

الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية

مدرس المادة

الاستاذ الدكتور سعد ربيع عبد الجبار
المرحلة الرابعة

المصدر

الحقوق العينية الاصلية و التبعية للدكتور
محمد طه البشير و الدكتور غني حسون
طه

مصدر مساعد

الحقوق العينية للدكتور صلاح الدين الناهي

◉ قدمنا ان حق الملكية حق جامع للسلطات الثلاث :
التصرف, الاستعمال, و الاستغلال , الا ان الحق اذا فقد
سلطة التصرف و بقيت سلطتي الاستعمال و الاستغلال
او احدهما دون الاخرى كان حقاً متفرعاً عن حق الملكية
و سنعرض لتلك الحقوق بالاتي:

◉ اولاً : حق التصرف

هو حق عيني اصلي متفرع عن حق الملكية يخول صاحبه
استعمال و استغلال الاراضي الاميرية, فضلا عن ذلك يكون
للمتصرف ان يفرغ (يقابل البيع) ببدل او بدونه حقه
بالتصرف الى شخص اخر مع بقاء رقبة الارض ملكاً للدولة

● ثانيا : حق المنفعة

و هو حق عيني اصلي متفرع عن حق الملكية يخول صاحبه سلطتي استعمال و استغلال الشئ لمدة محددة تنتهي حتما بوفاة المنتفع, و بذلك يكون للمنتفع ان يستعمل و يستغل شئ مملوك لشخص اخر لمدة يحددها الطرفان و تنتهي هذه المدة بوفاة المنتفع ان انت الوفاة سبقت انتهاء الموعد المحدد, و حسب نصوص القانون المدني العراقي يكسب الحق بالعقد و الوصية و التقادم, و يرتب التزاما على المنتفع بضرورة حفظ الشئ و ضمان هلاكه و يتحمل التكاليف و النفقات و ان مجرد المنقول و يقدم كفالة بذلك.

و ينقضي ذلك الحق بمجموعة اسباب منها موت المنتفع او انقضاء الاجل و هلاك الشئ و اتحاد الذمة و الاستعمال غير المشروع و تنازل المنتفع عن حقه.

● ثالثاً: حق الاستعمال و حق السكنى
الاول حق يخول صاحبه استعمال الشئ فقط لنفسه
و اسرته فقط و لا يحق له استغلاله, اما الثاني فهو
حق يخول صاحبه سكنى الدار اي انه يرد على دار
سكنية حصراً و يفرض على صاحب الحق التزام اصلاح
الدار و المحافظة عليها و تحمل التكاليف و النفقات و
ردها بانتهاء الاجل.

● رابعا: حق المساطحة

هو حق عيني اصلي متفرع عن حق الملكية يخول صاحبه اقامة بناء او منشآت على ارض غيره بمقتضى عقد يبرم بين الطرفين ينتهي بالمدة المحددة على ان لا تزيد على 50 سنة, و يرتب ذلك العقد للمساطح حق اقامة البناء واو المنشا و حق التصرف في حق المساطحة ذاته و حق استعمال و استغلال البناء المقام او المنشا و يلزمه بدفع الاجرة اذا تم الاتفاق عليها و ان يستعمل الارض وفقا للغرض الذي اعدت من اجله, و ان يبذل في الحفاظ عليها عناية الرجل المعتاد, و يكون مصير ذلك البناء او المنشا حسب ما ورد في العقد و تكون ملكيتها لصاحب الارض بقيمتها مستحقة القلع اذا لم يتم الاتفاق على ذلك المصير, و ينقضي حق المساطحة بانتهاء المدة او فسخ العقداو اتحاد الذمة.

◉ خامسا : حق الارتفاق

هو حق يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار اخر او خدمة عقار لعقار اخر, و يكسب بالعقد او الوصية و ايضا بالميراث و في التقادم احيانا و اخيرا يكسب بتخصيص المالك الاصلي حينما يقوم مالك عقارين بجعل احد العقارين مرتفق و الاخر مرتفق به و لا يمكن ازالة ذلك الحال بعد افراد العقارين لمالكين مختلفين, و يرتب الارتفاق التزام القيام بالاعمال الضرورية لاستعمال الحق و تحمل النفقات في ذمة صاحب العقار المخدوم, و التزام الامتناع عن اعاقه استعمال الحق و عدم تغيير موضع الارتفاق في ذمة صاحب العقار الخادم, و ينقضي ذلك الحق بطرق عدة اهمها انضاء الاجل و اتحاد الذمة و استحالة الاستعمالز