,Technischen univesitat, Berlin , 2004

3) un –HAB . TAT BAGHDAD OFFICE NATIONAL WORK shop – for slum up crad in city slum ldentifition & slum inhabitants survey Resalts , 2005 .