

المركز القانوني لصاحب حق التصرف في الأراضي الزراعية قبل وبعد تحويلها إلى سكني في القانون العراقي (دراسة تحليلية)

م.م. طاهر جاسم طاهر عليوي

جامعة جابر بن حيان للعلوم الطبية والصيدلانية

استلام البحث: 11-01-2026 :مراجعة البحث: 22-01-2026 قبول البحث: 10-02-2025

الملخص

يُعدّ حق التصرف في الأراضي الزراعية من الموضوعات المهمة في القانون المدني العراقي، لما له من ارتباط مباشر بتنظيم العلاقة بين الدولة والأفراد في استغلال الأراضي الأميرية. وقد ازدادت الإشكالات العملية المرتبطة بهذا الحق في ظل التوسع العمراني واتجاه الجهات المختصة إلى تحويل مساحات من الأراضي الزراعية إلى الاستعمال السكني، الأمر الذي أثار تساؤلات قانونية حول مصير حقوق أصحاب حق التصرف بعد هذا التحويل. وتبرز أهمية البحث في بيان المركز القانوني لصاحب حق التصرف قبل وبعد تحويل الأرض، ولا سيما من حيث نطاق سلطاته وحدوده القانونية. كما يسلط البحث الضوء على مدى كفاية النصوص التشريعية القائمة في حماية الحقوق المكتسبة، ودور القضاء في معالجة المنازعات الناشئة بهذا الخصوص. ويسعى البحث إلى تقديم معالجة قانونية هادئة تساهم في تحقيق الاستقرار القانوني والحد من النزاعات العقارية.

الكلمات المفتاحية: حق التصرف، الأراضي الزراعية، التحويل العقاري، الضمانات القانونية، حماية الحقوق

Abstract:

The right to dispose of agricultural land is a crucial topic in Iraqi civil law, given its direct connection to regulating the relationship between the state and individuals in the use of state-owned land. Practical challenges related to this right have increased with urban expansion and the trend among relevant authorities to convert agricultural land for residential use. This has raised legal questions about the fate of the rights of those entitled to dispose of the land after such conversion. The importance of this research lies in clarifying the legal status of the right holder before and after the land conversion, particularly regarding the scope and legal limits of their powers. The research also sheds light on the adequacy of existing legislation in protecting acquired rights and the role of the judiciary in addressing disputes arising in this regard. Ultimately, the research aims to provide a sound legal framework that contributes to achieving legal stability and reducing real estate disputes.

Keywords : Right of disposal, Agricultural lands, Land conversion, Legal safeguards, Rights protection

المقدمة:

يُعدّ حق التصرف في الأراضي الزراعية أحد الحقوق القانونية المهمة التي تتيح لصاحب الحق الاستفادة من الأرض وبيعها أو فرزها أو استغلالها، ضمن حدود القانون، ومع التطور العمراني والاحتياجات السكنية المتزايدة، أصبحت العديد من الأراضي الزراعية تخضع للتحويل القانوني إلى أراضٍ سكنية، ما يطرح تساؤلات حول استمرار حقوق صاحب حق التصرف بعد التحويل وحمايتها من أي تدخل محتمل أو مصادرتها من قبل السلطات المختصة. حيث يهدف هذا البحث إلى توضيح المركز القانوني لصاحب حق التصرف قبل وبعد تحويل الأرض إلى سكني، مع التركيز على الحقوق القانونية والضمانات التي تحمي هذه الحقوق، كما تكمن أهمية البحث في أنه يقدم تحليلاً قانونياً دقيقاً لكيفية حماية صاحب حق التصرف في مواجهة أي تحديات قانونية أو إدارية بعد التحويل، مع إبراز دور القضاء والجهات الرسمية في ضمان حقوق

الأفراد. كما يساهم البحث في توضيح نطاق السلطة القانونية لصاحب حق التصرف قبل التحويل، موضعاً حقوقه في البيع، الفرز، والاستغلال الزراعي، وأثر التحويل على هذه الحقوق.

مشكلة الدراسة

على الرغم من اعتراف التشريعات العراقية بهذه الحقوق في قوانينها العامة، إلا أن الشاغل الرئيسي يكمن في غياب نصوص تشريعية محددة خاصة تحمي حقوق ملاك الأراضي بعد تحويل الأراضي الزراعية إلى استخدام سكني. ويثير هذا الغياب مسألتين قانونيتين: استمرارية حقوق ملاك الأراضي بعد التحويل، وما إذا كانت حقوقهم السابقة لا تزال محمية قانوناً. كما تتناول هذه المسائل نطاق الاختصاص الممنوح للهيئات المختصة بعد التحويل، واحتمالية تدخلها أو مصادرة الأراضي تحت غطاء المصلحة العامة أو التخطيط العمراني، ونظراً لغياب ضمانات قانونية واضحة تحدد حقوق والتزامات كل طرف، قد تنشأ نزاعات بين الأفراد والسلطات المختصة، فضلاً عن الصعوبات العملية التي يواجهها الأفراد عند ممارسة حقوقهم القانونية، كبيع الأرض أو تقسيمها أو استخدامها بعد تحويلها. وتؤكد الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والقانونية لهذه المسألة أهميتها، إذ تُعدّ الأراضي الزراعية مصدراً حيوياً للاستثمار والدخل، وقد يؤثر تحويلها إلى استخدام سكني سلباً على حقوق الأفراد واستقرار معاملات العقارات. ولتقديم حلول تضمن حماية الحقوق المكتسبة لمالك الأرض، تسعى هذه الدراسة إلى تحديد المسألة القانونية ودراسة الإطار التشريعي القائم.

أهمية الدراسة

تكتسب هذه الدراسة أهمية بالغة لأنها تسلط الضوء على الحقوق القانونية لصاحب حق التصرف في الأراضي قبل وبعد تحويل الأراضي الزراعية إلى استخدام سكني. وتُعدّ هذه المسألة بالغة الأهمية لما لها من جوانب عملية وقانونية واقتصادية، لا سيما في ظل التغيرات الأخيرة التي يشهدها قطاع العقارات والتوسع العمراني في العراق. وتؤكد الدراسة على مدى السلطة القانونية لمالك الأرض في بيع الأراضي الزراعية وتقسيمها واستخدامها قبل التحويل، وتناقش آثار تحويل الأرض إلى استخدام سكني على هذه الحقوق بعد التحويل، كما تُسهم في فهم الإطار القانوني الذي يحفظ هذه الحقوق. وتؤكد الدراسة أيضاً على أهمية الضمانات القانونية في حماية الحقوق المكتسبة للأفراد، كما يُسهم هذا البحث في الحد من النزاعات القانونية والعقارية التي قد تنجم عن تشريعات غامضة أو غياب لوائح محددة، وذلك بتحديد صلاحيات الجهات المختصة. ولأن الأراضي الزراعية تُعدّ مصدراً رئيسياً للدخل والاستثمار، فإن تحويلها إلى استخدام سكني دون حماية قانونية قد يُعرض حقوق الأفراد واستقرار المعاملات العقارية للخطر، مما يجعل هذا البحث بالغ الأهمية من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية. إضافةً إلى ذلك، يُساعد البحث على تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد والمصلحة العامة، ويُعدّ هذا البحث أداةً بالغة الأهمية للمشرعين والسلطات القضائية والهيئات الإدارية لوضع سياسات وتشريعات تحمي الحقوق الفردية

وتُخفّف من النزاعات، وذلك من خلال تقديم تحليل قانوني واضح يُبيّن كيفية حماية الحقوق المكتسبة وضمن استمرار الفوائد الاقتصادية والاجتماعية المُستمدة من الأراضي الزراعية، مع مراعاة التطور العمراني والتغيرات السكنية. كما يُساعد هذا البحث مُلاك الأراضي على فهم حقوقهم ومسؤولياتهم القانونية بشكل أفضل بعد نقل ملكية الأرض.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح الوضع القانوني لمالك حق التصرف في الأراضي الزراعية قبل وبعد تحويلها إلى استخدام سكني، وذلك وفقاً للتشريعات العراقية. ويتحقق ذلك من خلال دراسة الإطار التشريعي الذي ينظم حق التصرف في قوانين العقارات والقوانين المدنية ذات الصلة، بالإضافة إلى تقييم مدى كفاية القواعد القانونية الحالية لحماية حقوق هذا المالك في حال تغيير تصنيف الأرض. كما تهدف الدراسة إلى توضيح نطاق الصلاحيات القانونية الممنوحة لحامل حق التصرف، وتحديدًا فيما يتعلق بقدرته على استخدام الأرض واستغلالها وبيعها وتقسيمها، وما إذا كانت هذه الصلاحيات تبقى سارية أم تتأثر عند تحويل الأرض من استخدام زراعي إلى استخدام سكني، كما وتسعى هذه الدراسة أيضًا إلى توضيح الأساس القانوني لحماية الحقوق المكتسبة قبل نقل الملكية، فضلًا عن القيمة القانونية لحق التصرف كحق عيني غير كامل، ودوره في إرساء وضع قانوني مستقر لصاحبه، لا سيما في التعامل مع السلطات المختصة في النزاعات المتعلقة بمطالبات التعدي أو المصادرة أو الإخلاء. ومن خلال تعريف دقيق للصلاحيات والقيود، تهدف الدراسة أيضًا إلى التأكيد على الوظيفة الوقائية للرقابة القانونية على حق التصرف في الحد من النزاعات العقارية. وان الهدف النهائي لهذه الدراسة هو تقديم توصيات عملية وتشريعية من شأنها تحسين الحماية القانونية لمالك حق التصرف، وضمن وضوح المواقف القانونية، وتطوير النظام التشريعي العراقي لمواكبة التحولات الحضرية السريعة في البلاد، والحد من النزاعات المتعلقة بتحويل الأراضي الزراعية إلى أراضٍ سكنية.

منهجية الدراسة

يستخدم البحث منهجًا قانونيًا تحليليًا ووصفيًا لدراسة التشريعات العراقية المتعلقة بحق التصرف في الأراضي الزراعية قبل وبعد تحويلها إلى استخدام سكني. كما يحلّل البحث الأحكام القضائية والمقارنات القانونية. ولضمن استمرارية الحقوق والحد من النزاعات العقارية، يركز البحث أيضًا على تحديد الضمانات القانونية والأساليب العملية، فضلًا عن نطاق سلطة صاحب الحق والجهات المختصة.

هيكل الدراسة (خطة البحث):

بالإضافة إلى المقدمة السابقة، تتألف الدراسة من مبحثين وخاتمة تشتمل على أهم النتائج والتوصيات، وذلك على النحو الآتي:

يتكون هذا البحث من مبحثين رئيسيين. يركز المبحث الأول عن الحقوق القانونية لصاحب حق التصرف في الأراضي الزراعية قبل تحويلها إلى سكني حيث يتناول الفرع الأول على ماهية حق التصرف، من خلال تعريف حق التصرف، وبيان خصائصه والفرق بينه وبين الملكية الكاملة، كما ان الفرع الثاني يختص بنطاق سلطة صاحب حق التصرف قبل التحويل، ويستعرض الحدود القانونية لممارسة الحق قبل تحويل الأرض، والعلاقة بين سلطة البيع والفرز والاستغلال الزراعي، إضافة

إلى القيود القانونية التي تحمي الحقوق وتضمن عدم تجاوزها. اما المبحث الثاني فيتجه نحو الضمانات القانونية لحماية حقوق صاحب حق التصرف بعد تحويل الأرض إلى سكني ، حيث يتناول الفرع الأول أثر تحويل الأرض على حقوق صاحب حق التصرف، والحقوق التي تستمر بعد التحويل وتلك التي تتغير، مع بيان الإجراءات القانونية اللازمة للتحويل وأثرها على ممارسة الحقوق. ، اما الفرع الثاني يركز على حماية حقوق صاحب حق التصرف في مواجهة السلطات المختصة بعد التحويل، ويبحث الضمانات القانونية المتاحة لحماية الحقوق المكتسبة، ودور القضاء والسلطات المختصة في التصدي لأي تجاوزات أو محاولات مصادرة، كما يعرض التحديات القانونية والعملية ويقترح حلولاً تنظيمية لتعزيز حماية الحقوق.

المبحث الأول

الحقوق القانونية لصاحب حق التصرف في الأراضي الزراعية قبل تحويلها إلى سكني

يتزايد الاهتمام بحقوق التصرف في الأراضي الزراعية، لا سيما في ظل التوسع العمراني وتزايد الطلب على الأراضي السكنية. ويُتيح حق التصرف في الأراضي الزراعية، وهو حق قانوني أساسي، لمالك الأرض بيعها وتقسيمها وزراعتها مع حماية مصالحه المالية والقانونية وضمان استمرار استخدامها قبل تحويلها إلى سكن، ومن هذا المنطلق ينقسم هذا المبحث إلى فرعين رئيسيين، الفرع الأول يركز على مفهوم ماهية حق التصرف ، حيث سيتم عرض تعريف حق التصرف وفق القانون العراقي و خصائص الحق والفرق بين حق التصرف وحق الملكية أما الفرع الثاني فيختص نطاق سلطة صاحب حق التصرف قبل التحويل: البيع، الفرز، والاستغلال الزراعي حيث سيتناول البيع الجزئي والكلي للأرض و شروط البيع القانونية و الفرز وتقسيم الأرض ضمن الحدود القانونية وعلى النحو الآتي:

الفرع الاول

ماهية حق التصرف

في حدود القانون، يشمل مفهوم حق التصرف في الأراضي الزراعية إمكانية ممارسة صلاحيات قانونية متنوعة، بما في ذلك البيع والتقسيم والاستغلال الزراعي. ووفقاً للقوانين السارية حالياً في العراق، اذ يُتيح هذا الحق لصاحبه تحقيق ربح اقتصادي وزراعي من الأرض. وتماشياً مع الأطر القانونية المنصوص عليها في قانون توحيد فئات أراضي الدولة رقم 53 لسنة 1976، الذي يمنح أصحاب حقوق الحياة سلطة نقل الحقوق وتقسيم الأرض واستغلالها للأغراض الزراعية طالما التزموا بالقوانين ذات الصلة، تشمل هذه الممارسة تنظيم الإجراءات القانونية المرتبطة ببيع أجزاء من الأرض أو تقسيمها أو استغلالها⁽¹⁾.

أولاً: تعريف حق التصرف.

نظراً لخصائصها المميزة التي تميزها عن غيرها من الحقوق، ولا سيما حق الملكية، فإن تعريف حق التصرف يُعدّ أساسياً لدراسة الحقوق العينية. ولأن الأراضي الزراعية تخضع للعديد من القيود القانونية، ويختلف نطاقها باختلاف الأنظمة القانونية، يصبح تعريف هذا المصطلح أكثر أهمية. لذا، قبل تعريف حق التصرف تعريفاً صريحاً في سياق القانون العراقي، لا بد من تقديم شرح لغوي وفني لهذا المفهوم.

تعريف حق التصرف لغةً:

في اللغة العربية، التصرف لغةً تعني التقلّب والتغيير وإعمال الرأي في الشيء، فيقال تصرف في الأمر أي تولى تدبيره وأجرى فيه ما يراه مناسباً. كما يُستعمل اللفظ للدلالة على السلطة والقدرة على التحكم بالشيء والانتفاع به على نحوٍ معيّن⁽²⁾

تعريف حق التصرف اصطلاحاً:

فيما يلي بعض التعريفات الاصطلاحية لحق التصرف: (هو حق ملكية عقارية يتعلق بالأراضي الزراعية، يسمح لحامله باستخدامها لأغراض زراعية، ويكتسب من خلال ملكية الأفراد للأرض أو من خلال استئجارها)⁽³⁾. وفي المصطلحات القانونية، يشير مصطلح "حق التصرف" أيضاً إلى السلطة الممنوحة لفرد معين، والتي تسمح له بالاستفادة من العقار والتصرف فيه بطرق محددة دون أن يكون مالكاً له بالكامل. ويُعتبر هذا الحق أحد الحقوق القائمة على التمييز بين ملكية العقار نفسه وحق الانتفاع به، أو حق استخدامه⁽⁴⁾.

تعريف حق التصرف قانوناً:

لم نجد تعريف خاص دقيق في القانون المدني العراقي لحق التصرف وإنما اشار له من ضمن بعض المواد القانونية ويمكن تعريفه بأنه (حق عيني أصلي يخول صاحبه سلطة استغلال الأرض الزراعية والتصرف فيها بالبيع أو الفرز أو التنازل أو الإرث ضمن الحدود التي رسمها القانون، مع بقاء رقبة الأرض مملوكة للدولة)⁽⁵⁾، كما يعرفه البعض (حق عيني أصلي نص عليه المشرع في المادة 1169 إذ يخول صاحبه حق استغلال واستعمال الارض الزراعية والانتفاع بها وبتربتها) وهو حق انتفاع ولكنه مقيد بالأراضي الزراعية الاميرية ، ويخضع هذا الحق في تنظيمه لأحكام القانون المدني العراقي وقوانين الأراضي الزراعية، ويُعد حقاً محمياً قانوناً ما دام يمارس في إطار القيود والضوابط التي قررها المشرع⁽⁶⁾

ثانياً- خصائص حق التصرف.

إنّ القدرة على استخدام الأراضي الزراعية والتصرف بها ضمن الحدود القانونية مكفولة بموجب حق التصرف فيها، وهو حقٌ أصليٌّ هام. وتبيّن طريقة استخدام هذا الحق، واستقلالته عن الملكية الكاملة، والقيود القانونية التي تحدّ من نطاق التصرف، واستمراريته، وإمكانية التصرف الجزئي فيه، جميعها بوضوح خصائص هذا الحق. ولضمان التطبيق القانوني

السليم لحقوق الملكية العقارية بموجب التشريعات العراقية، وللتمييز بين حق التصرف وحق الملكية، لا بدّ من فهم هذه الخصائص.

1- **حق التصرف حق عيني محدود:** على الرغم من أن حق التصرف هو حق عيني أصلي، إلا أن سلطاته محدودة مقارنة بالملكية الكاملة. فهو يمنح صاحبه الاستغلال الزراعي بموجب القانون دون التمتع بالسلطة الكاملة على الأرض⁽⁷⁾.

2- **حق التصرف حق عيني مستقل:** إن حق التصرف فريد من نوعه لأنه لا يعتمد على الملكية الكاملة للعقار وهو محمي بموجب القانون، مما يضمن أن يتمكن صاحبه من ممارسته في حدود الأطر القانونية القائمة، وحماية حقوقه ومصالحه من أي انتهاك من قبل تجاوز من الغير⁽⁸⁾.

3- **حق التصرف حق مقيد:** إن الحق في التصرف في الممتلكات لا يمارس في فراغ؛ بل يخضع لقيود تشريعية تحدد كيفية التصرف في الأراضي، مثل القانون المدني العراقي ولوائح الأراضي الزراعية، بطريقة تحقق التوازن بين المصالح الخاصة والعامة⁽⁹⁾.

4- **حق عقاري مستمر ما دام الحق قائماً:** يبقى حق التصرف قائماً ما لم يتم نقل الملكية رسمياً أو يسقط الحق لأي سبب قانوني، إذ يوفر حماية وضمن مصالح صاحب الحق حتى في حال تحول الأرض لاحقاً إلى استخدام سكني، شريطة عدم مخالفة القانون⁽¹⁰⁾.

5- **حق قابل للتصرف الجزئي:** يجوز لصاحب حق التصرف أن يبيع الأرض كلها أو جزءاً منها أو ينقل بعض حقوقه أو التنازل إلى الغير، بما يتوافق مع الحدود القانونية⁽¹¹⁾.

ثالثاً- الفرق بين حق التصرف وبين الملكية الكامل والعقد الزراعي.

يُعدّ التمييز بين حق التصرف، والملكية الكاملة، والعقد الزراعي موضوعاً أساسياً في الفقه المدني العراقي، نظرًا لتأثيره المباشر على تحديد الوضع القانوني للأفراد ونطاق صلاحياتهم على العقارات، ولا سيما الأراضي الزراعية. وتختلف هذه الأنظمة القانونية في طبيعتها القانونية، ومصدر الحق، ونطاق السلطة الممنوحة، على الرغم من أنها تسمح لصاحب الحق أو الطرف المتعاقد بالاستفادة من الأرض واستخدامها لغرض اقتصادي مشروع، وآثارها في مواجهة الغير والسلطات المختصة. ويكتسب هذا التمييز أهمية خاصة في التطبيق العملي، لما يترتب عليه من آثار قانونية تتعلق بالبيع، والفرز، ونقل الحق، والحماية القانونية، ولا سيما عند بحث وضع الأراضي الزراعية قبل وبعد تحويلها إلى سكني.

أولاً: أوجه التشابه بين حق التصرف والملكية الكاملة والعقد الزراعي.

يُعتبر كلٌّ من الملكية الكاملة وحق التصرف من الحقوق العينية الأصلية التي تمنح أصحابها سيطرة مباشرة على العقار دون الحاجة إلى وسطاء⁽¹²⁾. وفي حدود ما يحدده القانون، كما يسمح كلا الحقين لصاحبهما بالاستفادة من العقار واستخدامه، سواءً كان ذلك عن طريق الاستثمار أو الاستخدام الشخصي أو الزراعة⁽¹³⁾، وبالمثل تتعايش الملكية الكاملة وحق التصرف في إمكانية نقل هذا الحق إلى أطراف ثالثة عن طريق البيع أو غيره من المعاملات القانونية. ويحق لحامل حق التصرف بيع كل أو جزء من الأرض الخاضعة لهذا الحق، تمامًا كما هو الحال بالنسبة للمالك الكامل، شريطة استيفاء شروط قانونية معينة⁽¹⁴⁾. ويقترب العقد الزراعي من حق التصرف والملكية الكاملة من حيث تمكين صاحبه من الانتفاع بالأرض الزراعية واستغلالها فعليًا، إذ يخول المتعاقد حق زراعة الأرض واستثمارها والحصول على ثمارها خلال مدة العقد، وبما يحقق غاية اقتصادية مشروعة، كما يخضع بدوره للقيود القانونية المتعلقة باستعمال الأراضي الزراعية وعدم تغيير جنسها أو تخصيصها لغير الأغراض المقررة قانونًا إلا بموافقة الجهات المختصة⁽¹⁵⁾. غير أن هذا التشابه يظل تشابهًا من حيث الوظيفة والغاية، لا من حيث الطبيعة القانونية، إذ يبقى العقد الزراعي مصدرًا لحق شخصي لا يرقى إلى مرتبة الحق العيني.

ثانيًا: أوجه الاختلاف بين حق التصرف والملكية الكاملة والعقد الزراعي.

من حيث الطبيعة القانونية.

تُعدّ الملكية الكاملة حقًا عينيًا أصليًا يجمع سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، وتكون رقبة الأرض وملكيتهما لصاحب الحق. أما حق التصرف حقٌ عينيٌّ أصلي ولكن مقيد، إذ تحتفظ الدولة بملكية الأرض، ولكن يُسمح للفرد باستخدامها واستغلالها والتصرف بها ضمن الحدود القانونية. أما العقد الزراعي، فهو حقٌ شخصيٌّ مُستمدٌّ من عقد، ويقتصر على التزام تعاقدٍ باستخدام الأرض؛ ولا يمنح حامله أيّ سند ملكية فعليّ لها⁽¹⁶⁾.

من حيث سلطة التصرف والبيع.

يتمتع المالك في الملكية الكاملة بسلطة مطلقة في التصرف بالأرض بيعًا أو هبةً أو رهناً، ما لم يرد قيد قانوني. كما يملك صاحب حق التصرف سلطة بيع الأرض كليًا أو جزئيًا وفقًا لأحكام القوانين الخاصة بالمنظمة لحق التصرف، رغم بقاء رقبة الأرض للدولة. أما صاحب العقد الزراعي فلا يملك حق بيع الأرض أو ترتيب أي تصرف ناقل للحق، ولا يجوز له التنازل عن حقه إلا إذا أجاز العقد ذلك صراحة، ويبقى مقيدًا بإرادة الطرف الآخر⁽¹⁷⁾.

من حيث الأثر تجاه الغير.

تنتج الملكية الكاملة وحق التصرف آثارًا عينية تُحتج بها في مواجهة الكافة بعد تسجيلها في السجلات العقارية المختصة، بما يوفر لصاحبها حماية قانونية كاملة. في المقابل، لا ينتج العقد الزراعي أثرًا إلا بين أطرافه، ولا يُحتج به على الغير أو على الجهات الرسمية، ولا يمنح صاحبه مركزًا قانونيًا مستقلًا في مواجهة الدولة⁽¹⁸⁾.

من حيث العلاقة بالدولة والسلطات المختصة

يرتبط صاحب حق التصرف بعلاقة مباشرة مع الدولة بصفتها مالكة لرقبة الأرض، وتملك السلطات المختصة فرض قيود تتعلق بالاستغلال أو التحويل أو التنظيم العمراني. أما المالك في الملكية الكاملة فتكون علاقته بالدولة تنظيمية في إطار التخطيط العام فقط. بينما يكون صاحب العقد الزراعي في مركز قانوني أضعف، إذ تنحصر علاقته بالطرف المتعاقد معه دون أن تكون له علاقة قانونية مباشرة مع الجهات المختصة بشأن الأرض (19).

الفرع الثاني

نطاق سلطة صاحب حق التصرف قبل التحويل: البيع، الفرز، والاستغلال الزراعي

يتطلب فهم طبيعة هذا الامتياز وحدود صلاحياته القانونية إدراك مدى سلطة مالك الأرض على الأراضي الزراعية قبل تحويلها إلى استخدام سكني. ضمن الحدود القانونية المحددة، فصاحب حق التصرف يمتلك القدرة بيع الأرض وتقسيمها وزراعتها مع مراعاة مصالح الدولة والمصلحة العامة. من الأهمية بمكان توضيح مدى استقلالية مالك الأرض القانونية في إدارة الأرض والاستثمار فيها قبل أي تحويل رسمي إلى استخدام سكني، وكذلك تحديد الحماية القانونية المتاحة له باعتباره صاحب حق التصرف.

أولاً: نطاق سلطة البيع الجزئي أو الكلي.

قبل تحويل جنس الأرض من زراعية إلى سكنية، يحق لصاحب حق التصرف بيعها كلياً أو جزئياً. وبشرط الالتزام بالإطار القانوني ومتطلبات التسجيل اللازمة، يمكنه بيع الأرض كاملة أو جزء منها (على سبيل المثال، إذا كانت مساحة الأرض 50 دونماً، فيمكنه بيع 50 دونماً أو 10 دونمات). وقبل تحويل الأرض إلى سكن أو استخدامات أخرى، يجب الالتزام بالقواعد القانونية المنصوص عليها في التشريعات لحماية حقوق الآخرين والمصلحة العامة (20)، على أن يكون إتمام عملية البيع وتسجيلها في السجلات الرسمية وفقاً لأحكام قانون تسجيل العقارات رقم 43 لسنة 1971، الذي ينص على أنه يجب تسجيل معاملة العقارات في سجل العقارات حتى تكتسب شرعية قانونية. وهذا ما أشار إليه المادة (2) أن البيع الوارد على حق التصرف لا ينعقد إلا بالتسجيل لدى دارة التسجيل العقاري، ويعني ذلك أن أي بيع جزئي أو كلي يحقق انتقالاً في الحقوق يجب تسجيله رسمياً ليكون نافذاً قانوناً أمام الغير والجهات الرسمية.

ثانياً: شروط البيع القانونية.

يُعد عقد البيع أحد أهم العقود المحددة في القانون المدني العراقي، وهو يخضع لشروط عامة خاصة بصحة العقود من الناحية القانونية. وفيما يلي بعض أبرز هذه الشروط:

أولاً:- يجب على الطرفين الاتفاق على العناصر الأساسية للعقد، مثل موافقة البائع والمشتري على المبيع والتمن، وهذا يضمن وضوح الاتفاق وخلوه من أي غش أو خطأ أو تحريف، بما يحقق الغاية القانونية لكلا الطرفين⁽²¹⁾

ثانياً- يجب تحديد الثمن بدقة لأنه يجب أن يكون معروفاً ومحددًا وقابلًا للحساب بناءً على معايير معينة منصوص عليها في العقد. وهذا يضمن جدية الالتزام ويتجنب أي لبس قد يُبطل الاتفاقية أو يُسبب مشاكل⁽²²⁾.

ثالثاً- وفقاً للقانون المدني العراقي، يجب تحديد موضوع البيع وأن يكون قانونياً، مما يعني أنه يجب أن يكون موجوداً أو محدداً وألا ينتهك القانون أو النظام العام⁽²³⁾.

رابعاً- وفقاً للمبادئ العامة لصحة العقود، يجب أن تكون الإرادة حرة وغير مقيدة بالخداع أو الإكراه، ويجب أن تضمن أن الموافقة تتبع من الرغبة الصادقة والسليمة لكلا الطرفين⁽²⁴⁾.

وفقاً للفقهاء العراقيين، فإن هذه المتطلبات تتماشى مع النظريات العامة لعقد البيع وتطبيقاته العملية؛ فهي بمثابة الأساس للبيع المشروع في التشريعات المدنية؛ وأي خلل في أحد هذه المتطلبات قد يؤثر على صحة العقد أو يمنح الطرف المتضرر الحق في اتخاذ إجراء قانوني، مثل الإنهاء أو المطالبة بالتعويضات⁽²⁵⁾.

ثالثاً: الفرز وتقسيم الأرض ضمن الحدود القانونية.

يشكل الفرز العقاري أو تقسيم الأرض الزراعية أحد صور ممارسة حق التصرف قبل تحويل الأرض إلى سكني، ويتيح لصاحب الحق تقسيم الأرض إلى وحدات أصغر بهدف البيع الجزئي أو الاستخدام الزراعي الأمثل، مع الالتزام بالحدود القانونية والإجراءات الرسمية. وفق المادة 71 من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، يجب تسجيل جميع التصرفات العقارية، بما فيها الفرز، في السجل العقاري لضمان حجية التصرفات القانونية أمام الغير والجهات الرسمية⁽²⁶⁾.

كما يشترط القانون تنظيم خارطة دقيقة لكل قطعة مفرزة وإدراجها في السجل العقاري، بحيث تصبح كل قطعة وحدة مستقلة يمكن التصرف فيها قانونياً سواء بالبيع أو الرهن أو الانتفاع، دون الإخلال بحقوق الدولة في رقبة الأرض⁽²⁷⁾. ويعد الفرز وسيلة قانونية لضبط استغلال الأرض الزراعية واستثمارها بطريقة منظمة، إذ يتيح تنظيم العقود والمبيعات، ويضمن أن تكون جميع القطع المفرزة خاضعة للرقابة القانونية، بما يحفظ التوازن بين حق صاحب حق التصرف والمصلحة العامة، ويحد من النزاعات العقارية المحتملة⁽²⁸⁾.

المبحث الثاني:

الضمانات القانونية لحماية حقوق صاحب حق التصرف بعد تحويل الأرض إلى سكني

يُعدّ الدفاع عن حقوق مُلاك الأراضي في العراق بعد تحويل أراضيهم الزراعية إلى أراضي سكنية من أبرز التحديات القانونية التي تواجههم، لا سيما في ظل التوسع العمراني وتغير استخدامات الأراضي. وقد تتدخل السلطات المختصة لإنفاذ قوانين التخطيط العمراني والقيود البلدية عند تحويل الأراضي إلى أراضي سكنية، مما قد يؤثر على حقوق مُلاك الأراضي المكتسبة، ونتيجةً لذلك، تُعدّ الحماية القانونية ضروريةً للحفاظ على الحقوق. وتهدف هذه الحماية إلى تقييد سلطة الجهات الحكومية وضمان حق مالك الأرض المستمر في بيع ممتلكاته أو تقسيمها أو استغلالها في حدود القانون، مع مراعاة المصلحة العامة. ولضمان التطبيق السليم لهذه الحماية القانونية والإجرائية لحق مالك الأرض في التصرف سنتناول الآتي:

أولاً: التحويل القانوني لجنس الأرض.

تُعدّ عملية تغيير التصنيف القانوني للأرض من زراعية إلى سكنية مرحلةً حاسمةً تؤثر بشكل مباشر على حقوق مالك الأرض. ويستلزم ذلك تغيير تقسيم المنطقة القانوني للأرض للسماح باستخدامها سكنياً بدلاً من زراعياً. ويُشكّل هذا التحوّل جزءاً من إطار إدارة العقارات والتخطيط العمراني في العراق، والذي يهدف إلى تحقيق التوازن بين حماية الأراضي الزراعية والتخطيط العمراني، وتخضع عملية التحويل القانوني لعدد من القوانين والهيكل التنظيمية⁽²⁹⁾، بما في ذلك توجيهات مجلس الوزراء التي تنظم القيود المفروضة على تغيير التصنيف القانوني للأراضي الزراعية. وتُطبق هذه الأحكام على الحالات التي تستوفي متطلبات البنية التحتية والتخطيط العمراني (على سبيل المثال، قرار مجلس الوزراء رقم 320 لسنة 2022، الذي يُعتبر خطوة نحو تفعيل الضوابط السابقة لتغيير التصنيف من زراعي إلى سكني وفق شروط واضحة).

تتولى الجهات التالية رسمياً مسؤولية إجراءات التحويل القانوني:

- وزارة المالية: تتولى إدارة عمليات تعديل التصنيف الإداري للأراضي المملوكة للدولة لدى الجهات الحكومية أو نقل ملكيتها.
- إدارة التخطيط العمراني والبلدي: مسؤولة عن مراجعة الطلبات والتأكد من مطابقتها لمتطلبات التخطيط العمراني والخطط الرئيسية واللوائح البلدية.
- دائرة السجل العقاري: لضمان صحة تحويل جنس العقار قانونياً لجميع الأطراف المعنية، يجب تسجيل التغيير رسمياً في السجل العقاري حتى يكون للتحويل حجية قانونية.

وتتضمن الإجراءات القانونية لتحويل الأرض عدة خطوات أساسية منها: ان يكون تقديم طلب رسمي من صاحب العلاقة الى الجهات المعنية ، واستيفاء الاوراق القانونية المتعلقة بصاحب حق التصرف ، وموافقة الدوائر المعنية المختصة ، ثم تسجيل التغيير في السجلات العقارية لضمان ثبات أثره القانوني أمام الغير تنفيذ قرارات السلطات المختصة⁽³⁰⁾ ،ومن بعض التطبيقات العملية الواقعية لهذا التحويل في محافظة بغداد، حيث قامت أمانة بغداد بغرز وترقيم ومعالجة المعاملات

لتحويل الأراضي الزراعية إلى استخدام سكني في عدد من المناطق ، تمهيداً لإصدار سندات عقارية رسمية والتأكد من قانونية التصنيف الجديد (31) .

ثانياً: تأثير التحويل على حقوق صاحب حق التصرف.

تُعدّ عملية تحويل الأراضي من الاستخدام الزراعي إلى الاستخدام السكني مرحلةً حاسمةً تؤثر على حقوق مالك الأرض. ووفقاً للقانون العراقي، تُحفظ بعض الحقوق بينما تتأثر حقوق أخرى.

الحقوق التي تبقى بعد التحويل:

ينص قانون توحيد تصنيفات أراضي الدولة ، أن للمالك الحق في بيع الأرض المقسمة كلياً أو جزئياً، أما بالنسبة للأجزاء الصالحة للاستخدام قانوناً، فيُحفظ الحق في استخدامها اقتصادياً أو زراعياً⁽³²⁾، إلا أنه يجوز تحويل بعض الأجزاء إلى استخدامات مسموح بها في الخطة السكنية⁽³³⁾. ويحمي التشريع العراقي هذه الحقوق من الانتهاكات غير القانونية من قبل الهيئات الرسمية، شريطة اتباع الإجراءات القانونية.

الحقوق المتأثرة والقيود الجديدة:

بعض الحقوق، كحق البناء على كامل قطعة الأرض، قابلة للتغيير. ولضمان الالتزام بخطة تقسيم المناطق السكنية، تفرض البلدية ودائرة التخطيط العمراني قيوداً تنظيمية على المناطق المخصصة للبناء، الشوارع والحدائق والمرافق الخدمية من بين الأماكن والاستخدامات المسموح بها والالتزامات تجاه المصلحة العامة التي تخضع لقيود تشريعية جديدة⁽³⁴⁾، في حدود القانون، يجوز للسلطات المختصة تعديل أو تقييد بعض الحقوق بما يتوافق مع التنمية المستدامة والتخطيط العمراني، دون المساس بحقوق الملكية المكتسبة لمالك حق التصرف.

الفرع الثاني

حماية حقوق صاحب حق التصرف في مواجهة السلطات المختصة بعد تحويل الأرض إلى سكني

نظراً للسلطة الواسعة التي تتمتع بها هذه الجهات في تنظيم استخدام الأراضي وتنفيذ سياسات التخطيط العمراني، فإن مرحلة ما بعد تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضٍ سكنية تُثير مسائل قانونية معقدة تتعلق بمدى حماية حقوق مالك الأرض من قبل السلطات المختصة. فقد يظل مالك الأرض خاضعاً لإجراءات أو قرارات إدارية تنتهك حقوقه حتى بعد منح الأرض صفة سكنية. ومن أمثلة ذلك فرض قيود تنظيمية أو تصنيف بعض الأفعال على أنها تعديت على ممتلكات الدولة. ولذلك، يُعدّ إرساء الأساس القانوني الذي يضمن حماية حقوق مالك الأرض المكتسبة وتحديد نطاق تدخل السلطات المختصة أمراً بالغ الأهمية. وهذا يمثل حلاً وسطاً بين الحفاظ على الاستقرار القانوني لحقوق الملكية العقارية ومتطلبات المصلحة العامة.

أولاً: الضمانات القانونية للمحافظة على حقوق صاحب حق التصرف.

نظراً للتبعات الإدارية والقانونية لإعادة تصنيف الأراضي من زراعية إلى سكنية، والتي قد تؤثر على الوضع القانوني لمالك الأرض، يولي المشرع العراقي اهتماماً خاصاً بحماية حقوق ملاك الأراضي. وتتجلى هذه الحماية في سلسلة من الضمانات القانونية المصممة لحماية الحقوق المكتسبة ومنع انتهاكها إلا وفقاً للقوانين المعمول بها ومعايير المصلحة العامة⁽³⁵⁾، إذ يرتكز أساس هذه الحماية على مبدأ الشرعية في القانون الإداري العام، الذي يلزم السلطات المختصة باتباع أحكام القوانين ذات الصلة عند تنظيم استخدام الأراضي أو اتخاذ أي قرارات تؤثر على الحقوق الفردية. وينص هذا المبدأ على أنه لا يجوز للسلطات المختصة تقييد حق التصرف أو إلغاؤه أو اعتباره انتهاكاً إلا إذا كان هناك شرط تشريعي واضح وإجراءات قانونية مشروعة تضمن لصاحب الحق فرصة الاعتراض والدفاع عن موقفه القانوني⁽³⁶⁾، وتتضمن النصوص التشريعية التي تنظم حق التصرف وتضمن استمراره ضمانات قانونية. ومن هذه النصوص القانون المدني العراقي، الذي يُقر بحق التصرف كحق عيني أُصِلَ يُحوَّل صاحبه استخدام الأرض واستغلالها والتصرف بها، مع احتفاظ الدولة بمليكتها. وهذا يُوضح أن تحويل الأرض إلى استخدام سكني لا يُلغي تلقائياً حق التصرف إلا بعد صدور حكم قضائي وفقاً للقانون، وإذا اقتضى الأمر، يُتبع ذلك بتعويض عادل⁽³⁷⁾.

كما ان التدقيق القضائي الذي تُجره المحاكم العراقية على العمليات الإدارية ضماناً أخرى. فعندما يكون قرار إداري صادر عن السلطات المختصة معيباً بسبب انعدام الاختصاص، أو مخالفة قانونية، أو إساءة استخدام السلطة، يحق لمالك حق التصرف الطعن فيه. ومن خلال القضاء على التعسف الإداري وتعزيز مبدأ اليقين القانوني في معاملات العقارات، يضمن هذا التدقيق تحقيق التوازن بين حماية الحقوق الفردية وأهداف التخطيط العمراني⁽³⁸⁾.

لذلك، فإن الضمانات القانونية التي تم وضعها لمالك حق التصرف لا تقتصر على مجرد الاعتراف بالحق، بل تمتد لتشمل آليات فعالة لحمايته التشريعية والإدارية والقضائية، مما يضمن استقرار المواقف القانونية بعد تحويل الأرض إلى استخدام سكني ويقلل من النزاعات العقارية الناشئة عن تدخل السلطات المختصة.

ثانياً: التصدي لأي ادعاءات تجاوز أو مصادرة من قبل السلطات المختصة.

يُعدّ التصدي لادعاءات التعدي أو المصادرة من قبل السلطات المختصة أحد أهم أشكال الحماية القانونية المتاحة لمالك حق التصرف، لا سيما بعد تحويل الأرض من الاستخدام الزراعي إلى السكني، إذ قد تنشأ نزاعات حول مشروعية شغل الأرض أو استغلالها. يحق للمالك الرد على هذه الادعاءات نظراً للوضع القانوني الثابت للعقار، والمستند إلى حق عيني معترف به قانوناً. وهذا يمنع اعتبار استخدامه للأرض تعدياً طالما أنه مدعوم بوثيقة قانونية سارية المفعول، ويُقدّم قبل أي إجراء إداري معارض⁽³⁹⁾.

لا ينطبق مصطلح "التعدي" إلا في حال عدم وجود أساس قانوني له، وذلك وفقاً للفقهاء العراقيين وتقاليده القانونية. ويُعتبر أي إجراء إداري يأمر بالمصادرة أو الإزالة انتهاكاً لمبدأ الشرعية، ويجوز استئنافه أمام المحكمة المختصة إذا كان صاحب حق التصرف قد استولى على الأرض أو تصرف بها استناداً إلى حق قانوني مُثبت⁽⁴⁰⁾. إضافةً إلى ذلك، لا يجوز المصادرة إلا في ظروف استثنائية محددة قانوناً، شريطة تحقيق المصلحة العامة وتقديم التعويض المناسب عند الاقتضاء. وبدون أساس تشريعي، لا يُمكن اعتبارها مجرد إجراء إداري⁽⁴¹⁾، وفي هذا الصدد، رَسخت المحاكم العراقية مبدأ حماية الحقوق المكتسبة، مؤكدةً على أن الأحكام الإدارية لا يجوز أن تخالف الأحكام القانونية القائمة قبل صدورهما، لا سيما فيما يتعلق بحقوق الملكية العقارية. ووفقاً لحكم صادر عن محكمة التمييز العراقية، فإنه ما لم يُثبت وجود انتهاك قانوني صارخ، فإن تغيير تصنيف الأرض أو إسناد إدارتها إلى جهة رسمية أخرى لا يُبرر، في حد ذاته، الاستيلاء على الأرض أو حرمان مالكيها من حق التصرف فيها⁽⁴²⁾.

ونتيجةً لذلك، يمتلك صاحب حق التصرف وسائل قانونية فعّالة للتعامل مع هذه المطالبات. وتشمل هذه الوسائل الطعن في القرارات الإدارية أمام المحكمة المختصة، والمطالبة بإلغائها لعدم مشروعيتها، فضلاً عن طلب التعويض عن أي أضرار مادية أو معنوية قد تتجم عن إجراءات الإزالة أو المصادرة غير القانونية. ولتحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة واحترام الحقوق الفردية، يُمثّل القضاء ضماناً أساسيةً تحمي صاحب حق التصرف من تعسف السلطات المختصة.

ثالثاً: القوانين التشريعية ودور القضاء في ضمان صاحب حق التصرف.

أكد القضاء العراقي، ولا سيما محكمة النقض، على استقرار حق التصرف وعدم جواز انتهاكه إلا بأساس قانوني واضح. وقد أقرّ المشرّع العراقي حق التصرف كحق عيني أصيل يتمتع بحماية قانونية فريدة. ويشهد على ذلك التوافق بين النصوص التشريعية والمبادئ القضائية التي أرسّتها محكمة النقض في العديد من القضايا.

وفقاً للمادة 1170 من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951، تحتفظ الدولة بملكية الأرض، ولكن يحق لصاحب حق التصرف استخدامها واستغلالها والتصرف فيها. ويُعدّ حق التصرف حقاً عينياً مستقلاً لا يجوز نقضه أو إلغاؤه إلا بنص قانوني صريح، ولا يسقط بمجرد صدور قرارات إدارية تنظيمية، وذلك وفقاً لأحكام عديدة صادرة عن محكمة التمييز العراقية التي أيدت هذا المبدأ⁽⁴³⁾.

وقد تعزز هذا التوجه بموجب القانون رقم (53) لسنة 1976، قانون توحيد فئات أراضي الدولة، الذي منح المالك صراحةً سلطة بيع الأرض كلياً أو جزئياً، وتقسيمها، ونقل ملكيتها، وتقسيمها إلى قطع أصغر. وطالما أن هذا الإجراء يستند إلى حق معترف به قانوناً، فقد أكدت محكمة النقض مراراً وتكراراً أن استخدام هذه الصلاحيات في حدود القانون لا يُعد تجاوزاً للسلطة ولا يُبرر الاستيلاء على الأرض أو إخلاء المالك⁽⁴⁴⁾. كما ان قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971، فقد تنص المادتان (3) و(16) من على أن سجلات العقارات ملزمة قانوناً، ولا يجوز الطعن فيها إلا وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون. وقد قضت محكمة النقض العراقية في عدد من الأحكام بأن السجلات الموجودة في سجل

العقارات تُعد دليلاً قاطعاً ضد جميع الأطراف، وأنه لا يجوز للإدارة تجاهلها أو اتخاذ قرارات تتعارض معها؛ وإلا، يُعتبر القرار الإداري معيباً لمخالفته القانون (45).

كما أكدت محكمة النقض العراقية مراراً وتكراراً أن حق التصرف لا يسقط تلقائياً عند تحويل الأرض من زراعية إلى سكنية. بل يفرض هذا الحق قيوداً جديدة على البناء والاستخدام مع الحفاظ على الحقوق الأساسية للمالك السابق. كما أوضحت المحكمة أن نقل الأرض إلى إشراف البلدية أو أي جهة رسمية أخرى لا يغير من طبيعة الحق العيني ولا يجيز مصادرة الأرض (46).

وفيما يخص ادعاءات السلطات بالتجاوز، فقد قررت محكمة التمييز على أن وصف الشخص بالمتجاوز يفترض انعدام السند القانوني، أما إذا كان إشغاله أو تصرفه مستنداً إلى حق تصرف ثابت وسابق، فإن اعتباره متجاوزاً يُعد مخالفاً للقانون. وقد أبطلت المحكمة في قراراتها العديد من الإجراءات الإدارية التي استندت إلى هذا الوصف دون تحقق شروطه القانونية (47)، و أن القرارات الإدارية لا يمكن أن تؤثر على المواقف القائمة قانوناً أو أن يتم تطبيقها بأثر رجعي، لا سيما في مجال حقوق الملكية العقارية، لأن ذلك من شأنه أن يضر بمبادئ اليقين القانوني والثقة المشروعة، فقد أرست محكمة النقض أيضاً مبدأ حماية الحقوق المكتسبة.

يشير ما سبق إلى أن محكمة النقض العراقية كان لها دور حاسم في ضمان حقوق مالك حق التصرف، وذلك من خلال وضع مبادئ قانونية واضحة تحد من سلطة الإدارة وتحميها من إساءة استخدامها، مما يعزز دور السلطة التشريعية في الدفاع عن هذا الحق. ويُعتقد أن العلاقة بين السلطة التشريعية والمحكمة تُعد من أهم ركائز الاستقرار القانوني في النظام العقاري العراقي.

الخاتمة:

بعد استعراض الإطار القانوني المنظم لحق التصرف في الأراضي، وتحليل الآثار المترتبة على تحويل جنس الأرض من زراعي إلى سكني، وبيان الضمانات التشريعية والقضائية المقررة لحماية حقوق صاحب حق التصرف، يتضح أن هذا الحق يحظى بمكانة قانونية متميزة في التشريع العراقي، بوصفه حقاً عينياً أصلياً يستوجب الحماية والاستقرار، كما أظهر البحث الدور المحوري الذي اضطلع به القضاء العراقي، ولا سيما محكمة التمييز، في ترسيخ المبادئ القانونية التي تكفل صيانة هذا الحق في مواجهة السلطات المختصة، بما يحقق التوازن بين متطلبات التنظيم العمراني والمصلحة العامة من جهة، وحماية الحقوق المكتسبة للأفراد من جهة أخرى.

وانطلاقاً مما تقدم، تقتضي الخاتمة الوقوف على أهم النتائج التي خلص إليها البحث، مع طرح مجموعة من المقترحات التي من شأنها تعزيز الحماية القانونية لحق التصرف وتحقيق مزيد من الوضوح والاستقرار في التطبيق العملي.

أولاً: النتائج:

1- يُعدّ حق التصرف من الحقوق العينية الأصلية التي نظمها المشرع العراقي بنصوص خاصة، ويقوم على أساس بقاء ملكية رقبة الأرض للدولة مع منح الأفراد سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف ضمن الحدود القانونية.

2- يتمتع مالك الارض بسلطة مطلقة في جميع التصرفات القانونية من بيع وغيرها، كما يملك صاحب حق التصرف سلطة بيع الأرض كلياً أو جزئياً وفقاً لأحكام القوانين الخاصة المنظمة لحق التصرف، رغم بقاء رقبة الأرض للدولة. أما صاحب العقد الزراعي فلا يملك حق بيع الأرض أو ترتيب أي تصرف ناقل للحق، ولا يجوز له التنازل عن حقه إلا إذا أجاز العقد ذلك صراحة، ويبقى مقيداً بإرادة الطرف الآخر.

3- إن تحويل الجنس القانوني للأرض من زراعي إلى سكني لا يؤدي بذاته إلى انقضاء حق التصرف، وإنما يترتب عليه خضوع هذا الحق لتنظيم قانوني جديد يتلاءم مع طبيعة الاستعمال السكني ومتطلبات التخطيط العمراني.

4- يملك صاحب حق التصرف، قبل التحويل وبعده، سلطة فرز الارض، متى ما تم ذلك وفق القوانين النافذة وبموافقة الجهات المختصة وضمن الضوابط المقررة قانوناً.

5- أسهم قانون التسجيل العقاري في إضفاء الحجية القانونية على التصرفات الواردة على الأراضي محل حق التصرف، وجعل القيد في السجل العقاري أساساً للاحتجاج بالحق في مواجهة الغير والسلطات العامة.

6- وفّرت التشريعات العراقية ضمانات قانونية متعددة لحماية صاحب حق التصرف من أي ادعاءات بالتجاوز أو المصادرة غير المشروعة، ولا سيما بعد تحويل الأرض إلى سكني.

7- كان للقضاء العراقي، وبالأخص محكمة التمييز، دور فاعل في تكريس حماية حق التصرف من خلال مبادئ قضائية مستقرة أكدت عدم جواز المساس بالحقوق المكتسبة إلا وفق أحكام القانون.

8- أظهر التطبيق العملي وجود تداخل بين النصوص القانونية المنظمة لحق التصرف وتحويل جنس الأراضي، مما يؤدي أحياناً إلى اختلاف في التفسير وتباين في القرارات الإدارية.

ثانياً: التوصيات:

1- يلزم تدخل تشريعي صريح لتنظيم الوضع القانوني لمالك حق التصرف بعد تحويل الأرض من زراعية إلى سكنية، من خلال نص قانوني واضح يحدد طبيعة الحق وحدوده وآثاره القانونية، بدلاً من ترك الأمر للتفسير الإداري أو القضائي.

2- لا يجوز للسلطات الإدارية المختصة انتهاك حق أصحاب الحق المكتسب في التصرف بعد نقله إلا إذا صدر قرار قضائي نهائي، وفقاً لمبدأ الشرعية، ووفقاً للقانون الذي يحظر سلب الحقوق.

3- ينبغي تعديل قانون تسجيل العقاري للسماح بالتسجيل النهائي للمعاملات على الأراضي التي تم تحويلها إلى استخدام سكني بطريقة تتناسب مع الواقع الحضري، ولمنع هذه المعاملات من الوقوع تحت طائلة القيود الإدارية أو المؤقتة.

4- وضع مبادئ توجيهية قانونية دقيقة لفرز وبيع الأراضي المحولة جزئياً، إلى جانب لغة واضحة تضمن استقرار معاملات العقارات وتتجنب التعارضات بين التوجيهات البلدية وأحكام قانون تسجيل العقاري.

5- الحد من قدرة الهيئات الإدارية على رفض أو إلغاء عمليات النقل أو الفرز دون سبب قانوني معن، وجعل هذه الخيارات خاضعة لإشراف القضاء الإداري باعتبارها إجراءات تؤثر على المناصب القانونية المكتسبة.

6- من أجل الحفاظ على الثقة المشروعة وحسن النية في معاملات العقارات، ينبغي الاعتراف بتسجيل العقارات كقرينة قانونية قوية على شرعية المعاملة، ولا ينبغي الطعن فيه إلا إذا نص النص على خلاف ذلك.

الهوامش:

1- إيهاب سامي حسن، التنظيم القانوني لحقي التصرف والانتفاع في الأراضي الزراعية، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية القانون - جامعة تكريت، بغداد، 2025، ص 4-60.

2- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، دون سنة طبع، مادة (صرف)، ج 9، ص 185.

3- د.عزيز كاظم جبر الخفاجي، مبادئ أساسية لمدخل العلوم القانونية، ط1، مطبعة الميزان، 2012/2013، ص173.

4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1964، ص 270-275.

5- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، المواد 68-1169، بغداد، 1951؛ وقانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم 53 لسنة 1976، بغداد، 1976 .

6- د.صالح احمد محمد عبطان اللهيبي، كسب حق التصرف بسبب الوفاة، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، مجلد 13 العدد 11، سنة 2014، ص 116.

7- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص 280-285.

8- إيهاب سامي حسن، مصدر سابق، ص 50-55.

9- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، المواد 577-580، بغداد، 1951؛ وقانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم 53 لسنة 1976، المواد 1-10، بغداد، 1976 .

10- محمد حسين عبد الستار، النظام القانوني للأراضي الزراعية في العراق، رسالة ماجستير، كلية القانون - جامعة بغداد، بغداد، 2012، ص 60-65.

11- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص 270.

12- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، المواد 577-580، بغداد، 1951.

13- د. روشنا أكرم سعد، القانون الواجب التطبيق على التصرفات العقارية - دراسة مقارنة، مجلة النهرين للعلوم القانونية، المجلد 27، العدد 2، بغداد، 2025، ص 50-60.

14- محمد حسين عبد الستار، النظام القانوني للأراضي الزراعية في العراق، رسالة ماجستير، كلية القانون - جامعة بغداد، بغداد، 2012، ص 65-70.

15- إيهاب سامي حسن، مصدر سابق، ص 55-60.

16- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص 290-295.

- 17- د. عزيز محمد الخفاجي، الحقوق العينية في القانون المدني العراقي، مطبعة المعارف، بغداد، 1998، ص 112.
- 18- د. فاضل حسن حسين، شرح أحكام حق التصرف في الأراضي الأميرية، دار الكتب القانونية، بغداد، 2005، ص 87.
- 19- د. كاظم سعدون الجبوري، القانون العقاري العراقي، دار السنهوري، بغداد، 2012، ص 154.
- 20- محمد حسين عبد الستار، مصدر سابق، ص 66.
- 21- د. وسن كاظم زرزور وعلاء متعب أبوركيف، عقود البيع في القانون المدني العراقي، مطبعة جامعة واسط، 2025، ص 21-23.
- 22- د. علي حسين العزاوي، الحقوق العينية والعقود المدنية في القانون العراقي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بغداد، 2019، ص 102-103.
- 23- د. محمد عبد الحسين، القانون المدني العراقي - الالتزامات والعقود، دار النهضة العربية، بغداد، 2018، ص 112-114.
- 24- د. حسين كريم اللامي، الحقوق العينية والعقود في القانون المدني العراقي، مطبعة دار الحكمة، بغداد، 2020، ص 88-90.
- 25- د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، أحكام عقد البيع مقارنة بالفقه الإسلامي (الكتاب الثاني)، منشورات زين الحقوقية، 2017، ص 281-282 (يتناول شروط انعقاد عقد البيع وأثرها على انعقاد العقد وسلامة إرادة الأطراف).
- 26- د. أحمد جاسم الجبوري، عقود البيع وأركانها في التشريع العراقي، دار الرافدين للنشر والتوزيع، بغداد، 2017، ص 45-47.
- 27- د. روشنا أكرم سعد، مصدر سابق، ص 50-60.
- 28- محمد حسين عبد الستار، مصدر سابق، ص 65-70.
- 29- أ. وسام عكوتبي وكمال عبدالله، التنظيم القانوني لتعديل الجنس العقاري من زراعي إلى سكني، مجلة قانونية، كلية القانون - جامعة الموصل (بحث منشور، 2022).
- 30- أمانة بغداد - تقارير تنفيذ تحويل وتحويلات فرز وترقيم الأراضي الزراعية إلى سكنية ضمن ضوابط مجلس الوزراء (وكالة الأنباء العراقية، 2025).
- 31- تقارير إعلامية عن تعديل ضوابط مجلس الوزراء رقم 23107 لسنة 2023 بشأن تحويل جنس الأراضي الزراعية إلى سكن
- 32- قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم 53 لسنة 1976، بغداد، 1976، المادة 2/ثانياً .
- 33- أ. وسام عكوتبي وكمال عبدالله، مصدر سابق، 2022).

34- أمانة بغداد -تقارير تنفيذ تحويل وتحويلات فرز وترقيم الأراضي الزراعية إلى سكنية ضمن ضوابط مجلس الوزراء، وكالة الأنباء العراقية،

35- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص 421.

36- د. محمد طه بدوي، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1987، ص 156.

37- د. فاضل حسين كاظم، الحقوق العينية في القانون المدني العراقي، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، 2005، ص 233.

38- د. حسن علي الذنون، مبادئ القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص 289.

39- د. فاضل حسين كاظم، الحقوق العينية في القانون المدني العراقي، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، 2005، ص 245.

40- د. حسن علي الذنون، مصدر سابق، ص 312.

41- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص 437.

42-قرارات محكمة التمييز العراقية، منشورة في مجلة القضاء، بشأن عدم جواز مصادرة الأرض محل حق التصرف دون سند قانوني صريح.

43- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص 460.

44- د. عبد الأمير عبد الحسين العكلي، شرح أحكام الأراضي الأميرية في القانون العراقي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009.

45- د. عزيز الخفاجي، شرح قانون التسجيل العقاري العراقي، دار السنهوري، بغداد، 2014.

46- د. فاضل حسين كاظم، مصدر سابق، ص 255.

47- د. حسن علي الذنون، مبادئ القانون الإداري، دار الثقافة، عمان، 2010.

المصادر والمراجع :

أ: الكتب:

1- أ. وسام عكوتبي وكمال عبدالله، التنظيم القانوني لتعديل الجنس العقاري من زراعي إلى سكني، مجلة قانونية، كلية القانون - جامعة الموصل، 2022.

2- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، دون سنة طبع، مادة (صرف)

3- د. أحمد جاسم الجبوري، عقود البيع وأركانها في التشريع العراقي، دار الرافدين للنشر والتوزيع، بغداد، 2017.

4- د. عبد الأمير عبد الحسين العكلي، شرح أحكام الأراضي الأميرية في القانون العراقي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009.

5- 6- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1964.

6- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الحقوق العينية والعقود في القانون المدني العراقي، مطبعة دار الحكمة، بغداد، 2020.

7- 8- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، أحكام عقد البيع مقارنة بالفقه الإسلامي (الكتاب الثاني)، منشورات زين الحقوقية، 2017.

8- د. حسن علي الذنون، مبادئ القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.

9- د. حسين كريم اللامي، الحقوق العينية والعقود في القانون المدني العراقي، مطبعة دار الحكمة، بغداد، 202

10- د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، مبادئ أساسية لمدخل العلوم القانونية، ط1، مطبعة الميزان، 2012/2013.

11- د. عزيز كاظم جبر الخفاجي، الحقوق العينية في القانون المدني العراقي، مطبعة المعارف، بغداد، 1998.

12- د. فاضل حسن حسين، شرح أحكام حق التصرف في الأراضي الأميرية، دار الكتب القانونية، بغداد، 2005.

13- د. فاضل حسين كاظم، الحقوق العينية في القانون المدني العراقي، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، 2005.

14- د. كاظم سعدون الجبوري، القانون العقاري العراقي، دار السنهوري، بغداد، 2012.

15- د. روشنا أكرم سعد، القانون الواجب التطبيق على التصرفات العقارية - دراسة مقارنة، مجلة النهدين للعلوم

القانونية، المجلد 27، العدد 2، بغداد، 2025.

16- د. وسن كاظم زرزور وعلاء متعب أبوركيف، عقود البيع في القانون المدني العراقي، مطبعة جامعة واسط،

2025.

17- د. محمد عبد الحسين، القانون المدني العراقي - الالتزامات والعقود، دار النهضة العربية، بغداد، 2018.

18- د. محمد طه بدوي، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1987.

ب- الاطاريح والرسائل.

1- إيهاب سامي حسن، التنظيم القانوني لحقي التصرف والانتفاع في الأراضي الزراعية، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه،

كلية القانون - جامعة تكريت، بغداد، 2025

2- محمد حسين عبد الستار، النظام القانوني للأراضي الزراعية في العراق، رسالة ماجستير، كلية القانون - جامعة

بغداد، بغداد، 2012.

ج: القوانين:

1- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، بغداد، 1951.

2- قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم 53 لسنة 1976، بغداد، 1976.

3- أمانة بغداد - تقارير تنفيذ تحويل وتحويلات فرز وترقيم الأراضي الزراعية إلى سكنية ضمن ضوابط مجلس

الوزراء، وكالة الأنباء العراقية، 2025.

4- تقارير إعلامية عن تعديل ضوابط مجلس الوزراء رقم 23107 لسنة 2023 بشأن تحويل جنس الأراضي الزراعية

إلى سكن.

د: قرارات المحاكم

1-قرار محكمة التمييز العراقية، منشور في مجموعة الأحكام العدلية، السنة القضائية، بشأن استمرار حق التصرف رغم تغيير الجنس القانوني للأرض.

2-قرار محكمة القضاء الإداري العراقية، بشأن عدم جواز اعتبار صاحب حق التصرف متجاوزاً إذا كان تصرفه سابقاً على إجراءات التحويل.

3-قرار محكمة التمييز الاتحادية، مبدأ عدم زوال حق التصرف بتحويل الأرض إلى سكني، منشور في مجلة القضاء .