

الباب الثاني

الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية

يوصف حق الملكية بالحق الجامع لأنه يخول صاحبه سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف التي تمكنه من الحصول على مزايا الشيء المملوك لهذا السبب يعد حق الملكية اوسع الحقوق العينية واكملها ، ولكن قد تتقيد هذه السلطات او يمنع منها المالك مؤقتا بنص القانون او بالاتفاق لوجود حق لغيره على الشيء ذاته ، ومن هنا تتفرع عن الملكية حقوق عينية اخرى تخول صاحبها الاستفادة من شيء مملوك لغيره بصورة تختلف تبعا لاختلاف الحقوق الواردة عليه . نص القانون المدني العراقي على الحقوق المتفرعة عن حق الملكية في الباب الثاني من الكتاب الاول المخصص للحقوق العينية وفي المواد (1169 - 1248) وبالترتيب الاتي :

- 1- حق التصرف (العقر) ، 2- حق المنفعة (الانتفاع) وحق الاستعمال وحق السكنى وحق المساطحة ، 3- حقوق الارتفاق ، وسيتم توضيح هذه الحقوق تباعا :

الفصل الخامس

حق التصرف وحق العقر

نص القانون المدني العراقي على حق التصرف في المواد (1169 - 1249) ويعرف بانه : حق عيني اصلي يخول صاحبه الانتفاع بالأراضي الاميرية واستغلالها بهدف استثمارها تحقيقا للنفع العام ، وهنا سنمهد لهذا الحق بالكلام عن انواع الاراضي في القانون العراقي على النحو الاتي :

كان قانون الاراضي العثماني الصادر سنة (1857 م ، الموافق هـ 1274) في مادته الاولى قد صنف الاراضي الى خمس اصناف هي : الاراضي المملوكة ، الاراضي الاميرية ، الاراضي الموقوفة ، الاراضي المتروكة ، الاراضي الموات ، وقد اقرها القانون المدني العراقي ، لكن قانون التسجيل العراقي رقم 43 سنة 1971 ذكر اربعة اصناف هي : الاراضي المملوكة ، الاراضي الموقوفة ، الاراضي الاميرية ، الاراضي المتروكة ، واغفل ذكر الاراضي الموات وهي غير المملوكة وغير مخصصة للمنفعة العامة ، عليه سيتم توضيح هذه الاصناف من خلال الاتي :

- 1_ الاراضي المملوكة : هي اراضي مملوكة للأفراد ملك تام ، فلهم رقيبتها ومنفعتها وحقوقها كاملة وتسمى بالأراضي المملوكة ملكية صرفة وذكرتها المادة (5) من قانون

التسجيل العقاري بقولها (العقارات المملوكة التي تعود رقيبتها وحقوقها الى مالكيها وفق احكام القوانين)

2- الاراضي الموقوفة هي الاراضي المحبوسة اعيانها على حكم ملك الله تعالى ، وتصرف غلتها لمنفعة الناس ، وهي على نوعين :

النوع الاول : الاراضي الموقوفة وقف صحيح ، هي اراضي مملوكة ثم وقفها مالكيها الى جهة من الجهات لأسباب شرعية (م 6) تسجيل عقاري عراقي

النوع الثاني : الاراضي الموقوفة وقفا غير صحيح : هي اراضي اميرية وقفها السلاطين او غيرهم بإذنهم ، وعرفتها (م 6) تسجيل عقاري بقولها (الاقواف غير الصحيحة هي ما كانت رقيبتها اميرية وحقوق التصرف فيها او رسومها او اعشارها او جميعها موقوفة تخصيصا لجهة من الجهات)

3- الاراضي الاميرية : اراضي تعود رقيبتها للدولة ، ويكون للأفراد عليها بعض الحقوق وهي على ثلاثة انواع :

الاول : الاراضي الاميرية الصرفة : تكون رقيبتها وحقوقها جميعا ملك للدولة

الثاني : الاراضي الاميرية المفوضة في الطابو : تكون رقيبتها للدولة ، والدولة فوضت للأفراد حق التصرف فيها وفقا لأحكام القوانين (م 7) تسجيل عقاري

الثالث : الاراضي الاميرية الممنوحة باللزمة : منح حق اللزمة فيها لمن كان يزرعها او يغرسها عن طريق الحيازة او التجاوز حسب احكام قانون التسوية واللزمة العراقي .

4- الاراضي المتروكة : مملوكة للدولة ومخصصة للمنفعة العامة او لمنفعة قرية او قسبة معينة فقط دون غيرهم (م 8) تسجيل عقاري ، مثل الطرق والمنتزهات والمراعي والمحتطبات ، ولا يقصد منها الاراضي المهملة حسب ما يبدو للبعض.

5- الاراضي العقيرية : موجودة في العراق فقط ومنذ عهد الوالي مدحت باشا ويقصد بها :

هي نوع من الاراضي الخراجية التي عجز اصحابها عن استغلالها بسبب الازمات فوضت الدولة يدها عليها واحالتها الى من يستغلها مقابل دفع حصة معينة من حاصلاتها الى اصحابها وتسمى هذه النسبة بالعقر وللخزينة الخراج او العشر .

بصدور قانون الاصلاح الزراعي رقم (117) سنة 1970 ، الذي اعتبر ما زاد عن الحد المقرر ملكا للدولة مهما كان صنفها قبل صدوره ، واصرر المشرع قانون توحيد اصناف

اراضي الدولة 53 سنة 1976 الذي اعتبر جميع الاراضي الاميرية الصرفة المفوضة

والممنوحة باللزمة والموقوفة وقفا غير صحيح والاراضي المتروكة من صنف الاراضي

المملوكة للدولة وتسجل باسم وزارة المالية ، وتعديل سجلاتها وسناداتها في دوائر التسجيل

العقاري على هذا الاساس تلقائيا دون اية اجراءات اخرى (م 1 ، فقرة اولاً) ، ونصت (م

1 ، فقرة ثانيا) ، (ويبقى لأصحاب الحقوق التصرفية في هذه الاراضي فلهم حق التصرف بالارض ويؤشر هذا الحق في سجلاتها وسنداتها الخاصة وينتقل حق العقر الى هذا الحق وتتبع بشأنه احكام القوانين المرعية) ، واجازت (م 1 ، الفقرة ثالثا) لصاحب حق التصرف في الارضي المشمولة بأحكام هذا القانون فراغ الحقوق التصرفية ببديل او بدون بدل وقسمة الراضي او توحيدها او افرازها وله وضع الحقوق التصرفية تأميناً للدين ، واجازت (م 3) ر هذا القانون للدولة الحق في اطفاء حق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة عند تحقق حالة من الحالات المحددة في هذه المادة ومنها حاجة الدولة لانشاء او توسيع مشروع ذي منفعة عامة او تشغيله او اذا لم يتخذ صاحب حق التصرف الزراعة مهنة رئيسية له ، ويكون اطفاء حق التصرف مقابل تعويض وفقا للمادتين (5 ، 6) من هذا القانون .

بعد هذا التمهيد عن حق التصرف ، سيتم توضيح هذا الحق من خلال المباحث الآتية :

المبحث الاول

نطاق حق التصرف ووسائل حمايته

اولا : مدى حق التصرف

نصت م (1169) مدني عراقي على نطاق حق التصرف في الاراضي الاميرية ، فقسمت هذه التصرفات التي يحق للمتصرف القيام بها للانتفاع بهذه الاراضي الى تصرفات مادية وتصرفات قانونية ، اذ اجازت الفقرة الاولى من هذه المادة للمتصرف مباشرة التصرفات المادية كحق الانتفاع بالأرض وبزوائدها واخذ ما ينبت بها من اعشاب واشجار وحطب وله زراعتها كما يشاء وضمن قيود القوانين الخاصة بنوع معين من المزروعات كالتبغ والرز والحنطة والقطن والافيون وغير ذلك ، وله حق اقامة ابنية خاصة بالزراعة كحظائر للمواشي ومخازن للحبوب وبيوت للفلاحين ، ولا يحق له اقامة ابنية لا تدخل ضمن الاغراض الزراعية ، فللمتصرف الانتفاع بالأرض وبغلتها على نحو لا يتعارض مع طبيعة تخصيص الارض ولا يخرج عن الاغراض الزراعية مثلا لا يحق له تقسيم الارض الى قطع سكنية وتشبيد الدور عليها والا يفقد حق التصرف بها. وللمتصرف حق مباشرة التصرفات القانونية وفقا للمادة (1169 / 2) فله بيع حق التصرف (افراغ) او بالمقايضة او بالرهن التاميني او الحيازي ، وله حق تأجيرها او اعارتها للغير مه مراعاة قواعد التسجيل في قانون التسجيل العقاري . وكل الابنية التي يقيمها المتصرف في الارض وغيرها من التصرفات المادية في الارض الاميرية المذكورة سابقا وما ينبت في الارض بفعل الطبيعة يتبع الارض عند التصرف او الانتقال

(1170) مدني عراقي . وحق التصرف مالي يشكل عنصر من عناصر الذمة المالية لصاحبه فهو ضمان عام لدائنيه ، فلهم حجزه واستيفاء حقوقهم من بدله حتى بعد موت المدين سواء كان المدين يملك هذا الحق فقط او يملك اموالا غيره (1171) مدني عراقي مع مراعاة نصوص قانون المرافعات المدنية الخاصة بالحجز الاحتياطي او التنفيذ على ما يكفي لمعيشة المدين وعائلته من وارداته .

ثانيا : قيود حق التصرف : يتقيد هذا الحق بقيود مقررة في القانون المدني وفي قوانين خاصة ، فمن امثلة القيود المقررة في القانون المدني (1172) التي تمنع وقفها والايضاء بها لان الوقف والوصية تصح من مالك الرقبة فقط ، ورقبة الارض الاميرية مملوكة للدولة فقط والمتصرف يملك حق الانتفاع بها ، وتقرر م (1174) مدني عراقي بقاء حقوق الارتفاق القديمة الواردة على الاراضي الاميرية كحق الشرب والمجرى والمسيل والمرعى ، اما القيود المقررة على حق التصرف في القوانين ر فأهمها القيد المذكور في قانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية 151 سنة (1959) المعدل ، اذ منع افراز او تقسيم الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو او الممنوحة باللزمة التي تقع داخل حدود التصحيح المقررة قانونا الا بعد تصحيح صنفها وفقا لأحكام هذا القانون ، وخول وزير المالية حق تصحيح صنف الاراضي الاميرية ولو جبرا على المتصرف والتصحيح هنا قيد يرد على حق المتصرف ، ولا يحق لصاحب حق اللزمة افراغ حقه او رهنه اذا اخل بالأمن العام حسب رأي السلطة الادارية او يؤدي الى نقص مساحة الارض فلا يمكن استغلالها اقتصاديا ، ويحق للمجلس الزراعي الاعلى وفقا (م 9) من قانون الاصلاح الزراعي الاستيلاء على اي ارض تتخلل ارضا للإصلاح الزراعي حتى بدون موافقة المتصرف .

ثالثا : الشيوخ في حق التصرف : يكون حق التصرف شائعا اذا اشترك فيه منتفعين او اكثر في الارض ، وهنا تطبق احكام الشيوخ في الملكية التامة على الشيوخ في حق التصرف بالقدر الذي لا تتعارض مع طبيعة حق التصرف او مع نص خاص .

1- : **التصرف في الغابة او الدغل :** وفقا للمادة (1179) مدني عراقي ، لايجق لاحد

الشركاء الذين يتصرفون في غابة او مدغل في الارض الاميرية المثقلة بحق التصرف تحويلها كلها او قسما منها الى مزرعة بدون موافقة بقية الشركاء ، والا اشترك بقية الشركاء في المزرعة بدون عوض مقابل ، ولهم اخذ نصيبهم من الاشجار المقطوعة او من قيمتها قائمة ، واذا تم التحويل بموافقة الشركاء جميعا اشتركوا في نفقات هذا التحويل ، وهذا الحكم خروج عن القواعد العامة للشيوخ في

- الملكية التامة التي تجيز لأصحاب اكبر الحصص ادخال وبأذن المحكمة ادخال تغييرات اساسية او تعديل الغرض الذي اعد له المال الشائع لتحسين الانتفاع به .
- 2- **تطعيم وتربية الاشجار:** اذا قام احد الشركاء في حق التصرف بتطعيم وتربية الاشجار النابتة من تلقاء نفسها ورباها فيصبح مالكا لها وحده دون بقية الشركاء (1180) وذلك لتشجيع اصحاب الارض الاميرية على استغلال وحسن الانتفاع بالأرض ، ولا ينطبق هذا النص على الاشجار المزروعة او المغروسة التي تكون مملوكة للشركاء جميعا وهذا النص يخالف حكم م (1170) مدني عراقي .
- 3- **قسمة الارض الاميرية :** وفقا لنص (1 / 1182) مدني عراقي ، يجوز ازالة شيوع الارض الاميرية المثقلة بحق التصرف المشترك بالقسمة او بالفراغ (البيع) كما لو كانت ملكا مع مراعاة قواعد التسجيل العقاري ، اما (2 / 1182) فلم تجز القسمة الا اذا كانت الارض قابلة للقسمة وبإمكان الشريك الانتفاع بحصته المفردة بالقدر ذاته الذي كان ينتفع به في حصته الشائعة وهذا خروج عن القاعدة المقررة في القسمة الرضائية في القواعد العامة للشيوع .
- رابعا : حماية حق التصرف :** نصت (1175 . 1178) مدني عراقي على حماية حق التصرف بمنع انتفاع الغير بالأرض الاميرية المملوك حق التصرف بها ، كما منعت الاعتداء عليها بأي صورة ، اذ منعت م (1175) الاعتداء المادي على حق التصرف ، فلا يحق لأحد احراز حاصلات الارض المستتبنة او الطبيعية ، ويمنع الغير من اتخاذ ممر في الارض الا اذا كان له هذا الحق في اتفاق او نص قانون ، ويمنع الغير من جعل الارض مرعى او قلع اشجارها او الاحتطاب منها ، وكل تعد يلزم المعتدي تعويض صاحب حق التصرف عن الضرر ، ومنعت م (1176) غصب الارض بمنح المتصرف المغصوبة ارضه حق استردادها من الغاصب او مطالبته بدفع اجر مثلها عن مدة بقاء الارض بيد الغاصب ، وتعامل ابنية الغاصب بمعاملة سيء النية ، فيحق للمتصرف هدم الابنية وقلع الاشجار او تملكها مستحقة القلع اذا كان القلع يضر الارض ، ويحق للمتصرف حماية حيازته وفقا للنص (1177) باستعمال دعاوى الحيازة وهي دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الاعمال الجديدة ، ومنعت م (1178) نزع حق التصرف الا للمنفعة العامة وبالطرق القانونية وبمقابل تعويض عادل يدفع مقدما .