



جمهورية العراق  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
معهد العلمين للدراسات العليا  
قسم القانون الخاص

## أحكام فسخ عقد الوحدات السكنية (دراسة مقارنة)

رسالة ماجستير تقدم بها الطالب  
حيدر علي صادق

إلى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا وهي جزء من متطلبات نيل درجة الماجستير في  
القانون الخاص

إشراف  
أ. د. منصور حاتم محسن

١٤٤٧ هـ  
2025 م



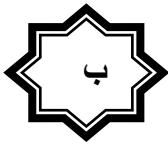
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا﴾

﴿وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ﴾

صَلَّى اللَّهُ عَلَى الْعَظِيمِ

(سورة النحل: الآية ٩١)



مَدْرَسَةٌ

إلى من يستحقون...

إلى أبي وأمي، أصل الحكاية و بدايتها، الجذر الذي أشتد به عودي، والظل الذي لم يغيب عنِّي يوماً أن كل خطوة مضت في حياتي بدأت بدعائكم، وإنّ ما في قلبي من قوة وثبات، منكما، وبفضل وجودكم، وإلى عائلتي التي كانت السند الحقيقي في كل ما مررت به وإلى ما تحملوه من انشغالي، وشجعوني بضمthem ودعائهم.

ولمن كان جزءاً من هذه الرحلة دون أن يُكتب اسمه، لكن روحه كانت حاضرة في كل لحظة، وكل خطوة، وكل فكرة دفعتني إلى الإمام، لم نبدأ بعد، لكننا نعرف الطريق... بيننا كلمات قليلة، لكن ما ينتظروننا كثير. وهذا العمل، يسبق ما هو قادم... وما هو قادم، أجمل.

إليكم، كل الامتنان والمحبة، لأن هذا الطريق ما كان ليكتمل دونكم، وأن الوصول ما كان ليعني شيئاً لولا أنكم كنتم فيه. وهذا العمل، وإن كتب باسمي، فهو في حقيقته ثمرة ما زرعتموه فلكم جميعاً، من القلب شكرأً لا يكفيه الكلام، وامتنان لا تحيطه الصفحات.



# شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

الحمد لله الذي بنعمته تم الصالحات، وبفضله وتوفيقه يسير درب العلم والعطاء. أحدهم حمد الشاكرين، وأثني عليه ثناء الذاكرين، على ما من به عليّ من توفيق وتسديد حتى بلغت هذه المرحلة من مسيرتي الأكاديمية.

أتوجه بخالص الشكر وجزيل الامتنان إلى أساتذتي الأفاضل، رئيس وأعضاء لجنة المناقشة المحترمين، الذين تفضلوا بإثراء هذا الجهد العلمي من خلال وقتم الثمين وملحوظاتهم القيمة، فكان لحضورهم الكريم ومداخيلتهم العلمية أكبر الأثر في تعزيز هذا العمل وتهذيبه، فلكم مني كل التقدير والامتنان.

وأخص بالشكر والتقدير أستاذي ومشرفي الفاضل، الدكتور منصور حاتم حسن، الذي كان لي نعم الموجّه والمعلم، فلم يبخّل عليّ بعلمه وتوجّهه، وكان سندًا لي في كل مراحل الدراسة، بصبر المعلم وحرص الأب، فله مني أصدق آيات العرفان وأسمى معاني الاحترام والتقدير.

كما أتقدم بالشكر إلى معهد العلوم للدراسات العليا، وراعيه الكريم مؤسسة بحر العلوم الخيرية، على ما قدموه من دعم معرفي وبيئة أكاديمية محفزة، كانت ركيزة أساسية في إتمام هذا الجهد العلمي، فكل الشكر والتقدير لهذه المؤسسة العلمية الرائدة ولجميع القائمين عليها.

ولا يفوتي أن أعبر عن امتناني لكل زملائي وزميلاتي، ولكل من ساندني بكلمة طيبة، أو دعوة صادقة في ظهر الغيب، ولكل من آمن بي ووقف إلى جنبي في خطوات هذا المشوار. لكم جميعاً مني كل الشكر والعرفان، وأسأل الله أن يجزيكم عن خير الجزاء، وأن يديم بيننا المحبة والذكرى الطيبة.

وفي الختام، فإن هذا العمل ثمرة جهد متواضع، أرجو أن أكون قد وُفقت فيه لنيل القبول وتحقيق الفائدة، فإن أحسنت فمن فضل الله وتوفيقه، وإن قصرت أو أخطأت فمني ومن تقصيرني، وأسأل الله العفو والسداد.

## الملخص

تناولت هذه الرسالة موضوعاً ذا أهمية بالغة يتمثل في أحكام فسخ عقد الوحدات السكنية، وهو موضوع أفرزته الطفرة العمرانية في العراق، وانتشار نمط بيع الوحدات السكنية قيد الإنشاء، وما نجم عنه من إشكالات قانونية، واقتصادية، واجتماعية مستعصية تمس استقرار المعاملات العقارية وثقة المتعاملين بها. فقد أظهرت الدراسة أن هذه العقود غالباً ما تُبرم خارج إطار التسجيل العقاري الرسمي، الأمر الذي يجعلها في ظاهرها باطلة وفقاً للقانون المدني العراقي، لكن القضاء العراقي استقر على اعتبارها عقوداً صحيحة متى توافرت شروط خاصة استقر عليها القضاء العراقي، وهو ما ولد حالة خصوصية قانونية تثير أسئلة دقيقة حول مدى إمكانية فسخ العقد عند الإخلال، أو اللجوء إلى بدائل قانونية مثل دعوى التملك، أو دعوى التعويض.

بدأت الدراسة بتفصيل ماهية عقد بيع الوحدات السكنية من حيث تعريفه، ومحله، وأطرافه، وبيان طبيعتها القانونية الخاصة، إذ غالباً ما يكون تنفيذ العقد معلقاً على إنجاز مشروع استثماري متكملاً، بينما تدفع الأثمان مقدماً أو على أقساط، مما يخلق مركزاً قانونياً هشاً للمشتري ويجعل العقد محاطاً بالالتزامات معقدة. ثم تناولت الرسالة مفهوم الفسخ في هذه العقود، فحالت شروطه على وفق القواعد العامة والنصوص الخاصة، وبينت أنواعه الثلاثة: الانقاضي والقضائي والقانوني، مع تحديد نطاق كل نوع وضوابط تطبيقه في ضوء طبيعة هذا العقد.

كما بحثت الرسالة دعوى التملك المستندة إلى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١١٩٨) لسنة (١٩٧٧) كحل بديل عن الفسخ بعد الأخذ به على غير البطلان، إذ تمكّن المشتري الذي أوفى بالتزاماته الجوهرية من الحصول على حق التملك حتى في حال إخلال المستثمر بالتسجيل، أو التسليم، وتم تحليل شروط هذه الدعوى مسوغات الأخذ بها، وأثارها العملية في تثبيت المراكز القانونية للمشترين وحمايتهم من التعسف.

وانقلت الدراسة بعد ذلك إلى بحث آثار فسخ عقد بيع الوحدة السكنية، فقسمت على آثار مباشرة، وأخرى غير مباشرة. تناولت الآثار المباشرة إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد، والعقبات التي تحول دون ذلك، مثل صعوبة إعادة الوحدة بعد المباشرة بينها بحسب مواصفات وأسعار خاصة، أو تعديها، أو عجز المستثمر عن رد المبالغ المقبوضة. كما درست دعوى التعويض بفرق البدلين كحل بديل في حالة تعذر التنفيذ العيني. أما الآثار غير المباشرة فقد شملت التداعيات الاقتصادية والاجتماعية المتربطة على الفسخ، مثل اضطراب

السوق العقاري، وترابع الثقة في البيئة الاستثمارية، وتضخم النزاعات القضائية، وما لذلك من أثر على الاستقرار الأسري، والاجتماعي.

وخلصت الرسالة إلى أن القواعد العامة للفسخ غير كافية للتعامل مع واقع عقود بيع الوحدات السكنية الاستثمارية، وإن القضاء العراقي، بالرغم اعترافه بصحة هذه العقود، يقيّد فسخها حماية للمشاريع الاستثمارية بدون توفير بدائل متوازنة تكفل حقوق المشتري. كما بيّنت أن غياب تنظيم قانوني خاص أدى إلى تفاوت الأحكام القضائية وغياب معيار واضح لتقدير الإخلال وآثاره.

وانتهت الدراسة إلى جملة من المقترنات، أبرزها الدعوة إلى تشريع خاص أو تعديل قانون الاستثمار بما يتضمن نصوصاً واضحة تنظم عقود بيع الوحدات السكنية قيد الإنشاء وتحدد حالات الفسخ وألياته وضماناته، وتقر دعوى التمليل كحل قضائي بديل، وتلزم بإنشاء حسابات ضمان، أو أنظمة مالية لحماية المشترين. كما دعت إلى توحيد الاجتهاد القضائي، وتطوير نماذج عقود رسمية تراعي خصوصية العلاقة بين المستثمر، والمشتري، وتوازن بين حماية الاستثمار، وضمان حق السكن، وتقترح إطاراً قانونياً أكثر عدالة واستقراراً يتوافق مع التطور العمراني في العراق، ويحقق توازناً بين اعتبارات السوق العقارية وحقوق الأفراد.

## محتويات الرسالة

رقم الصفحة	الموضوع
أ	الأية القرآنية
ب	الإهداء
ت	الشكر والتقدير
ث - ج	المستخلاص
ح - خ	المحتويات
٨ - ١	المقدمة
٨٤ - ٩	<b>الفصل الأول: مفهوم فسخ عقد الوحدات السكنية</b>
٤٢ - ١٠	المبحث الأول: ماهية عقد بيع الوحدات السكنية
٢٩ - ١١	المطلب الأول: التعريف بعد بيع الوحدات السكنية
١٨ - ١١	الفرع الأول: تعريف عقد بيع الوحدات السكنية وأنواع العقد
٢٣ - ١٩	الفرع الثاني: محل عقد بيع الوحدات السكنية
٢٩ - ٢٣	الفرع الثالث: أطراف عقد بيع الوحدات السكنية
٤٠ - ٣٠	المطلب الثاني: طبيعة عقد بيع الوحدات السكنية
٣٤ - ٣١	الفرع الأول: القواعد العامة التي تحكم عقد بيع الوحدات السكنية
٣٨ - ٣٤	الفرع الثاني: خصوصية عقد بيع الوحدات السكنية
٤٢ - ٣٨	الفرع الثالث: مسوغات اعتبار عقد بيع الوحدات السكنية ذو طبيعة خاصة
٨٤ - ٤٣	المبحث الثاني: مفهوم فسخ عقد بيع الوحدات السكنية
٦٤ - ٤٤	المطلب الأول: ماهية فسخ عقد الوحدات السكنية
٤٨ - ٤٤	الفرع الأول: معنى فسخ عقد بيع الوحدات السكنية
٥٧ - ٤٨	الفرع الثاني: شروط فسخ عقد بيع الوحدات السكنية على وفق القواعد العامة
٦٤ - ٥٧	الفرع الثالث: القواعد الخاصة بفسخ عقد بيع الوحدات السكنية

٨٤ - ٦٤	المطلب الثاني: أنواع فسخ عقد بيع الوحدات السكنية
٧٥ - ٦٥	الفرع الأول: الفسخ الاتفاقي
٨٠ - ٧٥	الفرع الثاني: الفسخ بحكم القضاء
٨٤ - ٨٠	الفرع الثالث: الفسخ بحكم القانون
١٤٥ - ٨٥	الفصل الثاني: القواعد القانونية التي تحكم فسخ عقد بيع الوحدات السكنية
١١١ - ٨٧	المبحث الأول: تجنب فسخ عقد بيع الوحدات السكنية بتطبيق أحكام التملك
١٠١ - ٨٨	المطلب الأول: المقصود بدعوى تملك على وفق قرار التملك رقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧
٩٧- ٨٨	الفرع الأول: التعريف بدعوى تملك الوحدة السكنية
١٠١ - ٩٧	الفرع الثاني: مسوغات الأخذ بدعوى التملك الوحد السكنية
١١٢ - ١٠٢	المطلب الثاني: أحكام تطبيق دعوى التملك في عقد بيع الوحدات السكنية
١٠٧ - ١٠٢	الفرع الأول: مدى امكانية تطبق دعوى التملك في عقد بيع الوحدات السكنية
١١١ - ١٠٧	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على تطبيق دعوى التملك
١٤٥ - ١١٢	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على فسخ عقد بيع الوحدات السكنية
١٣٢ - ١١٣	المطلب الأول: الآثار المباشرة التي تترتب على فسخ عقد بيع الوحدات السكنية
١٢٠ - ١١٤	الفرع الأول: إعادة الحال إلى ما كان عليه
١٣٢ - ١٢٠	الفرع الثاني: دعوى التعويض بفرق البدلين
١٤٥ - ١٣٢	المطلب الثاني: الآثار غير المباشرة لفسخ عقد بيع الوحدات السكنية
١٣٨ - ١٣٣	الفرع الأول: التداعيات الاقتصادية الناجمة لفسخ عقد بيع الوحدات السكنية
١٤٥ - ١٣٩	الفرع الثاني: الآثار الاجتماعية المترتبة على فسخ عقد بيع الوحدات السكنية
١٥١ - ١٤٦	الخاتمة:
١٦٠ - ١٥٢	قائمة المصادر:
b - a	:ABSTRACT

## المقدمة

الحمد لله والصلوة والسلام على سيدنا محمد رسول الله ﷺ، رسول الرحمة والمحبة، صاحب الخلق العظيم وعلى آله الطيبين الطاهرين أجمعين

### أولاً: التعريف بموضوع الدراسة

شهد العراق في العقود الأخيرة تحولات جوهرية في بنائه الاقتصادية، والإدارية، كان من أبرزها ابعاد الدولة عن قطاع الإسكان المباشر، واتجاهها إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص لإنشاء مجمعات سكنية استثمارية تمثل نمطاً جديداً من أنماط العمران الحضري في البلاد. وقد واكب هذا التحول توسيعاً ملحوظاً في عقود بيع الوحدات السكنية داخل هذه المجمعات، بوصفها آلية قانونية يتم من خلالها تملك المواطنين وحدات سكنية بموجب عقود مبرمة بين المستثمر والمشتري، تخضع في أصلها لقواعد القانون المدني، إلا أنها تطرح العديد من الإشكالات العملية نتيجة لخصوصية هذه العقود من حيث التكوين والتنفيذ والآثار. ونهدف في هذه الرسالة إلى دراسة أحكام فسخ عقد بيع الوحدة السكنية داخل المجمعات الاستثمارية تحديداً، من دون أن يمتد إلى عقود الإيجار، أو الانتفاع، أو الشراكة، أو غيرها من التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات. فقد اقتضت طبيعة عقد البيع، وما يرتبه من التزامات متبادلة تنتهي إلى نقل الملكية، أن يحظى هذا النوع من العقود باهتمام قضائي خاص، لاسيما في ظل تطور السوق العقاري وغياب نصوص قانونية تفصيلية تنظم هذه العلاقة التعاقدية الحديثة.

وتتسم عقود بيع الوحدات السكنية داخل المجمعات الاستثمارية بميزات متعددة تميزها عن العقود المدنية التقليدية. فهي غالباً ما تُلزم على وحدات لم تشيَّد بعد، أو ما زالت قيد الإنشاء، مما يجعل المشتري يلتزم بدفع الثمن مقدماً أو على مراحل قبل تحقق تسليم فعلي. كما تتضمن هذه العقود شروطاً وملحق

نمطية تضعها الشركات الاستثمارية، وغالباً ما تكون غير قابلة للتفاوض، ما يؤدي إلى تفاوت واضح في مراكز القوى بين الطرفين، ويزيد من احتمالية الإخلال بتنفيذ العقد، خاصة من جانب المستثمر في حالات التأخير، أو التوقف عن التنفيذ.

وما يعمق من خصوصية هذه العقود أن القضاء العراقي، في ظل عدم وجود نصوص قانونية خاصة، قد اضطاع بدور مركزي في التعامل معها، وأقر طبيعة خاصة لها تتناسب مع الطبيعة الاستثمارية بالرغم من عدم تسجيلها في دوائر التسجيل العقاري، معتمداً في ذلك على مبادئ الإرادة الجادة، ودفع الثمن، واستعداد العين للتسليم وعد عقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية يخضع لقانون الاستثمار والذي يكون هدف جذب الاستثمار، و المستثمرين إلى داخل البلد، وتحفيز قطاعات الدولة الاقتصادية، وقد أدى هذا الاتجاه القضائي إلى منح هذه العقود حجية العقد الصحيح، ولو افتقرت إلى الشكلية القانونية المطلوبة، وهو ما جعلها من العقود المدنية ذات الطبيعة الاستثمارية التي تحتاج إلى معالجة قانونية دقيقة تختلف عن المعايير التقليدية.

ومن خلال دراسة هذا الموضوع، يسعى الباحث إلى بيان مدى قدرة القواعد العامة في القانون المدني على التعامل مع فسخ هذه العقود، واستكشاف مدى الحاجة إلى تطوير حلول قانونية، أو قضائية أكثر ملائمة، تراعي خصوصية هذا النوع من التعاقد، وتحفظ التوازن بين حماية العملية الاستثمارية من جهة، وصيانة حق المشتري وحق السكن من جهة أخرى، لا سيما في ظل التحديات القانونية، والاجتماعية، والاقتصادية التي تواجه هذا القطاع.

## ثانياً: أهمية الدراسة

تبرز أهمية هذه الدراسة في كونها تعالج أحكام فسخ عقد بيع الوحدة السكنية في المجمعات الاستثمارية، وهو عقد يتمتع بخصوصية قانونية متميزة، من حيث موضوعه، وأطرافه، وآلية تفدينه، وما يرتبط به من آثار اجتماعية واقتصادية. وقد أصبحت هذه العقود تشكل نمطاً تعاقدياً شائعاً في السوق العقاري العراقي، من دون أن تكون خاضعة لتنظيم قانوني خاص، ما أفرز جملة من الإشكالات عند الإخلال بها.

وتجلّى الأهمية القانونية للدراسة في كشف القصور التشريعي الذي يعاني منه النظام القانوني العراقي في تنظيم هذا النوع من العقود، وخاصة في جانب الفسخ، وإذ يتم التعامل معه على وفق القواعد العامة للعقود، من دون مراعاة لخصوصية العقد العقاري الاستثماري، مما يؤدي إلى نتائج غير متوازنة، لا سيما حين يتعلق الأمر بمراكز أطراف غير متكافئة.

كما أن الدراسة تسلط الضوء على أثر الفسخ في عقود تهدف إلى تملك وحدة سكنية، وهي ليست فقط محلاً للعقد، بل تمثل حاجة أساسية لصيغة بحق السكن، مما يُكسب النزاع بعدها اجتماعياً يتجاوز المعاملة المدنية إلى حماية مصلحة سكنية تمس استقرار الأفراد والعائلات.

وتزداد أهمية الدراسة من الناحية العملية لكونها تربط بين نظرية الفسخ كأداة قانونية كلاسيكية، وواقع عقود الاستثمار العقاري الحديثة، بما يكشف عن حاجة ملحة لإعادة النظر في الأسس القانونية المطبقة. كما تشير الدراسة إلى دعوى التملك كأثر لاحق قد يتربّط عليها تعذر الفسخ، أو عدم جدواه. ولذا فإن هذه الدراسة تسعى إلى تقديم تحليل قانوني لأحكام الفسخ في هذا النوع من العقود، في ضوء الاجتهاد القضائي العراقي والتجارب المقارنة، وتستهدف في الوقت ذاته تقديم مقتراحات إصلاحية تهدف إلى حماية العقد.

### ثالثاً: منهجية الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة على منهجين علميين متكاملين، تم توظيفهما بما يتلاءم مع طبيعة موضوع الدراسة، وخصوصية الإشكالية التي تطرحها، وذلك على النحو الآتي:

١ - **المنهج التحليلي:** اعتمدت الرسالة على تحليل النصوص القانونية والأحكام العامة المتعلقة بالفسخ وأثار العقد في القانون المدني العراقي، مع ربطها بالواقع العملي من خلال دراسة نماذج من الأحكام القضائية. وقد مكّن هذا المنهج من تقويم مدى صلاحية النصوص العامة عند تطبيقها على عقود بيع الوحدات السكنية ذات الطبيعة الخاصة، وإذ أظهرت التطبيقات القضائية ميلاً لتعييد الفسخ، ومنح هذه العقود خصوصية نابعة من اجتهاد قضائي أكثر منها من نصوص تشريعية. وبذلك جمع المنهج بين التأصيل النظري والتطبيق العملي، مما أتاح إبراز التحديات التشريعية، والقضائية في آن واحد.

٢ - **المنهج المقارن:** تم توظيف هذا المنهج في مقارنة القانون العراقي بالقانون المدني المصري، خصوصاً فيما يتعلق بأحكام فسخ العقود العقارية، والعقود المبرمة في إطار المجمعات الاستثمارية. ويسمّه في بيان أوجه الاتفاق والاختلاف في التكييف القانوني للعقد، وحدود الفسخ، وإمكانية تفعيل بدائل كدعوى التملك، أو التعويض، ومدى تماسك النظام المقارن واستقراره التشريعي والقضائي، في مقابل الواقع العراقي.

وينحصر نطاق هذه الدراسة في فسخ عقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية في العراق، من الناحية القانونية والقضائية، مع إجراء مقارنة محددة مع القانون المصري. فلا تشمل الدراسة عقود الإيجار، أو الانتفاع، أو الهبة الخاصة بالوحدات السكنية، أو المشاريع الحكومية، أو التعاقدات ذات الطابع

الإداري بل يقتصر على العقود التي تبرم بين مستثمرين ومواطنين داخل إطار المجمعات الاستثمارية الخاضعة لقانون الاستثمار.

#### رابعاً: اشكالية الدراسة

تعد عقود بيع الوحدات السكنية من العقود المدنية المستحدثة ذات الطبيعة الخاصة، إذ تبرم غالباً من دون تسجيل رسمي في دوائر التسجيل العقاري، ما يجعلها من حيث الشكل عقوداً باطلة على وفق القواعد العامة. غير أن القضاء العراقي قد منحها خصوصية استثنائية، فأعادها عقوداً صحيحة ومنتجة لجميع آثارها القانونية متى ما توافرت الإرادة والمحل والسبب، وظهرت قرائن على دفع الأقساط، أو استلام الوحدة، متجاوزاً بذلك الشروط الشكلية المنصوص عليها قانوناً.

وبالرغم من هذا الاعتراف القضائي، فإن الحق في فسخ هذه العقود ظل مقيداً، إذ يمتنع القضاء عن الفسخ متى ما تبين وجود نسبة من الإنجاز، حتى لو كانت جزئية، أو إذا كانت تبعات الفسخ تمتد للمشاريع الاستثمارية، أو تزعزع الاستقرار الاقتصادي، أو تخوف المستثمرين من الدخول في السوق العقاري العراقي. وبذلك، فإن القضاء يمنح العقد حجية العقد الصحيح، لكنه لا يفعل بالضرورة جميع آثاره، وخصوصاً الفسخ، بالرغم للإخلال من طرف المستثمر.

وتتعقد الإشكالية حين يترك المشتري - وهو الطرف الأضعف - من دون حماية فاعلة، إذ قد يفقد حقه في الوحدة، والسكن، والثمن المدفوع، في غياب آلية قضائية توازن بين مصلحته، ومصلحة السوق. ولا يبادر القضاء غالباً إلى تفعيل دعوى التملك، أو التعويض كبدائل للفسخ، ما يجعل المشتري رهينة اجتهاد قضائي متذبذب، وينثر التساؤل حول مدى قدرة النظام القانوني القائم على تحقيق العدالة العقدية. وإنطلاقاً من هذا الواقع، يطرح هذه تساؤلات جوهيرية، من أبرزها:

- ١ - ما مدى قابلية عقود بيع الوحدات السكنية الاستثمارية - بطبعتها الخاصة - للخضوع لقواعد الفسخ المنصوص عليها في القانون المدني؟
- ٢ - هل يملك القضاء سلطة تقييد الفسخ لأسباب اقتصادية؟ وما أثر ذلك على حقوق المشتري؟
- ٣ - هل يمكن تفعيل دعوى التملك أو التعويض كوسائل بديلة للفسخ، تحقق التوازن العقدي وتقلل النزاعات؟
- ٤ - وهل نحتاج إلى تدخل تشريعي خاص ينظم هذه العقود وشروط فسخها وأثارها بما يراعي توازن المصالح العامة والخاصة؟

وعليه، فإن جوهر إشكالية هذا الدراسة تمثل في غياب تنظيم قانوني خاص لهذه العقود، مقابل اجتهاد قضائي منحها شرعية شكلية وموضوعية، لكنه لا يتتيح للمشتري الحماية الكافية عند الإخلال، مما يقتضي دراسة مدى ملاءمة قواعد الفسخ التقليدية، وتقدير الحاجة لتفعيل بدائل دعوى التملك، أو التعويض، من ضمن رؤية تشريعية متكاملة تراعي واقع السوق العقاري، وحقوق الأفراد.

#### خامسًا: أسباب اختيار الموضوع

- جاء اختيار هذا الموضوع استجابةً لحاجة واقعية متزايدة، لأسباب متعددة:
- ١- كثرة المنازعات القضائية المتعلقة بفسخ عقود بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية، والتي أظهرت تباينًا في تطبيق القانون.
  - ٢- الفراغ التشريعي الذي يعنيه هذا النوع من العقود، لعدم وجود تنظيم خاص به في القانون المدني أو قانون الاستثمار.
  - ٣- تزايد أهمية الاستثمار العقاري وارتباطه بحقوق الأفراد، لا سيما حق السكن، وما يتطلبه من توازن دقيق بين مصلحة المستثمر والمشتري.

٤- دور القضاء العراقي المؤثر في منح هذه العقود وصف "العقد الصحيح" بالرغم مخالفتها الشكلية، وما يترتب على ذلك من آثار تستحق الدراسة والتمحيص.

٥- ندرة الدراسات الأكاديمية التي تناولت هذا الموضوع بصيغة قانونية مقارنة، تجمع بين النظرية والتطبيق، مما يمنح الدراسة قيمة علمية مضافة.

#### سادساً: الدراسات السابقة

نظرًا لحداثة موضوع فسخ عقد بيع الوحدات السكنية في المجمعات الاستثمارية، فإن الدراسات التي تناولته بشكل مباشر وشامل تكاد تكون معودمة، إذ لا توجد - بحسب إطلاع الباحث - أي دراسة أكاديمية تناولت هذا الموضوع بوصفه إشكالية مستقلة ومركبة تجمع بين خصوصية العقد، وتقييد الفسخ، ودعوى التملك، والآثار الناتجة. وقد اقتصرت الجهد السابقة على معالجات جزئية، أو عرضية داخل أبحاث لم تكرس كامل اهتمامها للموضوع محل هذه الرسالة.

ومن بين ما أطلع عليه الباحث، هناك دراسة واحدة فقط يمكن القول إنها تتقاطع جزئياً مع موضوع الرسالة، دون أن تقترب من معالجته بالشمول والدقة والمنهج التحليلي - التطبيقي والمقارن الذي تبنته هذه الدراسة.

#### ❖ رسالة الطالبة زهراء ضياء جعفر بحر العلوم

عنوان: ضمانات مشتري الوحدة العقارية في المشاريع الاستثمارية (دراسة مقارنة)

الجهة: معهد العلوم للدراسات العليا

وهي رسالة حديثة تمت مناقشتها في تاريخ ٢٥/٣/٢٠٢١ تناولت هذه الدراسة الضمانات العامة لمشتري في المشاريع العقارية الاستثمارية، كضمان العيوب وضمان التعرض فضلاً عن التزام البائع بالتشييد والمدة، لكنها لم تتناول فسخ العقد كإشكالية قائمة بحد ذاتها، كما لم تتعرض لدعوى التملك ودعوى التعويض أو

لخصوصية العلاقة التعاقدية عند غياب التسجيل. جاءت الإشارة إلى الفسخ عرضاً، من ضمن حالات متفرقة من دون تحليل لأثر الفسخ على التوازن العقدي، أو على المركز القانوني للمشتري، ولم تبين مدى تدخل القضاء في تقيد الفسخ بدافع اقتصادي، أو استثماري.

#### سابعاً: هيكلية الدراسة

لغرض تحقيق الأهداف المرجوة من الدراسة والوصول إلى معالجة اشكالية موضوعها على وفق طرح متوازن ومتناقض ارتأينا تقسيم الدراسة على فصلين وبحسب الهيكلية الآتية: -

نعرض في الفصل الأول مفهوم فسخ عقد الوحدات السكنية مقسميه على مباحثين نتناول في المبحث الأول ماهية عقد بيع الوحدات السكنية، والذي يتضمن التعريف بعقد بيع الوحدات السكنية، وطبيعة عقد بيع الوحدات السكنية، والمبحث الثاني مفهوم فسخ عقد بيع الوحدات السكنية يضم ماهية فسخ عقد الوحدات السكنية وأنواع فسخ عقد بيع الوحدات السكنية.

ونعرض في الفصل الثاني القواعد القانونية التي تحكم فسخ عقد بيع الوحدات السكنية مقسميه على مباحثين نتناول في المبحث الأول تجنب فسخ عقد بيع الوحدات السكنية بتطبيق أحكام التملك الذي يضم المقصود بدعوى تملك على وفق قرار التملك رقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ وأحكام تطبيق دعوى تملك في عقد بيع الوحدات السكنية وفي المبحث الثاني الآثار المترتبة على فسخ عقد بيع الوحدات السكنية ندرس فيها الآثار المباشرة التي تترتب على فسخ عقد بيع الوحدات السكنية، والآثار غير المباشرة لفسخ عقد بيع الوحدات السكنية