

الاعتبار الشخصي الحكومي في عقد بيع عقارات الدولة

Governmental personal consideration in the contract for the sale of state real estate

استاذ القانون الاداري المساعد

محمد احمد رحيل

كلية الإدارة والاقتصاد - جامعة تكريت

Mohammed.rh@tu.edu.iq

تاريخ استلام البحث: ٢٠٢٣/٦/٤

تاريخ قبول النشر: ٢٠٢٣/٩/٢٦

المستخلص

ان حق الادارة في اختيار المتعاقد معها ينبع من كونها الجهة المستفيدة التي تعلن عن رغبتها في تنفيذ مشروع معين بواسطة من ستختاره من بين المتقدمين بأسلوب المناقصة او المزايدة، ولكن ثمة اعتبارات تسعى الادارة الى تواجدها في المتعاقد لأسباب عدة، وهذا ما نجده دائماً وغالباً في اسلوب المناقصات، إذ تختار الادارة وبأسلوب المناقصة المتعاقد معها لوجود صفات معينة تميزه عن غيره كالكفاية المالية والخبرة الفنية والسمعة او ربما لتقدمه بأقل العطاءات سعراً وهذا ما يسمى الاعتبار الشخصي للمتعاقد، ولكن اذا ما رجعنا الى أسلوب المزايدات في عقود بيع أموال الدولة نجد ان الادارة تبيع اموالها للمزيد الاكثر سعراً بغض النظر عن اي اعتبار شخصي، كون ما يهملها في ذلك هو تحقيق أكبر نفع ممكن للمرفق العام، بيد انها وفي حالات محددة تنظر الى الشخص المتزايد من باب آخر ولأسباب محددة ولاعتبارات شخصية معينة، فتلجأ الى التعاقد معه بعقد بيع عقار من عقاراتها اليه، لأسباب تتعلق بالجانب الوظيفي للمتزايد مراعاة لظروفه واعتباره الاولى من غيره من المواطنين في شراء ذلك العقار او تتعلق بكون المتزايد احد مرافق الدولة الذي يرغب بشراء العقار من أجل استخدامه لأغراض عامة وهذا ما دفعنا الى اطلاق تسمية الاعتبار الشخصي الحكومي في العقد الاداري لبيع العقار واختياره كعنوان لبحثنا.

الكلمات المفتاحية: (اعتبار شخصي، مرفق عام، عقد اداري، بيع عقار، مزايدة)

Abstract

The administration's right to choose the contractor with it stems from its being the beneficiary that announces its desire to implement a specific project by whomever it will choose from among the applicants in the manner of bidding or bidding, but there are considerations that the administration seeks to be present in the contractor for several reasons, and this is what we find always and often in the method Tenders, as the administration chooses and in the manner of bidding the contracted with it due to the presence of certain characteristics that distinguish it from others, such as financial



adequacy, technical expertise and reputation, or perhaps to present it with the lowest bids at a price, and this is called personal consideration for the contractor, but if we go back to the method of auctions in the contracts for the sale of state funds, we find that the administration sells its money For the bidder with the highest price, regardless of any personal consideration, since what is important to her in that is achieving the greatest possible benefit for the public utility, however, in specific cases, she looks at the bidder from another door and for specific reasons and for certain personal considerations, so she resorts to contracting with him in a contract for the sale of one of her real estate To him, for reasons related to the job aspect of the bidder, taking into account his circumstances and considering him the first of other citizens to buy that property, or related to the fact that the bidder is one of the state utilities who wants to buy the property in order to use it for public purposes. As the title of our research.

Keywords: (personal consideration, public utility, administrative contract, sale auction, real estate)

المقدمة

الحاجة بالمزايدة الى الراغبين بالشراء وفقاً لقانون بيع
وايجار اموال الدولة النافذ لاعتبارات شخصية تهدف الى
دعم فئات رسمية محددة ، وقد خصص المشرع العراقي
في هذا الجانب بعض الاعتبارات الخاصة وبأحكام
قانونية معينة فئة من الاشخاص ويميزهم عن المواطنين
العاديين كالموظفين التابعين للمرفق العام او المتقاعدين
أو مرافق الدولة العامة الاخرى الراغبة بالشراء تكون لهم
الاولوية في الشراء دون غيرهم لأسباب ذكرها المشرع
سيتم ذكرها بشكل مفصل لاحقاً.

ولما كانت الادارة تسعى في كل اعمالها الى
تحقيق المصلحة العامة فأنها بلا شك ستنقيد بعقد بيع
عقاراتها لموظفيها ودوائر الدولة الاخرى بإجراءات
خاصة واحكام خاصة تختلف عن تلك الاجراءات التي
تتخذها فيما لو كان مشتري العقار أحد الافراد العاديين
وذلك لتجنب مظاهر الفساد المالي والاداري الذي قد
تتعرض له وتثُم به من قبل الاخرين نتيجة لمنح
فرصة أكبر لموظفي الدولة والمرافق العامة بشراء تلك
العقارات دون غيرهم، وللحديث بشكل تفصيلي عن

الحمد لله الذي خلق العباد ونهاننا عن الكفر
والشرك والفساد وأمرنا بعبادته والاصلاح والرشاد، والصلاة
والسلام على رسولنا ونبينا محمد ابن عبد الله وعلى آله
وصحبه ومن تبعه بإحسان الى يوم الدين، أما بعد...

تلجأ الادارة عندما تريد ابرام عقد اداري معين الى
أحدى الطرق الشائعة للتعاقد ومن ابرز تلك الطرق
المناقصة او المزايدة، ويتم اللجوء الى المناقصة من قبل
الادارة عندما تهدف الى اختيار صاحب العطاء الافضل
لاعتبارات شخصية تتمثل بالناحية الفنية للمتعاقد والعطاء
الاقبل سعراً كما هو الحال في عقود الاشغال العامة، اما
بالمزايدة فأن الإدارة بهذه الطريقة كما هو معلوم لرجال
القانون والمختصين بهذا الشأن تهدف الى اختيار
صاحب العطاء الافضل سعراً اذا ما أرادت ان تبيع
أحدى عقاراتها على سبيل المثال لأحد الاشخاص دونما
أي اعتبار، إذ ما يهمها في هذا الامر كما قلنا هو
تحقيق النفع الاكبر للمرفق العام، ولكن في بعض
الحالات تقوم الادارة ببيع بعض عقاراتها الفائضة عن

- الموضوع رأينا تقسيم المقدمة الى مجموعة نقاط تبين**
- المنهاج البحثي العلمي المطلوب والتركيز عليه في**
- هذا الجانب وذلك وفقاً لما يأتي:**
- أولاً: أهمية البحث:**
1. وضع إطار عام ومفصل لمفهوم الاعتبارات الشخصية الحكومية في عقد بيع عقارات الدولة وبيان أهمية تلك الاعتبارات وصفاتها ومقوماتها ومرآل وجودها.
 2. توضيح نقطة في غاية الأهمية وهي ان الاعتبار الشخصي لا يتمثل في الحصول على مكاسب مادية للإدارة بصورة دائمة وانما يمكن ان تتمثل تلك الاعتبارات في عقد البيع موضوع البحث بدعم الموظفين ودوائر الدولة.
 3. تظهر أهمية دراسة عقد بيع عقارات الدولة للموظفين ودوائر الدولة وفقاً لاعتبارات شخصية محددة بالقانون موضوع البحث، لما لتلك الاعتبارات من أهمية واضحة تكمن في دعم موظفي الدولة والقطاع العام دون ان يؤثر ذلك على نزاهة الإدارة مالكة العقار الراغبة ببيعه.
 4. ان تطبيق الاعتبارات الشخصية في عقد بيع عقارات الدولة للموظفين يخضع لأحكام قانونية خاصة تختلف عن احكام بيع العقارات للأفراد العاديين ولهذا لا بد من ان تطبق تلك الاعتبارات بصورة واضحة وشفافة للجميع.
 5. تسليط الضوء على أهمية الاعتبار الشخصي للإدارة باعتبارها بائعة العقار وأهميته للموظف ومرآق الدولة باعتبارهم مشتريين لذلك العقار.
 6. بيان ان الهدف الحقيقي من ابرام العقود الادارية بصفة عامة هو تحقيق المصلحة العامة وليس مصالح خاصة تتمثل بالريح المادي، ويتمثل ذلك في عقد بيع العقار الحكومي من خلال دعم شريحة الموظفين ودوائر الدولة.
- ثانياً: أهداف البحث:**
1. توضيح آراء الفقه والقضاء لمفهوم الاعتبار الشخصي الحكومي مع توضيح تلك الاعتبارات التي جاء بها المشرع في صلب القانون.
 2. معالجة المشاكل العملية التي يمكن ان تنتج عن الاعتبارات الشخصية الحكومية.
 3. بيان الأهداف التي رسمها المشرع في القانون التي تميزت بدعم شريحة موظفي الدولة والمتقاعدين ودوائر الدولة والقطاع العام وبيع عقارات الإدارة لهم بمميزات تختلف عن عملية البيع للمواطنين.
- ثالثاً: أسباب اختيار الموضوع:**
1. بيان أوجه القصور في بعض التشريعات الحالية الخاصة ببيع عقارات الدولة والكشف عن أسباب ومعوقات ذلك القصور ومعالجته بما يضمن وجود نظام قانوني واضح يمتاز بالوضوح.
 2. بيان النصوص القانونية المتميزة التي نص عليها المشرع العراقي بالقانون النافذ والتعديلات التي أجراها فيما بعد على تلك النصوص، والتي تميزت كثيراً عن القانون قبل التعديل والقانون الملغى.
 3. خصص الباحثين كتاباتهم في مجال الاعتبار الشخصي في العقود الادارية بصورة عامة وبالأخص في اسلوب المناقصات الهادف الى الحصول على أقل الاسعار والكفاءة الفنية في المتعاقد، دون وجود كتابات وابحاث تخص الاعتبار الشخصي الحكومي الذي يقوم على فكرة وجود عقد اداري بامتياز بين طرفين اداريين يختص ببيع عقار من عقارات الدولة بأسلوب المزايدة او بأسلوب البيع المباشر، وهدف ذلك الاسلوب هو وجود اعتبارات شخصية حكومية تتمثل بدعم شريحة الموظفين والمتقاعدين ودوائر الدولة والقطاع العام دون ان يكون الهدف العام من المزايدة هو الحصول على أعلى سعر،



الذي يقدم أعلى الاسعار بالمزايدة؟ كل ذلك سيتم الاجابة عنه في مباحث ومطالب البحث وفروعه.
خامساً: منهجية البحث:

سيكون منهج البحث العلمي المتبع بإذن الله تعالى، وفق دراسة تحليلية وصفية ونقدية للنصوص القانونية المنصوص عليها بقانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل وتعليمات تسهيل تنفيذه ومقارنتها بقانون الاستملاك وقانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام وقرارات مجلس قيادة لثورة المنحل التي لا زالت نافذة وقرارات المحكمة الاتحادية العليا كلما دعت الحاجة لذلك.
سادساً: خطة البحث:

تتضمن خطة البحث مبحثين، يختص الاول بمفهوم الاعتبار الشخصي الحكومي في عقد بيع عقارات الدولة والذي سنقسمه على مطلبين نتكلم في الاول عن مفهوم الاعتبار الشخصي في عقد بيع العقار وتمييزه عن غيره من المفاهيم، اما الثاني سنبحث فيه عن صفات الاعتبار الشخصي الحكومي، فيما سنتناول في المبحث الثاني مراحل وجود الاعتبار الشخصي الحكومي في عقد بيع عقارات الدولة وهو ما قسمناه على مطلبين أيضاً سنبحث في الاول عن وجود الاعتبار الشخصي الحكومي في اسلوب التعاقد اما الثاني سنتكلم به عن وجود الاعتبار الشخصي في مرحلة دفع الثمن، وتنتهي خطة البحث بخاتمة تنقسم على نتائج وتوصيات.

المبحث الاول

مفهوم الاعتبار الشخصي الحكومي

في عقد بيع عقارات الدولة

تمتلك الادارة سلطات واسعة في موضوع ابرام عقودها الادارية مع الغير ولها اساليب عدة في ابرام تلك العقود كالمناقصة او المزايدة او التعاقد

دفعنا الى اختيار الموضوع والبحث فيه، من خلال تناول الفكرة ودراستها بمزيد من التأصيل والتحليل وفق التطورات القانونية الحديثة وآراء الفقهاء والاحكام القضائية.

رابعاً: مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث في ايجاد اجوبة علمية للأسئلة التي نحدد بها المشكلة وذلك بالتساؤل عن مفهوم الاعتبار الشخصي الحكومي وهل يختلف عن الاعتبار الشخصي بمفهومه العام؟، هل كان المشرع عند تشريعه للنصوص القانونية الواردة في قانون بيع وإيجار اموال الدولة موقفاً في وجود اعتبارات شخصية حكومية في عقد بيع عقارات الادارة تميز الموظفين والمتقاعدين ودوائر الدولة ومنحهم اولوية في شراء تلك العقارات عن الافراد العاديين، دون ان يمس ذلك حقوق المساواة التي كفلها الدستور؟ هل ان دخول الموظفين في مزايدات بيع عقارات الادارة التي ينتمون اليها يتعارض مع الواجبات المكلفين بها ومنها واجب امتناعهم عن الاشتراك في المزايدات؟ وهل هناك احكام قضائية توضح هذا الجانب وترفع التناقض ما بين احكام القانون موضوع البحث وقانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام النافذ؟ هل تختلف احكام المزايدة في العقد موضوع البحث من حيث الاعلان والنشر والضم والنكول وسعر العقار ودفع ثمنه وآليات تقسيط الثمن عن الاحكام العامة الخاصة بالأفراد العاديين مع وجود الاعتبار الشخصي، هل توجد اعتبارات شخصية لدوائر الدولة فيما لو ارادت الادارة ان تبيع عقاراتها بأسلوب المزايدة لتلك الدوائر؟ أم ان الاعتبار الشخصي يتحقق بأسلوب المناقصة عندما تبحث الادارة عن صفات خاصة بالمتعاقدين كالخبرة الفنية والقدرة المالية للاطمئنان على المشروع الذي تتعاقد من أجله وتبحث عن أقل الاسعار في المناقصة والبحث عن المزايد

تجربتها الادارة عند بيع أموالها العامة ومنها العقارات نموذج البحث وفق صفات محددة، وللحديث أكثر بصورة مفصلة نرى ضرورة تقسيم المطلب على فرعين، نتكلم في الاول عن تعريف الاعتبار الشخصي الحكومي، اما الثاني نخصه لتمييز الاعتبار الشخصي الحكومي عن غيره من المفاهيم الاخرى وذلك وفقاً لما يأتي:

الفرع الاول

تعريف الاعتبار الشخصي الحكومي

قبل البدء ببيان مفهوم الاعتبار الشخصي الحكومي لا بد من بيان الاعتبار الشخصي للمتعاقدين، أولاً، إذ عرف الاعتبار الشخصي في العقود بأنه الصفات او المؤهلات الشخصية التي تتوفر في المتعاقد والتي يكون لها تأثير في حسن تنفيذ الاعمال المتفق عليها، ويدخل في تلك الصفات سمعة المتعاقد في سوق العمل من ناحية المؤهلات الفنية ومقدار رأس ماله والامانة والثقة وحسن المعاملة والتخصص في نوعية العمل المكلف بأدائه ووفرة في الآلات ومعدات العمل الحديثة التي تسهم في انجاز العمل المطلوب بأسرع وقت وأكثر كفاءة وأقل جهد ومال وما حصل عليه من شهادات تثبت تلك الصفات، وذهب آخرون الى ان المقصود بالاعتبار الشخصي، ان تكون شخصية أحد المتعاقدين او صفة من صفاته عنصر جوهري في التعاقد^٢، ويستفاد من هذا الرأي انه اذا كان شخص أحد المتعاقدين او صفة فيه عنصراً جوهرياً في العقد نكون بصدد اعتبار شخصي، في حين ذهب اتجاه آخر الى تعريف الاعتبار الشخصي ان تكون شخصية أحد المتعاقدين او كلاهما عنصراً جوهرياً في التعاقد ويعبر بعض الفقه عن هذا المعنى بقوله ان الالتزامات الملقاة على المتعاقد يجب ان

المباشر... الخ وتختار إحدى تلك الاساليب بما يحقق الهدف الذي تسعى اليه في تحقيق مصلحة المرفق العام، ولكي يتحقق هذا الهدف تنظر الادارة في أغلب عقودها الى الطرف الثاني الذي ترغب بالتعاقد معه لتتأكد من امتلاكه الخبرة الفنية والقدرة المالية على انجاز موضوع العقد وهذا ما يسمى بالاعتبار الشخصي للمتعاقدين وهو ما يدل على وجود صفات محددة في المتعاقد تدفع الادارة للتعاقد معه، وهذا ما نجده في أسلوب المناقصة في أغلب الاحيان، ولكن هناك اعتبارات شخصية أخرى تدفع الادارة لبيع عقاراتها الى موظفيها او الى مرافق الدولة العامة سواء تم ذلك بأسلوب المزيدة او بالبيع المباشر ومن أهم تلك الاعتبارات هو دعم واسناد دوائر الدولة وموظفيها باعتبارهم الاولى من غيرهم في الاستفادة من أموال الدولة وهذا ما نطلق عليه بالاعتبار الشخصي الحكومي والذي له صفات ونطاق محدد يمكن الحديث عنها بشكل تفصيلي في المطلبين الآتيين وذلك وفقاً لما يأتي:

المطلب الاول

ماهية الاعتبار الشخصي الحكومي

في عقد بيع العقار وتمييزه عن غيره من المفاهيم يختلف الاعتبار الشخصي بمفهومه العام عن الاعتبار الشخصي الحكومي بمفاهيم وبيئات ومبادئ وفقاً لأسلوب التعاقد الذي تتبعه الادارة وهذا الاختلاف نابع من الهدف الذي تضعه الادارة نصب عينها، فتارة تهدف من هذا الاعتبار الى تقليل الانفاق العام عندما تتبع اسلوب المناقصة الذي يهدف الى التعاقد مع الغير بأقل الاسعار، وتارة أخرى تهدف من ذلك الاعتبار الى دعم دوائر الدولة الاخرى وموظفيها وهو ما نجده في أغلب الاحيان بأسلوب المزيدة التي



آخر^٥، ولكن وبالمقابل نجد ان الادارة في بعض الاحيان تلجأ الى أسلوب المزايدة وتضع بعض الاعتبارات الشخصية التي تشترط تواجدها في المتعاقد، بمعنى ان له الاولوية من غيره بالتعاقد مع الادارة وهذا ما وجدناه في الاحكام الخاصة في قانون بيع وايجار اموال الدولة النافذ، إذ تنظر الادارة الى شخصية المتقدم الى المزايدة وتمنحه امتيازات تميزه عن غيره لاعتبارات شخصية ومن هذه الاعتبارات هي صفة المزايد الذي يكون أحد موظفي الادارة أو أحد متقاعديها أو لاحد موظفي دوائر الوزارة التابعة لها أو تنظر لاعتبارات حكومية رسمية فتلجأ الى البيع المباشر دون مزايدة الى دوائر الدولة الاخرى، وهذا ما دفعنا الى تسمية تلك الاعتبارات بالاعتبارات الشخصية الحكومية في عقود بيع وايجار اموال الدولة الى هؤلاء الاشخاص التي تختلف عن الاعتبارات التي تكلم عنها الباحثين في العقود الادارية بصفة عامة.

ومما تقدم يمكن تعريف الاعتبارات الشخصية الحكومية بأنها المؤهلات والصفات التي تشترط الادارة توافرها في الشخص المتقدم الى المزايدة في عقود بيع وايجار اموال الدولة وان تكون صفة هذا الشخص صفة وظيفية او رسمية والتي يمكن عدها الصفة العنصرية الجوهرية التي دفعت الادارة الى التعاقد معه من أجل تلك الصفات.

الفرع الثاني

تمييز الاعتبار الشخصي الحكومي

عن غيره من المفاهيم الاخرى

لكل مفردة قانونية متداولة مفردات شبيهة لها تختلط مع بعضها وتوجد بينهما نقاط شبه ونقاط اختلاف، وكذلك الحال بالنسبة للاعتبار الشخصي الحكومي، إذ يختلف عن غيره من المفاهيم القانونية القريبة منه كالتحفظ الضمني في التعاقد او السبب او

ينفذها بنفسه وليس عن طريق شخص اخر، الا اننا نرى ان هذا التعريف ان أمكن تطبيقه على العقود المدنية التي تشترط وجود الاعتبار الشخصي في طرفي العلاقة العقدية، الا أنه لا يمكن تطبيقه على الاعتبار الشخصي في العقود الادارية، فلا يتصور ان تكون شخصية كلا المتعاقدين محل اعتبار بالنسبة للمتعاقد الاخر ويكون الاعتبار الشخصي لشخصية المتعاقد مع الادارة وصفاته عند التعاقد وعند تنفيذ العمل المتفق عليه هي الجوهرية في ذلك الاتفاق كما هو الحال في عقود الاشغال العامة، فالإدارة تختار شريكها في التعاقد بسبب صفاته الشخصية لأنه يتعاون معها في ادارة مرفق عام وهذا التعاون له طابع شخصي^٣، في حين عرفه اتجاه بالقول "ان صفة المتعاقد تمثل عنصراً جوهرياً في التعاقد مما يؤكد على دور الادارة في تحديد الشخص المتعاقد الاخر او صفة من صفاته في ابرام العقد"^٤.

وبناءً على ما تقدم نرى ان الاعتبار الشخصي في العقود المدنية يمكن ان يكون لكل طرفي العقد بينما ينظر الى الاعتبار الشخصي في العقود الادارية الى صفات المتعاقد التي يتمتع بها والتي تساعده في كسب المناقصة المتقدم بها، ولكن اذا ما قارنا بين صفات الاعتبار الشخصي في المناقصة فأننا نجدتها تختلف عن الاعتبارات الشخصية في أسلوب المزايدة أو من خلال البيع المباشر لدوائر الدولة، فمثلما هو معلوم ان الادارة تلجأ للمناقصة عندما تريد الحصول على متعاقد يتمتع بصفات الكفاءة العالية والسعر الاقل من أجل تنفيذ العمل بدقة وبأقل الاسعار وهي تلجأ الى ذلك الاسلوب في عقود الاشغال العامة او عقود التجهيز على الاغلب، اما اذا لجأت الى المزايدة فأنها تسعى الى التعاقد مع الطرف الذي يتقدم بأعلى الاسعار دون أي اعتبار شخصي

العقد من ناحية أخرى^٦، اما الاعتبار الشخصي فلم يفترض القانون وجوده في كل عقد، إذ ان عقود بيع العقار الى موظفي الدولة والدوائر الاخرى ليست هي العقود الوحيدة في قانون بيع وايجار اموال الدولة النافذ، اذ يمكن بيع تلك الاموال للمواطنين ودون ان يكون هناك اعتبار شخصي في العقد.

ومن ذلك يتبين لنا ان السبب والاعتبار الشخصي يتفقان في ان كل منهما هو الذي يدفع الطرف الاول للتعاقد مع الطرف الثاني، فسبب العقد هنا لإكمال أركان العقد وينبغي ان يكون مشروعاً اما الاعتبار الشخصي هو الذي دفع الادارة للتعاقد مع الفئات موضوع البحث.

ثالثاً: تمييز الاعتبار الشخصي الحكومي عن

الشرط: عرف الفقه الشرط بأنه "أمر مستقل غير محقق الوقوع يترتب على وقوعه وجود الالتزام او زواله، فاذا كان الالتزام قد وجد فعلاً وكان زواله هو المترتب على وقوع الشرط كان الشرط فاسخاً^٧، في حين عرفه مصطفى احمد الزرقاء بأنه التزام في التصرف القولي لا يستلزمه ذلك التصرف في حالة اطلاقه^٨، وبذلك نرى ان الشرط يختلف عن الاعتبار الشخصي كون الاخير يؤثر على انعقاد العقد وصحته وتنفيذه وانقاله وانقضاءه، بينما يقتصر أثر الشرط على وجود الالتزام اذا كان الشرط واقف او زواله اذا كان الشرط فاسخ، كذلك فان العقد القائم على اعتبارات شخصية تعد عقود منجزة اما العقد المعلق على شرط هو عقد موقوف على تحقق ذلك الشرط.

المطلب الثاني

صفات الاعتبار الشخصي الحكومي

دأب معظم الباحثين ان لم يكن جميعهم في البحث عن الصفات والمؤهلات والاعتبارات الشخصية

الشرط، وهذا يدفعنا الى بحث تلك المفاهيم لرسم صورة واضحة وشفافة يظهر بها الاعتبار الشخصي الحكومي دون لبس او غموض، لذلك سنقوم بتقسيم الفرع على نقاط عدة وذلك وفقاً لما يأتي:

أولاً: تمييز الاعتبار الشخصي الحكومي عن

التحفظ الضمني في العقد: للتحفظ معاني كثيرة سواء كان تحفظاً موضوعياً او تحفظاً شخصياً وهو بكل الاحوال يختلف عن الاعتبار الشخصي، وقد يأتي التحفظ بمعنى رفض أحد أطراف العقد التعاقد مع أحد الاشخاص لاعتبارات تتعلق بشخصية المتعاقد الاخر^٩.

ويتحقق الاعتبار الشخصي مع التحفظ الضمني بناءً على اعتبارات تتعلق بشخص المتعاقد الاخر، الا ان ما يميز الاعتبار الشخصي فإنه يتعلق بالشخص او بصفاته وهو ما يعد عنصر جوهري في العقود ذات الطابع الشخصي ويؤثر في ابرامها، اما التحفظ الضمني فانه قد يكون منفصلاً عن الشخص او صفات، فقد يكون موضوعياً يتوفر في جميع العقود دون ان يترتب عليه ما ينتج عن الاعتداد بالاعتبار الشخصي من وجوب تنفيذ المتعاقد الالتزام بنفسه.

ثانياً: تمييز الاعتبار الشخصي الحكومي عن

السبب: للسبب مدلولات كثيرة لدى الفقهاء، فقد يقصد به السبب الدافع الباعث الذي دفع المتعاقد الى التعاقد او الغاية التي ينوي الملتزم الوصول اليها من وراء التزامه^{١٠}، وبهذا المفهوم يمكن ان نميز بين الاعتبار الشخصي في العقد عن السبب من نواحي عدة، إذ ان الاعتبار الشخصي أمر عارض قد يوجد في العقد وقد لا يوجد، فاذا توافر كان جوهرياً في العقد والعكس صحيح، اما السبب فهو يعد ركناً من اركان العقد ويترتب على انعدامه انعدام العقد وبطلانه هذا من ناحية، وان القانون يفترض وجود السبب وصحته في حالة عدم ذكره في



للدولة^{١٢}، ومن اولى تلك الشرائح هم موظفي الدائرة ثم موظفي الوزارة التي تعود تلك العقارات اليها ومن ثم منتسبي الدولة عامة، من المتزوجين الذين لا يملكون هم أو ازواجهم أو أولادهم القاصرين أو من يعيلون غيرهم بموجب حكم قضائي قطعي دار أو شقة أو ارضاً سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية أو قطعة أرض سكنية من الدولة^{١٣}، كذلك شمل المشرع الموظفين الشاغلين للوحدات السكنية التي تعود للإدارة ومن ثم تم نقلهم الى دوائر اخرى ضمن الوزارة ذاتها ما داموا شاغلين لها^{١٤}.

وعلى الرغم من ان المشرع العراقي لم يبين العلة في وجود هذه الاعتبارات الشخصية الحكومية في عقد بيع العقار الا اننا نرى ان علة اشتراط الزواج في هذا الجانب تكمن في مراعاة الاسرة وحمايتها من خلال توفير مسكن آمن يأوي الموظف وعائلته، وان العلة في اشتراط عدم تملك ازواجهم أو ابنائهم القاصرين على وحدة سكنية للحصول على هذا الحق تكمن في فسح المجال لمن لم يكن لديه وحدة سكنية ولم يحصل عليها سابقاً بالحصول عليها من جهة وعدم الاثراء على حساب المال العام فيما لو حصلوا سابقاً على وحدة سكنية من جهة أخرى.

وفي هذا النوع من البيوع لا تهدف الدولة تحقيق ربح مادي وانما تقوم به من أجل اهداف محددة كالاستقرار المجتمعي أو تحقيق مبادئ العدالة عندما تقوم بتمليك أراضي معدة للسكن الى فئات محددة بالذات من المجتمع كعوائل العسكريين وذوي الشهداء، فالإدارة في هذا الجانب قد تخسر مادياً ولكنها تريح استقرار وأمن المجتمع وبذات الوقت تعالج أزمة السكن وغيرها من الحالات الأخرى كتحفيز موظفيها على اداء الاعمال بصورة أكبر.

التي تدفع الادارة للتعاقد مع من تتوافر فيه تلك الصفات والمؤهلات والاعتبارات الشخصية، وهذه الصفات تختلف من شخص الى آخر كما تختلف طبائع الناس ورغباتهم وتقديرهم لهذه الصفات، لذلك تثار صعوبة تحديد جميع هذه الصفات وتقديرها، فقد تكون صفة حسن الخلق والسمعة الحسنة لشخص محل اعتبار عند شخص، وقد لا يقيم شخص آخر لها وزناً، كما ان هذه الصفات تختلف حسب نوع العقد المبرم بين الادارة والمتعاقد فقد يكون لنوع العقد أثر في تحديد الصفات المطلوبة ومدى أهميتها كالكفاية المالية والمعرفة الفنية بالنسبة لعقود الاشغال العامة، وبالمقابل قد لا يكون للكفاية المالية أثر في عقود العمل التي تبرمها مع شخص ما لنجاز اعمال ادارية معينة^{١١}.

وإذا ما جننا على الاعتبار الشخصي الحكومي في عقد بيع العقار موضوع البحث، نجد ان الادارة في ذلك العقد لا تبحث عن الكفاية المالية أو الفنية أو عن الصفات الشخصية في المتعاقد معها، وانما اساس الاعتبار الشخصي في هذا العقد هو الصفة الوظيفية للشخص والصفة الرسمية للمرفق العام المتقدم لشراء العقار التابع للإدارة، ولما كان الهدف من المرفق العام هو تحقيق المصلحة العامة فأن هذه الغاية يكون لها أثر كبير في تحديد هذه الصفات التي ينبغي على الادارة مراعاة توافرها في المتعاقد ومن هذه الصفات هي كما قلنا الصفة الوظيفية أو التقاعدية للمزيد أو الصفة الرسمية للمرفق العام الراغب بالشراء، وللحديث بصورة أكثر تفصيلاً رأينا تقسيم المطلب الى فروع عدة وذلك وفقاً لما يأتي:

الفرع الاول

الصفة الوظيفية

حدد المشرع العراقي الشرائح الذين لهم الاولوية في شراء الدور والشقق والاراضي السكنية التابعة

اي النصوص يمكن العمل به في مثل هكذا حالات؟ اجابت المحكمة الاتحادية على هذا التساؤل عندما طعن قاضي محكمة تحقيق الناصرية المختصة بقضايا الزاهة بدستورية المادة (١٥/اولا) من قانون بيع وايجار اموال الدولة التي سمحت لموظفي الدولة او القطاع العام المتزوجين الذين لا يملكون هم او ازواجهم او اولادهم القاصرين او من يعيلون غيرهم داراً او شقة او ارضاً سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا سابقاً على الوحدات المذكورة، الدخول في المزايدات التي تعلنها الدولة لبيع عقاراتها التي لا تزيد مساحتها على ٣٠٠ متر مربع... الخ، وتجد المحكمة الاتحادية العليا ان لائحة الطعن لم تتضمن المواد الدستورية التي يدعى مخالفة النص محل الطعن لها، كذلك عند تدقيق المادة (١٥) من قانون بيع وايجار اموال الدولة المذكور تجد المحكمة الاتحادية العليا عدم وجود ما يستوجب التصدي له لعدم مخالفته مبادئ المساواة المنصوص عليها في دستور جمهورية العام لسنة ٢٠٠٥ التي نصت على ان "العراقيون متساوون امام القانون دون تمييز بسبب الجنس او العرق او القومية او الاصل... الخ"^٨، الا ان تلك المساواة لا تعني انطباق القاعدة القانونية على كافة حتى اولئك الذين لم تتوافر فيهم شروط انطباقها وانما تسري على من توفرت به المؤهلات والشروط التي تمكنه من الخضوع لأحكامها من دون الاخلال بصفة العمومية، فنص المادة المذكورة ميز بين الموظفين والمواطنين كما ميز بين الموظفين انفسهم عندما فضل موظفي الدائرة المالكة للعقار عن غيرهم من الموظفين فضلاً عن تمييزه بين موظفي الدائرة الواحدة من خلال تفضيل الموظف الشاغل للعقار عن بقية الموظفين.... وكذلك لا يوجد في النص القانوني

ومن جانب آخر ان هذه الميزة لا تثبت لجميع موظفي الدائرة، إذ استثنى المشرع بعض فئات الموظفين من الدخول للمزايدات الخاصة ببيع عقار الادارة، وهم الموظفين الذين يتخذون قرارات البيع، فقد منع المشرع العراقي على منتسبي الوزارة الذين يتخذون قراراً ببيع اموال الادارة التي ينتسبون اليها من الاشتراك في المزايدات^{١٥}، والقصد من وراء هذا المنع هو ضمان نزاهة قرار البيع وابعاد القرار بالأثر على حساب أموال الدولة^{١٦}، وهذا ما أكدته المشرع أيضاً بقانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام النافذ عندما أشار الى "منع الموظف من الاشتراك في المزايدات التي تجريها دوائر الدولة والقطاع العام لبيع الاموال المنقولة وغير المنقولة، إذا كان الموظف مخول قانوناً بالتصديق على البيع او اتخاذ قراراً بالبيع او كان عضواً في لجان التقدير او البيع او كام موظفاً في المديرية العامة او ما يعادلها التي تعود اليها تلك الاموال"^{١٧}.

وعلى الرغم من اتفاق النصين القانونيين اعلاه في عدم السماح للجان التقدير والبيع بالاشتراك في المزايدات التي تجريها الادارة، الا اننا نجد ان الشق الاخير من المادة (٥) من قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام النافذ، منع موظفي المديرية العامة كافة من الدخول بتلك المزايدات، وبذلك نجد هناك تعارضاً بين النص المشار اليه في قانون بيع وايجار اموال الدولة الذي يعطي الاولوية للموظف بالدخول في المزايدات التي تجريها ادارته وبين النص المشار اليه بقانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام المذكور آنفاً الذي يمنع الموظف في المديرية العامة او ما يعادلها التي تعود تلك الاموال اليها من الدخول بالمزايدات، وبالتالي فأن ذلك يطرح سؤالاً عن



التي تجريها دوائهم، مع امكانية دخولهم في المزايدات التي تجريها وزارتهم ودوائرها ودوائر الدولة الاخرى وبما يتوافق مع المبادئ العامة التي نراها سليمة ولا تجعل مجال للشك والريبة للإدارة وموظفيها بحصولهم على عقارات بطرق غير مشروعة.

الفرع الثاني

المتقاعدين

يعد التقاعد حقاً من الحقوق الاجتماعية والاقتصادية التي كفلتها قوانين التقاعد كافة في مختلف الدول ويتمثل هذا الحق بالراتب التقاعدي ومكافأة نهاية الخدمة والمكافأة التقاعدية وغيرها من الحقوق التي بينها المشرع في تلك القوانين^{٢٠}، ولم يقصر المشرع العراقي تلك الحقوق في قانون التقاعد فحسب وانما قرر حقوقاً أخرى للمتقاعد في قانون بيع وايجار اموال الدولة وهو ما نجده ميزة تميز بها المشرع العراقي عن غيره من المشرعين، إذ قرر حق دخول المتقاعد في المزايدات التي تجريها الادارة لبيع العقارات المعدة لأغراض السكن على الاعتبارات الشخصية الحكومية المتعلقة بوجود الرابطة الوظيفية التي كانت بين الموظف المتقاعد والادارة لكل من موظفي الادارة وموظفي الوزارة المالكة للعقار المراد عرضه للمزايدة او على موظفي دوائر الدولة الاخرى.

ويعامل الموظف المتقاعد في هذه الحالة معاملة موظفي الدولة فيما لم يكن شاغراً لعقار تابع للإدارة، اما اذا كان المتقاعد شاغراً للعقار بصورة قانونية وقت البيع فبهذه الحالة يعامل معاملة موظفي الدائرة التي يعود اليها العقار اذا كان موظفاً فيها قبل صدور القرار الاداري الخاص بإحالاته الى التقاعد مباشرة بشرط ان يقوم بتقديم تعهد تحريري بإخلاء العقار خلال مدة ستة أشهر من تاريخ اكتساب قرار احالة المزايدة غيره الدرجة القطعية وبعبكسه يتم تخلية العقار جبراً من قبل دائرة التنفيذ دون

مخالفة للمبدأ الدستوري الخاص بتكافؤ الفرص المنصوص عليه بالمادة (١٦) من الدستور، مع اشارة المحكمة الاتحادية العليا على ان نص المادة محل الطعن لا يعد لاغياً للمادة (٥/رابعاً) من قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام رقم (١٤) لسنة ١٩٩١ المعدل التي نصت على حظر الموظف بالاشتراك في المزايدات، ذلك ان الحظر المشار اليه كان لغاية تهدف الى حماية اموال الدولة ومنع الفساد لتحقيق مصلحة عامة وان هذه المصلحة تقتضي دعم الموظفين ذوي الدخل المحدود وتفضيلهم على غيرهم من المواطنين لضمان حياة حرة كريمة لهم ولعوائلهم، وهو ما يدعي الى رد الطعن شكلاً^{١٩}.

ومن وجهة نظرنا نجد ان القرار اعلاه لم يكن مبنياً على اسانيد صحيحة وقرار غير منطقي، فعلى الرغم من انه اشار الى ان التمييز بين الموظفين والمواطنين لا يمس مبادئ المساواة وتكافؤ الفرص المنصوص عليها في الدستور وهو ما نميل معه باعتبار ان القواعد القانونية رغم انها تتميز بصفة العمومية الا انها تخاطب المشمولين بها دون غيرهم، بيد ان تجاهل المحكمة للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون انضباط موظفي الدولة والتي حظرت الموظفين من الدخول بالمزايدات التي تجريها دوائهم، وسيرها مع أحكام المادة (١٥) من قانون بيع وايجار اموال الدولة بداعي ان ذلك يعد دعم للموظفين ذوي الدخل المحدود، فأن ذلك ممكن ان يؤدي الى عدم اتباع الاجراءات القانونية الصحيحة السليمة في مسألة الاعلان عن المزايدة وتحديد ثمن العقار وكيفية تسديد ثمنه وهو ما يخل بالأحكام العامة ويقوض من الحد من حالات الفساد الاداري والمالي المستشري في أغلب دوائر الدولة، لذا نجد ان الطريق السليم لهذا الموضوع هو تعديل نص المادة (١٥) وحظر دخول الموظفين في المزايدات

الرسمية سواء كان الشراء من دوائر الدولة الممولة مركزياً ام من دوائر الدولة الممولة ذاتياً^{٢٣}.

الفرع الرابع

البيع الى دوائر الدولة لغرض بيعها لموظفيها

ترغب بعض الادارات تقديم الدعم لمنتسبيها عن طريق بيع عقاراتها السكنية لتلك الفئة، الا أنها في بعض الاحيان لا تمتلك مثل تلك العقارات، فتلجأ الى شرائها من دوائر الدولة الاخرى، إذ منح المشرع سلطة للإدارة التي تمتلك عقارات سكنية بيعها بدون مزايدة الى دوائر الدولة والقطاع العام بالسعر الحقيقي وحسب الاسعار السائدة في السوق الذي تقدره لجنة التقدير ويوافق عليه الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة من أجل بيعها الى منتسبيها بطريق المزايدة العلنية^{٢٤}.

ومن هذا النص يتبين لنا ان بيع العقارات السكنية المملوكة للدولة هي مسألة جوازية تقدر حسب الصلاحيات الممنوحة للوزير او الجهة غير المرتبطة بوزارة، وتشمل الاراضي المخصصة للسكن دون غيرها وهذا ما يميزها عن العقارات التي تم ذكرها في النقطة (ثالثاً) اعلاه، وتتم عملية البيع على شكل مرحلتين، الاولى تباع من الدائرة المالكة الى دوائر الدولة والقطاع العام بدون مزايدة علنية والثانية تقوم الدائرة التي اشترت العقارات بعرضها للمزايدة العلنية وبيعها الى منتسبيها دون غيرهم، ويتم البيع بالسعر الحقيقي السائد في الاسواق دون اي دعم او تخفيض كما رأينا في النقطة (ثالثاً) الخاصة ببيع العقارات الى دوائر الدولة لاستخدامها لأغراض رسمية بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من السعر الحقيقي.

يجب ان تعقد المزايدات التي يشترك فيها الموظفين على مبدأ عام واساسي وهو حرية المنافسة والمساواة بين المتنافسين، وبمقتضى هذا المبدأ لا بد

اي مهلة جديدة^{٢١}، ولعل العبرة التي تكمن في منح هذا الاعتبار الشخصي للموظف المتقاعد هو من أجل توفير مسكن خاص به بعد ان افنى حياته في خدمة الادارة التي انتمى اليها، وعرفاناً منها أرادت ان تقدم له ذلك الامتياز وفقاً لما رسمه المشرع لها.

الفرع الثالث

البيع الى دوائر الدولة للأغراض الرسمية

لم تقتصر الاعترافات الشخصية الحكومية التي تبحث عنها الادارة في المتعاقد في عقود بيع عقاراتها، على الموظفين والمتقاعدين فقط من أجل تقديم الدعم لهم، وانما امتدت الى وجود تلك الاعترافات في دوائر الدولة والقطاع العام، إذ منح المشرع سلطة للإدارة على بيع العقارات دون اللجوء الى المزايدات العلنية الى دوائر الدولة والقطاع العام وذلك بقرار يصدره الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة وذلك ببدل مناسب وبما لا يقل عن (٥٠%) من البديل الحقيقي الذي تقدره لجنة التقدير يستحصل به موافقة الوزير او رئيس تلك الجهة بشرط ان يكون استخدام العقار المبيع لأغراض رسمية فقط دون استخدامها لأغراض أخرى^{٢٢}.

وهناك اتجاه يرى انه لا يجوز بيع العقار الى دوائر الدولة الممولة مركزياً او بعبارة اخرى ليس بإمكان الدوائر الممولة مركزياً شراء عقارات وتسجيلها باسمها لان قوانين الموازنة تمنع مثل هكذا عقود شراء، إذ لا يجوز تخصيص اموال في الموازنة لشراء عقارات تمتلكها الدولة باعتبار ان تلك العقارات مسجلة باسم وزارة المالية ولو تم البيع والشراء فأن تلك الايرادات ستذهب الى وزارة المالية أيضاً، اما فيما يخص البيع الى دوائر الدولة الممولة ذاتياً المتمثلة بالشركات العامة والتي لها شخصية معنوية وموازنات مستقلة فلها شراء العقارات واستخدامها للأغراض



المطلب الاول

وجود الاعتبار الشخصي الحكومي في اسلوب التعاقد يمكن ملاحظة وجود الاعتبار الشخصي الحكومي من خلال الآلية التي تتبعها الادارة في الاعلان عن بيع عقاراتها سواء كانت تلك العقارات معدة للسكن او عقارات معدة للاستخدام الرسمي، إذ تستخدم الادارة طرق ابرام عقودها الادارية اذا ما اردت بيع عقاراتها للموظفين ودوائر الدولة آليات تختلف بعض الشيء عن الآليات التي تتبعها عند بيع تلك العقارات للمواطنين العاديين، فإذا ما اردت الادارة بيع عقاراتها المعدة للسكن للموظفين فأنها تستخدم اسلوب المزايدة العلنية، اما اذا اردت بيع عقاراتها لدوائر الدولة والقطاع العام لغرض استخدامها للأغراض الرسمية فأنها تتبع أسلوب البيع المباشر ودون مزايدة، وللكلام عن الموضوع بصورة كاملة ومفصلة سنقسم المطلب على فرعين وذلك وفقاً لما يأتي:

الفرع الاول

الارساء بطريق المزايدة

تعد المزايدة من أكثر الطرق التي تتبعها الادارة ويلزمها المشرع في الكثير من الحالات استخدام هذا الاسلوب للتعاقد من أجل ضمان وحماية المصالح الادارية والمالية للإدارة وذلك لتمكينها من اختيار أفضل العطاءات من حيث الشروط المالية، إذ تهدف المزايدة الى الحصول على أكبر عطاء وتكون الادارة هي القابضة مثل بيع وايجار اموالها العامة، وتمر المزايدة بعدة مراحل بدعوة عامة او محددة للراغبين بالتعاقد، فتتحرك فيما بينهم في المراحل الاولى الخاصة بدعوة عن طريق الاعلان للراغبين بالتعاقد ثم تختار الادارة في المرحلة الثانية أفضل الشروط وعلى الاغلب تختار المزايد الذي يتقدم بأعلى الاسعار للشراء وهذا هو المرحلة الثالثة والاخيرة من مراحل المزايدة^{٢٦}.

ان تعامل الادارة جميع المتقدمين على قدم المساواة، فلا يجوز للإدارة ان تستبعد الموظفين ممن تنطبق عليهم شروط الدخول في المزايدة من الدخول فيها او تفضيل موظف على آخر او اضافة شروط على موظف معين بذاته لم ينص عليها القانون فاذا ما قامت بأي عمل من هذه الاعمال فأن ذلك يعد اخلاقاً بمبدأ المساواة والانحراف في استعمال السلطة وبالتالي يؤدي الى ابطال المزايدة^{٢٥}.

ومما تقدم نجد ان تلك البيوع المخصصة للموظفين والمتقاعدين ودوائر الدولة سواء كانت بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من الاسعار الحقيقية او دون اللجوء الى مزايدات علنية، ما هي الا اعتبارات شخصية حكومية تلجأ اليها الادارة من أجل دعم موظفيها والمتقاعدين الذين كانوا يعملون لديها او دعم دوائر الدولة الاخرى لتحقيق المصلحة العامة لكل من الادارة والموظف.

المبحث الثاني

مراحل وجود الاعتبار الشخصي الحكومي

في عقد بيع عقارات الدولة

بعد ان بينا مفهوم الاعتبار الشخصي الحكومي وما يميزه عن غيره من المفاهيم القريبة منه والصفات المطلوبة لهذا الاعتبار والاشخاص المشمولين به، بقي علينا ان نبحث عن المراحل التي يظهر فيها الاعتبار الشخصي الحكومي، سواء كان ذلك في المزايدات التي تجريها الادارة لبيع عقارها على الموظفين والمتقاعدين او طرق البيع المباشرة لبيع تلك العقارات لدوائر الدولة الاخرى، او ظهور تلك الاعتبارات في عملية تحديد ثمن العقار وطريقة تقديره والآليات المتبعة في دفع ثمن العقار نقداً كان أم تقسيطاً، ولبحث الموضوع بصورة أدق وأكثر تفصيلاً رأينا تقسيم المبحث على مطلبين وذلك وفقاً لما يأتي:

اتمام عملية بيع العقارات المعروضة في المزاد او جزء منها فيعلن عنها للبيع مرة أخرى للمواطنين كافة ممن تتوافر بهم شروط التملك^{٢٧}.

وربما سائل يسأل فيما لو كان النص القانوني الذي يمنح لموظفي الادارة وموظفي الوزارة التابعة لها وبقية موظفي دوائر الدولة والقطاع العام الدخول في المزايدة، تتضمن مزايدة واحدة لجميع الفئات^{٢٨} ام ان لكل فئة مزايدة مستقلة؟

وجهت وزارة البلديات والاشغال العامة استفسارها حول الموضوع اعلاه الى مجلس الدولة الذي أصدر قراره والذي كان مضمونه "ترى الوزارة المذكورة ان القطع المعروضة للمزايدة آلت اليها من وزارة المالية بدون بدل لغرض توزيعها وتخصيصها الى المواطنين وان تطبيق المادة (١٥) من القانون يؤدي الى اضرار موظفي البلدية على حساب موظفي الوزارات الاخرى والمواطنين..... الا ان مجلس الدولة يرى من نصوص القانون ان الترتيب والاولوية بالنص مصدرها حق الملكية للإدارة ولا يؤدي الى الاضرار طالما ان البيع يكون للشرائح التي تنطبق عليها الشروط القانونية وحيث ان الالية المذكورة بالمادة قد وردت على ثلاثة مراحل ولا اجتهاد في مورد النص، وتأسيساً على ذلك وما تقدم من أسباب يرى المجلس: ان المزايدة تكون بثلاث مراحل"^{٢٩}.

ومن هذا القرار نستنتج ان مجلس الدولة أقر وبشكل صريح الاعتبارات الشخصية الحكومية التي تسعى اليها الادارة في بيوعها للعقارات التابعة لها، على الرغم من تحفظنا الذي أبديناه سابقاً حول تلك الاعتبارات التي يمكن ان تكون سبباً في تفشي ظاهرة الفساد الاداري بين موظفي الادارة مالكة العقار من خلال اتفاق بعض الموظفين الراغبين بالدخول في المزايدة مع رئيس واعضاء لجان التقدير والبيع لإحالة

والمزايدات التي تجريها الادارة في عقود بيع عقارات الدولة لموظفيها ولدوائر الدولة والقطاع العام هي مزايدات محددة، فقد ترى الادارة لأسباب معينة وخدمة للمصلحة العامة دعوة عدد محدود من المزايديين للاشتراك فيها واختيار الادارة لمن يحق لهم المشاركة، وهو ما وجدناه في مزايدات بيع عقارات الدولة لموظفيها ودوائر الدولة الاخرى وهذا ما يمثل الاعتبارات الشخصية التي تسعى اليها الادارة من أجل دعم تلك الشرائح، ونجد ان الاعتبارات الشخصية الحكومية تظهر جلياً بصورة واضحة في تلك البيوع وفقاً للمراحل التي تتم بها المزايدة بدءاً من وجود تلك الاعتبارات في الاعلان عن المزايدة او في مرحلة الضم او ما يسمى بكسر قرار المزايدة او في مرحلة نكول الموظف عن المزايدة التي رست عليه، ولأهمية تلك الاعتبارات في هذه المواضيع الثلاثة نرى تقسيمه على ثلاثة نقاط وذلك وفقاً لما يأتي:

أولاً: وجود الاعتبار الشخصي الحكومي في

مرحلة الاعلان عن المزايدة: يجري بيع العقار التابع للإدارة بطريق الاعلان عن المزايدة بين منتسبي الوزارة الواحدة التي تنتمي اليها الادارة مع منح الاولوية والاسبقية في هذا البيع لموظفي الادارة مالكة العقار، وفي حالة عدم تقدم اي من الفئات المذكورة أو بقي جزء منها فيتم الاعلان عنها بمزايدة جديدة لبيوعها الى موظفي الدولة والقطاع العام، وأغفل المشرع عبارة (موظفي الجهات غير المرتبطة بوزارة) من هذه الميزة ووفقاً لحرفية النص فلا يمكن للفئة الاخيرة من الدخول في تلك المزايدات وهو ما يمكن ان يؤدي الى اشكالات قانونية تحتاج الى تدخل تشريعي من أجل انصاف تلك الفئة من خلال منحهم حق الدخول في المزايدات التي يشترك بها موظفي الدولة والقطاع العام، وفي حال عدم



وهذا الرأي الصادر عن وزارة المالية نجده أكثر وضوحاً وتفصيلاً من نص المادة (١٠/أولاً) من تعليمات رقم (٤) لسنة ٢٠١٧ تعليمات تسهيل تنفيذ قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل وهو ما يدعونا الى تعديل فقرات القانون لتكون أكثر وضوحاً تجنباً للاجتهادات.

ثالثاً: وجود الاعتبار الشخصي الحكومي في

مرحلة النكول: اتسعت دائرة الاعتبار الشخصية الحكومية لموظفي الدائرة وموظفي الوزارة الى أكثر من النقاط التي تم ذكرها آنفاً، عندما نصت على احكام قانونية تخص نكول الشخص الذي رست عليه المزايدة، فقد نص المشرع على أنه "إذا نكل المحال عليه عن دفع بدل المبيع والمصاريف... فيعرض المال غير المنقول على المزايدين الاخير الذي كف يده قبل الناكّل بالبدل الذي كان قد عرضه، فاذا وافق على أخذه ودفع التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البدل الذي عرضه، يضمن الناكّل بقرار من لجنة البيع الفرق بين البدلين من تأميناته، فإن لم تكفي فمن أمواله الاخرى ويستوفى ذلك وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية، واذا رفض المزايدين قبل الناكّل أخذ المال غير المنقول بالبدل الذي عرضه فتجري المزايدة مجدداً لمدة (١٥) يوم تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة ويضمن الناكّل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البدلين ومصاريف اعادة المزايدة ويستوفى ذلك..."^{٣٢}

وذهب رأي ان المشرع حسناً فعل عندما اضاف مسألة اشتراط ان يقدم المزايدين قبل الناكّل التأمينات القانونية وفق البدل الذي كان قد عرضه وليس من القيمة المقدرة للعقار من لجنة التقدير^{٣٣}، وهذا ما نجده من جانبنا توجيه جيد لم يكن القانون السابق قد تناوله من قبل لان البدل الذي يعرضه الناكّل او البدل الذي

تلك العقارات إليهم بسعر أقل من سعر الحقيقي وبآليات مبسطة تتيح لهم الحصول على العقار بكل سهولة ويسر .

ثانياً: وجود الاعتبار الشخصي الحكومي في

مرحلة الضم: لم تقتصر الاعتبارات الشخصية في عقد بيع عقار الادارة على ان الاعلان عن المزايدة يجب ان يكون على ثلاثة مراحل، أي ان يكون هناك إعلان لكل فئة من الفئات المشمولة بالمادة (١٥) من القانون، وانما شملت تلك الاعتبارات أيضاً موضوع الضم على البدل، اي ما يسمى بالعرف الاداري السائد (كسر القرار) ويعرف بأنه "المبلغ الذي يحتويه العطاء الذي يتقدم به الشخص الراغب بشراء اموال الدولة بعد اعتراضه على المبلغ الذي انتهت به المزايدة وأحيلت على مزايدين آخر^{٣٤}، والضم يكون خلال مدة (٥) ايام من تاريخ الاحالة على المزايدين الذي رست عليه المزايدة، إذ على لجنة البيع ان تترئث بالمصادقة على المزايدة خلال تلك المدة، وما يهمننا في هذا الموضوع، هو التساؤل عن امكانية دخول جميع الفئات للضم أم ان الامر يقتصر على الفئة الاولى وهي فئة موظفي الادارة؟

بعد الرجوع الى القانون موضوع البحث وتعليمات تسهيل تنفيذه والقانون السابق رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ لم نجد نصاً يشير الى مثل هذه الحالة، الا ان وزارة المالية بينت في كتابها المرقم (١٢٩٧٨/أ/٢/٥) في ١٩٩٠/٥/٢٣^{٣١} أنه في حالة كسر قرار المزايدة من موظف آخر من نفس موظفي الدائرة مالكة العقار فإن اعلانها يكون حصراً بموظفي الدائرة المعنية، بمعنى في حالة حصول كاسر قرار المزايدة يجب ان يكون من ذات الشريحة الاولى دون غيرها من الشرائح الاخرى وهذا ما يمثل بحد ذاته اعتبار شخصي حكومي لموظفي الدائرة مالكة العقار،

بارز في هذه البيوع ويتمثل ويظهر بنقطتين جوهريتين اولهما هو بيع عقارات الادارة الى دوائر الدولة والقطاع العام دون غيرهم وثانيهما بيع تلك العقارات بالبيع المباشر ودون مزيدة علنية^{٢٤}، إذ خول المشرع الوزير المختص او الجهة غير المرتبطة بوزارة صلاحيات واسعة في مسألة بيع العقارات بدون مزيدة علنية الى دوائر الدولة والقطاع العام بشرط استخدام العقار للأغراض الرسمية للدائرة الراغبة بالشراء^{٣٥}، ويكون البيع ببدل مناسب سيتم الحديث عنه لاحقاً.

ان بيع العقارات لدوائر الدولة والقطاع العام بتلك الطريقة يتم فقط للعقارات التي تستخدمها الاخيرة للأغراض الرسمية دون التجارية ولا تشمل الاراضي المعدة للسكن، بيد ان المشرع العراقي لم يذكر الالية التي يتم فيها البيع سواء من حيث الاعلان او بيان الحل فيما لو تقدمت أكثر من دائرة على شراء تلك العقارات وهذا ما يدفعنا الى دعوة المشرع لإضافة نصوص قانونية تعالج وتوضح مثل هكذا حالات.

ثانياً: بيع العقارات الى دوائر الدولة والقطاع العام بدون مزيدة علنية من أجل بيعها الى موظفيها بمزيدة علنية: ان موضوع بيع الادارة عقاراتها الى دوائر الدولة وفق اسلوب البيع المباشر دون مزيدة علنية لتقوم الاخيرة ببيع تلك العقارات الى موظفيها بطريق المزيدة العلنية يمثل وفاء تلك الدوائر لموظفيها ومساندتهم ومساعدتهم في الحصول على عقار يخصص للسكن وهذا ما يتمثل بالاعتبار الشخصي بأبهي صورة، لان اختيار الادارة للمتعاقد وفقاً لاعتبارات شخصية لا يقوم على تحقيق ارباح بقبول أقل العطاءات سعراً في المناقصة أو بإرساء المزيدة على أعلى الاسعار فحسب وانما يمكن ان يكون هدف تلك الاعتبارات هو تحقيق المصلحة العامة وهذه المصلحة لا تتحقق من تلقاء

عرضه الشخص الذي كف يده قبله يكون بالضرورة أعلى من القيمة المقدرة وبذلك يجب ان تكون التأمينات متناسبة مع البديل الذي يعرضه.

وما يهمننا من ذلك كله مدى وجود الاعتبار الشخصي الحكومي في موضوع النكول، فعند نكول الموظف الذي رست عليه المزيدة وفي حالة عدم موافقة المزاید ما قبل الاخير على قبول العقار بالبديل الذي كان قد عرضه فتجري المزيدة مجدداً ويفترض ان يكون الاعلان في مثل هكذا حالات لذات الشريحة المعلن عنها سابقاً دون بقية الشرائح الاخرى، وعلى الرغم من المشرع العراقي لم يبين حلول هذه الحالة الان ان الاشكالات التي حدثت دفعت وزارة المالية الى الاجتهاد في حل تلك المسألة وفقاً لكتابها المذكور آنفاً، وهو ما يدعونا ايضاً الى دعوة المشرع الى معالجة تلك الحالات بنصوص واضحة ومفصلة لغلق باب الاجتهادات والاختلاف في تطبيق القانون.

الفرع الثاني

الارساء بطريقة البيع المباشر

ذكرنا سابقاً ان من الصفات الجوهرية للاعتبار الشخصي الحكومي في عقود بيع عقارات الادارة هي اتجاه الادارة لبيع عقاراتها الى دوائر الدولة والقطاع العام من أجل استخدامها للأغراض الرسمية او بيعها الى دوائر الدولة والقطاع العام من أجل بيعها الى موظفيها، ويتم ذلك عن طريق البيع المباشر دون مزيدات علنية، ولأهمية الموضوع وللحديث عنه مفصلاً نرى ضرورة تقسيم الفرع الى نقطتين رئيسيتين وفقاً لآتي:

أولاً: بيع عقارات الادارة الى دوائر الدولة والقطاع العام بدون مزيدة علنية: من خلال قراءة عنوان هذا البند نجد ان الاعتبار الشخصي الحكومي



يتم فيها تسديد تلك الاثمان، وهذه القواعد الاجرائية تختلف فيما لو تم بيع العقار المخصصة للسكن الى الموظفين عن الاجراءات التي يتم فيها بيع العقارات الى دوائر الدولة الاخرى المخصصة للأغراض الشخصية، وهذا يلزمنا ان نقسم الموضوع على فرعين وذلك على النحو الاتي:

الفرع الاول

تحديد الثمن

تتوعد العقارات التي يمكن ان تكون فائضة عن حاجة الادارة، فمنها ما يخصص للسكن ويعرض للبيع عن طريق المزيدة لموظفي الادارة والمتقاعدين وموظفي الوزارة التابعة لها الادارة وموظفي دوائر الدولة والقطاع العام، ومنها ما يكون مخصص للأغراض الرسمية فتبيعها الادارة لدوائر الدولة والقطاع العام بدون مزيدة، ومنها ما يكون مخصص للسكن ويتم بيعه مباشرة الى دوائر الدولة والقطاع العام دون مزيدة علنية لنقوم الاخيرة ببيعها الى موظفيها بمزيدة علنية، وبهذا يمكن ان تختلف اسعار تلك العقارات وفقاً للغرض من استخدامها ووفقاً للجهة التي اشترت تلك العقارات، لذلك نص المشرع على تشكيل لجنة تقدير مهمتها تحديد سعر عقارات الادارة المعروضة للبيع، وما يهمننا في ذلك هو مدى وجود الاعتبار الشخصي في العقد موضوع البحث؟ فهل نظرت لجان التقدير الى تلك الاعتبارات التي تسعى اليها الادارة التي بينها سابقاً عند تحديدها لثمن العقار؟

للإجابة على تلك الاسئلة لا بد من تحديد تلك الفئات وبيان الآلية التي رسمها المشرع في هذا المجال وهو ما يدفنا الى تقسيم الفرع على النقاط الاتية:

أولاً: فئة الموظفين والمتقاعدين وموظفي

الوزارة التابعة لها الادارة وموظفي دوائر الدولة والقطاع العام: ان العقارات التي خصصت لهذه الفئة

نفسها وانما من خلال دعم الادارة لموظفيها وهذا بدوره يحفز عملية الانتاج التي تسعى اليها الادارة، خاصة وان أهداف الادارة العامة هو تحقيق النفع العام لا تحقيق أرباح ومنافع خاصة.

إذ أشار المشرع الى أنه يجوز بيع العقارات السكنية الى دوائر الدولة والقطاع العام بدون اجراء مزايدات ويكون البيع بالسعر الحقيقي وفقاً للأسعار السائدة الذي يحدد من قبل لجنة التقدير بشرط ان يوافق عليه الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة من أجل بيعها الى منتسبيها بطريق المزيدة التي تم ذكرها آنفاً^{٣٦}، وهذا النص استوحاه المشرع من القانون السابق الذي كان يجيز بيع عقارات الادارة الى الجمعيات التعاونية للإسكان، الا أنه تراجع عن ذلك في النص الذي تم ذكره في مساهمة منه دعم ومساعدة موظفي الدولة وللمحد من أزمة السكن ومعالجتها وفقاً لتلك الآلية^{٣٧}.

وبناءً على ما تقدم نجد ان الاسلوب الذي تتبعه الادارة للتعاقد مع موظفيها ودوائر الدولة الاخرى سواء بالمزيدة او البيع المباشر ما هو الا تمييز تلك الفئات عن المواطنين وهذا التمييز هو الاعتبار الشخصي الحكومي الذي تسعى اليه الادارة في دعم موظفيها.

المطلب الثاني

وجود الاعتبار الشخصي في مرحلة دفع الثمن

لا يقتصر الاعتبار الشخصي الحكومي في عقود بيع عقارات الدولة للموظفين والمتقاعدين ودوائر الوزارة التابعة لها الادارة ودوائر الدولة الاخرى على الاعتبارات التي تتمثل وتظهر في المراحل الاولى في البيع بالمزيدة العلنية او بالبيع المباشر، وانما ذهب المشرع الى أكثر من ذلك عندما حدد قواعد اجرائية وطرق يتم بها تحديد ثمن تلك العقارات والالية التي

(٥٠%) من الثمن الحقيقي للعقار حسب سعر السوق السائد لمثيله والمجاور له على ان يوافق عليه الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة^{٣٨}.

ان مهام لجان التقدير هو الوصول الى القيمة الحقيقية للعقار المعروض للبيع ويتم تحديد السعر الحقيقي من خلال بيان موقع العقار ومساحته والشكل الذي عليه العقار والمواد الاولية التي استخدمت في بناء الدور وعمر البناء والاسترشاد بقيمة العقارات المجاورة له، وهذا يقتضي على لجنة التقدير كخطوة أولى ان تقوم بتقدير قيمته الحقيقية ثم تقوم بتقدير قيمته ببدل مناسب على ان لا يقل عن (٥٠%) من البديل الحقيقي، ولعل الحكمة من ذلك هو عدم غبن الادارة المالكة للعقار فيما لو قلّ البديل عن النسبة المبينة^{٣٩}.

وأخذ الاعتبار الشخصي الحكومي في العقد موضوع البحث أبعد مدى وصار ينظر اليه من باب تحيز المشرع لدوائر الدولة على حساب الدائرة مالكة العقار، عندما أشار الى أنه في حالة عدم موافقة دوائر الدولة والقطاع العام على شراء العقار المعروض للبيع بالسعر الذي تقرره الادارة، فلها ان تلجأ الى الاستملاك الاداري المقرر بموجب قانون الاستملاك رقم (١٢) لسنة ١٩٨١ إذا كانت تلك الدوائر من الجهات التي يحق لها الاستملاك وبخلافه يحق للإدارة بيع العقار بالمزايدة العلنية^{٤٠}.

ومن جانبنا نرى ان الاستملاك الاداري وفقاً لما ذكر اعلاه يتناقض مع صلب القانون موضوع البحث، كون ان المشرع في القانون اجاز بيع عقارات الادارة الى دوائر الدولة والقطاع العام بيعاً مباشراً وبدون مزايدة علنية وبسعر مناسب لا يقل عن (٥٠%) من السعر الحقيقي له، وهذه الامتيازات والاعتبارات الشخصية الحكومية نراها كافية لتلك الدوائر وينبغي

هي العقارات المعدة للسكن والتي بينها المشرع في المادة (١٥) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل والتي تشمل (الدور، الشقق، الاراضي السكنية) التي لا تزيد مساحتها على ٢٣٠٠م^٢، وان بيعها يكون وفقاً لمزايدة علنية، وإذا ما رجعنا الى نصوص القانون نجد ان المشرع لم يبين الطريقة التي يتم بها تحديد ثمن تلك العقارات كما فعل في تحديد ثمن العقارات التي تباع لدوائر الدولة والقطاع العام التي تستخدم للأغراض الرسمية وهو ما سيأتي الحديث عنه لاحقاً، وهذا يدل على ان المشرع أكتفى بالاعتبار الشخصي الحكومي الخاص بتحديد تلك الفئة والسماح لها دون اشتراك المواطنين بالدخول في المزايدة، دون ان يذكر الآلية التي يتحدد بها سعر العقار كأن يكون سعر البيع لتلك الفئات بسعر مناسب لوضعه المادي والاجتماعي أو ان يكون بالسعر الحقيقي له السائد في السوق، وهذا ما يدفعنا الى دعوة المشرع الى ان تكون اسعار تلك العقارات أقل من الاسعار الحقيقية من أجل دعمهم بصورة أكبر وابرار الاعتبارات الشخصية بهذه العقود.

ثانياً: فئة دوائر الدولة والقطاع العام التي

تستخدم العقار لأغراض رسمية: ان العقارات التي خصصت لهذه الفئة هي العقارات غير السكنية والتي تباع الى دوائر الدولة لأغراض رسمية غير تجارية، وبيعها بدون مزايدة دون تحديد حد أدنى للمساحة التي يمكن بيعها لتلك الفئة، وهنا نجد ان الاعتبارات الشخصية الحكومية قد ظهرت بصورة أكبر من الصورة الاولى المذكورة بالنقطة أعلاه، وما نريد ان نوضحه في هذا المجال هو السعر الذي تباع فيه تلك العقارات لهذه الفئة، إذ بين المشرع ان بدل هذه العقارات يكون بدل مناسب بشرط ان لا يقل عن



التي تسعى اليها جميع مرافق الدولة العامة، بالرغم من التحفظ الذي أبديناه بخصوص الاستملاك الاداري.

ثالثاً: فئة دوائر الدولة والقطاع العام التي

تشتري العقار من الادارة بدون مزايدة وتبيعه الى موظفيها بمزايدة: يكون بيع عقارات الادارة في هذه النقطة على مرحلتين: الاولى بيعها لدوائر الدولة دون مزايدة، والثانية تقوم الاخيرة ببيعها الى منتسبيها بمزايدة علنية، وان العقارات التي خصصت لهذه الفئة هي العقارات المعدة للسكن والتي بينها المشرع في المادة (٢٥/ثانياً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل والتي تشمل (الدور، الشقق، الاراضي السكنية) دون ان يحدد المشرع حد أدنى للمساحة التي يمكن بيعها لهم كما ذكر في النقطة (أولاً) المذكورة آنفاً، وإذا ما رجعنا الى نصوص القانون نجد ان المشرع بيّن الطريقة التي يتم فيها تحديد ثمن تلك العقارات، إذ أشار الى ان بيع العقارات بالمرحلة الاولى يتم بالسعر الحقيقي وحسب سعر السوق السائد لمثلتها والمجاور لها، دون ان يبين في المرحلة الثانية سعر البيع لموظفي دوائر الدولة، وربما العلة تكمن في ذلك هو ترك الموضوع والأخذ بذات الطريقة التي أشار اليها بالنقطة (أولاً) طالما كان البيع بالمزايدة العلنية، وهنا السعر لا يكون مدعوماً ممن الدولة ولا يتضمن اي تخفيض بنسبة معينة.

ومن كل ما تقدم نجد ان المشرع أكتفى لفئات المحددة بالنقطة (أولاً وثالثاً) بالاعتبارات الشخصية الحكومية عندما سمح للموظفين بكل فئاتهم المذكورة الدخول بالمزايدات العلنية والقواعد الموضوعية والاجرائية الخاصة بالإعلان والضم والنكول التي بينت طريقة البيع دون ان يشاركهم أحد من المواطنين، دون ان يضع اي اعتبار لهم في مسألة تحديد ثمن العقار

ان لا تزيد على ذلك، إذ ان الاستملاك الاداري يمكن ان يؤدي الى قاعدة الاثراء بلا سبب، كذلك فان تعليمات تسهيل تنفيذ اي قانون لا يمكن ان تأتي بنصوص تشريعية جديدة لم ينص عليها القانون الاصيلي، وانما الهدف منها هو توضيح بعض النصوص الغامضة وتبسيط اجراءات تنفيذ القانون دون الاتيان بنصوص تشريعية جديدة.

الا ان لمجلس الدولة رأي آخر عندما استوضحت منه وزارة الاسكان والاعمار والبلديات العامة بشأن مدى وجود تعارض بين القانونين اعلاه وكذلك التعارض بين القانون الحالي وقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٦٩٣) في ١٢/٨/١٩٧٣ الذي ينص على تخويل وزير البلديات صلاحية تملك دوائر الدولة الرسمية وشبه الرسمية ما تحتاجه من الاراضي بدون بدل استثناءً من قانون بيع وايجار اموال الدولة... وحيث ان التملك يعد أحد تصرفات الاشخاص المعنوية العامة ونظمت احكامه في قانون التسجيل العقاري رقم (٤٢) لسنة ١٩٧١ وهو يختلف عن البيع المنصوص عليه في قانون بيع وايجار اموال الدولة الذي قرر البيع ببديل وان احكام قانون الاستملاك وقرار مجلس قيادة الثورة المنحل اعلاه يقرر التملك بدون بدل... لذا يرى المجلس لا تعارض بين تلك القوانين والقرارات^{٤١}.

وبذلك نجد ان بيع العقارات لتلك الفئة وبأسلوب البيع المباشر وبهذا السعر ودون تحديد حد أدنى للمساحة التي يمكن بيعها او استملاك تلك العقارات بدون بدل، ما هو تمثيلاً كاملاً وحقيقياً لوجود الاعتبار الشخصي الحكومي بأبهى صورته وهو ما نميل معه كون ان البيع وفقاً للآلية المذكورة يساهم في دعم الادارة لدوائر الدولة الاخرى ويحقق المصلحة العامة

لعموم المواطنين حتى لو كان من رست عليه المزايدة من موظفي الدولة الذي تقدم بصفة مواطن وليس بصفة موظف، وهذا يدل على ان الاعتبارات الشخصية لا زالت موجودة بدءاً من الاعلان عن المزايدة وصولاً الى عملية تسديد الثمن.

ان تسديد الثمن وفقاً للآلية أعلاه يدل على ان المشرع اراد ان يمنح امتيازات معينة لموظفي الدولة تشميناً للجهود والخدمات التي قضاها في خدمة دوائهم^{٤٤}، لان الاصل في عملية دفع ثمن العقارات هو التسديد دفعة واحدة خلال (٣٠) يوم من تاريخ الاحالة القطعية فيما اذا كان البيع للمواطنين مع وجود بعض الاستثناءات^{٤٥}، الا ان الموظفين يكون تسديدهم لثمن العقار لمدة (٢٠ سنة) لكي لا يكون دفع الثمن الكلي عائقاً امامهم في الدخول للمزايدات ولكي لا يتقل كاهلهم، بيد ان المشرع أغفل آلية تسديد دوائر الدولة والقطاع العام ثمن العقارات الى الادارة، وهو ما نجده عيباً ونقصاً تشريعياً وجب اكماله من خلال النص على آلية معينة لطريقة التسديد.

الخاتمة

بعد ان بينا دراسة الاعتبار الشخصي الحكومي في عقد بيع عقارات الدولة يتوجب علينا ختم هذا البحث بنقطتين اساسيتين تتمثل بالاستنتاجات والتوصيات تتضمن كل واحدة منهما مجموعة من النقاط الاتية:

أولاً: الاستنتاجات:

١. الاعتبار الشخصي الحكومي يختلف عن الاعتبار الشخصي، فالأول لا بد ان يكون بين طرفين اداريين متمثلين بعقد اداري بامتياز، اي ان طرفيه دائرتين من دوائر الدولة، اما الثاني يمكن ان يكون بين طرفين أحدهما اداري والاخر مدني او بين طرفين مدنيين خاضعين للقطاع الخاص.

كما فعل مع الفئة المذكورة في النقطة (ثانياً) والتي ميزها عن غيرها بميزات عدة تمثلت بالبيع لدوائر الدولة فقط التي ترغب بشراء العقار للأغراض الرسمية ودون مزايدة علنية وبسعر مناسب لا يقل عن (٥٠%) من البديل الحقيقي ودون تحديد حد أدنى لمساحة العقار والاستملاك الاداري دون بدل.

الفرع الثاني

تسديد ثمن العقار وتقسيمه

في كل عقد بيع سواء كان مدنياً ام ادارياً وبعد استكمال اجراءات التعاقد يتوجب على الطرف الثاني تنفيذ التزاماته المتمثلة بدفع ثمن محل العقد الى الطرف الاول، ويتم دفع المبلغ حسب الاتفاق المبرم بين الطرفين، فالإدارة عندما تقوم بتسليم العقار الى المشتري عليه ان يدفع ثمنه المحدد دون تأخير^{٤٦}، الا أنه في عقد بيع عقارات الادارة الى موظفيها وموظفي دوائر الدولة والقطاع العام وضع المشرع اعتبارات شخصية في قانون بيع وايجار اموال الدولة النافذ عند تسديد الموظفين ثمن العقار وتميزت هذه الآلية عن الآلية التي يتم فيها بيع عقار الادارة الى المواطنين، حيث حدد المشرع تسديد الموظفين لبديل العقار وفق الاحكام الاتية:

أ- تكون نسبة التأمينات (٥%) من القيمة التقديرية للعقار.

ب- تستوفى (٥%) من قيمة العقار كمقدمة ويسدد الباقي على شكل دفعات سنوية متساوية القيمة لمدة (٢٠ سنة) ابتداءً من تاريخ البيع^{٤٣}.

وهذه الاحكام وضحتها تعليمات تسهيل تنفيذ القانون بالمادة (١٠/ثانياً) رقم (٤) لسنة ٢٠١٧، إذ أشارت الى ان احكام المادة (١٧) اعلاه من القانون تسري عند بيع عقارات الادارة الى الموظفين عند تسديد ثمن العقار ولا تسري عند الاعلان عن بيعها



٢. يمتاز الاعتبار الشخصي الحكومي في عقد بيع العقارات المملوكة للإدارة الى موظفي الادارة ذاتها او المتقاعدين او موظفي الوزارة التابعة لها الادارة او موظفي دوائر الدولة الاخرى، بأنه يهدف الى دعم تلك الشرائح عن طريق اتباع اجراءات تختلف عن الاجراءات التي تتم بين الادارة والمواطنين.
٣. يختلف الاعتبار الشخصي الحكومي عن غيره من المفاهيم القانونية القريبة منه كالتحفظ الضمني في التعاقد او السبب الباعث الدافع الى التعاقد او الشرط الواجب تحققه لإتمام عملية التعاقد.
٤. يقوم الاعتبار الشخصي الحكومي في العقد موضوع البحث على مجموعة من الصفات والتي تتمثل بوجود رابطة وظيفية بين الادارة وموظفيها المستمرين بالخدمة او المتقاعدين او وجود صفة رسمية للجهة الراغبة بالشراء من الادارة، اي ان تكون تلك الجهة من دوائر الدولة والقطاع العام.
٥. لا يهدف الاعتبار الشخصي الى تغليب مصلحة الادارة دائماً كما هو الحال عند تعاقدها بأسلوب المناقصة التي تهدف منه التعاقد مع خص ذو صفات محددة تتمثل قدرته المالية وكفاءته الفنية والتعاقد بأقل العطاءات سعراً، وانما تهدف في حالات اخرى على وجود اعتبارات شخصية تحقق وتغلب مصلحة المتعاقد كما هو الحال لوب المزايدة ف بيع عقارات الادارة الى موظفيها.
٦. لا تعارض بين احكام قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام التي تنص على حظر الموظفين من الدخول للمزايدات التي تجريها دوائهم وبين احكام قانون بيع وايجار اموال الدولة التي تسمح لا بل تساعد وتشجع على دخول موظفي الادارة وبقية الفئات من الدخول فيها، وفقاً لما نصت عليه المحكمة الاتحادية العليا بإحدى قراراتها على الرغم من التحفظ الذي ابدناه بهذا الموضوع.
٧. البيع للموظفين يكون للعقارات المعدة للسكن فقط وبالمزايدة العلنية، اما البيع لدوائر الدولة والقطاع العام يكون للعقارات كافة وبالبيع المباشر دون مزايدة علنية.
٨. وجود الاعتبار الشخصي الحكومي في موضوع الاعلان عن المزايدة فهو يتم على ثلاثة مراحل وكل مرحلة تخصص لفئة وكذلك وجود الاعتبار الشخصي في مرحلة الضم، إذ لا يسمح لغير الموظفين الداخليين في المزايدة من كسر قرار المزايدة وهو ما يمثل اعتبار شخصي للموظفين دون غيرهم، وكذلك الحال في النكول، فعند نكول الموظف الذي رست عليه المزايدة وفي حالة عدم موافقة المزايد ما قبل الاخير على قبول العقار بالبديل الذي كان قد عرضه فتجري المزايدة مجدداً ويكون الاعلان في مثل هكذا حالات لذات الشريحة المعلن عنها سابقاً دون بقية الشرائح الاخرى
٩. اسعار عقارات الادارة التي تباع للموظفين تخضع لأسلوب المزايدة وترسي على الموظف الذي يتقدم بالسعر الاعلى، اما سعر عقارات الادارة التي تباع لدوائر الدولة تكون مدعومة وبنسبة لا تقل عن (٥٠%) من السعر الحقيقي لمثيلتها والمجاورة لها.
١٠. وضع المشرع اعتبارات شخصية عند تسديد الموظفين ثمن العقار وتميزت هذه الآلية عن الآلية التي يتم فيها بيع عقار الادارة الى المواطنين، إذ يتم تسديد الموظفين ثمن تلك العقارات على شكل اقساط تمتد لمدة (٢٠ سنة)، دون ان يبين آلية دفع دوائر الدولة والقطاع العام ثمن العقارات للإدارة.
١١. بالغ المشرع بالاعتبارات الشخصية الحكومية والتي يمكن ان تؤدي الى تفشي ظاهرة الفساد الاداري والمالي عندما سمح لموظفي الادارة ومنحهم الاولوية في الدخول للمزايدات التي تجريها الادارة التي ينتمون اليها، والمبالغة ايضاً في بيع عقارات الادارة الى دوائر

الدولة والقطاع العام بدون مزايدة وبمبلغ لا يقل عن ٥٠% من السعر الحقيقي لمثيلاتها او حتى بدون بدل وفقاً لقانون الاستملاك وتعليمات تسهيل تنفيذ قانون بيع وايجار اموال الدولة التي أقرت نصوص لا وجود لها في القانون الاصلي.

٥. دعوة المشرع الى الغاء موضوع الاستملاك الاداري المنصوص عليه في قانون الاستملاك رقم (١٢) لسنة ١٩٨١ والغاء تعليمات تسهيل تنفيذ قانون بيع وايجار اموال الدولة التي تتضمن الاستملاك الاداري، كون الاستملاك والتعليمات المذكورة لم ينص عليهما المشرع في القانون موضوع البحث وهو ما يؤدي بالنتيجة الى الاثر بلا سبب.

٦. الغاء قرارات مجلس قيادة الثورة النافذة كالقرار المرقم (٦٩٣) في ١٢/٨/١٩٧٣ فيما يخص موضوع بيع عقارات الادارة الى دوائر الدولة والقطاع العام بدون بدل وتضمن تلك القرارات في صلب القانون.

٧. دعوة المشرع الى تعديل النصوص القانونية التي تعرضت للطعن بعدم دستورتيتها او تعديل النصوص الغامضة وجعلها أكثر يسر وسهولة في التطبيق، او تعديل النصوص التي تتعارض مع القانون موضوع البحث مع القوانين الاخرى كقانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام او قانون الاستملاك النافذين سواء كان التعديل بالإضافة او الحذف.

١. دعوة المشرع الى معالجة الحالات الخاصة بالإعلان والنكول بنصوص واضحة ومفصلة لغلق باب الاجتهادات والاختلاف في تطبيق القانون. فعند نكول الموظف الذي رست عليه المزايدة وفي حالة عدم موافقة المزايد ما قبل الاخير على قبول العقار بالبدل الذي كان قد عرضه فتجري المزايدة مجدداً، يفترض ان يكون الاعلان في مثل هكذا حالات لذات الشريحة المعلن عنها سابقاً دون بقية الشرائح الاخرى، على ان يكون الاعلان بيوم واحد للفئات الثالثة ولكل فئة وقت محدد، لتقليل النفقات وسرعة استكمال اجراءات البيع.

٢. دعوة المشرع لإضافة نصوص قانونية تعالج وتوضح آلية بيع عقارات الادارة الى دوائر الدولة للأغراض الرسمية لعدم ذكر المشرع الآلية التي يتم فيها البيع سواء من حيث الاعلان او بيان الحل فيما لو تقدمت أكثر من دائرة على شراء تلك العقارات.

٣. بالرغم من ان المشرع ذكر الآلية التي يتم فيها تسديد الموظفين ثمن العقار الى الادارة، الا ان المشرع أغفل آلية تسديد دوائر الدولة والقطاع العام ثمن العقارات الى الادارة، وهو ما نجده عيباً ونقصاً تشريعياً وجب اكماله من خلال النص على آلية لطريقة التسديد كأن تكون مقسطة على خمسة أقساط كل قسط يدفع بداية السنة المالية.

٤. دعوة المشرع الى الحد من الاعتبارات الشخصية الحكومية التي تقدمها الادارة لموظفيها وذلك من خلال

١. دعوة المشرع الى معالجة الحالات الخاصة بالإعلان والنكول بنصوص واضحة ومفصلة لغلق باب الاجتهادات والاختلاف في تطبيق القانون. فعند نكول الموظف الذي رست عليه المزايدة وفي حالة عدم موافقة المزايد ما قبل الاخير على قبول العقار بالبدل الذي كان قد عرضه فتجري المزايدة مجدداً، يفترض ان يكون الاعلان في مثل هكذا حالات لذات الشريحة المعلن عنها سابقاً دون بقية الشرائح الاخرى، على ان يكون الاعلان بيوم واحد للفئات الثالثة ولكل فئة وقت محدد، لتقليل النفقات وسرعة استكمال اجراءات البيع.

٢. دعوة المشرع لإضافة نصوص قانونية تعالج وتوضح آلية بيع عقارات الادارة الى دوائر الدولة للأغراض الرسمية لعدم ذكر المشرع الآلية التي يتم فيها البيع سواء من حيث الاعلان او بيان الحل فيما لو تقدمت أكثر من دائرة على شراء تلك العقارات.

٣. بالرغم من ان المشرع ذكر الآلية التي يتم فيها تسديد الموظفين ثمن العقار الى الادارة، الا ان المشرع أغفل آلية تسديد دوائر الدولة والقطاع العام ثمن العقارات الى الادارة، وهو ما نجده عيباً ونقصاً تشريعياً وجب اكماله من خلال النص على آلية لطريقة التسديد كأن تكون مقسطة على خمسة أقساط كل قسط يدفع بداية السنة المالية.

٤. دعوة المشرع الى الحد من الاعتبارات الشخصية الحكومية التي تقدمها الادارة لموظفيها وذلك من خلال



- (١) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، مجلد ١، دون ذكر الناشر ومكانه ١٩٦٤، ص ١٠٤.
- (٢) د. كمال قاسم ثروت، عد المقاوله، الوجيز في شرح احكام المقاوله، ط ١، ج ١، دون ذكر اسم الناشر، بغداد، ١٩٩٩، ص ١٥ وينظر كذلك استاذنا الدكتور احمد خورشيد حميدي، الاعتبار الشخصي في العقد الاداري، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، م ٦، ع ٤٤، ٢٠٠٠، ص ١٤١.
- (٣) رأي الفقيه جيز اشار اليه د. عاطف سعدي محمد، عقد التوريد الاداري بين النظرية والتطبيق، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٢٦٢.
- (٤) محمود جمال زكي، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني المصري، ج ١، ط ٢، مطبعة جامعة القاهرة للكتاب العربي، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ٢٥١ وما بعدها.
- (٥) عبد الله ناصر احمد، حماية المناقصات والمزيادات في ضوء القانون القطري، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة قطر، ٢٠٢١، ص ٥، ١٨.
- (٦) د. جليل حسن بشات، الاعتبار الشخصي وأثره في انعقاد وتنفيذ العقد، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية، جامعة بغداد، ع ٢١ و ٢٠، م ١٣، ١٩٩٨، ص ١٥٠.
- (٧) د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الاسلامي (نظرية السبب والبطان) بدون اسم ومكان نشر، ج ٤، ١٩٥٧، ص ١٠٤.
- (٨) المادة (١٣٢) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
- (٩) د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الاسلامي (نظرية السبب والبطان) مصدر سابق، ص ١٠٦.
- (١٠) د. مصطفى احمد الزرقاء، الفقه الاسلامي في ثوبه الجديد، ط ٢، ج ١، مطبعة الحياة، دمشق، ١٩٩٩، ص ٥٤٧.
- (١١) كنعان محمد محمود المفرجي، الاعتبار الشخصي في العقد الاداري "دراسة مقارنة" رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة تكريت، ٢٠٠٩، ص ٤٣.
- (١٢) استثنى المشرع من النص الاراضي الموقوفة وفقاً صحيحاً أو ذرياً، فهذه من الاراضي التي لا يجوز بيعها.
- (١٣) المادة (١٥/أولاً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (١٤) المادة (١٥/أولاً/ب) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (١٥) المادة (٤) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (١٦) حيدر داود حمد الله الحسيني، شرح قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل، ط ٢، مكتبة القانون المقارن، ٢٠٢٢، ص ٨٥.
- (١٧) البند رابعاً من المادة (٥) من قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام رقم (١٤) لسنة ١٩٩١ المعدل.
- (١٨) المادة (١٤) من دستور جمهورية العراق لعام ٢٠٠٥.
- (١٩) قرار المحكمة الاتحادية العليا رقم (٢١٣/اتحادية/٢٠٢١) قرار منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٦٦٩ في ٢٠٢٢/٣/٧).
- (٢٠) خالي عبد الباسط، النظام القانوني لحق التقاعد في قطاع الوظيفة العمومية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية، ٢٠١٧، ص ١٢.
- (٢١) المادة (١٥/ثانياً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (٢٢) المادة (٢٥/أولاً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (٢٣) جبار وحيد حسن، شرح قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣، الناشر صباح صادق جعفر الانباري، بغداد، ط ١، ٢٠١٧، ص ٧١.
- (٢٤) المادة (٢٥/أولاً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.

- (^{٢٥}) نجيب خلف احمد، سلطة الادارة في اختيار المتعاقد معها "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، كلية القانون والسياسة، جامعة بغداد، ١٩٨٤، ص ٧٨-٧٩.
- (^{٢٦}) د. ماهر صالح علاوي، الوسيط في القانون الاداري، دون ذكر اسم ومكان النشر، ٢٠٠٩، ص ٤٢٨.
- (^{٢٧}) المادة (١٥) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (^{٢٨}) الفئة الاولى تتضمن موظفي الادارة مالكة العقار، الفئة الثانية موظفي الوزارة التابعة لها الادارة مالكة العقار، الفئة الثالثة موظفي دوائر الدولة والقطاع العام.
- (^{٢٩}) قرار مجلس الدولة رقم (٢٠١٤/٧) في (٢٠١٤/١/٢١) قرار غير منشور.
- (^{٣٠}) حيدر داود حمد الله الحسيني، مصدر سابق، ص ١٥٤.
- (^{٣١}) منقول عن الدكتور عصمت عبد المجيد بكر، احكام بيع وايجار اموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ والتطبيقات القضائية، مطبعة الخيرات، بغداد، ٢٠٠٠، ص ٥٤.
- (^{٣٢}) المادة (٢٣) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (^{٣٣}) حيدر داود حمد الله الحسيني، مصدر سابق، ص ٢٣٧-٢٣٨.
- (^{٣٤}) نرى ان كلمة علنية زائدة ولا داعي نكرها لعدم وجود مزادات سرية، سواء كانت المزادات التي تجريها الادارة مزادات عامة أو مزادات مقيدة (محدودة).
- (^{٣٥}) المادة (٢٥/اولاً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (^{٣٦}) المادة (٢٥/ثانياً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (^{٣٧}) طه نعمة رشيد، الاختصاصات المالية للإدارة في العقود الحكومية، بحث دبلوم، كلية الحقوق، جامعة تكريت، ٢٠٢٢، ص ٤٤.
- (^{٣٨}) المادة (٢٥/اولاً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (^{٣٩}) جبار وحيد حسن، مصدر سابق، ص ٨٠.
- (^{٤٠}) المادة (١٥/ثانياً) من تعليمات رقم (٤) لسنة ٢٠١٧ تعليمات تسهيل تنفيذ قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (^{٤١}) قرار مجلس الدولة المرقم (٩٩٥/٢٩) في (٢٠٢٢/٦/٢٣) قرار غير منشور.
- (^{٤٢}) عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة، المؤسسة الفنية للطباعة والنشر، القاهرة، ٢٠١٤، ص ٢١١.
- (^{٤٣}) المادة (١٧/ثالثاً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- (^{٤٤}) د. عثمان سلمان غيلان، المرشد العملي في احكام الشراء والبيع والايجار وارام العقود الحكومية، الناشر صباح صادق الانباري، موسوعة القوانين العراقية، ط٢، ٢٠٠٩، ص ١٤٤.
- (^{٤٥}) راجع نص المادة (١٧/ثانياً) من قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.

المصادر

أولاً: الكتب:

- (١) حيدر داود حمد الله الحسيني، شرح قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل، ط٢، مكتبة القانون المقارن، ٢٠٢٢.
- (٢) جبار وحيد حسن، شرح قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣، الناشر صباح صادق جعفر الانباري، بغداد، ط١، ٢٠١٧.
- (٣) الفقيه جيز اشار اليه د. عاطف سعدي محمد، عقد التوريد الاداري بين النظرية والتطبيق، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠٠٥.

- ٤) د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الاسلامي (نظرية السبب والبطلان) بدون اسم ومكان نشر، ج٤، ١٩٥٧.
- ٥) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، مجلد ١، دون ذكر الناشر ومكانه ١٩٦٤.
- ٦) عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة، المؤسسة الفنية للطباعة والنشر، القاهرة، ٢٠١٤.
- ٧) د. عثمان سلمان غيلان، المرشد العملي في احكام الشراء والبيع والايجار واران العقود الحكومية، الناشر صباح صادق الانباري، موسوعة القوانين العراقية، ط٢، ٢٠٠٩.
- ٨) د. عصمت عبد المجيد بكر، احكام بيع وايجار اموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ والتطبيقات القضائية، مطبعة الخيرات، بغداد، ٢٠٠٠.
- ٩) د. كمال قاسم ثروت، عد المقاوله، الوجيز في شرح احكام المقاوله، ط١، ج١، دون ذكر اسم الناشر، بغداد، ١٩٩٩.
- ١٠) د. ماهر صالح علاوي، الوسيط في القانون الاداري، دون ذكر اسم ومكان النشر، ٢٠٠٩.
- ١١) محمود جمال زكي، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني المصري، ج١، ط٢، مطبعة جامعة القاهرة للكتاب العربي، القاهرة، ٢٠٠٨.
- ١٢) د. مصطفى احمد الزرقاء، الفقه الاسلامي في ثوبه الجديد، ط٢، ج١، مطبعة الحياة، دمشق، ١٩٩٩.

ثانياً: الرسائل والاطاريح:

- ١) خالي عبد الباسط، النظام القانوني لحق التعاقد في قطاع الوظيفة العمومية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية، ٢٠١٧.
- ٢) عبد الله ناصر احمد، حماية المناقصات والمزيدات في ضوء القانون القطري، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة قطر، ٢٠٢١.
- ٣) كنعان محمد محمود المفرجي، الاعتبار الشخصي في العقد الاداري "دراسة مقارنة" رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة تكريت، ٢٠٠٩.
- ٤) نجيب خلف احمد، سلطة الادارة في اختيار المتعاقد معها "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، كلية القانون والسياسة، جامعة بغداد، ١٩٨٤.
- ٥) طه نعمة رشيد، الاختصاصات المالية للإدارة في العقود الحكومية، بحث دبلوم، كلية الحقوق، جامعة تكريت، ٢٠٢٢.

ثالثاً: الابحاث العلمية:

- ١) د. احمد خورشيد حميدي، الاعتبار الشخصي في العقد الاداري، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، م٦، ع٤٤، ٢٠٠٠.
- ٢) د. جليل حسن بشات، الاعتبار الشخصي وأثره في انعقاد وتنفيذ العقد، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية، جامعة بغداد، ع١٤ و١٩٩٨، ٢٠١٤.

رابعاً: الدساتير والقوانين والتعليمات:

- (١) دستور جمهورية العراق لعام ٢٠٠٥.
 - (٢) القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
 - (٣) قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام رقم (١٤) لسنة ١٩٩١ المعدل.
 - (٤) قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
 - (٥) تعليمات رقم (٤) لسنة ٢٠١٧ تعليمات تسهيل تنفيذ قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- خامساً: القرارات:

- (١) قرار مجلس الدولة رقم (٢٠١٤/٧) في ٢٠١٤/١/٢١ قرار غير منشور.
- (٢) قرار المحكمة الاتحادية العليا رقم (٢١٣/اتحادية/٢٠٢١) قرار منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٦٦٩) في ٢٠٢٢/٣/٧.
- (٣) قرار مجلس الدولة المرقم (٩٩٥/٢٩) في ٢٠٢٢/٦/٢٣ قرار غير منشور.

Sources

First: Books:

- 1) Haider Dawoud Hamdallah Al-Husseini, Explanation of the Law on the Sale and Rent of State Property No. (21) Of 2013, as amended, 2nd edition, Comparative Law Library, 2022.
- 2) Jabbar Wahid Hassan, Explanation of the Law on the Sale and Rent of State Funds No. (21) Of 2013, publisher Sabah Sadiq Jaafar Al-Anbari, Baghdad, 1st edition, 2017.
- 3) The jurist Jez, referred to by Dr. Atef Saadi Muhammad, Administrative Supply Contract between Theory and Practice, Dar Al-Fikr Al-Jami'i, Alexandria, 2005.
- 4) Dr. Abd al-Razzaq al-Sanhouri, Sources of Right in Islamic Jurisprudence (The Theory of Cause and Invalidation) without name and place of publication, vol. 4, 1957.
- 5) Dr. Abd al-Razzaq al-Sanhouri, Al-Wasit fi Sharh al-Civil Law, Contracts Containing Work, Volume 1, without mentioning the publisher and place, 1964.
- 6) Abdel Rashid Maamoun, Al-Wajeez fi Al-Asma'a, Al-Fanni Foundation for Printing and Publishing, Cairo, 2014.
- 7) Dr. Othman Salman Ghailan, The Practical Guide to the Provisions of Buying, Selling, Renting, and Assisting Government Contracts, published by Sabah Sadiq Al-Anbari, Encyclopedia of Iraqi Laws, 2nd edition, 2009.
- 8) Dr. Ismat Abdul Majeed Bakr, Provisions on the Sale and Rent of State Funds No. 32 of 1986 and Judicial Applications, Al-Khairat Press, Baghdad, 2000.
- 9) Dr. Kamal Qasim Tharwat, Id Al-Muqawala, Al-Wajeez fi Sharh Ahkam Al-Muqawala, 1st edition, vol. 1, without mentioning the name of the publisher, Baghdad, 1999.
- 10) Dr. Maher Saleh Allawi, The Mediator in Administrative Law, without mentioning the name and place of publication, 2009.



- 11) Mahmoud Gamal Zaki, Al-Wajeez fi The Theory of Commitment in Egyptian Civil Law, vol. 1, 2nd ed., Cairo University Press for Arabic Books, Cairo, 2008.
- 12) Dr. Mustafa Ahmed Al-Zarqa, Islamic jurisprudence in its new guise, 2nd edition, vol. 1, Al-Hayat Press, Damascus, 1999.

Second: Letters and theses:

- 1) Khali Abdel Basset, The legal system for the right to retirement in the public service sector, Master's thesis, Faculty of Law and Political Science, Ahmed Deraya University, 2017.
- 2) Abdullah Nasser Ahmed, Protecting Tenders and Auctions in Light of Qatari Law, Master's Thesis, College of Law, Qatar University, 2021.
- 3) Kanaan Muhammad Mahmoud Al-Mufarji, Personal Consideration in the Administrative Contract, "A Comparative Study," Master's Thesis, College of Law, Tikrit University, 2009.
- 4) Najib Khalaf Ahmed, Management Authority in Choosing Contractors, "A Comparative Study," Master's Thesis, College of Law and Politics, University of Baghdad, 1984.
- 5) Taha Nima Rashid, Financial Specializations for Administration in Government Contracts, Diploma Research, College of Law, Tikrit University, 2022.

Third: Scientific research:

- 1) Dr. Ahmed Khorshid Hamidi, Personal Consideration in the Administrative Contract, research published in the Tikrit University Journal of Human Sciences, Part 6, Part 4, 2000.
- 2) Dr. Jalil Hassan Bashat, personal consideration and its impact on the conclusion and implementation of a contract, research published in the Journal of Legal Sciences, University of Baghdad, No. 1 and 2, 1998.

Fourth: Constitutions, laws and instructions:

- 1) The Constitution of the Republic of Iraq of 2005.
- 2) Iraqi Civil Law No. (40) Of 1951.
- 3) Law on Discipline of State and Public Sector Employees No. (14) Of 1991, amended.
- 4) Law on the Sale and Rent of State Property No. (21) Of 2013, amended.
- 5) Instructions No. (4) Of 2017 Instructions to facilitate the implementation of the amended Law on the Sale and Rent of State Funds No. (21) Of 2013.

Fifth: Decisions:

- 1) State Council Resolution No. (7/2014 dated 1/21/2014), unpublished decision.
- 2) Federal Supreme Court Decision No. (213/Federal/2021), a decision published in the Iraqi Al-Waqa'i newspaper, issue (4669 on 3/7/2022.)
- 3) State Council Resolution No. (29/995 dated 6/23/2022) is an unpublished decision.