



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الموصل

كلية الحقوق

فرع القانون الخاص

تنظيم المركز القانوني للمطور العقاري - دراسة مقارنة -

رسالة تقدّمت بها

داليا صالح غازي

إلى مجلس كلية الحقوق جامعة الموصل وهي جزء من متطلبات
نيل شهادة الماجستير في القانون المدني

إشراف

الأستاذة الدكتورة

زينة غانم يونس العبيدي
أستاذة القانون المدني

المستخلص

تتناول هذه الدراسة المركز القانوني للمطور العقاري ذلك الشخص المتميز الذي يؤدي دوراً حيوياً وفعالاً في إطار الأنشطة والعمليات التطويرية باختلاف أنواعها التجارية والصناعية والسكنية التي تستهدف إقامة الأبنية والمنشآت أو تطويرها أو العمل على تجديدها أو ترميمها أو هدمها مع إعادة بنائها وذلك من خلال دوره في الإشراف على حسن التنفيذ للمشاريع التي يتولاها بما يمتلكه من خبره تمكنه من استنباط مواطن الضعف ومكامن القوة في هذه المشاريع ويسانده في ذلك العديد من الأشخاص المتدخلين معه في إطار العملية التطويرية الذين يقوم باختيارهم والإشراف على عملهم بدءاً من مرحلة إبرام العقد ومروراً في تنفيذه وانتهاءً بتسليمه وبضمان ما يحدث فيه من تهدم أو عيب أو تعرض أو استحقاق في إطار قانوني يكفل حقوق من يتعامل مع المطورين العقاريين ، ذلك كله يسهم في إقامة هذه المشاريع على أكمل وجه بما يزيد الثقة والطمأنينة لدى من يتعامل معه، ومن ثمّ ينعكس إيجاباً على سكان الدول في توفير بنى تحتية سليمة لهم، فضلاً عن تخليصهم من أزمة السكن التي تكاد تكون أزمة العصر في ظل ازدياد أعداد السكان مقابل عدم وجود أماكن للسكن، فضلاً عن رغبة الدول في النهوض بمشاريع دولها وتطويرها لجعلها في مصاف الدول المتقدمة تجارياً وصناعياً، وقد توصلنا من خلال دراستنا الى جملة من النتائج منها أن المطور العقاري هو الشخص الذي يقوم بتحويل العقار من حالة الى حالة افضل، وان المشروع التطويري الذي يقوم به المطور العقاري في مجمله يمثل مشاريع تشييد وتجديد وتوسيع وتعلية المباني والمجمعات المعدة لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية من هنا كان من الضروري أن يحيط المشرع العراقي شخصية المطور العقاري بتنظيم قانوني خاص به يكون نابغاً من أهمية الدور الذي يضطلع به .

Abstract

This study deals with the legal status of the real estate developer, that distinguished person who plays a vital and effective role in the framework of development activities and operations of various types, commercial, industrial and residential, aimed at constructing or developing buildings and facilities, or working on their renewal, restoration or demolition with rebuilding, through his role in supervising the Good implementation of the projects he undertakes, with his experience, which enables him to elicit weaknesses and strengths in these projects, and is supported by many people who interfere with him within the framework of the development process, whom he chooses and supervises their work, starting from the stage of concluding the contract and passing through its implementation and ending with its delivery and ensuring what happens There is destruction, defect, exposure or entitlement within a legal framework that guarantees the rights of those who deal with real estate developers. All of this contributes to the establishment of these projects to the fullest extent, in a way that increases confidence and reassurance among those who deal with it, without fear of falling victim to fictitious developers and fictitious companies that have spread To some extent at the present time, and then it is positively reflected on the population of countries in providing them with sound infrastructure, as well as ridding them of The housing crisis, which is almost the crisis of the age in light of the increase in population numbers in exchange for the lack of places to live, as well as the desire of countries to advance and develop the projects of their countries to make them in the ranks of the developed countries commercially and industrially, from here it was necessary for the Iraqi legislator to surround the personality of the real estate developer with a special legal organization It stems from the importance of the role he plays .

*Ministry of Higher Education
& Scientific Research
University of Mosul
College of Rights*



Regulating The Legal Status of The Real Estate Developer - Comparative Study -

*A Thesis Submitted by
Dalya Saleh Ghazi*

To

The Council Of The College Of Rights

University of Mosul

In Partial Fulfillment Of The Requirements For

The Degree Of Master in civil law

Supervised by

Prof.Dr.

Zeena Ghanim Younis Al-Ubaidi