



Al-rafidain of Law (ARL)



<https://alaw.uomosul.edu.iq>

Legal regulation of gender correction of agricultural to residential real estate

Khalid Jamal Abdullah¹

Dohuk Courts

Khalid.j.shingali@gmail.com

Wissam Tawfiq Abdullah²

College of Law/ University of Mosul

akkass.com@uomosul.edu.iq

Article information

Article history

Received 13 February, 2022

Revised 28 February, 2022

Accepted 28 February, 2022

Available Online 1 March, 2025

Keywords:

- Land
- Agricultural
- Building
- Law
- Housing

Correspondence:

Khalid Jamal Abdullah

Khalid.j.shingali@gmail.com

Abstract

The importance of agriculture and the optimal use of agricultural land is undeniable, particularly in preventing the challenges associated with land exploitation, especially land conversion for construction. However, another critical and fundamental need arises: housing, which stands in contrast to agricultural development. The relationship between agriculture and housing can be understood through the simple equation that the land suitable for both is limited, especially in countries like Iraq and Egypt, where large portions of the land are desert. Balancing the need for agricultural preservation and housing development is a complex and pressing issue for these nations.

Doi: 10.33899/alaw.2022.133026.1193

© Authors, 2025, College of Law, University of Mosul This is an open access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>).

التنظيم القانوني لتصحيح جنس العقار الزراعي الى السكني

وسام توفيق عبد الله
كلية الحقوق/ جامعة الموصل

خالد جمال عبد الله
محاكم دهوك

المستخلص

اهمية الزراعة والاستغلال الامثل للأراضي الزراعية ومنع ما يعكر هذا الاستغلال وبشكل خاص البناء على تلك الأراضي، وهناك حاجة لا غنى عنها لأي انسان الا وهي السكن تظهر لنا في الجانب المقابل للزراعة .
والعلاقة العكسية بين الزراعة والسكن يمكن ان تفهم بسهولة من معادلة بسيطة مفادها ان مساحة الأراضي التي تصلح للزراعة والسكن محدودة، خاصة في الدول التي تشكل الصحراء نسبة كبيرة من مساحتها مثل العراق ومصر. ومع الزيادة الطبيعية في عدد السكان واكتظاظ مراكز المدن وارتفاع اسعار اراضي البناء وغياب الحلول الناجحة لتلك الازمة، يبدأ المواطن بالبحث عن البديل لبناء المساكن الا وهو الأراضي الزراعية وبشكل خاص تلك القريبة من المدن. لذا فان غياب التوازن بين الزراعة والسكن وغياب التخطيط الحقيقي او غياب تنفيذه على ارض الواقع سيؤدي بلا شك الى ظاهرة البناء العشوائي على الأراضي الزراعية ويصبح من الصعب آنذاك ايقافها او السيطرة عليها وهو الواقع الذي كان موجودا ولازال في العراق.

معلومات البحث

تاريخ البحث

الاستلام ١٣ شباط، ٢٠٢٢

التعديلات ٢٨ شباط، ٢٠٢٢

القبول ٢٨ شباط، ٢٠٢٢

النشر الإلكتروني آذار، ٢٠٢٥

الكلمات المفتاحية

- ارض
- زراعية
- بناء
- قانون
- سكني

القدمة

لاتخفى اهمية الزراعة باعتبارها موردا اقتصاديا مهما وعاملا اساسيا في توفير الامن الغذائي كما اشرنا الا ان المصلحة في توفير حق السكن لاتقل اهمية عن الزراعة اذ يعد الحق في السكن حقا اساسيا ودستوريا للمواطنين، ومن هذا المنطلق كان لابد من الموازنة بين الحقين من خلال تنظيم عملية تغيير جنس الارض الزراعية الى سكنية وفق شروط معينة يكون هذدغها الاساسي مراعاة الحقين معا، وبناء على ذلك سنقسم هذا البحث الى مطلبين نتناول في الاول موقف القانون العراقي والمقارن من عملية تغيير جنس الارض من زراعية الى سكنية، ثم نتناول في المطلب الثاني شروط واجراءات هذا التغيير والدور الذي تلعبه الجمعيات السكنية في هذا التغيير في الواقع العملي الحالي .

المطلب الاول

الاطار القانوني لتصحيح جنس العقار الزراعي

سنقسم هذا المطلب الى فرعين نستعرض في الاول موقف القانون العراقي ثم نستعرض في الثاني موقف القانون المقارن.

الفرع الاول

موقف المشرع العراقي من تصحيح جنس العقار الزراعي الى سكني

نصت المادة ٢٧٩ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على انه : ((يصحح جنس العقار عند اجراء التغييرات المادية فيه باحداث الابنية والمنشآت او الغراس او اضافة محدثات او مغروسات جديدة او اي تغيير في المحدثات او المغروسات يؤدي الى تغيير جنس العقار من حيث استغلاله او استعماله او عند زوال المحدثات او المغروسات مالم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك)).

وتجدر الاشارة ان مصطلح تصحيح الجنس غير دقيق والادق هو تغيير الجنس او تبديل الجنس لان التصحيح يعني وجود خطأ في التسجيل يراد تصحيحه بينما لا يوجد

مثل هذا الخطأ حقيقة طالما وضع العقار مطابق لما هو مثبت في السجلات، الا ان هذا المصطلح اصبح شائعا في الاستخدام للتعبير عن تغيير او تبديل الجنس.^(١)

ويعرف تغيير او تصحيح الجنس بشكل عام في اطار المصطلحات العقارية هو ((تثبيت التغييرات التي تطرأ على العقار فتغير من جنسه او من طريقة استعماله او استغلاله كلياً او جزئياً، فهو تصرف مادي يغير من وصف العقار كتغيير العرصة الخالية الى دار سكن او عمارة او اي منشآت او احداث غراس ليصبح ارضا زراعية او بستان وبالعكس)). وهذا التغيير من اختصاص دوائر التسجيل العقاري بحسب المواد ٢٧٩ و ٢٨٠ ف١ و ٣ و ٢٨١ ف٢ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل وتبدأ اجراءاته بقيام اللجنة المختصة (المشكلة بموجب المادة الرابعة من القانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨ قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه) بالكشف الموقعي على العقار المراد تغيير جنسه وتثبيت التغييرات المادية الحاصلة فيه.^(٢)

اما تغيير جنس الارض من زراعية الى سكنية فالأصل فيه المنع. فقد اشارت المادة ١٧ / ٦ من قانون اصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ النافذ الى (على من وزعت عليه بستانا وفق احكام هذه المادة ان يستمر في استغلالها للأغراض الزراعية والبستنة ولا يجوز تغيير جنسها او استغلالها لغير الأغراض المذكورة). كما ان قانون (حماية وتنمية الانتاج الزراعي رقم ٧١ لسنة ١٩٧٨ المعدل قد قرر عدم استعمال الارض الزراعية لغير الأغراض الزراعية).

ولكن بسبب ازمة السكن المتفاقمة بشكل مستمر ولعدم توفر الاراضي السكنية للأسباب السابقة فقد اصبح تغيير جنس الارض من زراعي الى سكني هو واقع حال لحل ازمة السكن. من خلال قرارات توسيع المدن او بالأحرى توسيع حدود امانة العاصمة

(١) مصطفى مجيد، ج٣، شرح قانون التسجيل العقاري، (العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة | ١٩٧٨)، ص ٢٦٦

(٢) مجيد حميد عيدان (مدير التسجيل العقاري الاول في البصرة)، كيفية تغيير جنس البساتين، مقال منشور على الموقع الالكتروني :

<http://www.pcc.iq/2016/08/17> تاريخ الزيارة ٢٠ / ٧ / ٢٠٢١

والبليات. واطفاء حق التصرف في الاراضي الزراعية لأجل توزيعها على المواطنين بعد تحويلها الى اراضي سكنية. ضمن اطار القوانين التي تنص على ذلك، وهو ما سنتناوله في المطلب الاول، ثم نعود في المطلب الثاني للحديث عن شروط واجراءات تغيير جنس الارض مع الشارة بشكل خاص الى دور الجمعيات التعاونية الاسكانية في هذه المسالة نظرا للأهمية العملية لذلك في الوقت الحاضر .

وتلجأ الدولة احيانا لمعالجة ازمة السكن او ربما لتوفير الاراضي للمشاريع او غير ذلك الى الاراضي الزراعية وتقوم بتغيير جنسها بموجب قوانين او قرارات اقرب ما تكون الى القرارات الاستثنائية او المرحلية بعبارة ادق، لان اعتبار هذا التغيير قاعدة عامة مستمرة يعني انه لا قيمة لوصف الارض بالصفة الزراعية ولا فرق بينها وبين الاراضي السكنية . وهذا الامر يرتبط غالبا بمسالة توسع الحدود الادارية للمدن بشكل اضطراري كل فترة من الزمن بسبب الازدياد الطبيعي للسكان والعوامل الخرى التي تساهم في رفع الكثافة السكانية داخل المدن، وهذه المسالة هي باعتقادنا هي اهم نقطة في تنظيم العلاقة بين الارض الزراعية والارض السكنية وهي العامل الاساس في توفير حق السكن دون الاضرار بالزراعة . وسنقسم هذا المطلب الى فرعين نتناول في الاول موقف القانون العراقي وفي الثاني موقف القانون المقارن .

نصت المادة الاولى من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٥٩ قانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية بعد تعديلها بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦٠ : ((يصح صنف الاراضي وفق هذا القانون داخل حدود امانة العاصمة والبلديات المقررة في تاريخ صدور المرسوم رقم ١١ لسنة ١٩٥٤ وخارجها الى مسافة عشرة كيلومترات من حدود امانة العاصمة واربعة كيلومترات من حدود البلدية لمركز اللواء وكيلومتريين من حدود البلدية لمركز القضاء وكيلو متر واحد من حدود البلدية لمركز الناحية والقرية)).

المادة الثانية : يصح صنف الارض الاميرية الممنوحة باللزمة او المفوضة بالطابو الكائنة داخل حدود التصحيح بقرار من وزير المالية او بطلب من صاحب الارض وموافقة الوزير . واذا كانت الارض خارج الحدود المذكورة فيصح صنفها بقرار من وزير المالية .

المادة الثالثة: ((تكون الارض المصحح صنفها ملكا لطرفي التصحيح بالنسب الاتية : أ. اذا كانت الارض ممنوحة باللزمة فلوزارة المالية نصفها ولصاحبها النصف الاخر . ب . اذا كانت الارض مفوضة بالطابو فلوزارة المالية ربعها ولصاحب الارض ثلاثة الارباع الاخرى الا

إذا كانت قد فوضت وفق المرسوم رقم ١١ لسنة ١٩٥٤ فيكون ثلثاها ملكا صرفا لصاحبها والباقي ملكا صرفا لوزارة المالية

وتحسبا لتوسيع المناطق العمرانية خارج حدود العاصمة والبلديات ولكي تكون المناطق العمرانية خارج تلك الحدود مطابقة مع التصاميم الأساسية المرحلية، ولكي لا يؤثر الافراز على اتجاه توسع المدن ويؤدي الى صعوبة تقديم الخدمات بسبب تفرق المناطق السكنية وتباعدها وعدم ارتباطها بتصميم عام او تصميم المدينة القريبة منها فقد نص القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٧١ وهو قانون تعديل قانون إدارة البلديات على انه ((في حالة افراز العقارات الواقعة خارج حدود البلديات ولمسافة عشرة كيلومترات بالنسبة الى حدود امانة العاصمة، وسبعة كيلومترات بالنسبة لحدود الصنف الممتاز وخمسة كيلو مترات بالنسبة لحدود بلديات الصنف الاول، وثلاث كيلو مترات بالنسبة لحدود البلديات من اصناف الثاني والثالث والرابع الى قطع سكنية او صناعية يجب ان يستند تسجيل الافراز الى موافقة وزارة الداخلية (وزارة البلديات قبل الغائها) وموافقة امانة العاصمة بالنسبة لحدود امانة العاصمة . وان امر البت بكون العقار واقعا داخل او خارج المسافات المبينة في القانون المذكور او ان الافراز هو للأغراض الواردة فيه من عدمه منوط بالجهة المختصة (امانة العاصمة - وزارة الداخلية) حسب موقع العقار)).^(١)

ان موضوع توسيع المدن هذا يمكن وصفه بأنه القديم الجديد فعلى سبيل المثال اعلن محافظ نينوى في ٢٢/٩/٢٠١٩ عن وجود خطة لتوسيع الحدود البلدية لمدينة الموصل سيتم تنفيذها قريبا بعد اكمال الاجراءات اللازمة. وورد في تصريح المحافظ: "بعد ان وجدت الحكومة المحلية في المحافظة حاجة ملحة لإعادة النظر في التصميم العمراني للعديد من مدن المحافظة، عبر توسيعها بسبب الزيادة السكانية، قررنا البدء بتوسيع مركز المحافظة مدينة الموصل بما يتلاءم مع اعداد المواطنين فيها". ووضح : "ان مسافة التوسيع ستكون بمقدار ٧ كم لجميع الاتجاهات، وهذا ما سيعمل على ادخال مناطق وراضي واسعة ضمن حدود بلدية المدينة، وهو ما يوفر خدمات كبيرة للمواطنين بعد شمولها بالخدمات البلدية"، مؤكدا ان "التصميم الاضافي سيكون عصريا وبما يضمن الحفاظ على هوية الموصل

(١) مصطفى مجيد، ج٣، مصدر سابق، ص ٢٨٥- ٢٨٦ والمقصود بالأصناف هنا هو تصنيف الاقضية بحسب الكثافة السكانية فيها.

الحضرية والتأريخية". كما اشار المحافظ الى ان "هناك اجراءات ادارية قيد الاكمال بين الحكومة المحلية ووزارة الاسكان، سيتم تنفيذ خطة التوسيع بعد اكمالها.^(١)

اذا يتضح ان تصحيح او تغيير جنس الاراضي بسبب توسع المدن يبدأ باتخاذ هذا القرار من الجهات المختصة بعد وجود الدراسات والمسوحات الكافية التي تثبت وجود اسباب مقنعة لهذا التوسع . ثم يؤخذ رأي الجهات المعنية والمختصة في تغيير جنس الاراضي ضمن تلك المساحات حتى لا يكون التوسع في البناء فوضوي ويؤدي الى عواقب وخيمة.

بالإضافة الى مسالة توسيع الحدود الادارية البلديات اصدر المشرع العراقي قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٣٠١ لسنة ١٩٨١ وتعديله بالقرار رقم ١٤٢ لسنة ١٩٨٤ وقد نصت الفقرة ٢ منه على انه: ((يمكن اطفاء حق التصرف اذا كانت الغاية من الاطفاء هي توزيع الاراضي المطفأ فيها حق التصرف الى وحدات سكنية للمواطنين والعسكريين وذوي الشهداء)).

ويمكن ادراج الملاحظات الاتية بشأن هذا القرار :

١. عبارة المواطنين عامة تشمل كل فئات المجتمع ومن ضمنها العسكريين وذوي الشهداء، وحتى لو كان قصد المشرع الاشارة بشكل خاص الى هاتين الفئتين فان هذا لا ينفي صفة العموم في القرار .

٢. في هذا القرار اعتراف صريح من المشرع انه لا يمكن حل ازمة السكن دون اللجوء الى البناء على الاراضي الزراعية، وتاريخ هذا القرار قد مضي عليه اربعين عاما فكيف الحال اليوم بعد الزيادة السكانية الهائلة التي حصلت في العراق .

٣. اننا نعتقد ان مثل هذا القرار يعد خطوة في الاتجاه الصحيح ولكن بشرط استخدام اقل مساحة ممكنة لبناء اكبر قدر من الوحدات السكنية وذلك بهدف الموازنة بين الثروة الزراعية وحاجة المواطنين للسكن اما اذا ما تم توزيع تلك الاراضي على المواطنين فان الامر يبدو لنا وكأنه تناقض بين منع المواطنين من البناء على الاراضي الزراعية التي

(١) مشار اليه في وكالة انباء عراقيون على الموقع الالكتروني :

<http://www.iraqyoon.net/34471> تاريخ الزيارة ٢٠٢١/٦/١٥

لهم عليها حق تصرف من جهة وقيام الدولة بإطفاء حق التصرف في تلك الاراضي ليتم توزيعها ومن ثم البناء عليها من قبل الاخرين من جهة اخرى .
وفي هذا السياق تأتي المادة الثانية من قانون اطفاء وافراز الاراضي داخل حدود البلديات رقم ٣ لسنة ١٩٩٨ الصادر عن المجلس الوطني في اقليم كردستان . التي جاء فيها :

١. يطفأ حق التصرف في الاراضي الزراعية وغير الزراعية المملوكة للدولة الواقعة ضمن المرحلة قيد التنفيذ من التصاميم الاساسية لبلديات اقليم كردستان .
٢. يعوض صاحب الحقوق التصرفية في تلك الاراضي بنسبة قدرها (١٢٪) من مجموع مساحة الارض المطفأ حق التصرف فيها وتسجل باسمه ملكا صرفا .
٣. يحق لصاحب حق التصرف افراز المساحة الممنوحة له بما لا يتعارض مع الاستعمالات المقررة لها في التصاميم الاساسية للبلديات .
٤. اذا كانت الاراضي المطفأ حق التصرف فيها واقعة ضمن مناطق غير سكنية يعوض اصحابها بأراضي في مناطق سكنية داخل حدود البلديات بما يعادل قيمة تلك النسبة .
٥. وفكرة هذا القانون مشابهة لما جاء في قانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية المشار اليه اعلاه مع وجود فارق كبير في نسب توزيع الارض بعد الاطفاء اذ ان نسبة صاحب حق التصرف هنا هي ١٢٪ بينما في قانون بيع وتصحيح الاراضي الاميرية المشار اليه هي نصف او ثلاثة ارباع بحسب ما إذا كانت الارض ممنوحة باللزمة او مفوضة .

وجدير بالذكر ان المجلس الوطني في اقليم كردستان قيد تطبيق القانون السابق، فقد نصت الفقرة ١ من قرار رقم ٥ لسنة ٢٠٠٢ الصادر عن المجلس الوطني في اقليم كردستان على: (منع اطفاء الاراضي الزراعية والبساتين لغرض توسيع المدن والاقضية والنواحي والقصبات الا في حالات الضرورة القصوى والتي تتطلب اخذ موافقة وزارة الزراعة والري) .
مما يدل على انه تراجع عن الاطلاق الوارد في القانون السابق بعدما لاحظ ان مثل هذا التوجه سيؤدي الى سرعة فقدان المساحات الزراعية في الاقليم .

وفي ذات الاتجاه نصت الفقرة ٤ من القرار ٤٨٤١ لسنة ٢٠٠٤، (افراز الاراضي الصخرية لغرض استخدامها لأغراض سكنية عوضا عن الاراضي الزراعية). وهو ما يأتي في نفس السياق المتمثل بعدم اللجوء الى الارضي الزراعية لتعويض النقص في الاراضي السكنية الا

عند عدم وجود البدائل من الاراضي التي لا تصلح للزراعة لتجنب البناء على الارضي الزراعية قدر الامكان للحفاظ على الرقعة الزراعية .

الفرع الثاني

موقف القانون المقارن من تصحيح جنس العقار الزراعي الى سكني

في القانون المصري لم يغير المشرع المصري الصفة الزراعية الى سكنية ولكنه سمح باستخدامات غير زراعية للأرض الزراعية في استثناءات محددة مما يعني بقاء الارض كأرض زراعية ولكنها قابلة لان تستخدم لأغراض اخرى غير زراعية ومن هذه الاستثناءات .

١. الارض الواقعة داخل كردون المدن حتى ١٩٨١/١٢/١ مع عدم الاعتداد بالتعديلات

الحاصلة على هذا الكردون بعد هذا التاريخ الا بقرار من مجلس الوزراء .

٢. الارض الداخلة في نطاق الحيز العمراني للقري والذي يصدر بتحديدده قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير، والمقصود بهذا الحيز هو الكتلة السكنية للقرية والمساحات غير المبنية المتخللة هذه الكتلة والاراضي البور المجاورة لهذه الكتلة والغير قابلة للزراعة بطبيعتها . ويحدد هذا الحيز بقرار من المحافظ المختص بموجب م ١٥٢ /ب من قانون الزراعة رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ . وقد سبقت الاشارة الى تلك الاستثناءات .

وهناك مقترح دمج الاراضي الاميرية بالأراضي الملك الصرف في لبنان وقد استند الى اسباب قانونية تمثلت في الانماء المتوازن للمناطق على الصعيد الاقتصادي الذي يشكل ركنا من اركان وحدة الدولة واستقرار النظام والسبب الاخر وحدة الارض والمساواة بين اللبنانيين . واسباب تاريخية : وتعود الى عهد السلطان سليمان القانوني الذي اعتبر جميع الاراضي الخارجة عن المناطق الاهلة تكون رقبته للدولة واعتمد العثمانيون بالنسبة للأراضي الاميرية نظام اقطاع عسكري مبني على تقسم المملكة العثمانية الى بشاليك والبشلك يقسم الى سناجق والسناجق يقسم الى مقاطعات عسكرية على راس كل مقاطعة زعيم ويعطي هذا الاخير فلاحه الارض الى متصرفين ويسلمهم سندات طابو لقاء تأدية الخدمة العسكرية وقسم من الغلة . وكان حق التصرف في البداية مؤقتا وشخصيا لا عينيا بحيث انه عند وفاة المتصرف تعود الارض الى (الزعيم) ثم الى السلطان . وبعد ذلك تطور حق التصرف على الاراضي الاميرية فاصبح حقا عينيا يدوم مدى حياة المتصرف وينتقل الى الورثة ويجوز لصاحبه البناء والغرس والرهن واصبح له سند رسمي . لكنه لم يصل في جميع الاحوال الى قوة حق الملكية. والوضع الشاذ في لبنان بشكل خاص حدث بسبب

التفرقة بين الاراضي اللبنانية حيث كانت منطقة جبل لبنان تخضع للعرف المحلي والذي يعتبر اراضي لبنان اراضي ملك اما المناطق الاخرى في لبنان فكانت تخضع الى قانون الاراضي العثمانية والذي انشأ ما يسمى بالأراضي الاميرية . وبعد انتهاء الحكم العثماني وفي فترة الانتداب صدر نظام تحديد وتحرير العقارات ونظام السجل العقاري الذي ابقى التمييز الحاصل سابقا في الاراضي اللبنانية في زمن الدولة العثمانية فقسمها الى قسمين : قسم لسكانه حق الملكية التامة على اراضيهم وما ينشأ عن ذلك من امتيازات، وقسم يتمتع فيه اصحاب حق التصرف بحقوق منقوصة على اراضيهم (الاميرية) . ومن هنا جاءت اهمية المقترح لتوحيد اصناف الاراضي وذلك بتحويل الاراضي الاميرية الى اراضي ملك تام ويتحول بالتالي حق التصرف الممنوح لأصحابها الى حق ملكية تامة . ومضمون المقترح هو تعديل المواد ٥ و ٦ من قانون الملكية العقارية اللبناني لكي تصبح المادة ٥ منه : ((العقارات الملك هي العقارات التي يجري عليها حق ملكية مطلقة للأفراد وسائر اشخاص القانون الخاص)). اما نص المادة المقترح كتعديل للمادة ٦ فهو: ((يلغى حق الرقبة العائد للدولة في العقارات المعروفة سابقا بالعقارات الاميرية وتصبح هذه العقارات حكما من نوع العقارات الملك ويتحول حق التصرف الجاري عليها حكما الى حق ملكية يخضع لنفس الاحكام العائدة لهذا الحق الاخير والمبينة في المادة السابقة.))^(١)

المطلب الثاني

التنظيم القانوني لقواعد تصحيح جنس العقار الزراعي ودور

الجمعيات التعاونية في ذلك

اذا كان الاصل هو عدم استخدام الارض الزراعية لغير الاغراض الزراعية فان المشرع قد وضع تنظيما خاصا واستثنائيا وفق شروط وقيود معينة في قانون التسجيل العقاري . وبعض القوانين الاخرى لمعالجة مسألة تغيير جنس الارض الزراعية، فعندما تقتضي المصلحة في بعض الاحوال تحويل حق التصرف الى حق ملكية اما لانتهاء الصفة الزراعية

(١) مقترح (الاستاذ عبد اللطيف الزين نائب في البرلمان اللبناني تقدم بهذا المقترح في عام ١٩٩٣) نقلا عن مريم حمزة ترشيحي، مصدر سابق، ص ١٤ وهذا المقترح لم يأخذ صداه رغم استناده الى مبررات منطقية لان هذا المقترح يعني ببساطة ان تنتازل الدولة وتهب حقوقها في تلك الاراضي دون مقابل اصحاب حق التصرف.

عن الارض المرتب عليها حق التصرف، او للمساهمة في تنشيط الحركة العمرانية او مراعاة للذين تجاوزوا بسبب الاضطراب وعدم قدرتهم على الحصول على الارض السكنية والى غير ذلك من الاسباب .

وسنقسم هذا المطلب الى اربعة فروع نتناول في الاول شروط تصحيح الجنس، ثم نتناول في الثاني اجراءات التصحيح ثم نشير في الفرع الثالث دور الجمعيات التعاونية الاسكانية في تصحيح جنس الارض الزراعية الى سكنية . ثم نتناول في الرابع موقف القانون المقارن من هذه المسالة .

الفرع الاول

شروط تصحيح جنس العقار الزراعي

لا يمكن ان تحصل عملية تغيير جنس الارض من زراعية الى سكنية دون تحقق شروط معينة توضع حفاظا على المصالح العليا للمجتمع والدولة وتهدف للحد قدر الامكان من الاثار السلبية العديدة التي تنشأ عن البناء على الاراضي الزراعية ويمكن القول ان ابرز الشروط في هذا الشأن هي :

اولا : ان يتوافق التغيير مع التخطيط العمراني :

تنص المادة ٢٨٠ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ في فقرتها الاولى على انه: يجري التسجيل بطلب من المالك بالاستناد الى كشف اصولي يؤيد حصول التغييرات الفعلية في العقار بحيث يصبح صالحا للاستعمال او الاستغلال بوصفه الجديد بحسب العرف المحلي .

ويجب ان يكون الافراز كخطوة اولى في عملية التصحيح حاصلا فعلا في الوحدة العقارية، فاذا كان العقار المطلوب افرازه ارضا واريد افرازها الى قطع سكنية يجب تأشير الطرق والشوارع والساحات على الارض حسب تصميم الافراز المصدق من البلدية بحفر في الارض بعمق وعرض يؤديان الى اظهار معالم الافراز للعيان مع وضع الاوتاد او صبات

كونكرتية في اركان البلوكات (اي كل مجموعة من الدور) او الاجزاء المفردة بشكل يمكن بواسطتها تفريق كل من الوحدات العقارية المفردة عن الاخرى.^(١)

كما تنص المادة ٢٨٤ هذا القانون في فقرتها الاولى على انه "يستند في تسجيل افراز العقار الواقع داخل حدود البلدية الى مخطط منظم وفقا للقانون ومصدق منها". ويخضع تسجيل افراز العقارات الكائنة خارج حدود البلديات الى قطع سكنية لموافقة الوحدة الادارية بقرار مسبب.^(٢)

ونعتقد ان من المهم جدا ان توضع مخططات واقعية للمناطق التي حصل فيها التجاوز ووضع حد وخطوط حمراء لما لا يمكن قبوله من تلك الابنية المشيدة تجاوزا وهذه تبقى مسألة فنية تتعلق بالأعمال الهندسية . فاذا كان من المبالغة والخيال القول بانه يمكن تحويل تلك المناطق العشوائية الى مدن عصرية الا انه على الاقل يجب ضمان توفير الحد الادنى من متطلبات الحياة فيها كوجود المرافق التي تمثل الحد الادنى من متطلبات الحياة كالمدارس والجوامع والاسواق وغيرها، بالإضافة الى ضمان انسيابية المرور في تلك المناطق وتوفير الخدمات الاساسية كالماء والكهرباء والصرف الصحي او عدم استحالة توفيرها في المستقبل بسبب خلل تخطيطي وهندسي . وهذا يمثل بطبيعة الحال تحديا حقيقيا لأجهزة الدولة التي ستقوم بعملية اعادة تأهيل تلك المناطق وتنظيمها .

ان البناء على الاراضي الزراعية يتم دون الحصول على اجازة البناء لان القانون يمنع ابتداء مثل هذا البناء كما بينا سابقا وحتى لو سمح القانون البناء على الارض الزراعية (وهو ما تقرره استثناءات نص عليها القانون في حدود معينة سنتطرق اليها لاحقا) فان الحصول على اجازة البناء امر لا بد منه ومن هنا فان من الضروري الاشارة الى ان عدم الحصول على إجازة البناء او مخالفة هذه الاجازة في حالة الحصول عليها يمثل مخالفة مستقلة عن مخالفة البناء على الاراضي الزراعية، لذلك نرى انه لا بد من الإنتباه الى هذه المسألة عند تصحيح الوضع القانوني للأبنية المقامة تجاوزا على الاراضي الزراعية لان القول بغير ذلك يعني منح المتجاوز وضع قانونيا افضل من صاحب البناء القانوني . اما

(١) مصطفى مجيد، ج٣، مصدر سابق، ص ٢٨١

(٢) مصطفى مجيد، ج٣، المصدر نفسه، ص ٢٨٥

إذا لم يتم تصحيح الوضع القانوني للمتجاوز فإنه لابد ان يؤخذ بنظر الاعتبار ان عدم الحصول عل اجازة البناء هي مخالفة اضافية لمخالفات البناء على الارض الزراعية .

ولم تشترط القوانين الحالية ان يكون هناك عدد معين من الابنية المجتمعة فيمكان واحد حتى يتم تصحيح صنفها مثلما كانت المادة الثالثة من قانون تملك وتحديد الاراضي الاميرية في القرى والقصبات رقم ٨٤ لسنة ١٩٢٦ تنص، ان جاء فيها: ((إذا احتوى محل معين مجموعة لا تقل عن مائة دار يجوز ان تسجل ملكا صرفا على ان يتم تحديد حدود العقارات بحيث تكون حدود القرى والقصبات والمدن بعيدة عن منتهى المباني بمقدار خمسين مترا من كل الجهات بحسب المادة)).

ثانيا : ان تكون الارض غير صالحة للزراعة .

لكون البناء على الاراضي الزراعية لم يرد ضمن اطار حقوق المتصرف واستعمالاته للأرض الزراعية المحدد بموجب المادة ١١٦٩ من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وكذلك مخالفة البناء للغرض الذي لأجله منح حق التصرف الا وهو الاستغلال الزراعي ولحاجة البلد لأراضي السكن بغية توسع المدن فقد خول المشرع وزير المالية تبديل صنف تلك الاراضي الى اراضي ملك صرف بعد ان تقسم الارض بنسب معينة لكل صنف من الاراضي قسم للدولة وقسم لصاحب حق التصرف حيث نصت المادة ١٠/ اولاً من قانون بيع الاراضي الاميرية رقم ١١ لسنة ١٩٤٠، ومرسوم بيع الأراضى الاميرية رقم ١١ لسنة ١٩٥٤ على تحويل وزير المالية تملكها الى اصحاب حق التصرف فيها ببدل المثل على ان تحسم من البديل حصة صاحب حق التصرف وفقا للنسب التي عينها القانون وقد ادى هذا القرار الى تقليص المساحات الزراعية واستفادة اصحاب حق التصرف من تحويل الاراضي الى سكنية ذات اثمان باهضة .^(١)

وبعد تحويل اراضي زراعية شاسعة في ضواحي المدن والقصبات الى اراضي عقارية ولكون استمرار العمل بالقانون المذكور يؤدي بالنتيجة الى تحويل حق التصرف الى حق ملكية وكان لذلك تأثير سلبي على الانتاج الزراعي وتعطيل احكام قانون اصلاح الزراعي في مساحات كبيرة لذلك قرر مجلس قيادة الثورة بقراره المرقم ٤٢٠ لسنة ١٩٦٩ وقف

(١) مصطفى مجيد، ج٣، مصدر سابق، ص ٢٥٨

معاملات تصحيح الصنف كافة ووقف تسجيلها وان صدرت بها موافقة نهائية مالم تكن مسجلة في ذلك التاريخ . وبعد تشريع قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ واعتبار جميع الاراضي الاميرية الصرفة والمفوضة بالطابو والممنوحة باللزمة والموقوفة وقفا غير صحيح والاراضي المتروكة من صنف واحد هو صنف الاراضي المملوكة للدولة وبهدف حماية الزراعة فقد الغيت المادة ١٤ ثانيا من هذا القانون الاحكام المتعلقة بتصحيح الصنف من قانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية رقم ٥١ لسنة ١٩٥٩ وتعديلاته باستثناء القطع المفرزة الى عرصات سكنية او لأغراض عمرانية اخرى اذا كان افرازها قد سجل قبل نفاذ القانون . وبذلك الغي نهائيا تصحيح الصنف العيني ومنع تسجيله باستثناء المعاملات التي تم تسجيل حصة الخزينة بموجبها باسم وزارة المالية قبل ٣٠ - ٥ - ١٩٧٦ وان لم يتم تسجيل حقوق اصحاب حق التصرف قبل التاريخ المذكور بسبب عدم دفعهم الرسوم، وكذلك معاملات التصحيح النقدي التي تمت موافقة وزير المالية عليها وتم دفع بدل التصحيح عنها قبل ذلك التاريخ^(١)

ولكن سرعان ما اصدر المجلس الزراعي الاعلى قرارا تفسيريا برقم ١٣ لسنة ١٩٧٧ وافق بموجبه على تصحيح صنف القطع الاصلية التي تقل المساحة العمومية لكل منها عن ضعف الحد الأدنى المقرر لإفراز العرصات لأغراض السكن او للأغراض العمرانية الاخرى بمقتضى التصاميم الاساسية اذا كانت قد فقدت صفتها الزراعية قبل نفاذ القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ وان لم تكن ناتجة من افراز قطع اصلية اخرى ببديل المثل، كما وافق بموجبه ايضا على تصحيح صنف المساحة المحدثة عليها المنشآت لأغراض سكنية او عمرانية اخرى بمسوغ قانوني او بإجازة من الجهة المختصة قبل نفاذ ذلك القانون وان لم تكن مفرزة بصورة رسمية قبل نفاذه ببديل المثل ايضا.^(٢)

وقد تصبح الارض الزراعية غير صالحة للزراعة لأسباب طبيعية او لأخطاء من الجهات المعنية كتضرر التربة او شح المياه مع وجود صعوبة في معالجتها او كون تلك المعالجة كلفتها باهضة الى الحد الذي يجعل زراعة تلك الاراضي غير ذي جدوى اقتصاديا، كما قد يكون السبب هو البناء فاذا كانت الارض المطلوب تغيير جنسها قد تم التجاوز

(١) مصطفى مجيد، ج٣، المصدر نفسه، ص ٢٥٩ - ٢٦٠

(٢) مصطفى مجيد، ج٣، مصدر سابق، ص ٢٦١

عليها او على الاراضي الملاصقة لها والقريبة منها فان هذا يعني ان تلك الاراضي لم تعد صالحة للزراعة . وهذا يعني ان عدم القبول ببناء تلك الاراضي يعني خسارة اقتصادية كبيرة للبلد لان تلك الاراضي لم تستخدم لا للزراعة ولا للبناء وهذا يمثل بحد ذاته خسارة قيمة اقتصادية كبيرة . ومن هنا فان القبول بتحويل جنس تلك الاراضي والاعتراف بما تم بناؤه عليها يكون من منطلق القبول بالأمر الواقع واصلاح ما يمكن اصلاحه .

اما اذا كانت الارض صالحة للزراعة او انها مزروعة فعلا فان من البديهي انه غير المقبول الموافقة على تغيير جنس تلك الارض لذلك فانه من الضروري جدا وبشكل ملح اجراء المسوحات اللازمة للأراضي وبشكل خاص القريبة من المدن وضرورة ان تتوفر لدى الدولة صورا جوية دقيقة ومخططات كاملة واحصائيات ومعلومات دقيقة عن لتلك الاراضي . حتى لا تستمر عملية البناء العشوائي بضم الاراضي الزراعية وتأتي الدولة بعد وتبحث عن علاج لهذه التجاوزات بعد ان تكون قد اصبحت امر واقع كسابقتها وتستمر هذه المشكلة الى مالا نهاية .

وفي هذا الشأن تجدر الاشارة الى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٧٠٢) لسنة ١٩٧٣ الذي اناط تقرير نفي الصفة الزراعية للبساتين وتغيير جنسها الى لجنة الأراضي والاستيلاء المشكلة في دوائر الزراعة حيث نصت المادة (١) منه "تتولى لجان الأراضي والاستيلاء المشكلة بموجب قانون الإصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠ تثبيت الحقوق في الأراضي الزراعية والبساتين....".

اما المادة (٢) منه فجاء فيها : " تختص اللجان المذكورة بالفقرة (١) من هذا القرار بتقرير انتفاء الصفة الزراعية من الأراضي الزراعية والبساتين".

وهذا القرار يشمل البساتين المستثناة من قانون التسوية أو التي لم يتم تسويتها في ظل أحكام قانون تسوية حقوق الأراضي رقم (٢٩) لسنة ١٩٣٨ الملغي . أي بمعنى ان كل سند عقاري "جنسه بستان" ورقمه لم يكن قطعة ومقاطعة وإنما تسلسل عقاري ويقع داخل حدود البلديات يكون تغيير جنسه من اختصاص لجنة القرار (٧٠٢) لسنة ١٩٧٣ المشار إليها اعلاه .

ثم صدر قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٢٢٢) لسنة ١٩٧٧ المعدل، حيث منعت المادة رابعاً فقره (٢) منه دوائر التسجيل العقاري إجراء أي معاملة تصرفية على العقارات التي تشير أنها بستان ومملوكة ملكاً صرفاً أو موقوفة وقفاً ذرياً حيث أمر القرار وزير الزراعة بتشكيل لجنة هي "لجنة القرار ٢٢٢" برئاسة ممثل وزارة الزراعة وعضوية ممثلين من وزارة المالية والبلديات والتسجيل العقاري حيث تنظر اللجنة المذكورة بمدى شمول البستان بالقرار (٢٢٢) لسنة ١٩٧٧ من عدمه، ولها أن تنفي الصفة الزراعية عنه فإذا رأت اللجنة أنه مشمول بالقرار المذكور. فهنا أمتنعت دائرة التسجيل العقاري من إجراء التصرفات العقارية عليه م/رابعاً فقرة/ ب منه ومنها "تغير الجنس".

مع التنويه ان قرار لجنة الأراضي والاستيلاء القاضي بنفي الصفة الزراعية عن البستان وفق أحكام القرار (٧٠٢) لسنة ١٩٧٣ أو القرار الصادر من اللجنة المشكلة بموجب القرار (٢٢٢) لسنة ١٩٧٧ هو قرار سلبي لا يطلب من دوائر التسجيل العقاري التسجيل والتغيير بمعنى ان العقار الذي ينص سنده على أنه بستان يكون تغيير جنسه من اختصاص دوائر التسجيل العقاري وفق المادة (٢٧٩) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل ولجنة الكشف المشكلة بموجب أحكام القانون (٨٥) لسنة (١٩٧٨) مادامت لجنة القرار (٧٠٢) نفت الصفة الزراعية عنه او أن لجنة القرار (٢٢٢) قررت عدم شمول البستان بالقرار (٢٢٢) خلاصة القول. أنه ليس من اختصاص دوائر التسجيل العقاري تغيير جنس البستان الى عرصه خالية سكنية أو تجارية إلا اذا قررت اللجنة المشكلة وفق أحكام القرار (٧٠٢) لسنة ١٩٧٣ نفي الصفة الزراعية عنه أو قررت لجنة القرار (٢٢٢) المشكلة بموجب أحكام القرار (٢٢٢) لسنة ١٩٧٧ المعدل أن البستان مشمول بالقرار (٢٢٢) نفت الصفة الزراعية عنه وبعبكسه اختصاص دائرة التسجيل العقاري تغير جنس البستان الى عرصه خالية أو تجارية

وقد جاء في قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٦٧٠/ جنس الارض بين المالك والجهات الرسمية / ٢٠٠٩ بتاريخ ١٦ / ٤ / ٢٠٠٩: ((عند الخلاف على تغيير جنس الارض بين المالك والجهات الرسمية تتولى لجنة تشكل بأمر من وزير الزراعة لتحديد جنس الارض وقرار اللجنة يكون قابلاً للطعن لدى محكمة البداية)). وقد جاء في نص الحكم :

((لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون للأسباب والحيثيات التي استند اليها - ذلك لأنه واستنادا الى الفقرة (ب) من البند رابعا من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقرار رقم ٨١٧ لسنة ١٩٨١ بانه عند حصول خلاف بين الجهات الرسمية واصحاب الارض على تحديد جنس الارض او البستان تتولى لجنة تشكل بأمر من وزير الزراعة والاصلاح الزراعي تحديده وتقدير توفر الصفة الزراعية في الارض او البساتين المطلوب تملكها، ويخضع قرار اللجنة خاضعا للطعن امام محكمة بداءة موقع العقار خلا (١٥) يوما من تاريخ صدوره ويكون قرار المحكمة بهذا الشأن باتا))^(١).

الفرع الثاني

اجراءات تصحيح جنس العقار الزراعي

وتتمثل هذه الاجراءات في تقديم طلب الى الجهة المختصة قانونا، ثم قيام تلك الجهة بالنظر في الطلب لبيان مدى توافر الشروط المطلوبة، ثم تصدر قرارها بالقبول او الرفض، ثم يأتي بعد الاجراء الثاني وهو دفع الرسم والمقابل المالي للتغيير . ثم يتم اخيرا اصدار القرار بتغيير الجنس في سجلات التسجيل العقاري .

اولا : تقديم الطلب الى الجهة المختصة .

يتم تصحيح الصنف بحسب المادة ٢٧٦ / ١ اذ يسجل تصحيح الصنف للأراضي الاميرية المفوضة بالطابو او الممنوحة باللزمة او الموقوفة وفقا غير صحيح وفقا للقرار الصادر من السلطة المخولة قانونا دون حاجة الى اقرار صاحب حق التصرف سواء جرى التصحيح نقدا او عينا.^(٢)

(١) منشور على الموقع الالكتروني : <https://www.hjc.iq/qview.1177> تاريخ الزيارة

٢٠٢٠/٦ /١٠

(٢) مصطفى مجيد، ج٣، مصدر سابق، ص ٢٥٦

كما ان "تحويل جنس الارض من زراعي الى سكني ليس من اختصاص القضاء حيث حددت المواد {٢٧٩و٢٨٠و٢٨١} من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، الجهة الموكلة اليها تحويل صنف الارض وأناطته بدوائر التسجيل العقاري المرتبطة .

ثانيا : دفع الرسوم والبذل

اشارت المادة ٨ من قانون رسوم التسجيل العقاري رقم ١٢٦ لسنة ١٩٧٤ نصت على انه يستوفى رسم قدره ٢٪ عن تسجيل التصرفات التالية على اساس قيمة العقار او الحق العيني الاصلي او الجزء الذي تناوله التصرف : ومن بين هذه الحالات البند (ي) من هذه المادة . "تصحیح صنف الاراضي الاميرية نقدا او عينا" .

ونصت المادة ١٢ . البند الرابع :

يستوفى الرسم في تصحيح الجنس وفقا لما يأتي:-

أ- في حالة تصحيح جنس العقار (الارض) الى جنس اخر عند اجراء التغييرات المادية فيه بأحداث الابنية او المنشآت فيحسب الرسم على اساس القيمة الحقيقية للمحدثات او المنشآت فقط

ب- في حالة اضافة محدثات جديدة مع احتفاظ العقار بجنسه السابق فيحسب الرسم على اساس القيمة الحقيقية للمحدثات المضافة فقط .

ج- في حالة تصحيح جنس العقار نتيجة لتغيير في المحدثات وان رافق ذلك زوال المحدثات كلا او جزءا بشكل يؤدي الى تغير جنس العقار عن السابق من حيث استغلاله او استعماله فيحسب الرسم على اساس القيمة الحقيقية للعقار بجنسه الجديد دون ان تخضع قيمة الارض للرسم المذكور.

د- يخضع تغير جنس العقار عما هو مثبت في السجل العقاري عند وقوع تصرفات جبرية عليه كالبيع بالمزايدة او الاستملاك الى نفس الرسم المنصوص عليه في هذه المادة.

وقد نصت المادة الرابعة من قانون تملك وتحديد الاراضي الاميرية في القرى والقصبات رقم ٨٤ لسنة ١٩٢٦ على ان جميع الاموال غير المنقولة التي تقع داخل الحدود المبينة في

المادة السابقة يمكن ان يكون نوعها ملكا صرفا وان تصحح السندات الموجودة بأيدي اصحابها واعطاء سندات جديدة بها شرط استيفاء بدل المثل وبدل العشر لعشرين سنة اذا كانت الارض اميرية وغير مفوضة وان يستوفى بدل العشر فقط لعشرين سنة اذا كانت الارض مفوضة بالطابو

ثالثا : اصدار قرار التصحيح واكمال اجراءات التسجيل

تنص المادة ٢٧٦ في فقرتها الثانية على انه: "اذا جرى تصحيح الصنف نقدا فتسجل الارض المصحح صنفها ملكا صرفا باسم صاحب حق التصرف" وهذا يعني ان صاحب حق التصرف قد امتلك ايضا رقبة الارض لان الاصل هو الملكية وان حق التصرف متفرع عنه.^(١)

إن "مجلس الوزراء العراقي قد قرر بجلسته التي عقدت بتاريخ ١٠/٩ / ٢٠١٢ : الموافقة على تحويل جنس الأرض المرقمة (٢٠٦٢/١١) مقاطعة ١٨ العامرية من زراعية إلى سكنية، ومن ثم إنشاء مجمع سكني عمودي لمنتهبي وزارة التعليم عن طريق الاستثمار".

وأضاف البيان الصادر عن المجلس أن "المجلس وافق أيضاً على تمديد عمل لجنة مراجعة بيوعات عقارات الدولة والعقارات المحجوزة إذا كانت مبنية على أساس الغبن الفاحش أو الغش في البيع"، مبيناً أن "هذا الأمر سيكون بناءً على الكشوفات التي تقدمها وزارة العدل والجهات الرسمية المالكة للعقارات والمشكلة بموجب الأمر الديواني (٩١) لسنة ٢٠١١ الى نهاية العام الحالي"، مبيناً أن "ذلك لا يشمل بيع المجمعات السكنية التي تتولى اللجنة المختصة بيعها أصولياً".

(١) مصطفى مجيد، ج٣، مصدر سابق، ص ٢٦١ . كما تجدر الإشارة الى ان نص م ٢٧٨ تنتقل جميع الحقوق التي نص القانون على تسجيلها المترتبة على الاراض الاميرية قبل تصحيح صنفها والحجوزات المؤشرة عليها الى القسم الذي يسجل باسم صاحب حق التصرف ويسجل القسم الذي يؤول الى جهة الرسمية المختصة بما له او عليه من حقوق ارتفاق خاليا من الحقوق الاخرى . وهذا الحكم يسري على التصحيح العيني وان مثل هذا التصحيح اصبح ملغي بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ لذلك توقفت هذه المعاملات بعد نفاذ هذا القانون . ينظر : مصطفى مجيد، ج٣، المصدر نفسه، ص ٢٦٤.

وكان رئيس مجلس محافظة بغداد قد أكد في (٢٠ شباط ٢٠١٢) على أهمية الإسراع في تغيير جنس الأراضي الزراعية إلى سكنية ليتسنى للدوائر التنفيذية التابعة للمجلس تقديم الخدمات والمشاريع لها، من خلال شمولها بالمشاريع ضمن موازنة عام ٢٠١٢، متهما اللجنة المكلفة بتغيير جنس الأراضي بالإخفاق في أداء دورها الحقيقي. ويذكر أن آلاف الدور في محافظة بغداد مشيدة على أراض زراعية تم شراؤها من قبل الأهالي بعقود رسمية، واللافت للنظر في الموضوع أن أغلب تلك المناطق مخدومة من قبل أمانة بغداد التي تعرج على الموضوع بأن تلك المناطق مشمولة بالخدمات كونها قطعت عنها الحصة المائية المخصصة من قبل وزارة الزراعة.^(١)

الفرع الثالث

دور الجمعيات التعاونية في تصحيح جنس الأراضي الزراعية الى سكنية

اصبح اللجوء الى جمعيات الاسكان في حل ازمة السكن يمثل الحل المناسب حالياً رغم كونه حلاً مؤقتاً لكنه يستوجب ان تكون الاجراءات في اطار قانوني سليم .

"بعد تأسيس الجمعية بشكل اصولي وسليم ومراعاة القوانين والانظمة وبضمنها قانون التعاون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٢ تقوم الجمعية بالمباشرة بإجراءات شراء الأراضي من خلال الاموال المتحصلة من بدلات الاشتراك والتبرعات ثم نقل ملكية تلك الأراضي باسم الجمعية ثم تتولى الجمعية تشكيل لجان فنية وإدارية خاصة تقوم بمهمة اعداد الخرائط والافراز واستحصال الموافقات اللازمة وبضمنها موافقة البلدية المعنية وموافقة دائرة التخطيط العمراني . بعد ذلك تأتي خطوة تصحيح صنف الارض وبالاستناد الى قانون بيع وتصحيح صنف الأراضي الاميرية رقم ٥١ لسنة ١٩٥٩ النافذ الذي اشارت المادة الاولى منه الى انه يمكن تصحيح صنف الارض وفق هذا القانون داخل حدود امانة العاصمة والبلديات ... وخارج حدود البلدية بحدود كيلومترين من حدود البلدية لمركز القضاء وكيلو متر واحد من

(١) منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://www.alsumaria.tv/mobile/news/64628/iraq-news>

تاريخ الزيارة ٢٠ / ٨ / ٢٠٢١

حدود البلدية لمركز الناحية والقرية ومنح صلاحية التصحيح لوزير المالية بطلب من رئيس الجمعية بعد ان تقدم اللجنة المشكلة في الوزارة تقريرها بعد اجراء الكشف الموقعي على العقار على ان تقدر قيمتها باعتبارها ملكا صرفا وعلى اساس المتر المربع لا الدونم وبعد دفع ربع ثمن المساحة الى الوزارة بعد تقدير القيمة يصدر الوزير قرارا نهائيا بالتصحيح وتصدر دائرة عقارات الدولة كتابا موجهها الى دائرة التسجيل العقاري المختصة لتسجيل الارض ملكا صرفا باسم الجمعية فتتم اجراءات التصحيح وفق المواد ٢٧٦ و ٢٧٧ و ٢٧٨ من قانون التسجيل العقاري المرقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل . بعد ذلك لابد من تغيير جنس العقار من زراعي الى سكني وفي ذلك اشار قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٧٠٢ لسنة ١٩٧٣ النافذ الخاص بحقوق الاراضي الزراعية بان تتولى لجنة الاراضي والاستيلاء بموجب قانون المشكلة بموجب قانون الاصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ تثبيت الحقوق في الارضي الزراعية والبساتين الواقعة ضمن حدود امانة العاصمة والبلديات المستثناة من التسوية او التي لم تتم تسويتها وتختص اللجان المذكورة بتقرير انتفاء الصفة الزراعية من الاراضي المستثناة من التسوية، وتختص دائرة التسجيل العقاري بعملية تصحيح جنس العقار وفق المواد ٢٧٩ و ٢٨٠ من خلال كشف اصولي من قبل لجنة شكلها القانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨ قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه . كما اجاز القرار ٢٢٢ لسنة ١٩٧٧ افراز الاراضي الزراعية المملوكة ملكا صرفا للجمعيات التعاونية لبناء المساكن بما لا يتعارض مع الاستعمالات المقررة لها حيث اشار القرار بوضوح الى شمول الجمعيات التعاونية الاسكانية بأحكامه ضمن الفقرة الاولى منه . بعد ذلك تبدا عملية اعداد الخرائط اللازمة بالتنسيق مع البلدية المعنية ودائرة التسجيل العقاري المختصة والتنازل عن المساحات التي ستخصص للطريق العام ومناطق الخدمات وغير ذلك والتي تصل الى ٤٠٪ من مساحة الارض ثم يصار الى عملية الفرز الى قطع سكنية ضمن المساحات المقررة وهذه المساحات وفق القرار ٩٤٠ لسنة ١٩٧٨ المعدل بالقرار رقم ٨٥٠ لسنة ١٩٧٩ هي مائتي متر مربع في مركز المحافظة ومائتين وخمسين متر مربع في مركز القضاء وثلاثمائة متر مربع في مركز الناحية. ثم تصدر دائرة التسجيل العقاري صوراً لقيود القطع المفردة للسجل العقاري تصادق بعد ذلك من التدقيق المركزي للمديرية وعلى مجلس الادارة ان يتخذ قرار يعرب فيه عن رغبته في توزيع القطع السكنية بعد وصفها وصفا دقيقا مبينا ارقام القطع ومساحتها وصنفها مؤيدة من مديرية التسجيل العقاري المختصة وتعلن تلك الرغبة لأعضائها وتؤلف

لجنة من مجلس الادارة ولجنة اخرى للمراقبة وممثل عن الاتحاد لدراسة الطلبات وترشيح الاعضاء بعد احتساب النقاط على القطع الموجودة وتنشر الجمعية اسماء المرشحين والاحتياط (بنسبة لا تزيد عن ١٠٪) على ان يتم التوزيع بطريق القرعة ولا يمنح المنتسب كتاب التسجيل الا بعد مصادقة الاتحاد وجلب ما يؤيد عدم استفادته او حتى تملكه حسب احكام القرار ١٢ لسنة ١٩٨٠ والقرار ٨٦٦ لسنة ١٩٨٠ الذي ذكر الجمعيات التعاونية الاسكانية بشكل صريح واعتبر الاستفادة والتملك مانعا للاستفادة مجدداً.

ويجب ان لا تغيب الرقابة عن اعمال الجمعية فبالإضافة الى لجنة الرقابة المشكلة داخل الجمعية توجد اللجنة التعاونية للإشراف والمتابعة في المحافظة وهذا ما اشار القانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٢ فضلاً عن رقابة ديوان الرقابة المالية باعتبار ان الاموال الجمعية تعد من الاموال العامة هذا بالإضافة الى رقابة هيئة النزاهة ودائرة المفتش العام اسوة بباقي دوائر الدولة.^(١)

من الضروري انتهاج سياسة اسكان عمودية وليس افقية لذلك لابد من تفعيل قانون الزام جمعيات الاسكان التعاونية بتشديد العمارات السكنية رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٧ والسماح ببناء طابقين او اكثر في مراكز الاقضية والنواحي.

وتجدر الاشارة الى ان قانون بيع وايجار عقارات الحكومة رقم ١٧ لسنة ١٩٦٧ قد اجاز بيع عقارات الدولة بدون مزايده وببديل مناسب يكاد يكون رمزياً الى موظفي الدولة من منتسبي الجمعيات التعاونية لغرض انشاء دور السكن عليها خلال خمس سنوات من تاريخ تسجيلها بأسمائهم في دائرة التسجيل العقاري واسترداده منه اذا اخل بهذا الشرط ولا يحق للملك له بيع او رهن او افراز العقار او اي تصرف يؤدي الى خروج الملكية من يده ولكن يجوز له رهنه لدى المصارف الحكومية ويجوز نقله الى الورثة في حالة الوفاة، ولكن بعد بناء العقار يحرم العقار من جميع القيود ويكون للمالك ولورثته اجراء جميع التصرفات

(١) ماهر سعيد متي، الجمعيات التعاونية الاسكانية - دراسة تحليلية قانونية وعلاجية، مقال منشور في الموقع الالكتروني لقناة عشتار الفضائية .

عليه . غير ان قانون الاتحاد الاسكاني التعاوني رقم ٣٧ لسنة ١٩٧٨ قد منع بيع العقار ولو بعد التشييد الا الى الجمعية التي تملك العقار عن طريقها^(١)

كما تجدر الاشارة الى المادة الثامنة من قانون الجمعيات رقم ١ لسنة ١٩٦٠ حق الجمعية في التملك مقيد بالقدر الضروري الذي يكفيها لاتخاذ مركز لها او لفروعها او محل لاجتماع اعضائها او لتحقيق الغرض الذي انشأت من اجله^(٢)

وكذلك فان المادة السابعة عشر من قانون الجمعيات استثنت الجمعيات ذات النفع العام تستثنى من القيود المتعلقة بتملك العقارات ولكن بشروط ثلاثة :

١. ان يكون التصرف العقاري ضمن حدود اغراض الجمعية

٢. حصول موافقة وزير الداخلية على ذلك التصرف، ويجب ان يكون كتاب الموافقة مرفقا باستمارة التسجيل .

٣. اخذ اقرار ممثل الجمعية بالتصرف العقاري المطلوب^(٣)

الفرع الرابع

قواعد تصحيح جنس العقار الزراعي الى سكني في القانون المقارن

وقد نصت المادة الأولى من قانون التصالح المصري رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ على انه :
 ((مع عدم الاخلال بقانون المحال العامة يجوز التصالح في الأعمال التي ارتكبت بالمخالفة لأحكام القوانين المنظمة للبناء وفي حالات تغيير الاستخدام في المناطق التي لا يوجد لها مخططات تفصيلية معتمدة والتي ثبت القيام بها قبل العمل بأحكام هذا القانون. ويحظر التصالح على الآتي:

(١) مصطفى مجيد، ج٣، مصدر سابق، ص ٢٤٨

(٢) مصطفى مجيد، ج٢، مصدر سابق، ص ١٦٠

(٣) مصطفى مجيد، ج٢، المصدر نفسه، ص ١٦١

- ١- الأعمال التي تخل بالسلامة الإنشائية للبناء.
 - ٢- التعدي على خطوط التنظيم المعتمدة وحقوق الارتفاق المقررة قانوناً.
 - ٣- المخالفات الخاصة بالمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز.
 - ٤- تجاوز قيود الارتفاع المقررة من سلطة الطيران المدني، أو تجاوز متطلبات شؤون الدفاع عن الدولة.
 - ٥- البناء على الأراضي المملوكة للدولة.
 - ٦- البناء على الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار وحماية نهر النيل.
 - ٧- تغيير الاستخدام للمناطق التي صدر لها مخططات تفصيلية معتمدة من الجهة الإدارية.
 - ٨- البناء خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة.
- ويستثنى من البناء خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة:

أ

ب

ج - الكتل السكنية المتاخمة للأحوزة العمرانية للقرى والمدن، ويقصد بها المباني المكتملة والمتمتع بالمرافق والمأهولة بالسكان والمقامة على مساحات فقدت مقومات الزراعة وطبقاً للتصوير الجوي في ٢٢/٧/٢٠١٧ والتي يصدر بتحديد قرار من لجنة الأحوزة العمرانية المشكلة بقرار من السيد وزير الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة.

ويتضح مما سبق ان المشرع المصري قد حدد عدة حالات لا يجوز التصالح فيها واغلبها تتعلق بمخالفة التخطيط العمراني . ويفهم من عبارة (وفي حالات تغيير الاستخدام في المناطق التي لا يوجد لها مخططات تفصيلية معتمدة) كما يتضح من النقطة (ج) . اعلاه انه يشترط للتصالح بشأن تجاوزات البناء على الارض الزراعية ان تكون تلك الارض قد فقدت مقومات الزراعة. وهذا بديهي لان النقطة ج المشار اليها تتحدث عن منطقة فيها

مباني مكتملة ومأهولة بالسكان ومتمتعة بالخدمات وهذا يعني بكل تأكيد ان تلك المنطقة المبنية قد فقدت مقومات الزراعة .

وقد نصت المادة الثانية من قانون التصالح المصري رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩ على انه: ((تشكل بكل جهة إدارية مختصة والمشار إليها في المادة الرابعة من قانون البناء، لجنة فنية أو أكثر من غير العاملين بها برئاسة مهندس استشاري تخصص هندسة إنشائية وعضوية اثنين على الأقل من المهندسين، أحدهما مدني والآخر معماري معتمدين لدى الجهة الإدارية وممثل عن وزارة الداخلية للعناية بالدراسات الأمنية. ويصدر بتشكيل هذه اللجنة قرار من المحافظ أو رئيس الهيئة المختص بحسب الأحوال)).

في حين نصت المادة الثالثة من ذات القانون على انه : ((يقدم طلب التصالح خلال مدة لا تجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية لهذا القانون إلى الجهة الإدارية المختصة بتطبيق أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وذلك بعد سداد رسم فحص يدفع نقداً بحد أدنى ألف جنيه وبما لا يجاوز خمسة آلاف جنيه وتحدد اللائحة التنفيذية فئات هذا الرسم. ويتعين على الجهة الإدارية المختصة إنشاء سجلات خاصة تقيد فيها طلبات التصالح والإجراءات والقرارات التي تتخذ بشأنها، وإعطاء مقدم الطلب شهادة تفيد ذلك مثبتاً بها رقمه وتاريخ قيده والمستندات المرفقة به، ويترتب على تقديم هذه الشهادة إلى المحكمة أو الجهات المختصة بحسب الاحوال وقف نظر الدعاوى المتعلقة بالمخالفة ووقف تنفيذ الأحكام والقرارات والإجراءات الصادرة بشأن الأعمال المخالفة محل هذا الطلب لحين البت فيه، جاء ذلك بعدما وافق المجلس، على حذف الفقرة الأخيرة من المادة والتي كانت تنص على، "وتتخذ الاجراءات القانونية حيال المباني التي لم تقدم في شأنها طلبات التصالح خلال المدة المقررة"))).

اما المادة الرابعة منه فقد نصت على انه : ((تختص اللجنة المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا القانون بالبت في طلبات التصالح، وعلى اللجنة أن تجري معاينة ميدانية للموقع محل المخالفة، وأن تكلف طالب التصالح بتقديم تقرير هندسي معتمد من مكتب استشاري هندسي عن السلامة الإنشائية لكامل العقار المخالف، وغيرها من المستندات اللازمة للبت في هذا الطلب خلال مدة الست شهور المحددة لتقديم المستندات، على أن تنتهي اللجنة المشار إليها من أعمالها خلال مدة لا تجاوز أربعة أشهر من تاريخ

تقديم الطلب مستوفياً المستندات المطلوبة، ويعتبر التقرير الهندسي المشار اليه محرراً رسمياً في نطاق تطبيق أحكام قانون العقوبات)).

اما المادة الخامسة منه فقد نصت على: ((تنشأ بكل محافظة لجنة أو أكثر بقرار من المحافظ تتولى تحديد مقابل التصالح على المخالفات على أساس قيمة سعر المتر لكل منطقة، وتشكل هذه اللجان من: اثنين من ممثلي الجهة الإدارية المختصة، واثنين من مقيمي عقاريين معتمدين من هيئة الرقابة المالية، وممثل من وزارة المالية (الخدمات الحكومية)).

وفي ذات السياق جاءت المادة السادسة من القانون بالقول : ((يصدر المحافظ أو رئيس الهيئة المختص، بحسب الأحوال، قرار بقبول التصالح بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٢) من هذا القانون على الطلب وسداد قيمة مقابل التصالح، ويترتب على صدوره انقضاء الدعاوى المتعلقة بموضوع المخالفة، وإلغاء ما يتعلق بها من قرارات وحفظ التحقيقات بشأن هذه المخالفات إذا لم يكن قد تم التصرف فيها، ويعتبر هذا القرار بمثابة ترخيص للأعمال المخالفة محل هذا الطلب ومنتجاً لآثاره. ويترتب على الموافقة على طلب التصالح في حالة صدور حكم بات في موضوع المخالفة وقف تنفيذ العقوبة المقضي بها، وتأمر النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا حصل التصالح أثناء تنفيذها. وفي جميع الأحوال لا يترتب على قبول التصالح على المخالفة أي إخلال بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية. وفي حالة رفض اللجنة طلب التصالح على المخالفة أو عدم سداد قيمة مقابل التصالح خلال ستين يوماً من تاريخ موافقة اللجنة، يصدر المحافظ أو رئيس الهيئة المختصة، بحسب الأحوال، قراراً بالرفض وباستكمال الإجراءات التنفيذية اللازمة، أو بتصحيح الأعمال المخالفة وفق أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، ويستأنف نظر الدعاوى والتحقيقات الموقوفة وتنفيذ الأحكام والقرارات والإجراءات الصادرة بشأن الأعمال المخالفة. ولا يصدر القرار النهائي بالتصالح إلا بعد طلاء واجهات العقارات كاملة التشطيب، على أن يراعى اللجان المختصة أوضاع المباني بالقرى)).

اما المادة السابعة فقد نصت على انه: ((على الجهة الإدارية المختصة أن تخطر الجهات القائمة على شئون المرافق (الكهرباء، والغاز، والمياه، والصرف الصحي) بالقرار الصادر

بقبول التصالح أو برفضه خلال الخمسة عشر يوماً التالية لصدوره، لاتخاذ ما يلزم بشأنها)).

والنصوص السابقة جاءت واضحة في دلالاتها ومعانيها في تنظيم الشروط الاجرائية المتعلقة بالمدد الخاصة بتقديم طلب التصالح والنظر فيه والبت فيه وكذلك تحديد الجهات واللجان المختصة بالنظر في هذا الامر علاوة على معالجة احتمالات قبول او رفض الطلب من قبل تلك الجهات، ومن هنا فإننا نقترح على المشرع العراقي الاستفادة من تلك الاحكام الدقيقة اذا ما اراد اصدار القانون الخاص بمعالجة العشوائيات .

كما تجدر الاشارة الى انه اذا كانت نتيجة طلب التصالح هي القبول فانه سيتم ضمناً تغيير جنس الارض من زراعية الى سكنية وان كان القانون لم يشر الى ذلك صراحة لأنه يتكلم عن مخالفات البناء بشكل عام وليس عن البناء على الارض الزراعية فقط .

وفي القانون الفلسطيني فانه يمكن تحويل الارض الاميرية الى ملك صرف في القانون الفلسطيني في حالتين وردتا على سبيل الحصر : الاولى : بناء على طلب المتصرف ولكن بشرط ان يكون القصد من التحويل هو وقف الارض لجهة خيرية وان تثبت النية الحقيقية للمتصرف في ذلك . والسبب في هذا السماح هو ان الارض الاميرية لا يمكن وقفها لأنها ليست مملوكة للواقف فالواقف هنا راعى مصلحة الجهة التي ستستفيد من الوقف وفضلها على المصلحة الزراعية. اما الثانية: فهي دخول تلك الاراضي في حدود البلدية بسبب احداث بلدية جديدة او توسعة بلدية سابقة وهنا يشير البعض الى احتمال ان تؤدي التوسعة في حدود البلدية الى ان تقع ارض ما ضمن حدود البلدية بجزء منها في حين يبقى الجزء الاخر خارج حدود البلدية فالحل آنذاك هو افراز الارض الى قطعتين القطعة الاولى هي التي دخلت الى حدود البلدية وتحويل الى ملك صرف اما القطعة الاخرى التي بقيت خارج حدود البلدية فلا تحول وتبقى اميرية.^(١)

(١) رجاء كمال فقها، مصدر سابق، ص ٤٦ - ٤٧ - ٤٨

الخاتمة

اولا : النتائج :

١. الأرض الزراعية هي الأرض المسجلة في السجلات الرسمية بهذا الوصف مع ضرورة مع كونها صالحة للزراعة على أرض الواقع .

٢. ان مشكلة البناء في الأراضي الزراعية هي مشكل قديمة متجددة، وهذه المشكلة تتفاقم باستمرار بسبب تفاقم اسبابها وعدم معالجتها معالجة جذرية، وهي مرتبطة بمشكلة السكن باعتبار الأرض الزراعية هي البديل الاقل ثمنا من الأراضي السكنية لذلك لا يمكن حل مشكلة البناء على الأراضي الزراعية بمعزل عن معالجة مشكلة السكن .

٣. لعدم نجاح الدولة في فرض الجزاءات المشار اليها في النقطة السابقة وعدم قدرتها على ايقاف ظاهرة البناء على الأراضي الزراعية فقد لجأت الى حلول استثنائية وفق شروط محددة تمثلت بتصحيح او تغيير جنس الاراض الزراعية فالمصطلحان يحملان نفس المعنى الا (التصحيح) استخدمه المشرع في القوانين اما التغيير فهو المصطلح الادق لما سبق الاشارة اليه . الا ان هذه العملية يجب مراقبتها والنظر اليها بحذر شديد وتخطيط مدروس والا ادت الى استنزاف الأراضي الزراعية مع العلم ان تلك الأراضي لا يمكن تعويضها في ظل الظروف البيئية الصعبة التي يعاني منها العراق.

التوصيات

١. ضرورة تحقيق الموازنة بين اهمية الزراعة والحاجة الملحة للسكن، وهذه المسألة لا تتم الا ببذل جهود جبارة تتمثل بإجراء المسوحات والاحصائيات الدقيقة للأراضي الزراعية والسكنية والتجاوزات المختلفة واعداد الدراسات المتخصصة التي يساهم فيها المختصين في الجوانب الهندسية والزراعية على حد سواء وان، وضرورة دراسة تجارب الدول المختلفة في هذا الشأن . كما نعتقد ان من الضروري التوجه بشكل كامل الى التوسع العمودي في البناء وايقاف سياسة توزيع الأراضي بشكل تام، بل يتم بدلا من ذلك تخصيص تلك الأراضي للمشاريع والمجمعات السكنية التي توفر اكبر قدر من مساحات الأراضي.

٢. اجراء دراسات علمية وميدانية للأسباب التي ادت الى عدم قدرة الدولة على حل مشكلة البناء على الاراضي الزراعية خلال العقود الماضية .
٣. محاولة تقليل الاثار السلبية الناشئة عن البناء على الاراضي الزراعية من خلال الجهود المشتركة بين الحكومة والمواطنين، ومحاولة تثقيفهم بهذا الاتجاه من خلال وسائل الاعلام المختلفة .
٤. اعادة النظر في التنظيم القانوني للأراضي الاميرية اذا ان اغلب القواعد المنظمة لها اصبحت غير مفعلة .
٥. تشديد الرقابة على العدد الهائل من جمعيات الاسكان، وهذه الرقابة يجب ان تتضمن اجراء كشف دوري بشكل مستمر على الاراضي التي تملكها تلك الجمعيات لضمان تطبيقها للقانون لجعلها جزء من الحل وليس من المشكلة . والافضل هو تقليص عملها الى اضيق نطاق ممكن لأجل توفير الاراضي للمجمعات السكنية العمودية بدلا من الاستمرار في سياسة الامتداد الافقي، او الزام تلك الجمعيات بالتعاقد مع شركات استثمارية لبناء ذلك النوع من المجمعات كشرط اساسي لها لمزاولة عملها .

The Authors declare That there is no conflict of interest

References

First: books

1. Glorious. Mustafa, Explanation of the Real Estate Registration Law No. 43 of 1971, Part Two, (Al-Atak Book Industry, Cairo | 1978)
2. Tarshishi. Maryam, Identification, Editing, and Land Registry, (Zain Law Publications | 2019)

Second: Theses, research, and articles:

1. Jurisprudence. Raja, The Legal Regulation of Princely Lands, (Master's thesis in private law, An-Najah National University, Nanblus, Palestine | 2012)
2. Chopsticks. Muhammad, (Director of Real Estate Registration in Basra), How to Change the Gender of Orchards, article published on the website: <http://www.pcc.iq/08/17/2016/> Date of visit: 8/11/2021

3. Maher Saeed Matti, Cooperative Housing Societies – a legal and therapeutic analytical study, an article published on the website of the Ishtar Satellite Channel.

Third: Laws

1. The law unifying the types of state lands No. 53 of 1976 in force
2. Real Estate Registration Law No. 43 of 1971
3. Law on the Sale and Correction of the Class of Princely Lands No. 51 of 1959, amended by Law No. 14 of 1960
4. Real Estate Registration Fees Law No. 126 of 1974
5. Egyptian Building Violations Reconciliation Law No. 17 of 2019

