

المحاضرة الثانية

ثانياً : القيود التي ترجع إلى حالات خاصة في الجوار :

اختلف الفقه في التكيف القانوني لهذه القيود ذلك أن أغلبها يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار آخر ، وهي قد تشبه بحقوق الارتفاق ولكن يجب التمييز بينهما ، وقد ميز المشرع العراقي بينهما ، فقد عالج القيود القانونية التي ترد على حق الملكية عند كلامه في نطاق حق الملكية وعالج حقوق الارتفاق عند كلامه عن الحقوق المتفرعة ، لحق الملكية والفقهاء اعتبروا هذه القيود حقوق ارتفاق حقيقية والبعض الآخر لم يعتبرها كذلك ، هو شأن القيود الخاصة بالانتفاع بالمياه والمرور ومنها ما لا يعتبر كذلك وهذه القيود التي تفتضيها التلاصق بين العقارات ، وأتفق الشراح على أنها قيود قانونية وليست حقوق ارتفاق ، أن القيود القانونية مصدرها القانون دائماً في حين أن حقوق الارتفاق مصدرها فعل الأفراد المادي أو الإرادي وعليه يمكن اعتبارها قيود قانونية كما أنها يمكن أن تكون حقوق ارتفاق تبعاً لاختلاف مصدرها .

أ- حق المسيل : أن حق المسيل هو الحق في تصريف المياه الزائدة عن الحاجة بإمرارها في أرض الغير حتى تصل إلى مصرف عام معد لذلك كما في ما يلي :

الأولى / المياه الطبيعية : تصريف المياه كمياه الأمطار والثلوج فملك الأرض المرتفعة استعمال هذه المياه والانتفاع بها وعلى مالك الأرض المنخفضة أن يتحمل سيل هذه المياه في أرضه دون أن يكون له الحق في مطالبة مالك الأرض المرتفعة بأي تعويض ولا يحق لمالك الأرض المنخفضة أن يمنع ذلك كبناء سداً أو حاجز ، ولكن إذا كان من شأن استعمال صاحب الأرض المرتفعة للمياه أو طريقة توجيهها أن يزيد من عبء الأرض المنخفضة فإنه يكون قد جاوز حدود الضرورة وبالتالي فإنه يلتزم بالتعويض.

الثانية / المياه المستنبطة : وهي المياه التي يستخرجها مالك الأرض المرتفعة بفعله فلو حفر مالك هذه الأرض بئراً وأدى ذلك إلى جريان المياه على الأرض المنخفضة فالقانون يقضي بتحميل مالك الأرض المنخفضة مسيل المياه الزائدة على أرضه وله الحق مطالبة صاحب الأرض المرتفعة بالتعويض وتلزم المادة 1054 ق م ع المالك الذي يريد إنشاء

أبنية في أرضه بأن يجعل سطوحها بحيث يسيل منها مياه الأمطار على أرضه أو على الطريق العام لا على أرض جاره .

ب- حق الشرب : وهو نوبة الانتفاع بالماء سقيا للأرض أو الزرع أو الشجر ، أن المادة/ 1055 تنص على (لكل شخص ان يسقي أرضه من مياه الأنهر والترع العامة، وله ان يشق جدولاً لأخذ هذه المياه الى أرضه، وذلك كله وفقاً للقوانين والانظمة المتعلقة بذلك.) و المادة / 1056 : (من انشأ مسقاة او مصرفاً خصوصياً طبقاً للقوانين والانظمة المعمول بها، كان له وحده حق استعمالها.)ومن النصين يبدو أن المشرع يفرق بين بهذا الصدد بين الأنهر والترع الخاصة فيما يتعلق بالأنهر والترع والجداول وشرب دوابه بشرط مراعاة الاحكام وتتولى وزارة الري الإشراف على الأنهر والترع العامة ، أما الأنهر والترع الخاصة يكون حق استعمالها قاصراً على أصحابها .

ج - حق المجرى : المراد به حق صاحب الأرض البعيدة عن مورد المياه في جلب المياه الكافية لري أرضه بإمرارها على أرض الغير ويشترط بموجب المادة 1058 من ق م ع للحصول على حق المجرى الشروط التالية:

1 - على صاحب الارض ان يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري اراضي غيره البعيدة من مورد المياه وليس فيها ماء للزراعة ولا سبيل لمرور المياه اليها مباشرة، وكذلك مياه الصرف الآتية من الاراضي المجاورة لتصب في اقرب مصرف عام، بشرط ان يدفع لصاحب الارض مقدماً اجراً سنوياً وعلى شرط ان لا يخل ذلك بانتفاع صاحب الارض اخلاً بيناً، واذا اصاب الارض ضرر من مسقاه او مصرف يمر بها سواء كان ذلك ناشئاً عن عدم التطهير او عن سوء حالة الجسور والسدود او غير ذلك، فان صاحب الارض ان يطلب تعويضاً عما اصابه من ضرر.

2 - وعلى صاحب الارض، ان يسمح كذلك بأن تقام على أرضه الانشاءات الفنية الضرورية للمجرى والمسيل اللازمين للأراضي البعيدة، بشرط ان يستوفي عن ذلك اجراً سنوياً مقدماً له وان يستفيد من هذه الانشاءات، بشرط ان يتحمل من مصروفات انشائها وصيانتها قدرأ يتناسب مع استفادته.

3 - اذا لم يتفق الطرفان على الاجر، تولت تقديره المحكمة.

د- حق المرور : هو حق صاحب الأرض المحبوسة عن الطريق العام انحباسا كلياً أو الأرض التي لا يوصلها بهذا الطريق ممر كافي إلا في المرور في أرض الغير للوصول من أرضه إلى هذا الطريق وبالعكس وبموجب المادة 1059 من ق م ع هناك شروط على حق المرور ، هي :

1 - مالك الارض المحبوسة عن الطريق العام او التي يوصلها بهذا الطريق ممر كاف، اذا كان يتيسر له الوصول الى ذلك الطريق الا بنفقة باهظة او مشقة كبيرة، له حق المرور في الاراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال ارضه واستعمالها على الوجه المناسب، وذلك في مقابل اجر سنوي يدفعه مقدماً، على الا يستعمل هذا الحق الا في العقار الذي يكون المرور فيه اخف ضرراً، وفي موضوع منه يكلف العقار اقل عبء ممكن.

2 - على انه اذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئاً عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانوني، وكان من المستطاع ايجاد ممر كاف في اجزاء هذا العقار، فلا تجوز المطالبة بحق المرور الا في هذه الاجزاء.

د. فاطمة المسلماوي