**التزامات المساطح**

المساطحة مقابل اجرة متفق عليها في العقد اذ يلتزم المساطح بدفع الاجرة لصاحب الارض ، فاذا امتنع المساطح عن تنفيذ التزامه بدفع الاجرة او تاخر في دفعها ثلاث سنوات متتاليات يحق لصاحب الارض طلب فسخ العقد مع المطلبة بالتعويض عما لحقه من ضرر

المادة 1268 مدني عراقي "اذا تاخر المساطح عن دفع الاجرة ثلاث سنوات متواليات كان لصاحب الارض ان يطلب فسخ العقد هذا اذا لم يوجد اتفاق يخالفه "

بينما في المادة 16 قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (21) لسنة **2013**-د- إذا تأخر المساطح عن تسديد البدل السنوي في موعده فللوزير أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة تأجيل استيفاء هذا البدل مدة مناسبة من تاريخ استحقاقه وفي هذه الحالة يحمل المساطح سعر الفائدة المصرفي بالنسبة للبدل المستحق وإذا تكرر ذلك فللوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة إلغاء عقد المساطحة وايلولة المشيدات القائمة إلى الجهة المالكة دون بدل.

ويلتزم المساطح بالمحافظة على الارض ويبذل عناية الرجل المعتاد في ذلك واستعمالها فيما اعدت له واعادة الارض بعد انتهاء حق المساطخة الى صاحب الارض مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

واذا اخل المساطح بالتزاماته يحق لصاحب الارض فسخ العقد كعدم اقامة البناء والمنشآت خلال المدة المتفق عليها وقد لا يكمل المساطح البناء وفق الشروط الواردة في عقد المساطحة, متجاوزاً للمدة المحددة في العقد, وهنا تقرر محكمة التمييز الاتحادية في العراق, بأنه" **اذا لم يكمل المساطح البناء وفق الشروط الواردة في عقد المساطحة, وتجاوز المدة المحددة في العقد رغم كونها كافية لإكمال البناء, فمن حق مالك الأرض فسخ عقد المساطحة المسجل في دائرة التسجيل العقاري بعد الإنذار**.

المادة 16 - ج- من قانون بيع وايجار اموال الدولة يلتزم المساطح بإقامة المشيدات خلال المدة المحددة في عقد المساطحة والمقترنة بموافقة الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة مع تقديم مبلغ ضمان للتشييد يعادل بدل المساطحة لتلك المدة وفي حالة عدم التشييد خلالها يصادر مبلغ الضمانة ويعتبر عقد المساطحة لاغيا ويؤول ما هو قائم من مشيدات الى الجهة المالكة دون مقابل ".

**انقضاء حق المساطحة ومصير البناء والمنشآت**

انقضاء حق المساطحة

اولاً- انتهاء المدة : ينقضي حق المساطحة بانتهاء المدة المتفق عليها التي لاتزيد على خميبن سنة.

قرار لمحكمة الاستئناف بصفتها التمييزية أنتهاء عقد ألمساطحةا ولاستمرار بأشغال العقار بعد أنتهاء مدة المساطحة يجعل الشاغل للعقار غاصبا ويجب رد المغصوب ان كان عقارا مع أجر المثل عنه

وان حدوث ظرو ف طارئة كحرب او ارتفاع الاسعار يمنع المساطح من الانتفاع من المشيدات خلال الفترة القصيرة المحددة في العقد لا تبرر تطبيق المادة 146 /2 من القانون المدني المتعلقة بالظروف الطارئة لاعادة التوازن بين مصلحة المتعاقدين تمديد مدة العقد لمدة اطول من المدة المتفق عليها وهذا ما اكدته محكمة التمييز في قضية تتلخص وقائعها

ادعى وكيل المدعي المميز سبق وانه تم التعاقد بين موكله ومدير بلدية على غربي حول تنظيم عقد مساطحة حيث ان فترة العقد هي عشرة سنوات وبسبب ظروف قاهرة خارجة عن ارادة موكله ومنها الحرب الاخيرة التي مربها البلد وارتفاع اسعار مواد البناء والتغير الذي حصل في العملة الوطنية وطالب الحكم بتمديد فترة العقد المساطحة الى خمس سنوات اضافية حتى يتمكن موكله المساطح من الاستغادة من المطعم الذي شيده على الارض المتعاقد عليه اصدرت محكمة الاستئناف ميسان الاتحادية تاييد الحكم البدائي ورد الطعن الاستئنافي .

وقررت محكمة التمييز "فان شروط تطبيق المادة 146 /2 من القانون المدني المتعلقة بالظروف الطارئة غير واردة في دعوى المدعي ذلك لانه حتى على فرض صحة تحقق تلك الظروف فان دور المحكمة باعادة التوازن بين مصلحتي الطرفين يقتصر على انقاص الالتزام المرهق الى الحد المعقول اذا اقتضت العدالة ذلك ولا ينصرف الى تعديل مدة العقد زيادة او نقصان اذ قد يصح طلب زيادة مدة العقد تطبيقا لنظرية الظروف الطارئة في عقود اخرى ليس من بينها عقد الايجار".

ثانياً-قسخ العقد اذا فسخ العقد المنشيء للمساطحة بسبب اخلال المساطح بالتزاماته ومنها تاخره في دفع الاجرة لمدة ثلاث سنوات او عدم البناء وفق الشروط المتفق عليها مع المالك او تاخره في انجاز البناء ولا بد من صدور حكم قضائي بالفسخ حائز على درجة البتات.

وقد يكون ما قام بتشييده المساطح من مشيدات وفق عقد المساطحة اكثر مما بقي فلايبرر فسخ العقد وهذا ما اكدته محكمة التمييز الاتحادية في قضية تتلخص وقائعها

ادعى وكيل المدعي ان المدعي مالك العقارابرم عقد مساطحة مع المدعى عليه لغرض تشييد عمارة ذات خمس طوابق بضمنها الملجا وقد اشترطوا في العقد على المدعى عليه نصب مصعد كهربائي الا ان المدعى عليه المساطح لم ينفذ الشرط بالرغم من انذاره لذا طلبوا فسخ عقدالمساطحة واصدرت محكمة الموضوع حكما بفسخ العقد وعند استئنافد الحكم قررت محكم الاستئناف فسخ الحكم البدائي المستانف

وقررت محكمة التمييز" ان عدم تنفيذ المصعد الكهربائي من قبل المميز عليهم المتفق عليه بعقد المساطحة المبرم بين الطرفين يشكل نسبة قلبلة بالنسبة للعقد الذي تم بقية فقراته وان المميزين لا يتضررون حاليا من عدم تنفيذه خاصة وانهم يستوفون بدلات الايجا المتفق عليها وبامكانهم المطالبة بالتعويض عن عدم تنفيذ المصعد بعد انتهاء العقد وعليه لا يوجد سبب قانوني لطلب فسخ العقد المذكور وفق المادة 177/مدني لذا قرر رد الطعن التمييزي".

ثالثاً- انتهاء العقد اتفاقا وفق المادة 234 /ب تسجيل عقاري "ينقضي حق المساطحة باتفاق المساطح وصاحب الارض قبل انتهاء مدته ودون اخلال احد الطرفين بالتزامه" وهذه الاقالة وفق القواعد العامة المادة 181 مدني عراقي " للعاقدين ان يتقايلا العقد برضاهما بعد انعقاده "

رابعاً- اتحاد الذمة :ينقضي حق المساطحة اذا اجتمع في شخص واحد صفة المساطح والمالك باتحاد ملكية الارض مع ملكية حق المساطحة والابنية والمنشآت بشخص واحد، فانتقال حق المساطحة الى صاحب الارض او انتقال ملكية الارض الى المساطح بالبيع او الميراث او الوصية.

خامساً- هلاك الارض اذا هلكت الارض بقوة قاهرة ينقضي حق المساطحة .ولم ينص على هذه الحالة المشرع العراق ونص على عدم اعتبار هلاك الشيء سببا لانقضاء حق المنفعة .الفقرة الثانية من المادة 1267مدني عراقي "ولا يزول حق المساطحة بزوال البناء قبل انتهاء المدة "

ولا ينقضي حق المساطحة بموت المساطح بل ينتقل بالميراث.

سادسا-الغاء حق المساطحة في بيع وايجار اموال الدولة يجوز للجهة الادارية المالكة للارض الغاء عقد المساطحة بالارادة المنفردة بقرار اداري لانه عقد ادراي .

مصير البناء والمنشآت بعد انقضاء حق المساطحة

المادة 1270 مدني عراقي ""تنتقل ملكية البناء والمنشآت الاخرى عند انتهاء حق المساطحة الى صاحب الارض على ان يدفع للمساطح قيمتها مستحقة القلع هذا اذا لم يوجد شرط يقضي بغيره "

صاحب الارض يتملك الابنية والمنشآت بقيمتها مستحقة القلع ويجوز الاتفاق بين المساطح وصاحب الارض على ملكية مشتركة بينهما للارض والبناء اوغير ذلك بان يكون الارض والبناء للمساطح .

ويختلف حكم القانون المدني المصري تنص المادة (1010) مدني مصري, بأنه " **1- عند فسخ العقد أو انتهائه يكون للمحكر أن يطلب إما إزالة البناء والغراس أو استبقائهما مقابل دفع أقل قيمتيهما مستحقي الإزالة أو البقاء، وهذا كله ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره**".

بينما قانون بيع وايجار اموال الدولة لمادة 16 - أ- منه " أن لا تتجاوز مدة المساطحة ( خمسة وعشرون ) سنة غير قابلة للتجديد تؤول بعدها المشيدات الى الجهة المالكة دون بدل ".اذا كانت المساطحة على ارض الدولة فبعد انقضاء المساطحة تصبح الا بنية والمشيدات ملكا للجهة الادارية بدون مقابل .