

عقد إيجار المستشفيات الحكومية

إلى القطاع الخاص في

القانون العراقي

***Government Hospitals lease
contract for the private sector
In Iraqi law***

أ.م.د. وليد مرزة المخزومي

Asst. Prof. Waleed Merza Al-Makzoomy

وطالبة الماجستير

شهد حسين محمد

Shahad Hussein Muhammed

University of Baghdad – College of Law

جامعة بغداد – كلية القانون

المخلص:

يعتبر عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص من العقود الإدارية الذي تتوفر فيه جميع عناصر العقد الإداري فهو يبرم من قبل الإدارة ممثلة بوزير الصحة ويرد على مستشفى حكومي والتي تُعد من المرافق العامة التي يقع على عاتقها تقديم الخدمات الطبية بالإضافة إلى وجود الشروط الاستثنائية وهي الرقابة التي تمارسها وزارة الصحة على المستشفى المؤجرة وبإمكانها أيضا تعديل العقد بما يتلاءم مع المصلحة العامة بالإضافة إلى إمكانية فسخ العقد دون الرجوع إلى القضاء في حالة مخالفة المستأجر لبنود العقد، وتلجأ إليه الدولة في حالة عدم قدرتها على تقديم خدمات طبية ضمن الحد المطلوب كونها واحدة من أهم الخدمات الواجب توفرها بشكل مستمر، لذا تلجأ إليه الدولة من أجل تقديم خدمات طبية متطورة وذات جودة عالية من قبل القطاع الخاص.

لذا ندعو المشرع العراقي إلى تفعيل قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٦٢) لسنة ١٩٩٠ الخاص بتأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص خصوصا بعد الأزمة المالية التي يمر بها العراق والتي أثرت بشكل مباشر على تقديم الخدمات الطبية إلى المواطنين، حيث يقوم القطاع الخاص بالمساعدة على تقديم خدمات طبية متطورة.

الكلمات المفتاحية: القطاع الخاص ، المستشفيات الحكومية ، عقد الإيجار.

Abstract

The contract for lease public hospitals to the private sector is one of the administrative contracts in which all the elements of the administrative contract are available. It is signed by the administration represented by the Minister of Health. It is presented to a public hospital which is one of the public facilities that provide medical services. The Ministry of Health may also apply to the Leased Hospital. It may also amend the contract in accordance with the public interest, in addition to the possibility of dissolving the contract without recourse to the courts in case the tenant violates the terms of the contract, The State resorted to it in the event that it is unable to provide medical services within the required range, as it is one of the most important services that must be provided continuously, so the State resorts to providing advanced medical services of high quality by the private sector.

So we call on the Iraqi legislator to activate the decision Revolutionary Command Council No. (162) for the year 1990 on leasing government hospitals to the private sector, especially after the financial crisis experienced by Iraq, which directly affected the provision of medical services to citizens, where the private sector to help provide advanced medical services.

keywords: private sector, government hospitals, lease contract.

المقدمة:

أن الهدف من وجود المرافق الطبية هو تقديم الخدمات الطبية التي تبدأ بالتشخيص ثم تقديم العلاج الملائم للأشخاص الراغبين بالحصول على تلك الخدمات، لذا يتطلب في تلك المرافق أن تؤدي واجباتها باستمرار وبشكل منتظم، وتحتاج هذه المرافق إلى نفقات عالية قد تثقل كاهل الدولة خصوصا في حالة وجود أزمات مالية تعصف بها، لذا ظهرت فكرة "تفويض المرافق العامة" إلى القطاع الخاص ويعد عقد الإيجار أحد أساليب التفويض الذي تلجأ إليه الدولة من أجل المحافظة على تقديم خدمات طبية ذات نوعية وجودة عالية وذلك عن طريق مساهمة القطاع الخاص وبشكل فاعل في رد الاعتبار إلى المرافق الطبية الحكومية والعمل على استرجاع فعاليتها في تقديم الخدمات الطبية العامة، ويعد العراق من الدول التي لجأت إلى تأجير المرافق الطبية على الرغم من عدم وجود قانون عام يوضح فكرة تفويض المرافق العامة إلا أنه وضع قانون خاص يعالج مسألة تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص.

أهمية البحث:

تأتي أهمية بحث (عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص في القانون العراقي) كون إيجار المرافق العامة بما فيها المرافق الطبية أحد صور تفويض المرافق العامة إلى القطاع الخاص، وكون القطاع الخاص أصبح شريكا أساسيا مع القطاع العام في تسيير المرافق الطبية من أجل تقديم خدمات طبية متطورة ومتقدمة إلى المواطنين نظير تحقيق ربح معقول للقطاع الخاص، حيث تلجأ الدول إلى تأجير مرافقها الطبية في حالة عجزها عن تقديم الخدمات الطبية المطلوبة إلى مواطنيها وذلك بسبب ما تحتاجه الدولة من أموال طائلة من أجل توفير تلك الخدمات.

إشكالية البحث:

- يثير موضوع البحث مشاكل عديدة يمكن إيجازها بما يأتي:
- ١ – عدم قدرة القطاع العام على توفير الخدمات الطبية العامة.
 - ٢ – ماهي الطبيعة القانونية لعقد إيجار المستشفى الحكومي.
 - ٣ – ماهي الحقوق والالتزامات التي تترتب على عاتق كل من طرفي العقد (المؤجر-المستأجر).
 - ٤ – ماهي العلاقة التي تربط الكادر الطبي والعاملين في المستشفى الحكومي مع القطاع الخاص.

منهج ونطاق البحث:

اعتمدنا المنهج التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية التي تناولت عقد إيجار المرافق الطبية إلى القطاع الخاص في العراق ومع الإشارة إلى الجزائر كدولة مقارنة.

هيكلية البحث:

تطلب منا هذا البحث (عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص في القانون العراقي) تقسيمه إلى ثلاثة مباحث وكان المبحث الأول بعنوان (ماهية عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص) وسنقسمه إلى مطلبين الأول التعريف بعقد إيجار المستشفيات الحكومية والثاني يوضح الطبيعة القانونية لعقد إيجار المستشفيات الحكومية، إما المبحث الثاني بعنوان (أركان عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص) وقسمناه إلى أربعة مطالب وكان المطلب الأول بعنوان التراضي (الإيجاب والقبول) والثاني بعنوان محل العقد إما الثالث فكان بعنوان مدة العقد والرابع كان يختص بشكل العقد ، إما المبحث الثالث فكان بعنوان (أحكام عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص) فقسم إلى مطلبين الأول بعنوان حقوق والتزامات الإدارة العامة والمطلب الثاني بعنوان حقوق والتزامات القطاع الخاص.

المبحث الأول

ماهية عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص

The First Topic

The concept of government hospital lease contract to the private sector

يعد استئجار القطاع الخاص للمرافق الطبية الحكومية احد الطرائق التقليدية في تفويض المرافق العامة والتي يعد من الطرق غير المباشرة في إدارة المرافق الطبية الحكومية ويرجع سبب هذا التفويض من اجل تقليص العبء المالي الذي يقع على عاتق الدولة^(١)، وسوف نوضح في هذا المبحث ما المقصود بعقد الإيجار وتحديد طبيعته القانونية في مطلبين منفصلين.

المطلب الأول

التعريف بعقد إيجار المستشفيات الحكومية

First requirement

Definition of the lease contract of government hospitals

يعد عقد الإيجار إحدى الطرق غير المباشرة في إدارة المرافق العامة بما فيها المرافق الطبية، لذا يتطلب منا هذا المطلب تقسيمه إلى فرعين منفصلين الأول يوضح ما المقصود بعقد الإيجار والثاني يوضح خصائص عقد الإيجار.

الفرع الأول

تعريف عقد الإيجار

The First branch

Definition of lease

contract

عرف عقد إيجار المرفق العام بتعاريف عديدة تدور جميعها حول محور واحد يتمثل في انه ذلك العقد الذي بمقتضاه يقوم شخص معنوي عام يسمى المؤجر بتفويض شخص آخر يسمى المستأجر بتسيير مرفق عام بقصد استغلاله و الانتفاع به لمدة زمنية معينة نظير مقابل مالي محدد يدفعه له نظير ذلك الاستغلال والانتفاع^(٢).

وعلى هذا فالعقد يتجسد في اتفاق يكلف بموجبه شخص عمومي (مؤجر) شخص آخر يسمى مستأجر استغلال مرفق عمومي لمدة مع تقديم له المنشأة والأجهزة لتسيير واستغلال المرفق مستخدماً عماله وأمواله وفي المقابل يتقاضى المستأجر مقابل مالي محدد في العقد يدفعه المنتفعين من المرفق في شكل رسم^(٣).

وقد وضع المشرع الجزائري تعريفاً خاصاً لعقد إيجار المرافق العامة دون أن يحدد نوع المرفق فعرفه المرسوم الرئاسي رقم (١٥-٢٤٧) الذي يتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرافق العامة المؤرخ ١٦ سبتمبر ٢٠١٥ عقد الإيجار بأنه العقد الذي "تعهد السلطة المفوضة للمفوض له بتسيير مرفق عام وصيانته، مقابل اتاوة سنوية يدفعها لها. ويتصرف المفوض له، حينئذٍ لحسابه وعلى مسؤوليته. تمول السلطة المفوضة بنفسها إقامة المرفق العام. ويدفع أجر المفوض له من خلال تحصيل الأتاوى من مستعملي المرفق العام"^(٤)، وعرفه أيضاً المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) المؤرخ في ٢٠ ذي القعدة عام ١٤٣٩ الموافق ٢ غشت سنة ٢٠١٨ الذي يتعلق بتفويض المرافق العامة على أنه "هو الشكل الذي تعهد من خلاله السلطة المفوضة للمفوض له بتسيير وصيانة المرفق العام، مقابل اتاوة سنوية يدفعها لها. ويتصرف المفوض له لحسابه مع تحمل كل المخاطر وتحت رقابة جزئية من السلطة المفوضة"^(٥)، ويلاحظ أن المشرع العراقي لم يعرف عقد الإيجار في قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٦٢) سنة ١٩٩٠ وهو القرار الخاص بتأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص.

الفرع الثاني

خصائص عقد إيجار المستشفيات الحكومية

The second branch

Characteristics of the lease contract for government hospitals

بعد أن وضحنا ما المقصود بعقد الإيجار يمكن القول بأنه يتسم عقد الإيجار الواقع على المستشفى الحكومي بخصائص عدة تميزه عن العقود الأخرى التي قد تشبه به وخصائصه هي:
أولاً- عقد شكلي: لا يكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول بين طرفيه وهما الإدارة المؤجرة و القطاع الخاص المستأجر بل لا بد من أن يفرغ هذا التوافق في الشكل الذي حدده القانون ومن الجهة التي حولها القانون إبرامه^(٦).

ثانياً- عقد زمني أو مؤقت: يعني أن الزمن عنصراً جوهرياً فيه، بمعنى أن الزمن يعد هو المعيار المستخدم لتحديد محل العقد. حيث تحدد الأجرة على أساس زمن الانتفاع بالعين المؤجرة وأيضاً يتحدد التزام المؤجر بالتمكين من الانتفاع بالعين على أساس مدة الإيجار المتفق عليها^(٧).

ثالثاً- عقد معاوضة: أن عقد الإيجار يرد على منفعة المستشفى الحكومي من دون ملكيته، حيث يأخذ كل من الإدارة المؤجرة و القطاع الخاص المستأجر مقابلاً لما يعطيه ، و تظل ملكية العين للإدارة المؤجرة دون أن تنتقل بهذا العقد إلى القطاع الخاص المستأجر^(٨).

رابعاً- عقد ملزم للجانبين: لأنه يترتب في ذمة كلاً من طرفيه الإدارة المؤجرة والقطاع الخاص المستأجر آثار قانونية (حقوق والتزامات) اتجاه الأخرى^(٩).

خامساً- عقد الإيجار على وفق طبيعته يقتصر على إنشاء التزامات شخصية تجاه أطرافه: فهو لا ينشأ حقاً عينياً للمستأجر من القطاع الخاص على المستشفى الحكومي المؤجرة، ويترتب على ذلك اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة كقاعدة عامة وليس من أعمال التصرف ، ويمكن استنتاج ذلك من نموذج العقد الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لعقد إيجار المستشفيات الحكومية

The second requirement

The legal nature of the government hospital lease

ثار خلاف حول الطبيعة القانونية لعقد الإيجار هل هو عقد مدني أم عقد إداري وما هو تكييف موقف الإدارة من شغل المال العام ، فهناك اتجاه يذهب إلى انه عقد مدني إلا أن الرأي الراجح اعتبره عقد إداري ذلك لان للإدارة الحق في التصرف بالأموال العامة لكن بقيود خاصة إذ يجوز للإدارة أن تجردها من طبيعتها العامة أو تجعلها محلاً للتبادل مع بقاء تخصيصها للمنفعة العامة^(١٠). ولا اعتبار عقد الإيجار بانه عقد إداري يجب توافر عناصر العقد الإداري فيه وهي:

أولاً: أن تكون الإدارة طرفاً في العقد:

لا يجوز أن يوصف عقد بانه إداري مالم تكن الإدارة طرفاً فيه ، فالعقد الذي لا يكون احد أطرافه من أشخاص القانون العام لا يجوز اعتباره عقداً إدارياً على الإطلاق^(١١) ، فقد حدد المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الجزائري الإدارة المختصة التي تعد طرفاً في العقد وهي

"الجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابع لها والمسؤولة عن المرفق العام" هذا يعني بأنه حدد الجهات التي تكون على مستوى وطني أو مستوى محلي، بينما في العراق فإن وزارة الصحة العراقية ممثلة بالمدير العام لدائرة الصحة هو احد اطراف العقد بموجب النموذج الوارد في تعليمات تأجير المستشفى الحكومي رقم (٢) لسنة ١٩٩١ مما يعني توافر أول عنصر من عناصر العقد الإداري.

ثانياً: ارتباط العقد بالمرفق العام:

يعرف المرفق العام بأنه كل نشاط موضوعه تلبية احتياج عام وهدفه تحقيق الصالح العام وتكون للدولة الكلمة العليا في خلقه وتنظيمه وإدارته بصورة مباشرة أو غير مباشرة ، ويقصد بهذا العنصر أن العقد الذي تبرمه الإدارة مع القطاع الخاص سواء كان ممثل بفرد طبيعي أو شخص معنوي لا يمكن أن يكون إدارياً إلا إذا ارتبط بمرفق عام^(١٢) ، ففي الجزائر فيما يتعلق بالمرسوم الرئاسي رقم (١٥-٢٤٧) لم يحدد نوع المرافق العامة وإنما جعل أمر تحديدها من قبيل السلطات التقديرية للإدارة وكذلك المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) لم يحدد نوع المرفق مما يعني إمكانية تطبيق عقد الإيجار على المرافق الطبية الحكومية، إما في العراق فإن المستشفى تعتبر مرفق عام مخصص للمنفعة العامة وهذا ما أكد عليه قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٦٢) سنة ١٩٩٠ والذي أعطى الحق للمستأجر في إعادة بناء المستشفى أو إجراء التحويلات أو الإضافات التي يراها مناسبة بما يضمن تطويرها لتقديم أفضل الخدمات الطبية وفقاً للمواصفات التي تعتمدها وزارة الصحة^(١٣) مما يعني أن هدف عقد إيجار المستشفى الحكومي هو تسيير المرفق الطبي وتقديم افضل الخدمات للمنتفعين.

ثالثاً: عنصر الشروط الاستثنائية:

لقد اكد مجلس الدولة العراقي^(١٤) أن الفقه والقضاء استقرا على أن ما يميز العقد الإداري عن عقد القانون الخاص ليس فقط المعيار الشكلي المتمثل في كون شخص من أشخاص القانون العام طرفاً فيه بل يلزم بالإضافة إلى ذلك توافر أساسين يتصلان بموضوع العقد من حيث وجوب اتصال العقد بمرفق عام وهذا ما وضحناه في العنصر السابق وان تستخدم الإدارة وسائل القانون العام في شأن العقد^(١٥).

ويقصد بالشروط الاستثنائية هي الشروط التي لم يعتاد المتعاقدون على إدراجها في عقودهم أو انه الشروط التي لو أدرجت في العقد المدني عدت باطله^(١٦)، حيث أن في عقد الإيجار

الإداري يحدد حقوق وواجبات الطرفين ويندر أن يكون هذا العقد محل مناقشة حرة بل الأغلب أن يعد سلفاً من جهة الإدارة ويقتصر دور المتعاقد على التوقيع عليه وكثرة القيود التي تفرضها الإدارة على المتعاقد^(١٧) مثل النموذج الذي ادرج في تعليمات تأجير مستشفى حكومي في العراق. وان اهم الشروط الاستثنائية التي ترد في العقد الإداري هو سلطة الإدارة في فسخ العقد بالإرادة المنفردة بدون حاجة إلى توجيه إنذار أو اللجوء إلى المحاكم في حالة قيام المستأجر بمخالفة العقد واستخدام المستشفى في غير الغرض الذي خصصت له ففي العراق يلزم عند الفسخ دفع مبلغ يعادل بدل الإيجار لسنة كاملة يدفع نقداً للإدارة ويستقطع من التأمينات اذا كانت تفي في الغرض، وأيضاً في حالة مخالفة المستأجر أي بند من بنود العقد يلزم بدفع مبلغ غرامة للإدارة لحين زوال المخالفة ولمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً وفي حالة عدم إزالة المخالفة بعد انتهاء المدة المذكورة يضاعف مبلغ الغرامة بعد انتهاء ثلاثين يوماً أيضاً وبانتهائها يحق للإدارة فسخ العقد^(١٨).

ويثبت أيضاً للإدارة الحق في تعديل العقد متى ما اقتضت المصلحة العامة ذلك دون حاجة إلى النص عليه في متن العقد أو لجوؤها لموافقة الطرف الآخر عليه وهذا يعد استثناء من شروط العقد أو القواعد العامة لعقد القانون الخاص^(١٩)، وقد أكد المرسوم التنفيذي الجزائري رقم (١٨-١٩٩) على حق الإدارة في الرقابة على المرفق العام ومتابعة العمل فيه وكيفية تسييره وأيضاً على حق الإدارة في تعديل النصوص التنظيمية في العقد دون توقف على إرادة المستأجر، وأيضاً فرض غرامات على الملتزم في حالة إخلاله بالتزاماته ويجب على الإدارة إعدار الملتزم مرتين قبل فرض الغرامات من أجل تلافي الأخطاء الواقعة منه، وبإمكان الإدارة فسخ العقد في حالة عدم تنفيذ الالتزامات دون تعويض الملتزم أو في حالة القوة القاهرة أو من أجل المصلحة العامة وفي جميع هذه الحالات يكون الفسخ بإرادة الإدارة المنفردة^(٢٠).

ومما تقدم يتضح بان عقد إيجار المستشفى الحكومي هو عقد إداري بامتياز وذلك لتوافر جميع عناصر العقد الإداري فيه حيث أن أحد أطراف العقد هي الإدارة ممثلة بوزارة الصحة وأيضاً اتصال العقد بمرفق عام وهو المرفق الطبي من خلال تقديم خدمات طبية عامة للمواطنين وأيضاً احتواء العقد على شروط استثنائية سواء كانت لصالح المستأجر أو لصالح الإدارة (المؤجر).

المبحث الثاني

أركان عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص

The second topic

Elements of the contract lease of government hospitals to the private sector

هناك عدة أركان لعقد إيجار المرفق العام الذي لا يتصور انعقاده إلا بعد توافرها وهي التراضي (الإيجاب والقبول) والمحل ومدة العقد وشكل العقد في مطالب منفصلة.

المطلب الأول

التراضي (الإيجاب والقبول)

First requirement

Offer and acceptance

لا يصح عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلا إذا صدر أو تم إبرامه بين الإدارة المختصة من جهة والمتعاقد معها الذي يملك أهلية التعاقد وعلى هذا يتطلب الأمر منا بيان الآتي :

أولاً: اختصاص الإدارة في إبرام عقد الإيجار:

كما اسلفنا سابقاً بأن الجهات المختصة في الجزائر بإبرام عقد الإيجار هي (الجماعات الإقليمية-المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري)، فالشخص الذي يمثل الدولة عند إبرام العقد هو الوزير المكلف بالمرفق الطبي والقطاع الطبي مما يعني (وزير الصحة)، أما الولاية فيمثلها الوالي إلا أن إبرامه للعقد يتطلب مصادقة المجلس الشعبي الولائي، وفي حالة قيام البلديات التابعة للولاية بتأجير المرافق العامة التابعة لها مصادقة الوالي، بالإضافة إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي أسبغ عليها المشرع الجزائري الصفة الإدارية حيث تتكفل ببعض المرافق العامة المحلية وبإمكانها تفويض هذه المرافق عن طريق عقد الإيجار (٢١).

إما في العراق فقد عهد المشرع بموجب قرار مجلس قيادة الثورة المنحل ذي الرقم (١٦٢) لسنة ١٩٩٠ لوزير الصحة صلاحية تأجير المستشفيات الحكومية إلى أفراد القطاع الخاص فقط مما يعني انه اختصاص حصري لهذا الوزير من دون غيره كما لا يجوز له تخويل أي شخص آخر إبراماً وإنما أجاز تخويل توقيع العقد لمدرء دوائر الصحة بعد موافقة الوزير ومصادقته على عقد الإيجار الواقع على المستشفى الحكومي المؤجر وهو ما صرح به المشرع العراقي

بوضوح بنصه على "يخول وزير الصحة صلاحية إيجار المستشفيات الحكومية التي لا تحتاج إليها الوزارة لتشغيلها من قبل القطاع الخاص مدة (٢٥) سنة باستثناء المستشفيات الوحيدة في القضاء أو مركز المحافظة وفقاً لأحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة ذي الرقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ (٢٢)".

وهو ما يعني أن مخالفة قواعد الاختصاص في إبرام عقد الإيجار سيقود حتماً إلى انعدام^(٢٣) أو بطلان^(٢٤) هذا العقد الإداري لعدم مشروعيته من ناحية إبرامه من شخص قانوني عام غير أهل لإبرامه بسبب عدم اختصاصه به ، كما أنه انعدام أو بطلان لا يجوز تصحيحه من الجهة المختصة ولا يلحقه التقادم وذلك بسبب أن قواعد الاختصاص هي قواعد أمرة من النظام العام.

ثانياً: أهلية المتعاقد المستأجر مع الإدارة:

في الجزائر أعطى القانون الحق للشخص المعنوي العام والخاص فقط بإيجار المرافق الطبية شريطة أن يكون جزائرياً مما يعني أنه لا يحق للأجنبي التأجير، وأن مجرد تمتعه بالشخصية المعنوية فإنه يفرض تمتعه بالأهلية القانونية^(٢٥).

وفي العراق لا يصح عقد الإيجار إلا مع تمتع المستأجر بالأهلية القانونية المنصوص عليها في القانون المدني بحيث يكون قادر على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات الناجمة عن هذا العقد شريطة أن يكون عراقياً أو طبيبياً، إذ أعطى المشرع العراقي لكل من الأطباء وأي مواطن عراقي حق التمتع بمزية الإيجار فقط دون غيره مما يعني أنه لا يحق للأجنبي شخصاً طبيعياً كان أم معنوياً استئجار المستشفيات الحكومية وذلك استثناءً من أحكام قانون الصحة العامة رقم (٨٩) لسنة ١٩٨١ المعدل الذي عهد إدارة هذه المستشفيات للإدارة العامة ممثلة بوزارة الصحة^(٢٦). ولم يستثنى المشرع العراقي من ذلك إلا منتسبي وزارة الصحة العراقية الذين اتخذوا قراراً بإيجار أموال الجهة التي ينتسبون إليها وكذلك أعضاء لجنتي التقدير والإيجار^(٢٧) ويسري ذلك على أزواجهم وأقاربهم إلى الدرجة الرابعة إذ لا يباح لهم تأجير المستشفيات الحكومية^(٢٨). وكان الأجدر بالمشرع العراقي إعطاء الحق للأشخاص المعنوية أيضاً -والتي في الغالب تأخذ شكل شركات ومؤسسات- تأجير المستشفيات الحكومية وذلك للإمكانيات الكبيرة التي تتمتع بها سواء من ناحية الإدارة أو الإمكانيات المالية كونهما يعتبران عاملاً أساسياً في نجاح تقديم خدمات طبية متطورة ومتكاملة.

المطلب الثاني

محل العقد

The second requirement

Subject of contract

يقصد به في عقد الإيجار العملية القانونية المراد تحقيقها منه، وتتجسد هذه العملية في تمكين المستأجر للمستشفى الحكومي من الانتفاع بها مقابل بدل الإيجار أو الأجرة التي يدفعها للإدارة المالكة لها، إذ يقوم المحل في العقد الإداري على عنصرين أساسيين هما: المنفعة المستأجرة والأجرة المدفوعة^(٢٩).

أولاً: المنفعة:

موضوع عقد الإيجار هو المنفعة التي يرغب بتحقيقها المستأجر والتي لا يتصور تحقيقها إلا بتسليم محلها باعتبار أن محل عقد الإيجار ما هو إلا الحق الوارد على العين المؤجرة وليس على العين ذاتها .

هذا و يشترط لصحة المحل وفقاً للقواعد العامة الحاكمة للعقود الإدارية عموماً وعقد إيجار المرافق العامة خصوصاً ما يشترط لصحة المحل في سائر العقود المدنية والإدارية إذ جرت عادة القضاء الإداري على تطلب تلك الشروط أساساً للحكم بصحة أو بطلان العقود الإدارية أن يكون هذا المحل موجوداً أو قابلاً للوجود وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين وأن يكون قابلاً للتعامل فيه^(٣٠).

هذا ويتمثل المحل في عقد إيجار المستشفى الحكومي في بناية المستشفى الحكومي بموجوداتها المنقولة من أجهزة طبية ومعدات و أثاث وتجهيزات.

ثانياً: الأجرة أو بدل الإيجار:

الأجرة أو بدل الإيجار هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه إلى الإدارة في مقابل حصوله على المنفعة التي أرادها من جراء استئجاره للمستشفى الحكومي، ففي الجزائر يحتوي عقد الإيجار على نوعين من الشروط فهناك شروط تعاقدية تخضع لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" وشروط تنظيمية وهي الشروط التي تملك الإدارة تعديلها في أي وقت وذلك كلما دعت المصلحة العامة إلى ذلك وتمتد هذه الشروط من حيث تأثيرها على المنتفعين بالإضافة إلى المتعاقدين، وتثبت هذه الشروط في دفاتر يطلق عليها تسمية "دفاتر الشروط" وتعتبر الأتاوات

التي تقع على عاتق المستأجر من الشروط التنظيمية، تحديد بدل الإيجار يجب أن تتم وفق ما نصت عليه المادة (٢٠٩) من المرسوم الرئاسي (١٥-٢٤٧) على أنه "تخضع اتفاقية تفويض المرفق العام لإبرامها إلى المبادئ المنصوص عليها في المادة (٥) من هذا المرسوم" وبالرجوع إلى نص المادة (٥) نجدها بأنها نصت على "الضمان نجاعة الطلبات العمومية والاستعمال الحسن للمال العام، يجب أن تراعى في الصفقات العمومية مبادئ حرية الوصول للطلبات العمومية والمساواة في معاملة المرشحين وشفافية الإجراءات، ضمن احترام أحكام هذا المرسوم"، مما يعني خضوع المزايدة العلنية لمبادئ الشفافية والعلنية، حيث يقصد بالعلنية وجود إعلان مسبق وهذا الإعلان يساعد على السماح بوجود عدة طلبات للترشح وحدد في هذا الإعلان الموعد النهائي للإعلان وأن تعدد المتقدمين يساعد على قيام الإدارة بالمفاضلة بين العروض في جو يسوده التنافس ويكرس الإعلان مبدأ الشفافية، ويتم بعدها عرضه للمنافسة مع تحديد محتوى العقد والخدمات التي يجب على المستأجر تقديمها ليتم في الأخير اختيار الشخص الذي يعهد له تأجير المرفق الطبي في منافسة واسعة وعلنية^(٣١).

إما في العراق فتحدد هذه الأجرة من خلال المزايدة العلنية استنادا على تقرير لجننتين رسميتين يشكلهما الوزير لإتمام عملية الإيجار بما يحقق اكبر عائد مالي للإدارة وعلى النحو الآتي:

الأجراء الأول: تشكيل لجنة التقدير:

أوجب المشرع العراقي على وزير الصحة تشكيل لجنة خاصة تسمى بلجنة التقدير في جميع دوائر الصحة من ثلاثة أعضاء من الموظفين ذوي الخبرة لا تقل درجة أي منهم عن رئيس ملاحظين ويضم اليهم موظف من دائرة التسجيل العقاري وموظف مالي من منتسبي وزارة المالية^(٣٢)، يعهد لها امر القيام بالمهام الآتية:

١- اجراء الكشف الموقعي على المستشفيات التي يراد تأجيرها إلى القطاع الخاص من اجل تحديد موقعها وجنسها ونوعها وحدودها وأوصافها ومشمولاتها ومساحتها وتسلسلها العقاري^(٣٣).

٢- تقدير بدل إيجار المستشفيات الحكومية في كل محافظة أخذة بنظر الاعتبار موجوداتها من أجهزة طبية ومستلزمات وغيرها وحسب قيمتها الدفترية موزعة على سني العقد وتسترشد اللجنة لغرض تقدير بدل إيجار المستشفى أرضا وبناء بالقيمة المقدرة لها وإيجارها السنوي الحقيقي أو المقدر لأغراض الضريبة ولها الاستعانة بمن تراه من الخبراء وتتخذ قرارها بتقدير بدل الإيجار بالاتفاق أو بالأكثرية^(٣٤) وتتولى الدائرة الصحية التي تقع المستشفى التي يراد إيجارها ضمن

صلاحياتها تهيئة المعلومات السالفة الذكر إلى لجنة التقدير^(٣٥). بعدها تقوم اللجنة بأعداد محضر تذكر فيه المعلومات السالفة ويوقع عليها من قبل أعضاء اللجنة^(٣٦).

هذا ويخول المدراء العامون لدوائر الصحة إضافة لوظيفتهم صلاحية المصادقة على قرارات التقدير التي تصدر عن لجنة التقدير سواء صدرت بالاتفاق أو الأكثرية^(٣٧).

الأجراء الثاني : تشكيل لجنة الإيجار:

بعد المصادقة على قرارات لجنة التقدير يصار إلى تشكيل لجنة ثانية تسمى بلجنة الإيجار وتشكل أيضا في جميع دوائر الصحة وتتكون من ثلاثة أعضاء من الموظفين ذوي الخبرة من الذين لا تقل درجة أي منهم عن رئيس ملاحظين على أن يكون رئيس اللجنة مدير قسم التخطيط والتعليم الصحي في دائرة الصحة وتتولى اللجنة الإجراءات اللازمة لتأجير المستشفيات الحكومية^(٣٨).

ودفعا لشبهة تعارض المصالح وإمكان هدر المال العام وبغية إعطاء العمل صفة النزاهة والشفافية ذهب المشرع إلى عدم جواز الجمع بين عضوية لجنة التقدير من جهة ولجنة الإيجار من جهة ثانية^(٣٩).

وتقوم لجنة الإيجار بأعداد قائمة مزايده تذكر فيها أوصاف العقار التي وضعتها لجنة التقدير، ويعلن عن الإيجار بالمزايدة العلنية في صحيفة يومية تصدر في بغداد وتعلق نسخة منه في الدائرة التي تقوم بالإيجار وأخرى على مدخل المستشفى التي يراد تأجيرها وإذا رأت اللجنة أن المصلحة العامة تقتضي نشر الإعلان وأذاعته بوسائل الإعلان الأخرى فلها أن تقوم بذلك وإذا كان البديل المقدر للإيجار يقل عن خمسمائة الف دينار يستثنى من الإعلان، ويجب أن يتضمن الإعلان أوصاف المستشفى ويوم المزايدة وساعاتها وتاريخها وشروط الاشتراك فيها والمكان الذي تجري المزايدة فيه ومقدار التأمينات الواجب إيداعها ، وعلى الراغبين بالاشتراك أبداء رغبتهم بذلك من خلال إيداع تأمينات لا تقل عن (٢٠%) من قيمة بدل الإيجار المقدر وان يقدمه خلال (٣٠) يوم وهي مدة فتح المزايدة ويجرى ضمن الوحدة الإدارية للمستشفى ويمكن أن تنقل إلى مركز المحافظة بقرار من وزير الصحة ، وبعد انتهاء المدة ينادى في اليوم التالي في الزمان والمكان المحددين للإيجار للاشتراك بالمزايدة ويتضمن وصفا كاملا للمستشفى ولا تفتح المزايدة باقل من (٧٠%) من القيمة المقدره وتكون المزايدة علنية واذا لم يزيد على العرض بعد مضي خمس دقائق يعتبر ذلك نهاية للمزايدة^(٤٠).

وفي حالة عدم بلوغ المزايدة القيمة المقدرة لها تمديد المزايدة لمدة (١٥) يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة أو تاريخ صدوره في حالة عدم خضوعه للنشر وفي هذه الحالة عندما لم يبلغ (٨٠%) من القيمة المقدرة له يعاد تقديره من قبل لجنة تقدير أخرى وبعدها يعلن أن إجراء مزايدة جديدة وإذا لم يبلغ بدل الإيجار (٨٠%) يعرض الأمر على وزير الصحة من أجل الوقوف على الأسباب التي أدت إلى فشل المزايدة في الوصول إلى القيمة المقدرة للإيجار ومعالجتها^(٤١)، ولا تعد أي حالة للإيجار قطعية إلا بموافقة وزير الصحة^(٤٢).

المطلب الثالث

مدة العقد

Third requirement

Contract period

تعد المدة من العناصر الجوهرية في أي عقد إيجار وذلك لأنه من العقود الزمنية التي تحدد فيه التزامات و حقوق الطرفين المتعاقدين تبعاً لمدة نفاذ العقد التي يحددها المشرع أو يترك أمر تحديدها لإرادة الطرفين المتعاقدين. ولهذا يجب أن تحدد مدة الإيجار أي يجب أن تكون مدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر، فقد حدد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) في المادة (٥٤) منه مدة الإيجار ب(١٥) سنة كحد أقصى ويمكن تمديد هذه المدة بموجب ملحق مرة واحدة بطلب من السلطة المفوضة على أساس تقرير معلل لإنجاز استثمارات مادية غير منصوص عليها في اتفاقيات الإيجار شريطة ألا تتعدى مدة التمديد ثلاث سنوات كحد أقصى، بينما لم يحددها المشرع العراقي في قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل الحد الأقصى للمدة إلا أنه يمكن القول أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر أما بخصوص بدء مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد بين الإدارة والمتعاقد معها.

هذا ويعتبر عقد إيجار المرافق الطبية العامة من العقود محددة المدة في العراق حيث حدد المشرع العراقي مدة سريان العقد بمدة أمدها (٢٥) سنة ميلادية^(٤٣)، وخلال هذه المدة يحق للمستأجر إجراء التحويلات عليها أو الإضافات التي يراها مناسبة وبما يضمن تطويرها لتقديم

افضل الخدمات الطبية إلا أن هذه الأعمال يجب أن تكون مطابقة للمواصفات التي تعتمدها وزارة الصحة العراقية ويجب أن تخضع لموافقتها أيضاً^(٤٤).

المطلب الرابع

شكل العقد

Fourth requirement

Contract form

لا ينعقد عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلا إذا اتبعت الإدارة في إبرامه الشكل الذي رسمه القانون لها وقامت بصياغته على وفق الأنموذج الذي وضع له ، فإن هي خالفت هذا الشكل ولم تلتزم به فيكون عقدها باطلا لمخالفته القانون لان الشكل الذي وضعه المشرع يعد ركنا أساسا من أركان العقد التي لا ينعقد إلا بالالتزام به.

وعلى الرغم من أن المشرع الجزائي لم يحدد شكل معين لعقد الإيجار إلا أنه أشرتت توفير عدة بيانات في صيغة العقد وهي (الإشارة إلى التشريع المعمول به، تعيين أطراف التعاقد وهوية الأشخاص المؤهلين قانوناً لإمضاء العقد، موضوع وصيغة وشكل ومدة العقد، شكل المقابل المالي الذي يدفعه مستعملو المرفق الطبي وآليات تحيينه ومراجعتة، شروط تسديد وبنك محل الوفاء عند الاقتضاء، الاختصاص الإقليمي للمرفق الطبي، حقوق وواجبات أطراف العقد، جرد المنشآت والمعدات المسخرة للخدمة عند الاقتضاء، إنجاز واقتناء ممتلكات المرفق الطبي عند الاقتضاء، البنود المتعلقة باستغلال وصيانة منشآت وممتلكات المرفق الطبي عند الاقتضاء، الضمانات، حالات دفع التعويض وآليات حسابه، التأمينات، الواجبات الواقعة على المستأجر تجاه مستعملي المرفق الطبي، التكفل بالمصاريف الناجمة عن أضرار تكون قد مست بمنشآت وممتلكات المرفق الطبي والتي تتم معاينتها بعد الجرد الذي يتم عند نهاية عقد الإيجار، تدابير الأمن والنظافة والسلامة الصحية وحماية البيئة، شروط المناولة عند الاقتضاء، البند المتعلق باستعمال اليد العاملة، كفيات مراقبة تنفيذ عقد الإيجار، كفيات تنفيذ حالات القوة القاهرة، كفيات حل المنازعات، الجهة القضائية المختصة في حل المنازعات، العقوبات المالية وكفيات تطبيقها، الرقابة البعدية وإعداد حصائل وتقارير دورية، حالات الفسخ، إبراء ذمة لفائدة المستأجر بعد انتهاء مدة العقد)^(٤٥).

وفي العراق هو حكم يمكن التدليل عليه بنص المادة (١١) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية النافذة إذ نصت على "يخول المدراء العامون لدوائر الصحة إضافة لوظيفتهم صلاحية

توقيع عقد إيجار المستشفى بعد موافقة الوزير عليه ، وفق صيغة العقد المرفقة بهذه التعليمات والجدول الملحقة به ."

المبحث الثالث

أحكام عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص

The third topic

Provisions of the contract lease of public hospitals to the private sector

يقصد بأحكام عقد الإيجار آثاره و هي مجموعة الحقوق والالتزامات الناشئة عنه، إذ يتولد عن عقد إيجار المستشفيات الحكومية للقطاع الخاص آثار قانونية في مواجهة طرفيه الإدارة والمتعاقد معها من القطاع الخاص والتي سنبينها في مطالب منفصلين.

المطلب الأول

حقوق والتزامات الإدارة العامة

First requirement

Rights and obligations of Public Administration

تتمتع الإدارة المؤجرة بعدة حقوق والتزامات والتي يمكن استنتاجها من نموذج العقد الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١ ، والمرسوم التنفيذي الجزائري رقم (١٨-١٩٩٠) والتي سنبينها في فروع منفصلة.

الفرع الأول

حقوق الإدارة العامة

First branch

Public Administration Rights

تتمتع الإدارة بصفتها مؤجر بعدة حقوق في مواجهة القطاع الخاص بصفته مستأجر يمكن إيجازها بما يأتي:

١ – الحق في الرقابة على المرفق الطبي: وهو حق مستمد من طبيعة المرفق العام ، فلا يحق للإدارة التنازل عنه سواء بشكل كلي أو جزئي ويعتبر هذا الحق من الشروط التنظيمية في عقد

الإيجار حتى وأن لم ينص عليه في نموذج العقد فتراقب الإدارة تنفيذ العقد من خلال المراقبة الميدانية للمرفق الطبي والرقابة على الوثائق ذات الصلة بعمل المرفق والتقارير التي يعدها المستأجر حيث يلتزم بإعداد تقارير دورية وإرسالها إلى الإدارة في ظل احترام الكيفيات والأجال المنصوص عليها في العقد، ففي الجزائر تعقد الإدارة اجتماع واحد على الأقل كل (٣) أشهر مع المستأجر من أجل تقييم نجاعة التسيير والتأكد من جودة الخدمات المقدمة ومدى احترام مبادئ المرفق، وتقوم هذه السلطة على أثر هذا الاجتماع بإعداد تقرير شامل يرسل إلى السلطة الوصية عند الاقتضاء^(٤٦).

٢ – الحق في تعديل العقد من قبل الإدارة دون الرجوع إلى المستأجر: وهو حق مستمد أيضا من طبيعة المرفق العام، إذ أنه يشترط به أن يكون عمله مستمر بشكل منتظم من أجل تلبية الحاجات الطبية للمستفيدين فإذا ما طرأ أي ضرر من الممكن أن يؤدي إلى توقف المرفق الطبي جاز للإدارة أن تعدل العقد بما يتلاءم مع الضرر الذي حصل وكيفية التقليل منه، إلا أنه في حالة سبب التعديل أخلال في التوازن المالي في العقد جاز للمستأجر مطالبة الإدارة بالتعويض أو اللجوء إلى فسخ العقد^(٤٧).

٣ – الحق في استرداد المرفق الطبي قبل نهاية مدة الإيجار: يحق للإدارة استرداد المرفق الطبي قبل نهاية المدة المحددة للإيجار اذا تبين أن إيجاره لم يعد يجدي نفعاً أو أنها لا تتماشى والمصلحة العامة^(٤٨)، أوفي حالة مخالفة المستأجر للغرض الذي أجز من أجله المستشفى الحكومي أو في حالة مخالفة المستأجر بنود العقد وطلبت منه الإدارة تسديد غرامة لمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً وفي حالة عدم قيام المستأجر بإزالة المخالفة بعد انتهاء المدة تضاعف الغرامة وتدفع أيضا لمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً أيضا وبعدها يحق للإدارة فسخ العقد دون توجيه أي إنذار إلى المستأجر أو اللجوء إلى المحاكم^(٤٩).

الفرع الثاني

التزامات الإدارة العامة

Section branch

Public Administration obligations

بالإضافة إلى الحقوق التي تتمتع بها الإدارة فإنه يقع على عاتقها بعض الالتزامات ويمكن إيجازها بما يأتي:

- ١ - الالتزام بتسليم المستشفى الحكومي المؤجرة:** تلتزم الإدارة المؤجرة بتسليم المستشفى المؤجرة التي تم التعاقد على استئجارها واستغلالها في حالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المتعاقد عليها ، ولا يجوز لها تسليم شيء آخر حتى وان كان أفضل إلا إذا وافق المستأجر عليها و تلتزم كذلك الإدارة المؤجرة بتسليم ملحقات المستشفى المؤجرة و مستلزماتها من أجهزة ومعدات وأثاث وغيرها^(٥٠).
- ٢ - التزام المؤجر بالصيانة:** أن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر والترميمات الضرورية إما أن تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة أو ضرورية للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد^(٥١).
- ٣ - التزام المؤجر بالضمان:** الالتزام بضمان التعرض الشخصي ، الالتزام بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني و ضمان العيوب الخفية التي تكون في العين المؤجرة^(٥٢).

المطلب الثاني

حقوق والتزامات القطاع الخاص

The second requirement

Rights and obligations of the private sector

يرتب عقد الإيجار على عاتق القطاع الخاص المستأجر للمستشفى الحكومي جملة من الالتزامات من جهة ويمنحه عدة حقوق من جهة ثانية والتي سنبينها في فروع منفصلة.

الفرع الأول

التزامات القطاع الخاص

First branch

Obligations of private sector

يقع على عاتق القطاع الخاص (المستأجر) عدة التزامات يمكن بيانها وفق الآتي:

١ - التزام المستأجر بتنفيذ التزاماته العقدية بنفسه: باعتبار أن هذا العقد من عقود الاعتبار الشخصي سيما تقديم الخدمات الطبية العامة التي فوض بمقتضى عقد الإيجار بتقديمها من خلال تأجير المستشفى الحكومي له ، وهو الأمر الذي يترتب عليه عدم جواز نزوله عن هذا العقد أو قيامه بإعادة تأجير المستشفى الحكومي من الباطن^(٥٣)، إلا أننا نجد الجزائر قد أجازت ما يعرف "بالمناولة" وهو إجراء يقوم به المستأجر بأن يعهد لشخص طبيعي أو معنوي يدعى "المناول" تنفيذ جزء من التزامات العقد من خلال إنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية للمرفق الطبي أو لتسييره ويجب أن يكون بحدود (٤٠%) من العقد ويجب على المستأجر أن يأخذ موافقة الإدارة التي تعاقدت معه ، ويبقى المستأجر هو المسؤول الوحيد أمام الإدارة عن تنفيذ العقد إلا في حالة النص في العقد على مسؤولية المناول^(٥٤).

٢ - التزام القطاع الخاص بتوفير الموارد البشرية والمادية اللازمة لعمله: وهو بينته أحكام المادة (٩) من التعليمات صراحة بنصها على:

"أ- لا تلتزم وزارة الصحة بتأمين احتياجات المستشفى المؤجرة من الكوادر الطبية والصحية وغيرها إلا بالحدود والإمكانات المتوفرة لديها .

ب - يلتزم المستأجر بعدم مطالبة الوزارة أو الجهات الحكومية الأخرى تأمين احتياجاته من الأجهزة والمستلزمات الطبية والأدوية أو الاستيراد بالعملة الصعبة".

٣ - التزم القطاع الخاص المستأجر بالخضوع لرقابة الإدارة الصحية عند تقديمه للخدمات الطبية عوضا عن الإدارة المكلفة أصلا بهذا الواجب إذ قضى المشرع بهذا الأمر بنصه على وجوب خضوع المستشفى المؤجرة إلى رقابة الإدارة على وفق ما نص عليه قانون الصحة العامة رقم (٨٩) لسنة ١٩٨١ المعدل^(٥٥) وخضوعها أيضا إلى مواصفات وضوابط خاصة تصدرها وزارة الصحة استثناء من المواصفات والضوابط الخاصة بالمستشفيات الأهلية^(٥٦)، وفي الجزائر يخضع عقد الإيجار للرقابة الجزئية من قبل الإدارة المتعاقدة من أجل الحفاظ على مبادئ تسيير المرفق العام بما فيها المرفق الطبي^(٥٧).

٤ - التزام القطاع الخاص بالوفاء بمصاريف المنشآت وأعمال الصيانة: إذ يتحمل المستأجر كافة الرسوم والضرائب وأجور الماء والكهرباء والمجاري والهاتف وغيرها التي تتحقق خلال مدة الإيجار ، ويتحمل أيضا نفقات صيانة وإدامة وتشغيل أجهزة التكييف (التبريد والتدفئة المركزية والمصاعد الكهربائية) وكافة الأجهزة والمستلزمات الطبية والأثاث وأية مواد أخرى خلال مدة العقد ويكون مسؤولا عن توفير المواد الاحتياطية لها اعتبارا من تاريخ توقيع العقد^(٥٨)، وفي الجزائر أيضا يقع على عاتق القطاع الخاص صيانة المرفق الطبي^(٥٩).

٥ - تحمل القطاع الخاص المستأجر تبعة الأضرار والمخاطر الناجمة عن نشاطه: أذ تقع على عاتق المستأجر المسؤولية عن كافة المخاطر التي يمكن حدوثها عن استغلاله للمستشفى^(٦٠)، وهذا ما معمول به في كل من الجزائر حيث نصت المادة (٥٤) من المرسوم التنفيذي رقم (١٨) - ١٩٩٩) عندما عرفت عقد الإيجار، وفي العراق يمكن استنتاج ذلك من نموذج العقد الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.

٦ - الأجرة وعائد المستأجر: يلتزم القطاع الخاص المستأجر بسداد الأجرة أو بدل الإيجار المتعاقد على سداده للإدارة عند استحقاقه كما يتلقى هذا المستأجر نظير قيامه بتسيير المستشفى أجور على شكل رسوم تفرض على المنتفعين منها^(٦١).

٧ - الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار: إن رد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار هو النتيجة الطبيعية للعلاقة الإيجارية ، لذلك يلزم المستأجر برد العين للمؤجر بمجرد انتهاء مدة العقد ، ويمكن استنتاج ذلك من نموذج العقد الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص.

الفرع الثاني

حقوق القطاع الخاص

Second branch

Rights of the private sector

يتمتع القطاع الخاص (المستأجر) بعدة حقوق يمكن بيانها وفق الآتي:

١ - الحق في الحصول على العائد المادي الناجم عن تقديم الخدمات الطبية للمرضى عبر المستشفى الحكومي الذي قام بتأجيره باعتباره السبب الأساس والباعث الدافع على إقدامه على التعاقد مع الإدارة ليقدم عوضاً عنها تلك الخدمات، ففي الجزائر يمكن استنتاج هذا الحق عن طريق التعريف الوارد في المرسوم الرئاسي رقم (١٥-٢٤٧) فمقابل ما يدفعه القطاع الخاص إلى الإدارة من المبلغ المحدد لعقد الإيجار مقابل تسييره للمرفق الطبي، ففي هذه الحالة يكون ما يستوفى من مبالغ مالية من قبل المستفيدين نتيجة تقديم الخدمات الطبية لهم فإنها تستوفى إلى القطاع الخاص، أما في العراق أيضاً يمكن استنتاج ذلك من نموذج العقد الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص بالإضافة إلى أن العائد المالي يعتبر حق ثابت ومبدأ من المبادئ العامة المسلم بها حتى وأن لم يذكر في العقد.

٢ - الحق في عدم الالتزام بتشغيل عمال المستشفى الحكومي الذي استأجره عملاً بنص المادة (٨) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١ بنصها على "لا يلتزم المستشفى بتشغيل الملاكات الطبية والصحية وغيرها العاملة فيها"، أما في الجزائر فلم يوضح المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) أي شيء بخصوص الكوادر العاملة في المرفق الطبي إلا أنه ذكر في المادة (٤٨) الخاصة بالبيانات التي يمكن ذكرها في عقد الإيجار هو البند المتعلق باستعمال اليد العاملة ولم يوضح ما إذا كانت هذه اليد العاملة كانت متوفرة قبل إبرام العقد أم بعده.

٣ - الحق في إجراء التطوير والإضافة على المستشفى المؤجرة، ويمكن اعتبار هذا الحق في الجزائر حق مستمد من طبيعة المرفق العام فعند تعريف عقد الإيجار يكون من واجب القطاع الخاص تسيير المرفق العام ومن المعلوم أن تسييره يتطلب فيه إجراء بعض التطويرات في المرفق من أجل المحافظة على تسييره بانتظام واستمرار، وفي العراق يمكن القول بأن ما ورد في نص المادة (١٠) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١ التي نصت على "يحق لمستأجر المستشفى إجراء التحويلات عليها أو الإضافات التي

يراهنا مناسبة وبما يضمن تطويرها لتقديم افضل الخدمات الطبية وفقا للمواصفات التي تعتمدها وزارة الصحة وبعد موافقتها لهذا الغرض وتؤول مجانا لوزارة الصحة جميع الأبنية والإضافات والتحويلات التي أدخلت على المستشفى عند عدم تجديد العقد بعد انتهائه".

هذا وينتهي عقد الإيجار للمستشفى الحكومي بانتهاء المدة المحددة له أو عند قيام الإدارة بفسخ العقد في حالة قيام المستأجر بالأخلال بالتزاماته وعند انتهاء العقد تؤول جميع الأجهزة الطبية والمستلزمات الطبية والأثاث وجميع الموجودات المستأجرة وتكون صالحة للاستعمال ويعاد المستهلك منها أثناء فترة سريان عقد الإيجار إلى وزارة الصحة وفق قوائم أصولية وحسب ما تقرره لجنة فنية مشتركة بين اطراف العقد^(٦٢).

الخاتمة

Conclusions

بعد الانتهاء من البحث في موضوع (عقد إيجار المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص في القانون العراقي)، توصلنا إلى النتائج والتوصيات الآتية:

النتائج:

١ – يمكن تعريف عقد إيجار المستشفى الحكومي بأنه عقد من العقود الإدارية تقوم بمقتضاه الإدارة بتأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص خلال مدة محددة من الزمن نظير قيام القطاع الخاص بدفع مبالغ مالية إلى الإدارة.

٢ – أن عقد إيجار المستشفى الحكومي من العقود الإدارية وذلك لتوافر عناصر العقد الإداري فيه فإنه يبرم من قبل الإدارة بصفتها شخص عام ويرد محل العقد على مرفق عام وهو "المستشفى" الذي يقدم الخدمات الطبية إلى المستفيدين بالإضافة إلى توفر الشروط الاستثنائية في العقد لمصلحة الإدارة من حيث احتفاظها بسلطة الرقابة والتفتيش على المستشفى الحكومي وأيضا الحق في فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء والحق في تعديل بدون العقد بما يتلاءم مع المصلحة العامة.

٣ – يُعد عقد إيجار المستشفى الحكومي من العقود الشكلية التي يشترط فيها قيام الإدارة بوضع نموذج محدد للعقد وتكون أغلب نصوصه غير قابلة للتعديل ولا تخضع لمناقشات أطراف العقد المتمثلة بالإدارة بصفتها (المؤجر) والقطاع الخاص بصفته (المستأجر).

٤ – تحديد الجهة المختصة بإبرام العقد من قبل الإدارة وهو وزير الصحة مع إمكانية تحويل توقيع العقد فقط إلى مدراء دوائر الصحة في العراق بعد موافقة الوزير ومصادقته على عقد الإيجار.

٥ – يحصل القطاع الخاص على المنفعة والتي تكون الهدف من إبرامه لعقد الإيجار من المستفيدين من الخدمات الطبية المقدمة من قبل المستشفى المؤجرة على شكل رسوم تفرض عليهم، وتدفع من هذه الرسوم أجرة أو بدل الإيجار للإدارة.

٦ – القطاع الخاص غير ملزم بتشغيل الأطباء العاملين في المستشفى الخاضع للتأجير.

التوصيات:

١ – تفعيل قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٦٢) لسنة ١٩٩٠ الخاص بتأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص خصوصا بعد الأزمة المالية التي يمر بها العراق والتي أثرت بشكل مباشر على تقديم الخدمات الطبية إلى المواطنين، حيث يقوم القطاع الخاص بالمساعدة على تقديم خدمات طبية متطورة.

٢ – عدم حصر تأجير المستشفى الحكومي في العراق للأشخاص الطبيعيين فقط وإنما جعل إمكانية منح التأجير للأشخاص المعنويين والذين قد يتمثلون بالشركات والمؤسسات وذلك للإمكانيات التي يتمتع بها الأشخاص المعنويين سواء على الصعيد الإداري أو المالي.

٣ – ندعو المشرع العراقي إلى تعديل القرار سالف الذكر وإيراد نص يحدد الحد الأعلى للرسوم المفروضة على المنتفعين من الخدمات الطبية في المستشفى المؤجرة حتى لا يكونون المستفيدين عرضة إلى زيادة الرسوم من قبل القطاع الخاص.

٤ – تحديد العلاقة التي تربط الأطباء وذوي المهن الطبية العاملين في المستشفى الحكومي المؤجرة والقطاع الخاص خصوصا أنه غير ملزم بالإبقاء عليهم في المستشفى، حيث نرى بأن العلاقة هي علاقة تعاقدية من خلال إبرام عقود لمدة محددة مع القطاع الخاص وهذه العقود تكون خارجة عن عقد الإيجار ولا ترتبط به وتعتبر من العقود الثانوية.

٥ – نرى في حالة استغناء القطاع الخاص عن خدمات الأطباء وذوي المهن الذين كانوا موظفين لدى المستشفى الحكومي قبل تأجيرها بأن تعمل وزارة الصحة والبيئة العراقية على إعادة توزيعهم على المستشفيات الحكومية الأخرى غير الخاضعة للتأجير من أجل الإبقاء على العلاقة التنظيمية التي تربطهم بوزارة الصحة.

الهوامش

Footnotes

^١ يعرب محمد الشرع، دور القطاع الخاص في إدارة المرافق العامة الاقتصادية: دراسة مقارنة: مفاهيم في التشاركية بين القطاعين العام والخاص نماذج عقدية تطبيقية في تقنية تفويض المرافق العامة (B.O.T)، الطبعة الأولى، دار الفكر، دمشق، ٢٠١٠، ص ١٢٦.

^٢ أدير نوال ، بشري الويزة ، النظام القانوني لعقد تفويض المرفق العام ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبدالرحمان ميرة-بجاية، سنة ٢٠١٥-٢٠١٦، ص ١٨، منشورة على الموقع الإلكتروني لجامعة عبدالرحمان ميرة-بجاية <http://www.univ-bejaia.dz/>، تاريخ الزيارة ٢٠١٧/١٢/٧، الساعة ٩:٥٩ pm.

^٣ فروج نوال ، عمران سارة ، تفويض تسير المرافق العامة لصالح الأشخاص الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية ، سنة ٢٠١٢-٢٠١٣، ص ٥٥، منشورة على الموقع الإلكتروني لجامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية <http://www.univ-bejaia.dz/>، تاريخ الزيارة ٢٠١٧/١٢/٧، الساعة ١٠:٣٥ pm.

^٤ ينظر: المادة (٢١٠) من المرسوم الرئاسي رقم ١٥-٢٤٧ يتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرافق العامة، منشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد ٥٠، بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٥.

^٥ ينظر: المادة (٥٤) من المرسوم التنفيذية رقم ١٨-١٩٩ الذي يتعلق بتفويض المرفق العام ، منشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد ٤٨، بتاريخ ٥ غشت ٢٠١٨.

^٦ ينظر : نموذج عقد إيجار مستشفى حكومي الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١ ، منشورة في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٣٣٨٦، بتاريخ ١٩٩١/١٢/٣٠.

^٧ فروج نوال ، عمران سارة ، المصدر السابق ، ص ٥٦.

^٨ د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة البيع-الإيجار-المقاوله، بدون طبعة، مكتبة السنهوري، بيروت، ٢٠١٢، ص ١٩١.

^٩ ينظر : نموذج عقد إيجار مستشفى حكومي الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.

^{١٠} د. برهان زريق ، عقد الإيجار الإداري ، الطبعة الأولى ، بلا مطبعة ، الناشر الكتبة القانونية ، دمشق ، سنة ٢٠٠٢، ص ٨٩.

^{١١} د. محمد الشافعي أبو راس ، العقود الإدارية ، بلا طبعة ، بلا مطبعة ، بلا سنة نشر ، ص ٢٣، منشور على الموقع الإلكتروني للمكتبة القانونية العربية http://www.bibliotdroit.com/2016/11/pdf_12.html ،

تاريخ الزيارة ٢٠١٧/١٢/١٣، الساعة ٨:٥٩ pm.

^{١٢} لؤي كريم عبد ، الأسس القانونية اللازمة لمشروعية العقد الإداري وأهميتها في أداء السلطة العامة لواجباتها، بحث منشور في مجلة ديالى للبحوث الإنسانية ، كلية التربية الأصمعي ، جامعة ديالى ، العدد ٥٣ ، سنة ٢٠١١ ، ص ٤٤١.

^{١٣} ينظر: الفقرة (٣) من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٦٢) لسنة ١٩٩٠، منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٣٣٠٣، بتاريخ ١٦/٤/١٩٩٠.

^{١٤} حلت تسمية مجلس الدولة العراقي محل مجلس شورى الدولة العراقي بموجب قانون مجلس الدولة العراقي رقم (٧١) لسنة ٢٠١٧، منشور في جريدة الوقائع العراقية ، العدد ٤٤٥٦ ، بتاريخ ٧/٨/٢٠١٧.

^{١٥} ينظر: قرار مجلس شورى الدولة رقم ٢٠٠٦/٣٨ حول استيضاح أمانة بغداد في عقود الإيجار التي تبرمها وطبيعتها حيث نص الاستيضاح والقرار على " تطلب أمانة بغداد الرأي من مجلس شورى الدولة استنادا إلى أحكام البند (رابعاً) من المادة (٦) من قانون المجلس رقم (٦٥) لسنة ١٩٧٩ فيما اذا كانت عقود إيجار العقارات المسجلة باسم أمانة بغداد التي تبرم بينها وبين أشخاص عراقيين وفقاً لأحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ والمتعلقة بإدارة مرفق عام كالمسابح والمشاتل ومواقف السيارات وساحات بيع الغاز والأكشاك وغيرها هل هي عقود إدارية أو أنها ليست من العقود الإدارية. يرى المستشار القانوني في مكتب أمين بغداد أن هذه العقود تعد عقوداً إدارية تخول الأمانة صلاحية إصدار قرارات إدارية دون الرجوع إلى المحاكم لتعديل شروط العقد بما ينقص أو يزيد من التزامات المتعاقد الآخر دون موافقته أو إنهاء العقد حتى لو لم يرتكب المتعاقد معها أي خطأ أو مراقبته بتنفيذ شروط العقد أو توقيع جزاءات على المتعاقد الذي يمتنع أو يتأخر عن تنفيذ التزاماته كل ذلك وفق مقتضيات المصلحة العامة مع التزام الأمانة بقيد عدم الانحراف. ويرى القسم القانوني في الدائرة الإدارية والمالية في الأمانة أن العقود التي تبرمها الأمانة مع الأشخاص ليست من العقود الإدارية لأن العقد الذي يبرم مع المستأجر يكون نتيجة للإجراءات المنصوص عليها في قانون بيع وإيجار أموال الدولة والتي تبدأ بالإعلان وتنتهي بالإحالة وانها تستند إلى إرادتين متوافقتين وبالتالي لا يمكن فسخها بطريق الإرادة-المنفردة إلا اذا كان الغرض من الفسخ هو لتحقيق المصلحة العامة وفي هذه الحالة فان المتعاقد مع الأمانة له حق الرجوع إلى القضاء للمطالبة بالتعويض أن كان له مقتضى وباستثناء حالة الفسخ للمصلحة العامة فان فسخ العقد يجب أن يكون عن طريق القضاء وفقاً لأحكام المادة (١٧٧) من القانون المدني. حيث أن الفقه والقضاء قد استقرا على أن ما يميز العقد الإداري عن عقد القانون الخاص ليس المعيار الشكلي المتمثل في كون شخص من أشخاص القانون العام طرفاً فيه بل يلزم بالإضافة إلى ذلك توافر أساسيين يتصلان بموضوع العقد من حيث وجوب اتصال العقد بمرفق عام وان تستخدم الإدارة وسائل القانون العام في شأن العقد. وحيث أن محل هذه العقود لا يرقى إلى مستوى المرفق العام الذي يؤدي نشاطه إلى إشباع حاجات عامة للمواطنين أو تقديم سلع أو خدمات للجمهور. وحيث أن أمانة بغداد عند أبرامها للعقود المستوضح في شأنها لا تبرمها باعتبارها سلطة عامة بل باعتبارها شخصاً عادياً مع شخص عادي آخر ولهذا فأنها لا تتمتع بامتيازات السلطة العامة مثل سلطة تعديل العقد بإرادتها المنفردة وحق أنهائه دون موافقة المتعاقد معها وسلطة فرض الجزاءات على المتعاقد كما هو الحال لعقد الأشغال العامة وعقد التزام المرافق العامة وعقد التوريد وغيرها. وحيث أن إبرام عقود الأمانة يتم وفق أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٣٢) سنة ١٩٨٦ وحيث أن هذه العقود محددة بمدة زمنية معينة ينص عليها في العقد بخلاف العقود الإدارية التي يخضع تنفيذها لمدة طويلة من الزمن. وحيث ينص في هذه العقود على انه في حالة

حصول خلاف بين طرفي العقد تكون المحاكم هي الأساس في حل الخلاف أو المنازعات المتعلقة بها. وتأسيساً على ما تقدم من أسباب يرى المجلس: أن عقود إيجار العقارات المسجلة باسم أمانة بغداد والتي تيرم بينها وبين أشخاص عراقيين وفق أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ هي عقود مدنية وليست إدارية وتخضع لأحكام القانون الخاص كما تخضع منازعاتها للقضاء العادي وليس الإداري، منشور على الموقع الإلكتروني لمجلة الحكم المحلي العراقية <http://www.iraq-lg-law.org/en/node/1096>، تاريخ الزيارة ٢٠١٧/١٢/٨، الساعة ٧:٠٥ pm.

^{١٦} د. مصطفى عبد المقصود سليم، معيار العقد الإداري واثره على اختصاص مجلس الدولة، بلا طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٥، ص ١٠١.

^{١٧} د. برهان زريق، المصدر السابق، ص ٣٤.

^{١٨} ينظر: نموذج عقد إيجار مستشفى حكومي الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.

^{١٩} د. عبدالمطلب عبدالرزاق الهاشمي، القدرة القانونية للإدارة في تعديل العقد الإداري، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق، كلية الحقوق، جامعة النهرين، المجلد ١٧، العدد ٩، ٢٠٠٦، ص ٣.

^{٢٠} ينظر: المواد (٦٤-٦٢) من المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الذي يتعلق بتفويض المرفق العام في الجزائر.

^{٢١} إدير نوال، بشري الوزيرة، المصدر السابق، ص ٢٢-٢٤.

^{٢٢} ينظر: الفقرة (١) من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٦٢) لسنة ١٩٩٠.

^{٢٣} ينظر: في هذا الرأي ما ذهب إليه الفقيه الفرنسي (جيز) في كتابه: Jeze-Les Contrats : Administratifs-Ouvrages Cites.T.I.,P45.

^{٢٤} ينظر: في هذا الرأي ما ذهب إليه الفقيه الفرنسي (دي لوبادير) في كتابه: De Laubadere,Traite theorique et pratique des Contrats Administratifs T.I Paris 1956,p173

^{٢٥} ينظر: المادة (٤) من المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الذي يتعلق بتفويض المرفق العام.

^{٢٦} ينظر: المادة (٤) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.

^{٢٧} ينظر: المادة (٤) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل، منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٤٢٨٦، بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٩.

^{٢٨} نصت المادة (٤) من تعليمات رقم (٤) لسنة ٢٠١٧ تعليمات تسهيل تنفيذ قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ على (تشمل عبارة الأقارب من الدرجة الرابعة الآتي: أولاً: الأبوان والأجداد مهما علوا. ثانياً: الأولاد والأحفاد مهما نزلوا. ثالثاً: الأخوة والأخوات وأولادهم. رابعاً: الأعمام والأخوال وأولادهم. خامساً: الزوج والزوجة وأقاربهما بنفس الترتيب المذكور)، منشورة في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٤٤٤٥، بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢.

^{٢٩} ينظر: في محل العقد الإداري د. إبراهيم طه الفياض، العقود الإدارية، بلا طبعة، مكتبة الفلاح، الكويت، ١٩٨١، ص ١٥٢-١٥٦.

^{٣٠} ينظر: في محل العقد الإداري د. إبراهيم طه الفياض، المصدر السابق، ص ١٥٣.

- ٣١ إدير نوال، بشري الوزيرة، المصدر السابق، ص ٣٤.
- ٣٢ ينظر: المادة (١) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.
- ٣٣ ينظر: المادة (١/ف) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.
- ٣٤ ينظر: المادة (١) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.
- ٣٥ ينظر: المادة (٥/ثانيا) من تعليمات رقم (٤) لسنة ٢٠١٧ تسهيل تنفيذ قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- ٣٦ ينظر: المادة (٨/ثالثا) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- ٣٧ ينظر: المادة (٢) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.
- ٣٨ ينظر: المادة (٣) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.
- ٣٩ ينظر: المادة (١٠) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- ٤٠ أجازت المادة (١٢/تاسعا-أب) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ الضم على بدل المزايدة الأخيرة خلال (٥) أيام من تاريخ الإحالة على أن لا تقل عن (١٥%) من البديل الأخير الذي وصلت إليه المزايدة و عنها يعلن عن مزايدة جديدة لمدة (٧) أيام من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة ثم تجري بعدها الإحالة و لا يجوز الضم على بدل المزايدة الأخيرة و لا يقبل الطلب مالم تستوفى التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البديل الذي عرضه طالب الضم.
- ٤١ ينظر: المواد (١٢-١٣) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- ٤٢ ينظر: المادة (١٤) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- ٤٣ ينظر: الفقرة (١) من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٦٢) لسنة ١٩٩٠.
- ٤٤ ينظر: المادة (١٠) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.
- ٤٥ ينظر: المادة (٤٨) من المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الذي يتعلق بتفويض المرفق العام في الجزائر.
- ٤٦ ينظر: المادة (٨٢-٨٣) من المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الذي يتعلق بتفويض المرفق العام في الجزائر.
- ٤٧ ينظر: نموذج عقد إيجار بناية مستشفى حكومي الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.
- ٤٨ ينظر: المادة (٦٤) من المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الذي يتعلق بتفويض المرفق العام في الجزائر.
- ٤٩ ينظر: نموذج عقد إيجار بناية مستشفى حكومي الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.
- ٥٠ د. سعيد مبارك، وآخرون، المصدر السابق، ص ٢٥٨.
- ٥١ ينظر: نموذج عقد إيجار بناية مستشفى حكومي الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١.
- ٥٢ د. سعيد مبارك، وآخرون، المصدر السابق، ص ٢٧١.
- ٥٣ شيت مصطفى خضر ، إبرام عقد التزام المرافق العامة وتنفيذه -دراسة قانونية تحليلية مقارنة-، رسالة ماجستير، كلية القانون والسياسة، جامعة صلاح الدين، ٢٠٠٠-٢٠٠١، ص ١٠٥.
- ٥٤ ينظر: المادة (٦٠-٦١) من المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الذي يتعلق بتفويض المرفق العام في الجزائر.

^{٥٥} قانون الصحة العامة رقم (٨٩) لسنة ١٩٨١ المعدل ، منشور في جريدة الوقائع العراقية ، العدد ٢٨٤٥ ، بتاريخ ١٩٨١/٨/١٧ .

^{٥٦} ينظر: المادة (٦-٧) من تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١ .

^{٥٧} ينظر: المادة (٥١) من المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الذي يتعلق بتفويض المرفق العام في الجزائر .

^{٥٨} ينظر: نموذج عقد إيجار بناية مستشفى حكومي الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١ .

^{٥٩} ينظر: المادة (٥٤) من المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الذي يتعلق بتفويض المرفق العام في الجزائر .

^{٦٠} ينظر: د. أنس جعفر ، د. أشرف أنس جعفر ، العقود الإدارية ، الطبعة الخامسة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠١١ ، ص ٤٧ .

^{٦١} فروج نوال ، عمران صارة ، المصدر السابق ، ص ٥٦ .

^{٦٢} ينظر: نموذج لعقد إيجار مستشفى حكومي الوارد في تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١ .

المصادر

References

*المصادر العربية:

*الكتب:

- I- د. إبراهيم طه الفياض ، العقود الإدارية ، بلا طبعة ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، ١٩٨١ .
- II- د. أنس جعفر ، د. أشرف أنس جعفر ، العقود الإدارية ، الطبعة الخامسة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠١١ .
- III- د. برهان زريق ، عقد الإيجار الإداري ، الطبعة الأولى ، بلا طبعة ، الناشر الكتبة القانونية ، دمشق ، سنة ٢٠٠٢ .
- IV- د. سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة البيع-الإيجار-المقاوله ، بدون طبعة ، مكتبة السنهوري ، بيروت ، ٢٠١٢ .
- V- د. محمد الشافعي أبو راس ، العقود الإدارية ، بلا طبعة ، بلا طبعة ، بلا سنة نشر .
- VI- د. مصطفى عبد المقصود سليم ، معيار العقد الإداري واثره على اختصاص مجلس الدولة ، بلا طبعة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٩٥ .
- VII- يعرب محمد الشرع ، دور القطاع الخاص في إدارة المرافق العامة الاقتصادية :دراسة مقارنة: مفاهيم في التشاركية بين القطاعين العام والخاص نماذج عقدية تطبيقية في تقنية تفويض المرافق العامة (B.O.T) ، الطبعة الأولى ، دار الفكر ، دمشق ، ٢٠١٠ .

*الرسائل والاطاريح:

- I- أدير نوال ، بشري الويزة ، النظام القانوني لعقد تفويض المرفق العام ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبدالرحمان ميرة-بجاية، سنة ٢٠١٥-٢٠١٦ .
- II- شيت مصطفى خضر ، إبرام عقد التزام المرافق العامة وتنفيذه -دراسة قانونية تحليلية مقارنة-، رسالة ماجستير ، كلية القانون والسياسة، جامعة صلاح الدين، ٢٠٠٠-٢٠٠١ .
- III- فروج نوال ، عمران سارة ، تفويض تسير المرافق العامة لصالح الأشخاص الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية ، سنة ٢٠١٢-٢٠١٣ .

*البحوث:

- I- د. عبدالمطلب عبدالرزاق الهاشمي ، القدرة القانونية للإدارة في تعديل العقد الإداري ، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة النهريين ، المجلد ١٧ ، العدد ٩ ، ٢٠٠٦ .

II- لوي كريم عبد ، الأسس القانونية اللازمة لمشروعية العقد الإداري وأهميتها في أداء السلطة العامة لواجباتها ، بحث منشور في مجلة ديالى للبحوث الإنسانية ، كلية التربية الأصمعي ، جامعة ديالى ، العدد ٥٣ ، سنة ٢٠١١ .

***التشريعات:**

***القوانين:**

- I-** قانون الصحة العامة رقم (٨٩) لسنة ١٩٨١ المعدل.
- II-** قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٦٢) لسنة ١٩٩٠ .
- III-** قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- IV-** المرسوم الرئاسي رقم ٢٤٧-١٥ يتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرافق العامة.
- V-** قانون مجلس الدولة العراقي رقم (٧١) لسنة ٢٠١٧ .

***التعليمات:**

- I-** تعليمات تأجير المستشفيات الحكومية إلى القطاع الخاص رقم (٢) لسنة ١٩٩١ .
- II-** تعليمات رقم (٤) لسنة ٢٠١٧ تسهيل تنفيذ قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل.
- III-** المرسوم التنفيذي رقم (١٨-١٩٩) الذي يتعلق بتفويض المرفق العام في الجزائر.

***القرارات القضائية:**

- I-** قرار مجلس شورى الدولة رقم ٢٠٠٦/٣٨ .

***المجلات:**

- I-** مجلة كلية الحقوق ، تصدر عن كلية الحقوق ، جامعة النهدين.
- II-** مجلة ديالى للبحوث الإنسانية ، تصدر عن كلية التربية الأصمعي ، جامعة ديالى.

***الجريدة الرسمية:**

- I-** الوقائع العراقية ، العدد ٢٨٤٥ ، بتاريخ ١٧/٨/١٩٨١ .
- II-** الوقائع العراقية، العدد ٣٣٠٣ ، بتاريخ ١٦/٤/١٩٩٠ .
- III-** الوقائع العراقية، العدد ٣٣٨٦ ، بتاريخ ٣٠/١٢/١٩٩١ .

- IV- الوقائع العراقية، العدد ٤٢٨٦، بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٩.
- V- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد ٥٠، بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٥.
- VI- الوقائع العراقية، العدد ٤٤٤٥، بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢.
- VII- الوقائع العراقية، العدد ٤٤٥٦، بتاريخ ٢٠١٧/٨/٧.
- VIII- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد ٤٨، بتاريخ ٥ غشت ٢٠١٨.

***المواقع الإلكترونية:**

- I- جامعة عبدالرحمان ميرة-بجاية [/http://www.univ-bejaia.dz](http://www.univ-bejaia.dz).
- II- المكتبة القانونية العربية [.http://www.bibliotdroit.com/2016/11/pdf_12.html](http://www.bibliotdroit.com/2016/11/pdf_12.html)
- III- مجلة الحكم المحلي العراقية [.http://www.iraq-ig-law.org/en/node/1096](http://www.iraq-ig-law.org/en/node/1096)

***المصادر الأجنبية:**

Books:

- I- De Laubadere, Traite theorique et pratique des Contrats Administratifs T.I Paris 1956.
- II- Jeze-Les Contrats Administratifs-Ouvrages Cites.T.I.