**حق المساطحة**

من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية حق المساطحة وهو حق عيني عقاري يخول صاحبه اقامة ابنية ومنشات بارض الغير لمدة لاتزيد على خمسين سنة مقابل جرة وهو حق مؤقت ينقضي بانتهاء مدته واسباب اخرى

**تعريف حق المساطحة وخصائصه وتمييزه عن غيره**

المطلب الاول تعريف حق المساطحةوخصائصه

الفرع الاول : تعريف حق المساطحة

تعرف الفقرة الاولى من المادة 1266 مدني عراقي "حق المساطحة حق عيني يخول صاحبه ان يقيم بناء او منشآت من غير الغراس على ارض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الارض ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته "

للمساطح ان يقيم على ارض الغير المملوكة او الموقوفة ابنية لاغراض السكن ، او يقيم منشآت اخرى معمل او محل تجاري او مخزن ولا يحوز له الغراس، بينما قوانيين عربية اخرى تشمل المساطحة الغراس ايضا.المادة 1225 من القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976 تعرف المساطحة "حق عيني يعطي صاحبه الحق في اقامة بناء او غراس على ارض الغير ...".

ويقابل حق المساطحة في القانون المدني المصري (حق الحكر) وقد نظم المشرع المصري احكام حق الحكر وجعله حق عيني متفرع عن حق الملكية وجعله في نظاق ضبق على الارض الموقوفة فقط وبهذا يختلف عن احكام المساطحة في القانون العراقي ويشمل حق الحكر اقامة بناء او منشاءات وغراس ومدة العقد لا تزييد عن ستين سنة.

**:خصائص حق المساطحة**

**1- حق عيني اصلي .**

**2- يخول صاحبه ان يقيم بناء او منشآت بارض الغير من غير الغراس.**

**3- حق مؤقت مدة المساطحة لاتزيد عن خمسين سنة.**

**4- حق ينتقل بالارث**

**5 الابنية بعد انتهاء المساطحة تكون في الاصل لصاحب الارض مع دفع للمساطح قيمة البناء مستحق القلع .**

**تمييز حق المساطحة عن الايجار وحق المنفعة**

**يتميز كل من المساطحة والايجار والمنفعة بانها تخول صاحبها الانتفاع بشيء مملوك للغير مقابل اجرة ولكن هناك اهتلافات جوهرية بينهما تقتضيها طبيعة حق كل منهم**

**الفرع الاول تمييز المساطحة عن الايجار :**ويختلط كثيراً حق المساطحة بعقد الايجار وقد يكون هو في الاصل عقد اجارة طويلة ثم يتفق المؤجر فيه للمستاجر ان يقيم ابنية ومنشأت فنطبق عليه احكام المساطحة ومع ذلك هناك فروق جوهرية بين الايجار والمساطحة:

اولا- لا يخول الايجار المستاجر الا حق شخصي قبل المؤجر اما حق المساطحة حق عيني

ثانيًا- يخول الايجار المستاجر الانتفاع من العين المؤجرة ولا يخوله اقامة ابنية ومنشات ، بينما يخول حق المساطحة المساطح اقامة ابنية ومنشات وتعتبر ملكا له وله التصرف بها مقترنة بحق المساطحة .

ثالثًا- عقد الايجار لمدة قصيرة بينما مدة المساطحة طويلة قد تصل خمسين سنة .

رابعاً- يخضع الايجار لاحكام الخاصة بعقد الايجار المخصص للعقود المسماة فلا تسري احكام الايجار ومنها احكام قانون ايجار العقار وكذلك احكام الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار على المساطحة بينما المساطحة نظم المشرع احكامها الخاصة في الحقوق المتفرعة عن حق الملكية.

خامساًً- قد يرد الايجار على المنقول او على العقار بينما المساطحة حق عيني عقاري و لا يشترط تسجيل عقد الايجار وان ورد على عقار بينما العقد المنشا لحق المساطحة شكلي لا بد من تسجيله في دائرة التسجيل العقاري .

**الفرع الثاني: تمييز حق المساطحة عن حق المنفعة :**

اذا كان كل من حق المساطحة والمنفعة حق عيني يخول صاحبه الانتفاع بملك الغير مقابل اجرة الا انهما يختلفان بالاتي :

اولاً- حق المنفعة لا يخول صاحبه اقامة ابنية ومنشات بينما يخول حق المساطحة ذلك للمساطح ويعتبر مالكا لها وله ان يتصرف بها بالبيع وغيره مقترن بحق المساطحة .

ثانياً-حق المنفعة ينقضي بموت المنتفع ولا ينتقل بالميراث بينما حق المساطحة لا ينقضي بموت المساطح بل ينتقل الى الورثة ويستفاد الورثة من المدة الباقية للعقدالمنشأ لحق المساطحة .

ثالثاً- محل حق المنفعة يشمل العقار والمنقول بينما محل المساطحة عقار –ارض- ممملوكة للعير .

رابعا: لا تطبق احكام تقديم كفيل ضامن برد المنقل في حق المنفعة على حق المساطحة لان محل الحق عقار وليس منقول لذا يلتزم المساطح برد الارض الى صاحب الارض بدون كفالة ضامنة لتنفيذ هذا الالتزام .

**اسباب كسب حق المساطحة**

يكتسب المساطح حق المساطحة بالتصرف القانوني من غقد او وصية وبالميراث

**العقد**

ينشا حق المساطحة بالعقد سواء كان ابتداءاًعقد مساطحة او كان عقد اجارة طويلة.تطبق عليه احكام المساطحة . تنص المادة (229) من قانون التسجيل العراقي رقم(43) لسنة1971المعدل, بأنه"1**- ينشأ حق المساطحة على الأرض المملوكة أو الموقوفة وقفا صحيحا بتسجيل اتفاق صاحب الأرض والمساطح في السجل العقاري.2- يسجل عقد الإجارة الطويلة الذي يخول فيه صاحب الأرض المستأجر ان يقيم بناء او منشات أخرى غير الغراس حسب الشروط المتعاقد عليها ويخضع التسجيل والمدة وحق التصرف والإرث لأحكام حق المساطحة** "."

وفي قرار حديث لمحكمة التمييز الاتحادية**وان عقدد المساطحة اذا لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري وفق المادة(1266/2) مدني يكون بمثابة عقد خاص وهو عقد إجارة طويلة وعند طلب فسخه تطبق أحكام المادة(774) مدني, وعلى المحكمة التحقق من ذلك بالاطلاع على اضبارة التسجيل العقاري, فإن كان قد سجل تطبق أحكام المادة(1270) مدني**".

ويشترط لصحة العقد الرضا والمحل والسبب ،لا بد من صحة الرضا الرضا الاهلية والارادة خالية من عيوب الارادة ، والمحل الارض اتي يقيم المساطح ابنيته ومنشاته عليها لا بد ان تكون

معينة ومملوكة لصاحب الارض .ويحدد العقد المسائل الجوهرية من حقوق المساطح والتزاماته ومقدار الاجرة ومدة العقد).

.والمساطحة حق عيني يرد على عقار لا بد من صحته تسجيله في دائرة التسجيل العقاري ،وبشترط لصحة العقد سواء كان مساطحة او اجارة طويلة تسجيله في دائرة التسجيل العقاري نصت الفقرة الثانية من المادة 1266 مدني عراقي "العقد الذي ينشا حق المساطحة عقد شكلي لابد من تسجيله في دائرة التسجيل العقاري . كما تنص المادة (230) من قانون التسجيل العقاري , بأنه"1**- تسجل عائدية حق المساطحة وشروطها ومدتها في الحقول الخاصة من السجل العقاري.**

وهنا تقرر محكمة التمييز الاتحادية العراقية, بأن"**عقد المساطحة اذا لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري وفق المادة(1266/2) مدني يكون بمثابة عقد خاص وهو عقد إجارة طويلة وعند طلب فسخه تطبق أحكام المادة(774) مدني, وعلى المحكمة التحقق من ذلك بالاطلاع على اضبارة التسجيل العقاري, فإن كان قد سجل تطبق أحكام المادة(1270) مدني**".

واذا كان حق المساطحة يقتصر على جزء من الارض لابد اجراء معاملة الافراز في التسجيل العقاري ليصنح الجزء المفرز وحدة عقارية مستقلة.

وجاء في قرار حديث لمحكمة التمييز "القرار عير صحيج ومخالف للقانون لان المحكمة حكمت بقسخ عقد المساطحة رغم افراز القطعة من قبل دائرة التسجيل العقاري واصدار سند بها ومطابقة الموقع مع العقد بحجة وجود زيادة في مساحة العقار حسب سنده المبرز مع عقد المساطحة المبرز بمقدار 33متر مربع وحيث ان الزيارة المذكورة لصالح الميز عليهما -اصحاب الارض -وليس العكس وبالتالي فان ذلك لا ينهض ان يكون سببا للفسخ وحيث ان المحكمة بحكمها المميز خالفت وجهة النظر المقدمة عليه قرر نقض الحكم المميز ".

ولا يجوز ان تزيد مدة مساطحة على خمسين سنة واذا زادت عن خمسين سنة لا يبطل العقد بل تقلل الى المدة المقررة قانونا خمسين سنة وهذا تطبيق لنظريقة انتقاص العقد.

**نصت الفقرةالثانية** المادة (230) من قانون التسجيل العقاري **"لا يجوز أن تزيد مدة المساطحة عنخمسين سنة فإذا زادت عنها يقتصر التسجيل على مدة الخمسين سنة فقط وذلك بإتفاق الطرفين"**.

واذا لم يحدد العقد مدة المساطحة فلكل من المساطح وصاحب الارض ان ينهي العقد بعد ثلاث سنوات من وقت التنبيه بذلك" .

المادة 1267/1 مدني عراقي "مدة المساطحة لاتزيد عن خمسين سنة فان كانت لم تحدد فلكل من المساطح وصاحب الارض ان ينهي العقد بعد ثلاث سنوات من وقت التنبيه على الاخر بذلك "وتطابقها المادة 1228 من القانون المدني الاردني اذ المدة لاتزيد عن خمسين سنة

وهذه المدة ايضا في التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي المادة 10 / ثالثاً من النعديل الثاني رقم 50 لسنة 2015 لقانون الاستثمار العرافي رقم 13 لسنة 2006 "وللستثمر العراقي والاجنبي حق استئجار وتاجير العقارات او المساطحة من الدولة او من القطاعين الخاص والمختلط لغرض اقامة مشاريع استثمارية عليها لمدة لاتزيد عن 50 خمسين سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة مانحة الاجازة والجهة ذات العلاقة بعد مراعاة طبيعة المشروع والجدوى الاقتصادية باستثناء المشاريع الصناعية المشيدة في المدن الصناعية تملك بموجب بدل وحسب التعليمات "

بينما مدة المساطحة في قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (21) لسنة **2013خمسة وعشرين**

المادة 16 - أ- منه " أن لا تتجاوز مدة المساطحة ( خمسة وعشرون ) سنة غير قابلة للتجديد تؤولبعدها المشيدات الى الجهة المالكة دون بدل ".

ثانيا الحيازة والتقادم

وينشا حق المساطحة ايضا في القانون المدني الاردني بالحيازة المادة 1226 منه اذ حيازة الغير حق المساطحة لمدة 15 سنة بسوء نية وسبع سنوات بحسن نية يكتسب حق المساطحة بالتقادم المكسب"([[1]](#footnote-1)).

ولم ينص المشرع العراقي على ذلك في المساطحة ونص عليه في حق المنفعة المادة 1249 مدن عراقي " يكسب حق المنفعة بالعقد والوصية ويجوز كذلك ان يحتج الحائز لهذا الحق بالتقادم "ولكن لا يمنع طبقاللاحكام العامة للحيازة اكتساب حق المساطحة فمن ابرم حق مساطحة على ارض لايملكها المتعاقد معه وكان حسن النية ومضت مدة تقادم خمس سنواتة يكتسب حق المساطخة بالحيازة فالحيازة ليس سببا قاصرا علىاكتساب حق الملكية وانما اكتساب الحقوق الاخرى ايضا ومنها المساطحة .

**الميراث والوصية**

وينتقل حق المساطح في المساطحة وفي البناء والمنشآت بالارث والوصية.نصت الفقرة الثانية من المادة 1269 مدني عراقي "وينتقل حق المساطح بالمساطحة وفي البناء والمنشآت بالميراث والوصية"".فاذا مات المساطح تنتقل ملكية الابنية والمنشات وحق المساطحة الى ورثته ، و يجوز الوصية بحق المساطحةو الارض تبقى ملكا للورثة .

**حقوق المساطح والتزاماته**

المطلب الاول حقوق المساطح

المادة 1269/1 مدني عراقي "يملك المساطح ملكا خالصا ما احدث على الارض من بناء او منشآت اخرى وله ان يتصرف فيه مقترنا بحق الملكية بالبيع ةالرهن وغيرهما من عقود التمليك في دائرة التسجيل العقاري وذلك دون اخلال بحق صاحب الارض وبالغرض الذي اعد له البناء او المنشآت كل هذا مالم يوجد اتفاق يخالفه"

يملك المساطح البناء والمنشآت التي يقيمها على ارض الغير ملكية خالصة ، وللمساطح ان يتصرف بالبناء والمنشآت مقترنة بحق المساطحة بجميع انواع التصرفات بالبيع والهبة او كحصة في شركة او رهن او ايجار،.لكن ملكية المساطح مقيدة بالابنة والمنشآت التي شيدها ومحددة بالغرض الذي اعد من اجله البناء والمنشآت ودون الاخلال بحق صاحب الارضفلا يجوز للمساطح انيبيع المنشات مقلوعة لما تلحق ضررا بحق صاحب الارض .

تنص المادة (233) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971, بأن" **لصاحب الأرض إجراء جميع التصرفات القانونية عليها عدا التصرفات التي تؤثر في حقوق المساطح كإنشاء حق ارتفاق عليها ويجوز له مباشرة التصرفات الفعلية كالإفراز والتوحيد بموافقة المساطح**".

ويملك المساطح حق المساطحة ذاته اي الحق في البناء على ارض الغير وله ان يتصرف به ولو قبل البناء مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

ويجوز ان يشترط صاحب الارض مع المساطح بعدم التصرف بالابنية والنشآ تصرف ناقل للملكية او عدم التصرف بحق المساطحة نفسه للغير .وهذا ما يفهم من العبارة الاخيرة من الفقرة الاولى 1269 مدني عراقي".... كل هذا مالم يوجد اتفاق يخالفه"

واذا استملكت الارض التي عليها حق المساطحة للمنفعة العامة يستحق المساطح من بدل الاستملاك ما يعادل ما فات عليه من المنفعة المدة الباقية من مدة المساطحة .

تنص المادة(35) من قانون الاستملاك العراقي رقم(12) لسنة1981, بأنه," أولاً: أ- إذا تعلق للغير بالعقار المستملك حق منفعة ، او حق استعمال ، او حق سكنى محددة بمدة معينة ، أو تعلق به حق مساطحة أو حق الاجارة الطويلة ، فيقدر التعويض عن العقار مجردا من هذه الحقوق ، ويستحق أصحابها من بدل الاستملاك ما يعادل بدل الاستفادة منها للسنين الباقية من مدتها ، بعد تنزيل الأجر السنوي المتفق عليه بين المالك وصاحب االحق إن وجد ونفقات الصيانة المعتادة المتوقعة لهذه المدة ، والضرائب والأجور والرسوم التي تتحقق خلالها حسب التشريعات النافذة بتاريخ الكشف والتقدير...د- إذا لم يشيد المساطح الأبنية المتفق عليها على العقار المستملك ، بموجب عقد المساطحة وقت طلب الاستملاك ، فإن نصيبه من بدل الاستملاك يتحدد بما لا يزيد على 10 % منه ، مضافا إليه ما دفعه من اجر سنوي لمالك الأرض للسنين السابقة على طلب الاستملاك والضرائب والأجور والرسوم التي دفعها خلال تلك المدة.ه – يسري حكم الفقرة د على صاحب حق الإجارة الطويلة" .

ان ثبوت حق المساطحة للمساطح لا يغل يد صاحب الارض في التصرف باارضه ولكن يكون بقدر لا يتعارض مع حقوق المساطح فلصاحب الارض اجراء التصرفات القانونية على ارضه بيعها او رهنها عدا التصرفات التي تتعارض مع حقوق المساطح كترتيب حق ارتفاق عليها الا بموافقة المساطح ، ويجوز لصاحب الارض اجراء التصرفات الفعلية كافراز ارضه الى قسمين او توخيدها مع ارض اخرى اذا وافق المساطح على ذلك.

1. (2) ينظرتفاصيل ذلك د. يوسف محمد ،مرجع سابق، ص219 [↑](#footnote-ref-1)