

المبحث الثاني

اسباب كسب حق التصرف

يكتسب حق التصرف بثلاثة طرق . الاولى يكتسب ابتداءً والثانية يكتسب بالوفاة ، والثالثة يكتسب بين الاحياء ، سيتم توضيح هذه الطرق من خلال الفروع الاتية :

الفرع الاول

اسباب اكتساب حق التصرف ابتداءً

نص القانون المدني العراقي في المواد (1183 - 1186) على ثلاثة اسباب لكسب حق التصرف هي : التفويض ، حق القرار ، الاستيلاء على الارض الموات ، سيتم توضيحها تباعاً:

اولاً : التفويض : وفقاً لنص (1183) مدني عراقي تستطيع الدولة تفويض الارض الاميرية للأفراد حسب القوانين والنظم الخاصة بذلك ، ويتم التفويض ببدل او بدونه ، والقوانين التي احال اليها هذا النص هي قانون تسوية حقوق الاراضي 29 سنة 1938 ، وقانون تفويض الاراضي 48 سنة 1941 ، وغيرها من القوانين التي الغيت ، اما قانون الاصلاح الزراعي 117 سنة 1970 فقد نصت م (11 / 1) منه (كل من ادعى بحق التصرف في ارض اميرية وثبت تصرفه فيها وفق التعامل الزراعي مدة السنوات الخمسة السابقة لنهاج هذا القانون ، تسجل باسمه المساحة التي كانت تحت تصرفه مفوضة بالطابو) ولا يستحق التفويض حسب الفقرة ثانياً منها من كانت له ارض زراعية مملوكة او مفوضة او ممنوحة باللزمة تبلغ مساحتها الحد المبين في الفقرة الاولى او من كانت له ارض زراعية الت اليه عن طريق التوزيع بموجب قوانين اخرى .

ثانياً : حق القرار : وفقاً للمواد (1184 - 1218) عراقي يتضح ان حق القرار هو كسب حق التصرف بالتقادم الذي يشترط له حيازة وزراعة الحائز للأرض عشر سنوات متتالية ، وقد صدر قانون بيع وتصيح صنف الاراضي الاميرية 51 سنة 1959 وتعديلاته الذي الغى حق القرار كطريقة لكسب حق التصرف ومنعت المحاكم من سماع الدعاوى المتعلقة بهذا الحق كما منعت دوائر التسجيل العقاري من تسجيله اذا لم يكن مستندا الى حكم مكتسب الدرجة القطعية ، وبهذا تعطلت النصوص الخاصة به بموجب قانون الاصلاح الزراعي .

ثالثاً : الاستيلاء على الارض الموات : وفقاً لنص م (1186) مدني عراقي يشترط لكسب حق التصرف بالاستيلاء على الارض الموات الاتي :

- 1- ان يكون الشخص المستولي عراقي
- 2- ان يتم الاستيلاء بأذن الحكومة ، فلو استولى عراقي على ارض موات بغير اذن الحكومة فعليه دفع بدل مثلها لكي تفوض له والاذن يصدر من وزارة المالية
- 3- ان تكون الارض في المناطق المسموح فيها التصرف ، فلا يجوز الاستيلاء على الاراضي العسكرية والمخصصة للسكن او للصناعة
- 4- ان يجعلها صالحة للانتفاع بزراعتها ، فلو تركها دون حرث او زراعة ثلاث سنوات متتالية بلا عذر تنتزع منه وتفوض لغيره .

اخيرا كسب حق التصرف بالاستيلاء انحصر في الاستيلاء بأذن الحكومة ، وان قانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية اعتبر التجاوز على هذه الاراضي بالغراس او الزرع جريمة يعاقب عليها ، وقد صدرت نصوص قانونية جديدة بخصوص التفويض تختلف عن النصوص المذكورة في قانون التسوية وهي الواجبة التطبيق .

الفرع الثاني

كسب حق التصرف بسبب الوفاة

نص القانون المدني العراقي على الانتقال في المواد (1187 - 1199) وقسم اصحاب حق الانتقال الى ثلاث درجات تحجب كل درجة الدرجة التي تليها ، ولم يفرق الذكر عن الانثى في الانتقال ، ولم يسقط حق الانتقال للشخص اذا توفي قبل وفاة المتصرف بخلاف الميراث ، كما ان قواعد الحجب والحرمان في الانتقال تختلف عن قواعد الارث ، وسيتم توضيح القواعد العامة في الانتقال ودرجات الانتقال وموانع الانتقال تباعا :

اولا : القواعد العامة في الانتقال :

اذا توفي المتصرف في الارض الاميرية انتقل حق التصرف الى اصحاب حق الانتقال وفقا لقواعد انتقال هذا الحق المنصوص عليها في القانون المدني العراقي على النحو الاتي :

- 1- تنتقل الارض الى اصحاب حق الانتقال درجة بعد درجة وتحجب كل درجة الدرجة التي بعدها ما لم يوجد نص بخلاف ذلك
- 2- تنتقل الارض الى اصحاب حق الانتقال بلا مقابل
- 3- للأنتى مثل الذكر في طبقتها
- 4- يحل الفرع محل الاصل اذا مات قبل موت المتصرف
- 5- اذا كان لدى احد اصحاب حق الانتقال حمل يؤخر حق الانتقال الى بعد الولادة
- 6- اذا استحق الفرع انصبه متعددة من جهات مختلفة يأخذها جميعا

- 7- إذا كان احد اصحاب حق الانتقال غائبا غيبية منقطعة فلا يعلم حياته او مماته ، تعطى حصته لمن يستحقها بعده ، لكن اذا حضر خلال ثلاث سنوات من تاريخ وفاة المتصرف او تبين خلال هذه المدة انه حي يسترد حصته ممن اخذها
- 8- اذا غاب المتصرف غيبية منقطعة مدة 3 سنوات ولم تتضح حياته او مماته تنتقل الارض الى اصحاب حق الانتقال واذا لم يوجد احد منهم استحققت الارض للطابو ، واذا لم يكن هنالك احد من اصحاب حق الطابو فوضت لمن يرسو عليه من المزايدين ، ويستثنى الغائب بسبب الخدمة العسكرية

ثانيا: درجات اصحاب حق الانتقال : وهم الاتي :

الدرجة الاولى : فروع الميت وهم اولاده واحفاده ، فينتقل حق التصرف للأولاد ثم للأحفاد وكل فرع حي عند موت المتصرف يحجب فرعه ، لكن اذا مات الفرع قبل موت المتصرف يحل فرع هذا الفرع محله ، واذا مات الفرع بلا اولاد ينحصر حق الانتقال في باقي الاولاد وفروعهم

الدرجة الثالثة : الاجداد والجداات وفروعهم ، فاذا كانوا من جداد والجداات من جهة الاب والام احياء تساوت انصبتهم في حق الانتقال ، واذا مات احدهم تحل فروعهم محله بعد درجة ، واذا لم يكن له فرع انتقل نصيبه الى زوجة الحي .

الدرجة الرابعة : الأزواج ، فاذا اجتمع الزوج او الزوجة مع اصحاب حق الانتقال من الدرجة الاولى (الاولاد والاحفاد) فان نصيبه الربع ، واذا اجتمع مع اصحاب حق الانتقال من الدرجة الثانية (الاب والام) او مع (الجد والجدة) كان نصيبه النصف ، فاذا لم يكن هناك احد من الدرجة الاولى او الثانية ولم يوجد جد او جدة انحصر حق الانتقال في الزوج الحي ، ويثبت حق الانتقال لكل من الزوجين حتى لو مات احدهما قبل الخلوة الصحيحة او قبل انتهاء العدة في الطلاق الرجعي .

ثالثا : موانع الانتقال :

نصت المواد (1198 - 1199) مدني عراقي على موانع الانتقال يمنع فيها صاحب حق الانتقال من حقه والموانع هي :

- 1- القتل : يمنع صاحب حق الانتقال وشريكه من حق الانتقال اذا المتصرف له قتل المتصرف فنصت م (1198) (لا تنتقل ارض المقتول الى القاتل او شريكه) والقتل العمد وفقا لقانون العقوبات العراقي هو الذي يمنع صاحب حق الانتقال من حقه

- 2- اختلاف الدين : يمنع اختلاف الدين انتقال حق الانتقال ، مثلا كان المتصرف مسلم وصاحب حق الانتقال مسيحيا
- 3- اختلاف الجنسية : اذا مات المتصرف العراقي عن اصحاب حق انتقال اجانب فلا يكون لهم حق لهم انتقال ، وايضا لو كان الميت اجنبي فلا يكون لورثته العراقيين حق انتقال ، ويجب ان يتحقق اختلاف الجنسية وقت نشوء سبب الانتقال .

الفرع الثالث

كسب حق التصرف بين الاحياء

يكتسب حق التصرف بين الاحياء بالاسباب الاربعة وهي الالتصاق والافراغ وحق الرجحان والتقدم ، سيتم توضيحها ماعدا التقدم لسبق توضيحه :

اولا : الالتصاق :

كما ذكر سابقا عند الكلام عن اسباب كسب الملكية بالالتصاق ، يمكن ان يكسب حق الانتقال بالالتصاق ، ويتم ذلك طبيعيا من دون تدخل الانسان او يكون صناعيا بفعل الانسان ، نص القانون المدني العراقي على الالتصاق بالأراضي الاميرية في م (1200 - 1201) ويستدل منها ان قواعد الالتصاق الخاصة بالملكية سواء كان بفعل الطبيعة او بفعل الانسان تطبق على حق التصرف في الاراضي الاميرية .

ثانيا الافراغ :

هو ان يتصرف المتصرف بحقه للغير بعوض او بدونه وبالتصرفات القانونية كلها ، بالبيع او بالهبة مثلا ، فاذا افراغ حقه بعوض فذلك يعد بيعا كما هو الحال عند بيع الاملاك الصرفة ، ونص على الافراغ في م (1202 - 1215) مدني عراقي لان حق التصرف حق عيني لهذا يجب تسجيل حق التصرف في التسجيل العقاري عند افراغه وفق الاجراءات المقررة قانونا ، وبالتسجيل لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواردة على الاراضي الاميرية .

تسمية البديل : اذا تصرف المتصرف بحق الانتقال للغير بدون مقابل فلا يحق لورثته بعده المطالبة بالبديل ، لكن اذا كان افراغ حق الانتقال ببديل ولم يدفع للمفرغ فله او لورثته من بعده مطالبة المفرغ له بالبديل ولهم حق امتياز البائع على حق التصرف في الارض الاميرية .

تحديد الارض المفرغة : بإفراغ الارض وتحديد مساحتها وتسمية ثمنها جملة ، تكون العبرة بالحدود وليس المساحة فلا يحق لاحد الطرفين مطالبة الاخر بالزيادة والنقصان اذا ظهر شيء من ذلك ، ويلتزم المفرغ له بالثمن المسمى ، لكن اذا افراغت الارض وذكر حدودها ومساحتها وسمي ثمنها بسعر الوحدة كالمتر او الدونم فالعبرة هنا

بالمساحة وليس الحدود ، وللمفرغ الخيار بين فسخ الافراغ او اخذ الموجود بما يقابله من الثمن .

ما يدخل في الافراغ من ذكر: الاشجار النابتة بطبيعتها في الارض المفرغة والاشجار والابنية المحدثه فيها ، وتوابع الارض المفرغة وفق القواعد المقررة في عقد البيع (1207) مدني عراقي

الافراغ نيابة عن المحجور : للولي وبأذن المحكمة وبسباب قانونية افراغ ارض المحجور ، وله بأذن المحكمة ان يقبل افراغ الارض باسم المحجور اذا كان في ذلك نفع له (1208) مدني عراقي ، وللمحكمة ان تأذن لولي المحجور بيع الضيعة الي يملكها وله حق التصرف في ارضها اذا تعذر على الولي ادارتها على ان لا يلحق ذلك ضرر بالمحجور وكانت مشتملات الضيعة ومنشاتها ذات قيمة كبيرة ويخشى عليها من التلف ، فيمكن بيعها اذا تحقق سبب شرعي يبرر ذلك وتحقق الضرر في فصل الارض عن المنشآت المقامة فيها ، واذا كان المتصرف في الارض الاميرية محجور وكان في الارض اشجار او ابنية مملوكة له وباع الولي هذه الاشجار او الابنية لسبب شرعي وبأذن المحكمة ، فللولي بأذن المحكمة افراغ الارض الاميرية تبعا للأشجار والابنية ويقصد بالمحجور هو نقص الاهلية لصغر السن ومن في حكمة ولا يشمل المحجور لعقوبة بسبب اشهار افلاسه لان التصرف في امواله ومنها حق التصرف مقيد بحقوق الدائنين وبقواعد قانون العقوبات ، اما الولي فهو من تثبت له النيابة القانونية عن المحجور م (102) مدني عراقي مع مراعاة قواعد قانون رعاية القاصرين النافذ .

عيوب الارادة في الافراغ : تطبق عيوب الارادة المنصوص عليها في القواعد العامة للعقد م (112) مدني عراقي على عيوب الارادة عند افراغ حق التصرف ، فاذا تعيبت ارادة المفرغ بالإكراه عند الافراغ انعقد تصرفه موقوفا على اجازته ، واذا مات المفرغ قبل اجازة العقد ولم يترك احد من اصحاب حق الانتقال فان الارض تبقى في يد المفرغ له او في يد من يخلفه ، ويبطل الافراغ اذا وقع في مرض موت المفرغ وكان بلا بدل او ببدل فيه محاباة .

الافراغ بشرط الاعالة : هو ان يشترط المفرغ له وقت الافراغ بإعالة المفرغ طيلة حياته ، فهذا الشرط صحيح وملزم للمفرغ له وخلفه من اصحاب حق الانتقال بعده ، فيلتزمون بإعالة المفرغ طيلة حياته ولا يحق لهم قبل موت المفرغ افراغ الارض لغيره او رهنها رهن تأميني او حيازي ولا يحق لدائنيهم حجزها ، فاذا خالفوا هذا الشرط فللمفرغ فسخ الافراغ واسترداد الارض واعادة تسجيلها باسمه ، واذا مات المفرغ له ولم يترك احد من اصحاب

حق الانتقال فان الارض تعود للمفرغ (1214) مدني عراقي وهنا يجب تسجيل شرط الاعالة في سند الافراغ بدائرة التسجيل العقاري .

الاحالة الى احكام القواعد العامة في العقود:

احال المشرع العراقي في م (1215) عراقي الى احكام البيع والعقود بوجه عام ، وخاصة الاحكام المتعلقة بضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية وتسلم الشيء مع توابعه والاهلية وعيوب الرضا والفسخ وغير ذلك .

ثالثا : حق الرجحان :

هو حق تفرغ الارض الاميرية ولو جبرا عن ارادة الشخص الذي الت اليه بالإفراغ ، فحق الرجحان هنا يقابل حق الشفعة في الاراضي المملوكة ووفقا لنص م (1216) مدني عراقي اذا افرغ المتصرف بارض اميرية ارضه ببدل او بدونه ، جاز لصاحب حق الرجحان اخذها بشرط دفع بدل مثلها وقت الطلب ، اما اصحاب حق الرجحان مرتبين بالشكل :

1- الشريك في الشيوخ في الارض المفرغة

2- الخليط في حق ارتفاع للأرض المفرغة

3- مالك الاشجار او الابنية القائمة على الارض المفرغة

4- من له حاجة بالأرض المفرغة من اهل القرية التي توجد فيها الارض المفرغة

باستثناء ماتقدم تطبق احكام الشفعة على حق الرجحان خاصة عند تراحم اصحاب

حق الرجحان وانتقال الحق الى الورثة وفي شروط الاخذ به واسباب سقوطه

والاجراءات الواجب اتباعها والنتائج المترتبة على استعمال هذا الحق .

المبحث الثالث

اسباب انقضاء حق التصرف

نصت المواد (1219 - 1239) مدني عراقي على اسباب انقضاء حق التصرف وهي : التقادم

وانحلال الارض الاميرية وترك استغلالها ، وسيتم توضيحها تباعا :

اولا : التقادم : يتضح من نص م (1219) مدني عراقي تقادم حق التصرف بحيازة الارض لمدة

36 سنة متوالية فيتملك الحائز الارض ، وقد تعطل هذا النص بموجب قانون الاصلاح الزراعي

كما ذكر ذلك سابقا

ثانيا : انحلال الارض الاميرية : هو انقضاء حق التصرف الثابت لصاحب الارض لوفاته من

دون ان يترك احد من اصحاب حق الانتقال ونصت م (1220 - 1232) مدني عراقي على

ذلك ، ولكن هذه المواد اصبحت معطلة بموجب قانون المحافظات 159 سنة 1969 الذي يقضي بأيلولة حق التصرف الى الخزينة لان الدولة وارث من لا وارث له .

ثالثا : ترك الاستغلال : اذا ترك المتصرف في الارض الاميرية استغلالها بنفسه او بواسطة غيره عن طري اجارتها او اعارتها ثلاث سنوات متتاليات بلا عذر ينتفي حق تصرفه فيها وذلك استنادا الى م (1233) مدني عراقي وذلك لانقضاء الغرض الذي منح بموجبه للمتصرف وهو الانتفاع واستغلال الارض ، لكن قانون الاصلاح الزراعي حدد مدة ترك استغلال الارض بموسمين متتالين وبلا عذر مشروع وذلك استنادا الى م (13 / ب) منه ، حيث فرض هذا القانون جزاء ترك استغلال الارض وهو اعتبارها محلولة وتسجل اميرية صرفة بعد قيام اللجنة المختصة بالتحقيق والفصل في الموضوع واكتساب قرارها الدرجة النهائية .

اذا يشترط لانقضاء حق التصرف بسبب ترك استغلال الارض الاميرية الاتي :

- 1- ان يترك المتصرف استغلال الارض بزراعتها بنفسه او بواسطة غيره طيلة المدة القانونية المقررة ، مع ملاحظة ان مدة ترك السلف للأرض لا تضاف الى مدة ترك الخلف للاستغلال .
- 2- ان يكون ترك استغلال الارض بلا عذر صحيح ، وقد ذكرت م (1234) مدني عراقي امثلة على العذر الصحيح الاتي :
 - ا- انغمار الارض بالمياه او وجوب اراجعتها
 - ب- وقوع المتصرف بالأسر او تركه قريته لسبب قهري بشرط عودته لزراعة ارضه قبل انقضاء 3 سنوات على زوال السبب القهري .
 - ج- نقص اهلية المتصرف ، وهنا اذا لم يبادر الولي لزراعة الارض 3 سنوات متواليات يكلف بزراعتها بنفسه او بالواسطة ، واذا امتنع اجرت الارض بأجر المثل واعطيت للولي الاجرة لحساب المحجور وبانتهاء الحجر يسترد المتصرف ارضه من المستأجر .
 - هـ- اي سبب قهري اخر يمنع المتصرف من زراعة ارضه .