

The Rules of Musataha Contract in the Islamic Sharia and the Iraqi Law

Ammar Mahmood Khalaf

Department of Usool Al-Fiqh, College of Islamic Sciences, Al-Iraqia University, Iraq
amar_mh82@yahoo.com

ABSTRACT:

Musataha contract is one of the legal contracts, and I have dealt with legal matters a lot, due to the lack of doctrinal issues related to it. In addition, the right of Musataha is of great economic importance and this importance is reflected in the present due to the emergence of large capital and the desire of the owners to invest these funds, and that the most important area for employment is what is known as real estate investment, where is agreed between the owners of capitals, which are often foreign, with landowners to establish facilities and buildings are residential units, hotels and factories. The plan of this research included the preparation of two researchers and several demands. The introduction included the definition of Musataha and the origin of this contract. The first topic dealt with, the contract of Musatahah in Islamic law, its pillars, wisdom and the place of the contract, which contains three demands. The second section dealt with, the holding of Musataha in Iraqi law, included two demands.

Keywords: Al-Musataha; Law; Sharia; Contract; Rules.

أحكام عقد المساطحة في الشريعة الإسلامية والقانون العراقي

د. عمار محمود خلف

قسم أصول الفقه، كلية العلوم الإسلامية، الجامعة العراقية – العراق

amar_mh82@yahoo.com

ملخص البحث

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى اله وصحبه ومن تبعهم الى يوم الدين . وبعد: عقد المساطحة هو من العقود القانونية، وقد تناولت فيه الامور القانونية بكثرة، وذلك لقلّة المسائل الفقهية المتعلقة فيه، ويعتبر حق المساطحة من الحقوق العينية الأصلية المهمة وذلك لكونه يفصل ما بين ملكية الأرض وملكية المنشآت القائمة عليها حيث يكون هنالك مالكان للعقار في الوقت ذاته، فضلا عن أن لحق المساطحة أهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية وهذه الأهمية تتجلى في الوقت الحاضر بسبب ظهور رؤوس أموال كبيرة ورغبة أصحابها في توظيف هذه الأموال، وأن أهم مجال لتوظيفها هو ما يعرف بالاستثمار العقاري، حيث يتم الاتفاق بين أصحاب رؤوس الأموال التي غالباً ما تكون أجنبية، مع مالكي الأراضي على إقامة منشآت وأبنية تتمثل في الوحدات السكنية والفنادق والمصانع، فهذا البحث يشمل جانبين مهمين الجانب الاول هو عدم التفريط بالأرض وبيعها للأجنبي، فالمستثمر ربما يزيد في استغلال هذه الأرض في اقتصاد المنطقه وتوفير فرص عمل وبالتالي الأرض تبقى لصاحبها الأصلي، والجانب الآخر تبقى هذه الأرض ملكية وطنية لا تسمح لمستثمر الخارجي من استغلالها والعبث في اقتصاد البلد. وبما ان هذا الموضوع (عقد المساطحة) يفتقر كثيرا الى الاحكام الشرعية لكن القانون المدني العراقي تعمق ودرسه دراسة كافية وبالتالي لم يخرج عن اطار الشريعة الاسلامية، فالاحكام التي اصدرها القانون العراقي تصب في مصلحة الطرفين صاحب الأرض الأصلي والمستثمر. وقد اقتضى هذا البحث ان يكون من تمهيد ومبحثين اشتمل التمهيد على التعريف بالمساطحة ونشأة هذا العقد. اما المبحث الاول فقد تناولت فيه، ماهية عقد المساطحة في الشريعة الاسلامية وحكمه ومحل العقد وكان ذلك على مطلبين. اما المبحث الثاني تناولت فيه، ماهية عقد المساطحة في القانون العراقي ، اشتمل على ثلاث مطالب. والحمد لله رب العالمين.

الكلمات المفتاحية: عقد المساطحة، حق المساطحة، عقد بين صاحب الأرض والمستثمر، الاستثمار العقاري، ملكية الأرض لأجل معلوم.

تمهيد

تعريف عقد المساطحة ونشأته.

اولا : تعريف عقد المساطحة

للمساطحة في اللغة معان عدة، فأصل كلمة مساطحة هي (سطح)، والسطح يعني سطح الشيء على وجه الأرض و سطح الشيء وانسطح أي انبسط^(١).

ويقال أن الأرض مساطحة أي لا يوجد بها مرعى، لذا شبهت بالبيوت المسطوحة، والسطح عادة هو ما تكون جميع أجزائه متساوية، فلا يكون بعضها مرتفعا أو منخفضا على البعض الآخر.

وقد يقال انسطح الرجل أي امتد على قفاه ولم يتحرك، كما يمكن أن يقال في الحروب سطحوهم أي أضجعوهم على الأرض^(٢).

تعريف عقد المساطحة في الاصطلاح القانوني

عرف القانون المدني العراقي المساطحة بأنه (حق عيني يخول صاحبه ان يقيم بناء ومنشآت اخرى غير الغراس على ارض مملوكة للغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الارض ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته)^(٣).

وعرفه آخرون بأنه حق عيني أصلي يخول بموجبه المساطح وبالاتفاق مع صاحب الأرض أن يقيم البناء سواء للسكن كالدور أو لغرض الإنتاج كالمعامل والمصانع، وهذا الذي جعل المشرع يعده حقا عينيا حتى يستطيع المساطح أن يتنفع بتلك الأبنية والمنشآت التي يشيدها لمدة طويلة لا تتجاوز الخمسين سنة، وهذا الحق يقتضي تسجيله في دائرة التسجيل العقاري^(٤).

ويمكن أن نعرف عقد المساطحة بتعريف شامل

فنقول هو إتفاق بين مالك الأرض والمساطح على إقامة منشآت وأبنية (غير الغراس) على أرض المالك لمدة معلومة مقابل الانتفاع بالمنشآت التي يقيمها المساطح وبأجرة تدفع إلى صاحب الأرض، وتؤول ملكية هذه

المنشآت بعد انتهاء مدة العقد إلى مالك الأرض بعد دفع قيمتها مستحقة القلع ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ثانياً: نشأة عقد المساطحة.

يذهب فقهاء القانون الى ان نشأة هذه العقود تاريخياً إلى عقد (الأمفيتوز) الذي كان معروفاً في القانون الروماني، ثم انتقل إلى القانون الفرنسي، حيث كان من الجائز أن يكون الإيجار دائماً^(٥)، لذلك فقد ظهرت فكرة إيجار الأراضي الموقوفة إيجاراً دائماً أو طويلاً، حيث يقوم المستأجر بإصلاح العين واستغلالها لمدة طويلة مقابل أجره يدفعها، وقد ظهرت عدة عقود مستندة على هذه الفكرة^(٦)، حيث وجدت الإجارة الطويلة تلبية لحاجات اقتصادية واجتماعية، فالحاجة الاقتصادية تتمثل في تعمير الأراضي والمباني الخربة التي لا يستطيع الملاك تصليحها، فيؤجرونها إلى من يستطيعون ذلك وغالباً ما تكون مدتها طويلة حتى يطمئن المستأجر إلى أن الأموال التي سينفقها في التصليح والتعمير له ثمرة بعد زمن طويل، أما الحاجة الاجتماعية فهي رغبة طبقة الملاك أن يبقوا ملاكاً مع جعل حق الملكية مجزأً بينهم^(٧)، أما في العراق، فالامر كذلك اذ لم يكن عقد المساطحة معروفاً قبل صدور القانون المدني العراقي، وإنما كان هناك حق شبيه له، وهو حق الإجارة الطويلة، وكانت العقود المتعلقة بهذا الحق توثق من الكاتب العدل أو تصدر بها حجة شرعية من المحكمة، وقد كان حق الإجارة ينقسم إلى قسمين، قسم خاص بالغراس وآخر خاص بالبناء، ويتم باتفاق بين المستأجر وجهة الوقف وتصدر حجة شرعية بذلك، وكانت هذه الحجج هي التي تحكم العلاقة بين جهة الوقف والمستأجر، فتتنظم حقوق والتزامات كل منهما^(٨)، وبالتالي عقد المساطحة لم يكن معروفاً في السابق وإنما كان هناك حق شبيه لعقد المساطحة، وهو عقد الإجارة الطويل الأجل.

المبحث الاول: ماهية عقد المساطحة وأحكامه في الشريعة الاسلامية.

ماهية عقد المساطحة في الشريعة الاسلامية.

ان الشريعة الاسلامية لم تتضمن المساطحة بمفهومها القانوني المعاصر، وانما تضمنت نفس الموضوع على ارض الوقف او الحكر، وهو عقد الاجارة طويلة الامد، وقد اجاز الفقه الاسلامي احداث بناء او غرس في ارض الغير، وقد عرفت هذه العملية حسب احكام الشريعة الاسلامية على ارض الوقف دون غيرها^(٩). وعرف بعض الفقهاء المعاصرين المساطحة بانها (حق عيني يخول صاحبه أي المساطح اقامة ابنية ومنشآت اخرى على ارض الغير او يغرس فيها)^(١٠). وعرف ايضا (انه حق شخص في اقامة المباني والمنشآت غير الغراس على ارض الغير باتفاق)^(١١).

المطلب الاول: حكم عقد المساطحة

اختلف الفقهاء في حكم كراء الارض على قولين

القول الاول: قول المانعين

لا يجوز كراء الارض مطلقا، ذهب الى ذلك ابن حزم وطاووس والحسن البصري رحمهم الله ، بل اعتبره ابن عبد السلام من الإجازات الفاسدة وابن ربيعة أوضح أنه لا يجوز الكراء لا بالذهب ولا بالفضة. يقول ابن حزم "ولا تجوز إجارة الأرض أصلا، لا للحرث فيها ولا للغرس فيها ولا للبناء عليها ولا لشيء من الأشياء أصلا، لا لمدة مسماة قصيرة ولا طويلة، ولا لغير مدة مسماة، لا بدنانير ولا بدراهم ولا بشيء أصلا، فمتى وقع فسخ أبدا"^(١٢). وذهب ابن عبد السلام إلى أن كراء الأرض للبناء فيها أو الغرس هي من صور الإجازات الفاسدة للجهالة، وقال لا يجوز كراء أرض ليغرس فيها المكتري أو يبنى، وبعد انقضاء المدة يكون البناء أو الغرس للمالك، وذلك للجهالة بالأجرة، لأنه لا يدري بعد تمام المدة ما يسلم من الغرس أو البناء ويمنع ولو كان مع الغرس أو البناء نقود، لأن الغرس يعجز من الأجرة، فإن جعل له من أول الأمر نصف ما غرس فهي مغارسة جائزة وليست إجارة"^(١٣)، و الملاحظ أن هؤلاء العلماء احتجوا بأدلة مطلقة، منها ما جاء في الصحيحين من حديث رافع بن خديج أن النبي ﷺ (نهى عن كراء الأرض)^(١٤).

القول الثاني: قول المجيزين.

يباح كراء الارض ذهب الى ذلك الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة، لكنهم اختلفوا في نوع الاجر على قولين.

١. الجواز مطلقاً وهو ما ذهب إليه الجمهور كالإمام الشافعي والإمام أبو حنيفة وكثير من الفقهاء، قالوا: تجوز إيجارها بالذهب والفضة وبالطعام والثياب وسائر الأشياء سواء كان من جنس ما يزرع فيها أم من غيره ولكن لا تجوز إيجارها بجزء ما يخرج منها كالثلث والربع وهي المخابرة^(١٥).

وقد استدلل أصحاب هذا المذهب بأدلة منها:

عن حنظلة بن قيس أنه سأل رافع بن خديج عن كراء الأرض فقال: (نهى رسول الله ﷺ عن كراء الأرض فقال أبالذهب والورق فقال أما بالذهب والورق فلا بأس به)^(١٦).

٢. وذهب المالكية بما فيهم (ابن عبد البر المالكي) رحمه الله قال: لا يجوز كراء الأرض عند (مالك) وجمهور أصحابه مما تنبت تلك الأرض أو غيرها طعاماً كان أو غيره، مثل العصفرة، والزعفران، والقطن، والكتان، ولا بشيء من الطعام والإدام، وسواء كان ذلك مما تنبته أو لا تنبته، ويجوز كراؤها عندهم بكل ما يجعله الله فيها من الجواهر وغيرها مما لا صنع فيه لأدمي نحو الذهب والفضة^(١٧).

وقد روي عن سعيد بن المسيب عن سعد قال: كنا نكري الأرض بما على السواقي من الزرع وما سعد بالماء منها (فنهانا رسول الله ﷺ عن ذلك وأمرنا أن نكريها بذهب أو فضة)^(١٨).

خلاصة أقوال الفقهاء في إجارة الأرض

يجوز شرعاً إجارة الأرض الزراعية بالنقود الورقية فإن النقود الورقية تقوم مقام الذهب والفضة وتأخذ أحكامهما فتثبت لها صفة الثمنية، كما ذهب إليه جماهير علماء العصر وكذا المجامع الفقهية المعتبرة، وبناء على ذلك، فإنه يجوز شرعاً تأجير الأرض الزراعية بالنقود والعملات المتداولة بشرط أن تكون الأجرة معلومة،

كذا أن تكون مدة الإجارة معلومة. بالشروط المقررة لعقد الإجارة. وأن ما ورد في بعض الأحاديث من نهي عن إجارة الأرض محمولٌ على ما فيه مخاطرة وجهالة وغرر^(١٩). وعليه فلا حرج، إن شاء الله، في تأجير الأرض الزراعية بأجرة معلومة سواء كانت من النقود أو غيرها، وكذلك على جزء مشاع مما يخرج منها لما في ذلك من تحقيق مصلحة الطرفين وإنتفاء المحذور الشرعي من الجهالة والغرر، والعلم عند الله تعالى^(٢٠).

المطلب الثاني: محل عقد المساطحة (الأرض التي يتم عليها العقد)

عقد المساطحة الذي يقام على الأراضي المملوكة يرد على الأرض المملوكة فقط، أي أن لمالك الأرض إنشاء حق مساطحة عليها، ومن له حق عيني على الأرض فلا يجوز له ترتيب حق مساطحة، فمن له حق استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية لا يجوز له ترتيب حق مساطحة، حيث أن هذه الحقوق لا تبيع لصاحبها ترتيب حق مساطحة^(٢١).

وكان قانون الأراضي العثماني الذي صدر سنة (١٨٥٧م) يصنف في مادته الأولى الأراضي إلى خمسة أنواع وهي: الأراضي المملوكة والأراضي الأميرية والأراضي الموقوفة والأراضي المتروكة والأراضي الموات^(٢٢). وهي كالآتي:

١. الأراضي المملوكة: وهي الأراضي التي يكون للأفراد عليها حق الملك التام، فتكون لهم رقبتها ومنفعتاتها والحقوق كافة، كالبيع والهبة والوصية وإنشاء التصرفات العقارية المتفرعة عن حق الملكية، كإنشاء حق مساطحة عليها أو ترتيب حق ارتفاق أو حق استعمال أو سكنى، كما أن له رهنها بنوعي الرهن التأميني والحيازي، أي أن حق المساطحة يرد على الأرض المملوكة فقط أي أن لمالك الأرض إنشاء حق مساطحة عليها^(٢٣).

٢. الأراضي الموقوفة.

وتقسم الأراضي الموقوفة إلى قسمين:

أ.الأراضي الموقوفة وفقاً صحيحاً: وهي الأراضي التي كانت رقبته مملوكة ثم أوقفت إلى جهة من الجهات بمسوغات شرعية.

ب. الأراضي الموقوفة وفقاً غير صحيح: وهي الأراضي التي تعود رقبته إلى الدولة وحقوق التصرف فيها منحت للأفراد فقاموا بوقفها، وقد منع القانون المدني بعد نفاذه وقف حق التصرف في الأراضي الأميرية أو الإيصاء بها^(٢٤).

فعقد المساطحة فقط يكون على الأراضي الموقوفة وفقاً صحيحاً، أما الأراضي الموقوفة وفقاً غير صحيح فلا يرد عليها عقد المساطحة، وذلك لصراحة نص المادة (٢٢٩) من قانون التسجيل العقاري، حيث جاء فيها "ينشأ حق المساطحة على الأراضي المملوكة أو الموقوفة وفقاً صحيحاً"^(٢٥).

أما إذا كانت الأراضي الموقوفة تدار من قبل دائرة الأوقاف، فهي التي تقوم بإبرام عقود المساطحة استناداً لقانون إدارة واستثمار الأوقاف رقم (١٨) سنة ١٩٩٣ م^(٢٦).

٣. الأراضي الأميرية: وهي الأرض التي مات عنها أربابها بلا وارث، واثت إلى بيت المال، أو افتتحت عنوة أو صلحا، ولم تملك لأهلها بل بت رقبته للمسلمين إلى يوم القيامة^(٢٧).

فنص قانون التسجيل العقاري على أنه لا يجوز إنشاء حق مساطحة على الأراضي الأميرية بأنواعها الثلاث، لأنها غير مشمولة بالأراضي التي أجاز قانون التسجيل العقاري أن ينشأ عليها حق المساطحة، وقد جاء في قرار لمحكمة التمييز بأنه "لا يجوز ترتيب حق المساطحة على أرض تعود ملكيتها للدولة بناء على اتفاق بين صاحب حق التصرف وبين المساطح لأن ذلك مخالف لأحكام المواد ١٢٦٦ من القانون المدني و ٢٢٩ / ١ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل و ٢ / ١ من قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٦ والتي هي من النظام العام^(٢٨) مما يعني أن إبرام عقد المساطحة على الأراضي الأميرية يكون باطلاً لمخالفته النظام العام.

٤. الأراضي الموات: وهي التي لا تعود ملكيتها لأحد وغير مخصصة للمنفعة العامة^(٢٩) وقد صدر قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦ الذي وحد جميع الأراضي الصرفة والمفوضة بالطابو والممنوحة باللزمة والموقوفة وقفاً غير صحيح والأراضي المتروكة وجعلها مملوكة للدولة وتسجل باسم وزارة المالية^(٣٠).

٥. الأراضي المتروكة: وهي الأراضي العائدة للدولة والمخصصة لأغراض المنفعة العامة أو لمنفعة أهالي قرية أو قصبة معينة كالطرق والمتنزهات والمراعي، وأن هذه الأراضي وإن سميت بالمتروكة، إلا إن ملكيتها تعود للدولة، ومادامت تعود ملكيتها للدولة فمن الجائز إبرام عقود مساطحة عليها ولكن هذه العقود يجب أن تتماشى والغرض المخصص لهذه الأراضي، ألا وهو المنفعة العامة^(٣١).

وبالتالي فقانون التسجيل العقاري نص في المادة (٢٢٩ / ١) على أنه "ينشأ حق المساطحة على الأراضي المملوكة أو الموقوفة وقفاً صحيحاً" ويفهم من النص المتقدم بأن الأراضي المملوكة سواء كانت مملوكة للدولة أم للأفراد والموقوفة وقفاً صحيحاً يجوز أن ينشأ عليها حق المساطحة.

المبحث الثاني: ماهية عقد المساطحة في القانون وما يتعلق بها ن احكام

اولا : ماهية عقد المساطحة في القانون العراقي

ان المشرع العراقي قسم الحقوق الى حقوق عينية وحقوق شخصية، ومن خلال تعريف هذه الحقوق يتضح لنا ما اذا كان هذا الحق عيني او شخصي فقد ورد في المادة (١٢٦٦) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ ان عقد المساطحة هو (حق عيني يخول صاحبه ان يقيم بناء او منشآت اخرى غير الغراس على ارض الغير) فعند انشاء عقد المساطحة لابد من الاخذ بعين الاعتبار تعريف المشرع القانوني وهو بناء او منشآت غير الغراس، والقانون المدني العراقي حدد عقد المساطحة بخمسين سنة، اما اذا لم تحدد المدة فلكل من صاحب الارض والمساطح انتهاء العقد بعد ثلاث سنوات^(٣٢).

ثانيا: احكام حق المساطحة

يجب على المساطح استغلال وجه الارض فقط دون باطنها وقيم البناء والمنشآت غير الغرس.

الابنية والمنشآت التي على هذه الارض تكون ملكا للمساطح وله حق التصرف بها، بيع او رهن بشرط عدم التعارض مع حق صاحب الارض.

ان للمساطح حق التصرف بعقد المساطحة قبل البناء اذا لم يكن هناك اتفاق بخلافه.

يجب على المساطح استغلال الارض والاعتناء بها وارجاعها الى بانتهاء المدة.

الابنية والمنشآت تنتقل ملكيتها الى صاحب الارض بعد انتهاء المدة وتدفع قيمتها حسب الاتفاق.

يجب على صاحب الارض ان يتصرف وفق الاحكام القانونية حتى لا تضيق حقوق المساطح على الارض.

يجب تعيين الارض التي تكون عليها المساطحة وافرازها قبل كتابة العقد.

المطلب الاول: اركان عقد المساطحة.

أولاً: الرضا: فهو الفعل أو القول والارتياح إليه والتفاعل يدل على الاشتراك، حيث إن التراضي أساس انعقاد العقود كما ينبغي أن يكون الرضا الذي دل عليه التعبير خالياً عن العيوب، وإلا اختل التراضي، فيختل العقد^(٣٣). ففي عقد المساطحة ينعقد العقد باتفاق طرفين هما المساطح وصاحب الأرض لذا يجب أن تكون هناك إرادتان هما إرادة صاحب الأرض والمساطح، وأن تتجه إرادتهما إلى إحداث الأثر القانوني.

كما أشارت المادة (١٢٦٦) (٣٤) من القانون المدني العراقي إلى كون حق المساطحة عقد رضائي.

ثانياً: الأهلية: تعرف الأهلية بأنها صلاحية الشخص لصدور العمل القانوني منه على وجه يعتد به شرعاً^(٣٥) والرضا لا يمكن الاعتماد به إلا اذا صدر من قبل شخص متمتع بالأهلية، أي يجب أن يكون كل من الطرفين متمتعاً بالأهلية اللازمة لانعقاد عقد المساطحة، ومصطلح الأهلية هنا ينصرف إلى ما يعرف بأهلية الوجوب وقد يقصد به أهلية الاداء، لكن الغالب أن المقصود بالأهلية هي أهلية الاداء وليس الوجوب، لأنه إذا كانت أهلية الوجوب معدومة فلا يمكن البحث عن أهلية الاداء^(٣٦). وعليه، يجب أن يكون كل من المساطح وصاحب الأرض كاملي الأهلية بإكملهما سن الثامنة عشرة سنة من العمر، ويجوز لأحدهما أن يكون بعمر خمس عشرة سنة ومأذوناً بالتجارة عند إبرام عقد المساطحة شريطة أن يكون عقد المساطحة من الأمور الداخلة بالإذن،

وكذلك يجوز للولي أو الوصي إبرام عقد المساطحة حسب ولايته أو وصايته، ولكن في هذه الحالة يجب أخذ موافقة مديرية رعاية القاصرين باعتبارها الجهة المسؤولة على أموال القاصرين، وقد اعتبرت المادة (٣) أولاً - أ^(٣٧) من قانون رعاية القاصرين من أكمل سن الخامس عشر من العمر وتزوج بإذن المحكمة بحكم كامل الأهلية. كما يجب أن يكون كل من العاقدین سالماً من عوارض الأهلية، وهي الجنون والعتة والسفه والغفلة، حيث أن هذه العوارض تجعل العقد باطلاً بالنسبة للجنون المطبق، حيث أن حكمه حكم الصغير غير المميز أو موقوفاً على من له الإجازة بالنسبة للعتة والسفه والغفلة، حيث أن حكمه حكم الصغير المميز^(٣٨).

ثالثاً: المحل: يمكن تعريف المحل بأنه ركن في العقد لا يمكن أن يعتبر العقد بدونه صحيحاً، وقد يدق التمييز بين محل العقد ومحل الالتزام، ولا بد من التفرقة بينهما^(٣٩) ويعرف كذلك بأنه هو الشيء الذي يلتزم المدين القيام به والمدين يلتزم إما بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو بامتناع عن عمل^(٤٠).

وقد نصت المادة (١٢٦) من القانون المدني على أن (لا بد لكل التزام ينشأ عن العقد من محل يضاف إليه يكون قابلاً لحكمه ويصح أن يكون المحل مالاً، عينياً كان أو ديناً أو منفعة، أو أي حق مالي آخر كما يصح أن يكون عملاً أو امتناعاً عن عمل^(٤١)). فمحل العقد هو الشيء الذي ورد عليه العقد، وثبت أثره فيه، ويسمى المعقود عليه إما محل الالتزام، فهو تنفيذ ما اتفق عليه طرفا العقد.

رابعاً السبب: لا يختلف مفهوم السبب في عقد المساطحة عن مفهومه في القواعد العامة فهو لا بد أن يكون الباعث الدافع إلى التعاقد وفقاً للنظرية الحديثة التي حلت محل النظرية التقليدية التي كانت ترى أن السبب هو الغرض المباشر من التعاقد. وعرف السبب بأنه كل وصف منضبط دل الدليل السمعي على كونه معرفاً لحكم شرعي، ويشمل السبب عندهم جميع أبواب الفقه من عبادات وعقوبات ومعاملات ومناكحات، ولذلك قيل عن عقود التمليك أنها من الأسباب الشرعية التي تجوز أخذ مال الغير^(٤٢)، ويشترط في هذا السبب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة فإذا لم يذكر السبب في العقد يفترض أن السبب مشروع إلى أن يقوم الدليل على خلاف ذلك^(٤٣).

خامساً التسجيل: حق المساطحة يجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وهو ما نصت عليه المادة (١٢٦٦) فقرة (٢) من القانون المدني^(٤٤) فالأصل في جميع العقود هو الرضا، أي أنها تنعقد بمجرد اتفاق الإرادتين، ولكن هناك بعض العقود اشترط القانون لتمامها شكلاً معيناً، فلا يعتد بإرادة المتعاقدين إلا إذا أخذت شكلاً معيناً، وتعتبر الشكلية من النظام العام، وبناء على ذلك فإن كل اتفاق يخالف ذلك يكون باطلاً لمخالفته النظام العام، وما دما قد اعتبرنا التسجيل ركناً في عقد المساطحة فإن الجزاء المترتب على تخلفه وهو البطلان، وإذا أخذنا بذلك فإن عقد المساطحة غير المسجل في دائرة التسجيل العقاري يعتبر عقداً باطلاً، والعقد الباطل هو ما لا يصح أصلاً باعتبار ذاته أو وصفاً باعتبار بعض أوصافه الخارجية^(٤٥)، وقد أوجب المشرع العراقي تسجيل عقد المساطحة دون أن ينص على عدم انعقاده في حالة عدم التسجيل، كما في عقد بيع العقار خارج دائرة التسجيل العقاري، حيث اشترطت المادة (٥٠٨) من القانون المدني تسجيله في دائرة التسجيل العقاري واستيفاء الشكل الذي نص عليه القانون.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المالك والمساطح

الفرع الأول: حقوق والتزامات المالك

١. للمالك الحق في فصل ملكية الأرض عن ملكية البناء، فقد أجاز القانون فصل ملكية الأرض عن ملكية البناء وجعل كلاً من مالك الأرض والمساطح يملك ملكية مستقلة طويلة مدة المساطحة^(٤٦).
٢. إن للمالك الحق في إجراء جميع التصرفات القانونية كالبيع والرهن والهبة، كما أن له ترتيب أي من الحقوق العينية على أرض المساطح عليها بشرط عدم الإخلال بحق المساطح، وقد نصت المادة (٢٣٣) من قانون التسجيل العقاري على أن لصاحب الأرض إجراء جميع التصرفات القانونية عليها عدا التصرفات التي تؤثر في حقوق المساطحة كإنشاء حق ارتفاق عليها، ويجوز له مباشرة التصرفات الفعلية كالإفراز والتوحيد بموافقة المساطح^(٤٧).

٣. وللمالك الحق بالتصرفات الفعلية على أرضه كإفرازها إلى قسمين أو أكثر أو توحيدها مع أرض أخرى إذا وافق المساطح على ذلك^(٤٨).

٤. ومن الحقوق التي يحصل عليها مالك الأرض هو أيلولة المنشآت والأبنية التي يحدثها المساطح بعد انتهاء عقد المساطحة، وبهذه الحالة يصبح مالكا للأرض وما شيد عليها من أبنية أو منشآت حسب الاتفاق. وتتوحد الملكية بعد أن كانت مقسمة إلى قسمين: وقد نصت المادة (١٢٧٠) من القانون المدني على أنه "تنتقل ملكية البناء والمنشآت الأخرى عند انتهاء حق المساطحة إلى صاحب الأرض على أن يدفع للمساطح قيمتها مستحقة القلع، هذا إذا لم يوجد شرط يقضي بخلاف ذلك، وله الحق في الأجرة التي يدفعها له المساطح"^(٤٩).

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المساطح

أولاً: حقوق المساطح.

١. للمساطح حق المساطحة، ذاته فإنه يعتبر أحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة من حق الملكية، ويعرف الحق العيني بأنه سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين^(٥٠) لذا فإن المساطح يملك سلطة مباشرة على الأرض التي تعاقد عليها بعقد مساطحة، وهو يستطيع التصرف بذلك الحق قبل إقامة الأبنية والمنشآت ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك^(٥١).

٢. وكذلك من حقوق المساطح في المساطحة أنه ينتقل بالميراث والوصية حيث نصت على ذلك المادة (٢/١٢٦٩) من القانون المدني^(٥٢) على أنه ينتقل حق المساطح في المساطحة وفي البناء والمنشآت بالميراث والوصية وجاء في قرار لمحكمة التمييز: ينتقل حق المساطحة من المساطح إلى الورثة بتاريخ الوفاة وينتهي بذلك إذن المتوفى لأحدهم في الانتفاع بالعقار ويلتزم بأجر المثل وشركائه إذا استمر في الانتفاع بدون إذنه^(٥٣).

٣. وللمساطح الحق في التصرف بحقه في المساطحة بالبيع والرهن وكافة التصرفات القانونية وكل ذلك ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، حيث قد يشترط صاحب الأرض على المساطح عدم البيع إلا بشرط موافقته

التحريرية أو قد يشترط عليه عدم البيع نهائياً، فإن مثل هذه الشروط يجب التقيدها طبقاً لقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين.

٤. ومن حقوق المساطح التي تتحصل من عقد المساطحة هو ملكيته للأبنية والمنشآت التي يشيدها على أرض المالك حسب الاتفاق المبرم بينه وبين صاحب الأرض وأن حقه في ملكية هذه الأبنية والمنشآت مستمد من القانون، ولذلك لا يستطيع صاحب الأرض أن ينازع المساطح في ملكيته للأبنية والمنشآت التي يشيدها طيلة مدة عقد المساطحة، ولكن هذا الحق يعتبر حقاً مؤقتاً خلال مدة عقد المساطحة، فعند انتهاء مدة عقد المساطحة تؤول ملكية الأبنية والمنشآت لصاحب الأرض بعد دفع قيمتها مستحقة القلع ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، وجاء في قرار لمحكمة التمييز: تنتقل ملكية البناء والمنشآت الأخرى عند انتهاء عقد المساطحة إلى صاحب الأرض ويتعين تسليمها إليه^(٥٤).

٥. ومن بين الحقوق التي يحصل عليها المساطح أيضاً حقه في مدة العقد، وبمعنى آخر فإن عقود المساطحة تكون لفترات طويلة، وقد حددها المشرع بأن لا تتجاوز الخمسين سنة، لذا فإن المساطح يحصل على امتياز آخر وهو مدة العقد، وتختلف مدد عقد المساطحة وفق القوانين والقرارات التي أصدرها المشرع العراقي والتي تتناول المساطحة، ففي القانون المدني حددت مدة العقد بخمسين سنة^(٥٥) وفي قرار مجلس قيادة الثورة المنحل ذي الرقم (١٥٢١) لسنة ١٩٨١ حددت مدة عقد المساطحة بخمسين وعشرين سنة^(٥٦).

أما في قانون الاستثمار فقد حددت مدة عقد المساطحة بخمسين سنة ولكن أجاز القانون تجديدها بموافقة هيئة الاستثمار، وأن يراعى في تحديد المدة طبيعة المشروع وجدواه للاقتصاد الوطني^(٥٧).

ثانياً: أما التزامات المساطح فهي

١. عدم إجراء التصرفات إلا بموافقة أو البناء وفق شروط ومواصفات معينة، حيث يلزم المساطح بالتقيد وتنفيذ هذه الشروط.

٢. ويلتزم المساطح كذلك بدفع الأجرة إلى صاحب الأرض، وإذا تأخر عن دفع الأجرة السنوية لصاحب الأرض لمدة ثلاث سنوات فيكون ذلك أحد أسباب فسخ العقد^(٥٨).
٣. وكذلك يلتزم المساطح باستعمال الأرض فيما أعدت له، وعليه العناية بها عناية الرجل المعتاد وإعادتها إلى صاحبها عند انتهاء مدة العقد^(٥٩) وفي قرار لمحكمة التمييز جاء فيه: إذا استمر المساطح بالتصرف في العقار بالرغم من انتهاء مدة المساطحة ودون موافقة صاحب الأرض فإنه يعتبر غاصباً ويعتبر المستأجر من المساطح بحكم الغاصب^(٦٠).

خلاصة حقوق والتزامات المساطح

١. المساطح يملك سلطة مباشرة على الأرض التي تعاقد عليها بعقد مساطحة وهو يستطيع التصرف بذلك الحق قبل إقامة الأبنية والمنشآت ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.
٢. وكما أن للمساطح الحق في الانتفاع بالأرض بإقامة الأبنية والمنشآت كذلك له الحق بغرس الأشجار، ولا يتعدى هذا الحق إلى باطن الأرض. ولذا، لا يكون له ما يوجد في باطن الأرض من أحجار ومعادن أو كنز.
٣. يلتزم المساطح بدفع الأجرة المتفق عليها للمالك ورد الأرض إلى صاحبها عند انتهاء العقد.
٤. وكذلك من حقوق المساطح في المساطحة أنه ينتقل بالميراث والوصية
٥. ومن حقوق المساطح التي ذكرناها من عقد المساطحة هو ملكيته للأبنية والمنشآت التي يشيدها على أرض المالك ولكن حسب الاتفاق المبرم بينه وبين صاحب الأرض
- وان حقه في ملكية هذه الأبنية والمنشآت مستمد من القانون، ولذلك لا يستطيع صاحب الأرض أن يناع الماطح في ملكيته للأبنية والمنشآت التي شيدها طيلة مدة عقد المساطحة، ولكن هذا الحق يعتبر حقاً مؤقتاً خلال مدة عقد المساطحة، فعند انتهاء مدة عقد المساطحة تؤول ملكية الأبنية والمنشآت لصاحب الأرض.
٦. الالتزام بعدم استخدام العقار والمشروع لأي غرض غير قانوني أو لغير الغرض المسموح به وفقاً لهذا العقد.

٧. وكذلك من التزامات المساطح أيضا هي مدة العقد أنه لا يتجاوز الخمسين سنة إلا إذا كان هناك اتفاق على الزيادة.

٨. ويلتزم المساطح كذلك بدفع الأجرة إلى صاحب الأرض، وإذا تأخر عن دفع الأجرة السنوية لصاحب الأرض لمدة ثلاث سنوات فيكون ذلك أحد أسباب فسخ العقد.

٩. كما يلتزم المساطح بأن يقوم في جميع الأوقات خلال مدة المساطحة بالمحافظة على العقار والمشروع بحالة جيدة وأمنة ونظيفة وصيانتها على نفقته الخاصة.

١٠. وأخيرا يلتزم المساطح بدفع الأجرة المتفق عليها للمالك ورد الأرض إلى صاحبها عند انتهاء العقد.

المطلب الثاني: أمور تتعلق بعقد المساطحة

هناك أمور تتعلق بعقد المساطحة وهي كالآتي

تجديد العقار

١. قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر يجوز أن يتم طرح العقار (عين المساطحة) للمزايدة على أن يتم إخبار المساطح بذلك في بداية النصف الثاني من السنة الأخيرة من مدة العقد.

٢. يجب على المساطح إشعار المالك خطياً عن رغبته بتجديد أو عدم تجديد العقد قبل ما لا يقل عن ستة أشهر من انتهاء مدة العقد.

مقابل المساطحة.

يلتزم المساطح بدفع مقابل المساطحة إلى المالك عن كامل مدة العقد ويتم السداد سنوياً في بداية كل سنة دفعة واحدة^(١١).

الضرائب والرسوم

يدفع المساطح طيلة مدة المساطحة جميع الضرائب والرسوم الأخرى أيّاً كان وصفها والتي تفرضها أي جهة حكومية على العقار وعلى التحسينات^(١٢).

اعتماد المخططات

١. يقوم المساح خلال مدة ستين يوماً على الأكثر تبدأ من تاريخ نفاذ هذا العقد بإعداد المخططات للعقار والمشروع المقرر إنشاؤه على العقار وتقديمه إلى المالك والجهات المختصة لاعتمادها، ويجوز للمالك تمديد هذه المدة إذا رأى مقتضى لذلك.
٢. على المالك خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تقديم المساح للمخططات والأذونات الخاصة بالمشروع والصادرة عن السلطات المختصة أن يخطر المساح بموجب كتاب بموافقة أو بعدم موافقة على المخططات.
٣. إذا رأى المالك الموافقة على المخططات بشرط إجراء بعض التعديلات يخطر المالك المساح بذلك كتابة يلتزم المساح بإدخال كافة التعديلات التي طلبها المالك على المخططات ويعيد تقديمها لاعتمادها من المالك والجهات المختصة.
٤. إذا تم اعتماد المخططات طبقاً لهذه المادة لا يجوز إجراء أي تعديل أساسي على المخططات بدون موافقة كتابية مسبقة من المالك^(٦٣).

إنشاء التحسينات

١. يتولى المساح وعلى مسؤوليته القيام بجميع أعمال الإنشاء والتحسينات ويتحمل وحده نفقات ذلك.
٢. لا يجوز البدء بأعمال التحسينات على العقار المتعلقة بالمشروع إلا بعد موافقة المالك والسلطات المختصة كتابة على المخططات، وأن يكون المساح قد حصل على التراخيص والأذونات المطلوبة لإنشاء المشروع.
٣. تكون جميع مخططات الإنشاء والأذونات والتراخيص والموافقات اللازمة لإقامة المشروع من مسؤولية المساح وعلى نفقته.
٤. على المساح أن يتحقق من أن جميع أعمال الإنشاء الخاصة بالمشروع وجميع الأعمال والمواد والمعدات والأنظمة والإجراءات المتعلقة بذلك مطابقة ومتوافقة مع المخططات المعتمدة من المالك والمعتمدة من السلطات المختصة.

٥. يكون المساح مسؤولا عن العناية بالعقار وجميع النشاطات المنفذة فيه طيلة مدة المساحة، كما أن على المساح اتخاذ الترتيبات اللازمة داخل للعقار وحوله المتعلقة بالسلامة والبيئة والامان والحماية من الحريق والأمن والنقل وتوريد البضائع والمواد والألات والمعدات ومراقبة التلوث والعلاقات العمالية والخدمات العامة في العقار بما في ذلك الدخول إلى العقار^(٦٤).

٦. يقر المساح بأنه قد عاين العقار والأماكن المحيطة به وعلى علم بطبيعة الأحوال الجوية والمياه الجوفية والحالة العامة للعقار وطبيعة الأرض والتربة والبنية التحتية وشكل وطبيعة العقار وطبيعة التصميم والأعمال والمواد اللازمة لتنفيذ المشروع.

٧. يلتزم المساح بتزويد المالك بنسخة من جميع المخططات والتصاميم والتراخيص والموافقات الخاصة بالمشروع بعد اعتمادها من السلطات المختصة.

٨. يلتزم المساح بإنهاء جميع أعمال الإنشاء المتعلقة ببناء المشروع خلال فترة لا تتجاوز أربعة وعشرين شهرا من تاريخ التوقيع على هذا العقد وعلى أن يتم الالتزام بالتسلسل الزمني الوارد في الباب الرابع إن وجد ما لم يوافق المالك كتابة على تمديد هذه الفترة لأسباب يراها معقولة ويعتبر عدم الالتزام بالمواعيد المحددة سببا لإنهاء العقد.

٩. لا يجوز للمساح بأي حال من الأحوال:

أ. إنشاء مباني سكنية للموظفين والعمال في العقار ما لم يكن النشاط المسموح به بموجب هذا العقد يتطلب ذلك، وبناء على موافقة المالك والسلطات المختصة.

ب. القيام بتخزين أي مواد أو أية مخلفات أو مهملات خارج حدود العقار^(٦٥).

- البنية التحتية للمشروع: يكون المساح مسؤولا على نفقته الخاصة عن إنشاء وتركيب وصيانة البنية التحتية من حدود العقار إلى داخله وتشغيلها وفق معايير معتمدة ومقبولة من المالك والجهات المختصة وتشمل هذه البنى التحتية دون حصر أنظمة الاتصال بموجب القوانين النافذة والطرق والإنارة الكهربائية والتركيبات الكهربائية التابعة لها ونظام الري ونظام الصرف الصحي وأنظمة معالجة النفايات السائلة والصلبة

وجميع التركيبات والبنى التحتية الأخرى إضافة إلى تلك اللازمة لنقل الأشخاص والمركبات وتقديم الخدمات والمنافع إلى المشروع.

التصرف بحق المساطحة

١. يجوز للمساطح على أن يكون له حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات التصرف في حق المساطحة، ولمدة لا تتعدى مدة المساطحة المتفق عليها في هذا العقد، بما في ذلك رهنه خلال مدة المساطحة، على أن لا يكون التصرف مضراً بغيره أو مخالفاً للقوانين والنظم والقرارات ذات العلاقة.
 ٢. يلتزم المساطح فور قيامه بترتيب أي حقوق أخرى للغير على العقار بإخطار المالك بذلك من خلال عنوانه المشار إليه في العقد وتزويد المالك بنسخة من أية عقود أو أوراق تم بخصوص ذلك^(٦٦).
- المحافظة على البيئة: يتعهد المساطح بالالتزام بكافة القوانين واللوائح المتعلقة بالبيئة والمعمول بها.

الخاتمة

بعد الانتهاء من هذا البحث ودراسته دراسة شرعية وقانونية اتضحت لي بعض النتائج وهي

ان تعريف المساطحة هو إتفاق بين مالك الأرض والمساطح على إقامة منشآت وأبنية (غير الغراس) على أرض المالك لمدة معلومة مقابل الانتفاع بالمنشآت التي يقيمها المساطح وبأجرة تدفع إلى صاحب الأرض.

يجوز إجارة الأرض بالنقود الورقية، فإن النقود الورقية تقوم مقام الذهب والفضة وتأخذ أحكامها فتثبت لها صفة الثمنية، كما ذهب إليه جماهير علماء العصر وكذا المجامع الفقهية المعتبرة، وبناء على ذلك، فإنه يجوز شرعاً تأجير الأرض الزراعية بالنقود والعملات المتداولة بشرط أن تكون الأجرة معلومة، كذا أن تكون مدة الإجارة معلومة.

أن الأراضي المملوكة سواء كانت مملوكة للدولة أم للأفراد والموقوفة وقفاً صحيحاً يجوز أن ينشأ عليها حق المساطحة.

الفقه الاسلامي لم يتطرق لعقد المساطحة، وانما هو عقد مستحدث لكن هذا العقد اقرب ما يكون للاجارة طويلة الامد فيمكن ان تنطبق عليه احكام الاجارة الطويلة.

ميز القانون المدني العراقي المساطحة عن الاجارة الطويلة بانه لا بد من تسجيل هذا العقد في دائرة التسجيل العقاري.

المراجع والمصادر

- (١) لسان العرب / محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفي الإفريقي /المتوفى: ٧١١هـ/ الناشر: دار صادر - بيروت الطبعة: الثالثة - ١٤١٤ هـ / ج ٢ / ص ٣٤٢ / ، معجم مقاييس اللغة / لأبو الحسين احد بن فارس بن زكريا / دار الفكر للطباعة / ج ٣ / ص ٧٢ /
- (٢) مختار الصحاح / محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي / دار الرسالة الكويت ١٩٨٣. ص ٢٩٨ /
- (٣) القانون المدني العراقي المادة رقم ١٢٦٦
- (٤) شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الاصلية / شركة الرابطة للطباعة والنشر بغداد / ١٩٥٤ / ص ٣٥٤
- (٥) الإيجار والعارية / لعبد لرزاق أحمد السنهوري. / ص ١٤٣٨
- (٦) المصادر التاريخية للقانون المدني العراقي / للمحامي علي مردي سعد السوداني ، دراسة مقارنة للمصادر التاريخية / ص ٣٤٢
- (٧) نفس المصدر
- (٨) دراسات في قانون التسجيل العقاري /عبد الله غزالي العزاوي / ص ٣
- (٩) الفقه على المذاهب الاربعة / عبد الرحمن الجزيري / دار احياء التراث بيروت ط ٦ / ص ١٢٢
- (١٠) الحقوق العينية الاصلية / د. عبد المنعم البدر اوي / دار النهضة العربية بيروت / ١٠٦٩
- (١١) الحقوق العينية / محمد طه بشير ود / مطبوعات وزارة التعليم العالي والبحث العلمي - بغداد / ص ١٣٦
- (١٢) المحلى بالاثار/ أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري /المتوفى: ٤٥٦هـ/ الناشر: دار الفكر - بيروت الطبعة: /ج ٥ ص ١٩٠
- (١٣) هذا قول ابن عبد السلام وعند ابن رشد لا تجوز الاجارة المقدرة بالمدة والعمل في ان واحد كاستجار خياط يخيط ثوبا في يوم واحد لانه يؤدي الى التعارض فقد يفرغ الخياط من الخياطة في بعض اليوم غاذا طولب بالعمل بقية اليوم اخل بشرط أنه أنجز العمل / ينظر الشرح الكبير/ج ٤/ص ١٢/ ومواهب الجليل / ج ٥ / ص ٤١٠/ والمجموع شرح المذهب / ج ١٤/ ص ٢٦٤.
- (١٤) صحيح مسلم / كتاب البيوع / باب كراء الأرض / حديث رقم ٢٩٨٧
- (١٥) الفقه الاسلامي وادلة / للدكتور وهبة الزحيلي / دار الفكر - دمشق / ج ٧ ص ٥٤ ، وشرح النووي على مسلم / ج ٣ / ص ١٥٣. شرح سنن ابن ماجه / ج ١ / ص ١٧٧ / للسيوطي
- (١٦) صحيح مسلم / كتاب البيوع / باب كراء الارض بالذهب والورق. / حديث رقم ٢٩٨٧
- (١٧) الكافي في فقه أهل المدينة/ لابن عبد البر المالكي / ص ٣٧٧.
- (١٨) سنن أبي داود / كتاب البيوع / باب في المزارعة/ حديث رقم ٣٣٩١ / ج ٩ ص ١٩٤
- (١٩) فتاوى د. حسام الدين بن موسى محمد بن عفانة / ج ٦ / ص ١٢.
- (٢٠) فضيلة الشيخ د عبد الحي يوسف /الأستاذ بقسم الثقافة الإسلامية بجامعة الخرطوم/ وأسئلة وأجوبة في شبكة المشكاة الإسلامية/ ج ٥ / ص ٣٢.

- (٢١) شرح قانون التسجيل العقاري لمصطفى مجيد، /، ص ٩٥.
- (٢٢) الحقوق العينية الأصلية / محمد طه البشير وغني حسون طه/ المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٧. / ج ١ / ص ٢٦٩
- (٢٣) شرح قانون التسجيل العقاري / ص ٩٥.
- (٢٤) المادة (١١٧٢) من القانون المدني العراقي.
- (٢٥) المادة (٢٢٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٢٦) قانون إدارة واستثمار الأوقاف رقم (١٨) سنة ١٩٩٣ م.
- (٢٧) الحقوق العينية الأصلية / محمد طه البشير وغني حسون طه/ المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٧. / ج ١ / ص ٢٧٢
- (٢٨) طعن لمصلحة القانون/ ٨٧-٨٨ تاريخ القرار: ٩/٩/١٩٨٧ م مجلة القضاء العدد الثاني، ١٩٩٠، السنة الخامسة والأربعون، نقلاً من جمعة سعدون الربيعي، المرشد إلى إقامة الدعاوى المدنية، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٨، ص ١٧٠.
- (٢٩) الحقوق العينية الأصلية/ محمد طه البشير وغني حسون طه/ ج ١ / ص ٢٧١.
- (٣٠) المادة الأولى من قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦.
- (٣١) شرح إجراءات التسجيل العقاري لعبد الله غزالي الغزاوي،/ بغداد، ٢٠٠٥ / ص ٩٨.
- (٣٢) ينظر موقع مستشارك القانوني / عقد المساطحة وفق احكام القانون المدني العراقي
- (٣٣) الموجز في النظرية العامة للالتزامات / د. أحمد السنهوري. / ص ٤٦
- (٣٤) المادة (١٢٦٦) من القانون المدني العراقي.
- (٣٥) الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي / ج ١ ص ٦٤.
- (٣٦) محاضرات ألفت على طلبية الماجستير / د. آلاء يعقوب النعيمي / كلية الحقوق / جامعة النهرين/ ٢٠٠٤.
- (٣٧) المادة (٣/أولاً) من قانون رعاية القاصرين العراقي.
- (٣٨) المواد (٩٣ - ١١٠) من القانون المدني العراقي.
- (٣٩) الوجيز في النظرية العامة للالتزام/ د. دربال عبد الرزاق / دار العلوم، ٢٠٠٤ م/ ص ١٥
- (٤٠) الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام عبد المجيد الحكيم، المكتبة القانونية بغداد، ٢٠٠٧، ص ١٨٠.
- (٤١) المادة (١٢٦) من القانون المدني العراقي.
- (٤٢) نظرية العقد لمحمود المظفر، / ص ٢٤٥.
- (٤٣) النظرية العامة للالتزامات / د. أمجد محمد منصور / ٢٠٠٠ م/ ص ١٢٧
- (٤٤) المادة (١٢٦٦) فقرة (٢) من القانون المدني العراقي.
- (٤٥) المادة (١٣٧) من القانون المدني العراقي.
- (٤٦) حق المساطحة والإجارة الطويلة وموقف القضاء منها / ص ١٤.
- (٤٧) المادة (٢٣٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٤٨) الحقوق العينية الأصلية / ص ٣١٩.
- (٤٩) المادة (١٢٧٠) من القانون المدني العراقي.
- (٥٠) المادة (١/٦٧) من القانون المدني العراقي.
- (٥١) المادة (١/٢٣٢) من قانون التسجيل العقاري.
- (٥٢) المادة (٢/١٢٦٩) من القانون المدني العراقي.
- (٥٣) قرار لمحكمة التمييز رقم ١٥٧/هيئة عامة أولى/ ٧٦ في ٣٠/١٠/٧٦، نقلاً عن المختار في قضاء محكمة التمييز لإبراهيم المشاهدي، ص ٦١٦.

- (٥٤) القرار المرقم ٥٨٣/مدنية أولى/٩٣ في ١٢/٥/١٩٩٣، نقلاً مجموعة العقار القضائية، ص ١٠٨.
- (٥٥) المادة (١/١٢٦٧) من القانون المدني العراقي.
- (٥٦) المادة (١) قرار مجلس قيادة الثورة المنحل ذي الرقم (١٥٢١) لسنة ١٩٨١
- (٥٧) المادة (١١/ثالثاً) من قانون الاستثمار.
- (٥٨) المادة (١٢٦٨) من القانون المدني .
- (٥٩) شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية / سعيد عبداً لكریم مبارك الطبعة الأولى، دار الحرية للطباعة بغداد، ١٩٧٣/ ص ٢٩٥
- (٦٠) القرار المرقم ٢٣٩/موسعة أولى/٩٠ في ٣١/١٠/١٩٩٠ نقلاً عن مجموعة العقار القضائية ص ١٠٧.
- (٦١) دائرة الشؤون البلدية / ص ١٥.
- (٦٢) عقد المساطحة النموذجي في إمارة أبو ظبي/ ص ١٧.
- (٦٣) دائرة الشؤون البلدية / قرار إداري رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠١٤ م / بشأن عقد المساطحة النموذجي في إمارة أبو ظبي/ ص ١٧.
- (٦٤) قرار إداري رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠١٤ م / بشأن عقد المساطحة النموذجي في إمارة أبو ظبي/ ص ١٩.
- (٦٥) قرار بشأن عقد المساطحة النموذجي في إمارة أبو ظبي/ ص ٢٠.
- (٦٦) عقد المساطحة النموذجي في إمارة أبو ظبي/ ص ٢١.