



جمهورية العراق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الموصل

كلية الحقوق

النظام القانوني لحق فضاء الرصيف

(دراسة مقارنة)

نكتل صالح حسين

رسالة ماجستير في

القانون الخاص / القانون المدني

بإشراف

الاستاذة الدكتورة زينة غانم العبيدي

استاذة القانون المدني

١٤٤٢ هـ _____ ٢٠٢١ م

المستخلص

يعدُّ حق فضاء الرصيف من الحقوق العينية الأصلية الذي لم يحظَ بتنظيم متكامل من المشرع العراقي ، شأنه شأن بقية الحقوق العينية الأصلية المشار إليها في نص المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي ، وهذا الحق يتمثل بالهواء العمودي الذي يعلو الرصيف الملاصق غالباً للعقارات المطلة على الطرق والذي تعود ملكيته الى أمانة العاصمة أو البلدية ، ويمكن التصرف به مستقلاً عن سطح الرصيف ، وإنه ذو طبيعة مزدوجة من حيث وضع ملكية الرصيف للجهة المالكة له وتخصيصه للمنفعة العامة ، والتصرف بفضائه الى صاحب العقار المطل على الرصيف أو الغير من دون أن يكون هناك تأثير على النفع العام ومخالفة للنظام العام .

لاشك أن حق فضاء الرصيف محدد النطاق من حيث أشخاصه والعقارات التي ترد عليه والتي تحدد بالعقارات المملوكة للدولة المسجلة في دائرة التسجيل العقاري والواقعة ضمن المحاور التجارية حصراً دون غيرها ، فضلاً عن ذلك ان حق فضاء الرصيف محدد النطاق من حيث المدى والانتفاع به حسب عرض الطريق .

و يختص هذا الحق بخصائص عديدة تميزه عن غيره من الحقوق ، منها ما تكون مشتركة مع بقية الحقوق العينية الأصلية ، ومنها ما تكون منفردة عن بقية الحقوق العينية الاخرى ، وذلك لأنه حق شكلي يتطلب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري لما له من خصوصية من حيث القيام بإفراز فضاء الرصيف وتوحيده مع العقار الملاصق له .

ولعل ما يميز هذا الحق أيضاً هو الاقتراب والاختلاف مع بقية الحقوق الاخرى ، وينتقل هذا الحق عن طريق العقد ، ويرتب آثار والتزامات متقابلة على أطرافه منها التزامات مالك فضاء الرصيف التي تتمثل بنقل ملكية فضاء الرصيف والالتزام بتسليم فضاء الرصيف والالتزام بضمان الانتفاع به والاستحقاق وعدم الاضرار بمشيدات فضاء الرصيف، أما التزامات صاحب العقار الملاصق لفضاء الرصيف المشتري هي الالتزام بتسديد ثمن الفضاء والالتزام بتسليمه والالتزام باتباع الضوابط والتعليمات الخاصة ببيع فضاء الرصيف والالتزام بتحمل المشتري نفقات ومصاريف العقد، ويمكن أن ينتقل هذا الحق بعد التوحيد مع العقار الملاصق لفضاء الرصيف بموجب الوصية والميراث والتقادم .

أما عن اشغال فضاء الرصيف فله صورتان لا شغاله، الاولى تتمثل بالبناء ووضع السقائف والمضلات الثابتة على واجهات المحلات والعمارات من قبل أصحاب العقارات الملاصقة لفضاء الرصيف ،اما الصورة الثانية لا شغال هذا الفضاء فتتمثل بنصب الاعلانات الضوئية واللوحات الدعائية عن "طريق الاجازة" بتأجير فضاءات الأرصفة لهذا الغرض وفق ضوابط وشروط محددة .

وفي المقابل نجد أن فضاء الرصيف يتعرض الى التجاوز والتعدي عليه والانتفاع به بشكل غير قانوني ودون وجه حق، وتم وضع المعالجات والحلول بسبب هذه الانتهاكات والتجاوزات الحاصلة ومنعها من خلال الزام المتجاوز بإزالة ما تجاوز به وعلى نفقته الخاصة ، وحمايته قانونياً من خلال بيان حكم المتجاوز وتحديد وسائل حماية هذا الحق .

أما بخصوص انقضائه يمكن أن ينقضي هذا الحق بعد تملك الفضاء من قبل صاحب العقار الملاصق له وتسجيله وتوحيده مع عقاره ويصبح فضاء الرصيف جزء لا يتجزأ عن العقار الملاصق له، عليه يمكن أن ينقضي هذا الحق بالهلاك سواء بالهلاك المادي أو الهلاك القانوني .

Abstract

The right of sidewalk space is one of the original rights in rem that has not been fully regulated by the Iraqi legislator, like the rest of the original rights in rem referred to in the text of Article (68) of the Iraqi Civil Code, and this right is represented by the vertical air that tops the sidewalk usually adjacent to real estate overlooking the roads, which are owned by the Municipality of the capital or the municipality, and can be disposed of independently of the surface of the sidewalk, and it is of a dual nature in terms of placing the ownership of the sidewalk to the owner of it and allocating it for the public benefit, and disposing of its space to the owner of the property overlooking the sidewalk or others without having any effect for the public good and in violation of public order.

Undoubtedly, the right to pavement space is limited in scope in terms of its persons and the real estate that responds to it, which is determined by state-owned real estate and registered in the Real Estate Registration Department and located within the commercial axes exclusively and not others, in addition to that, the right of pavement space is limited in scope in terms of extent and use according to the width of the road.

This right has many characteristics that distinguish it from other rights, some of which are in common with the rest of the original rights in kind, and some of them are separate from the rest of the other rights in kind, because it is a formal right that requires registration in the real estate registration department because of its specificity in terms of doing By detaching the sidewalk space and unifying it with the property adjacent to it.

Perhaps what distinguishes this right also is the proximity and disagreement with the rest of the other rights, and this right is transmitted through the contract, and it entails opposite effects and obligations on its parties, including the obligations of the owner of the sidewalk space, which is represented in the transfer of ownership of the sidewalk space and the obligation to hand over the sidewalk space and the obligation to ensure its use and entitlements and not to damage the Pavement space. As for the obligations of the owner of the property adjacent to the buyer's sidewalk space, they are the obligation to pay the price of the space, the

obligation to receive it, and the obligation to follow the controls and instructions.

Concerning the sale of the sidewalk space and the obligation to bear the buyer's expenses and contract expenses, and this right can be transferred after unification with the property adjacent to the sidewalk space under the will, inheritance and prescription .

As for the occupancy of the right of the sidewalk space, it has two images that do not work, the first is the construction and the placement of fixed sheds and sheds on the facades of shops and buildings by the owners of real estate adjacent to the sidewalk space. Pavements for this purpose according to specific controls and conditions.

On the other hand, we find that this right is subjected to abuse, infringement, and use of it illegally without a right. Remedies and solutions have been put in place because of these violations and abuses that occurred and prevented them by obligating the transgressor to remove what he exceeded and at his own expense, and legally protect this right through a statement of judgment trespassing on the sidewalk space and determining the means of protecting this right.

As for its expiration, this right can end after the owner of the property adjacent to it owns the space, is registered and consolidated with his property.

**Ministry of Higher Education
And Scientific Research
University of Mosul
College of Rights**



The legal system for the right sidewalk space

(Comparative Study)

Naktel Saleh Hussain

Master Thesis

in Private Law –Civil Law

Supervised By

Ph.Dr. Zeena Ghanim Al -obaidi

professor of Civil Law

1442 A.H.

2021 A.D.