وزارة التعليم والبحث العلمي

جامعة تكريت - كلية الحقوق

قسم القانون



الاسم : محمد ستار شهاب

المرحلة والدراسة : الرابعة / صباحي
شعبة ج

المادة : الحقوق العينية

موضوع التقرير

حق المساطحه

الممسوحة ضوئيا بـ CamScanner

. المقدمة

يعتبر موضوع حق المساطحة من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية. فالحقوق العينية الاصلية حقوق قائمة بذاتها غير تابعه في وجودها لوجود حق اخر كما ورد في القانون المدني العراقي. وهذا الحق يكتسب عن طريق العقد اصلا ولكن يجب أن يكون هذا العقد صحيحا ويترتب على طرفي العقد حقوق والتزامات يحددها القانون والسند المنشئ له وقد يكون هذا العقد عقد اجاره طويله يخول فيه صاحب الأرض المستأجر بان يقيم بناء او منشآت اخرى غير الغراس

حسب الشروط المتعاقد عليها بين المساطح وصاحب الأرض. فالمساطح يتمتع

بجميع الحقوق التي يتمتع بها المالك ويلتزم بالتزامات لصاحب الأرض بمقتضى الاتفاق بين الطرفين. وكذلك لصاحب الأرض حقوق والتزامات لانه عقد المساطحه من العقود المعارضة والملزمه للجانبين وينتهي هذا الحق بانتهاء المدة المحددةٍ في العقد او اتفاقا أو قضاءاً

الممسوحة ضوئيا بـ CamScanner

ماهية حق المساطحه

يعتبر حق المساطحه من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية والذي يكتسب عن طريق العقد أصلا ، ولاينتهي هذا الحق بالوفاة وانما ينتقل بالميراث وبالتالي فانه يرتب على طرفي هذا العقد حفرقة والتزامات ويحددها القانون والسند المنشئ له وتقتضي دراسة هذا الحق تعريفه ومعرفة طبيعة حق المساطحه.

تعريف حق المساطحه

أن المشرع العراقي عرف حق المساطحه في الفقرة الأولى من المادة (١٢66) من القانون المدني العراقي رقم (40) لنسة ١٩٥١) بأنها "حق المساطحه هو حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير الغراس و على الأرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته

الممسوحة ضوئيا بـ CamScanner

طبيعة حق المساطحه

يعد هذا الحق جزء من أجزاء الملكية كحق الارتفاع وحق الانتفاع وكما يبدو أن هذا المسلك غير صحيح ذلك لان حق المساطحه هو حق ملكية مستقل عن ملكية الأرض و هو حق قائم بذاته. كل مافي الأمر أنه محدود النطاق فهو يمتد علوا دون أن يمتد عمقا كما أن حق مالك الارض محدود في دوره من حيث النطاق فهو يمتد عقمة دون أن يمتد علوا وهو في صورته هذه يغاير ملكية الأرض بوجه عام والتي تشمل مافوق الأرض وماتحتها الى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا . ان حق المساطحه حق متفرع عن الملكية على اساس آن ملكية صاحب حق المساطحه للابنيه او المنشآت الاخرى او الاغراء التي يقيمها او يغرسها يعتبر نتيجه طبيعيه لممارسة حقه فكل ذلك يدخل في مضمون هذا الحق ويعتبر عنصرا منه نشأ هذا الحق في القانون الروماني ولكن لم ينص عليه التقنين المدني الفرنسي. وقد ادئ هذا الى خلاف في الفقه الفرنسي حول طبيعة هذا الحق. فذهب رأي الى انه نوع من حق الانتفاع.

الممسوحة ضوئيا بـ CamScanner

الآثار التي يرتبها عقد المساطحه

يترتب على عقد المساطحه التي يتم بين المساطح وصاحب الأرض حقوقا والتزامات على عاتق طرفي العقد.
فالمساطح يتمتع بجميع الحقوق التي يتمتع بها المالك ويلتزم بالتزامات لصاحب الأرض بمقتضى الاتفاق بين الطرفين وكذلك لصاحب الأرض حقوق والتزامات فحقه بالاجره لانه عقد المساطحه من العقود المعارضة والملزمة للجانبين. وكذلك يلتزم صاحب الأرض بتسليم الأرض للمساطح حسب الاتفاق.

الممسوحة ضوئيا بـ CamScanner

حقوق المساطح

ان المساطح يملك ملكة خالصة ما احدث على الأرض من بناء ومنشآت اخرى فله ان يتصرف فيما أحدث من ابنيه ومنشآت مغترنا مع حق المساطحه بالبيع والهبه وله أن يرهنه رهنا تامينا او حيازيا تجاه الدين وله ان يوصي به بعد وفاتة.

وله كذلك أن يتنازل للغير عن حق المساطحه قبل البناء والإنشاء ويعده لصاحب

الارض او لغيره، بيدل او بلا بدل، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ويجب أن نسجل هذه التصرفات في دائرة الطابو وعلى الا يخل ذلك بحق صاحب الأرض وبالغرض الذي اعد له البناء والمنشآت يتبين من ذلك أن المساطح يتمتع بجميع الحقوق التي يتمته بها المالك فله أن يتصرف به بكافة التصرفات كالبيع والرهن بنوعية الحيازي والتاميني وله أن يستغله بالايجاب وله ان يوصي به لورثته وله ايضا ان يرفع جميع الدعاوي الكفيلة بحماية حقه

الممسوحة ضوئيا بـ CamScanner