

إشكالات عملية رقم 1

يسلم العمل في الحصة التطبيقية يوم 2023/11/12

أولاً: رتب (أ) حق انتفاع بأرضه لـ (ب) من 2018/3/1 إلى 2020/3/1 قام (ب) بزرعها أشجار مثمرة، توفي هذا الأخير في 2020/3/2، تمسك ورثته بانتقال حق الانتفاع إليهم . ما رأيك في ذلك؟ مع التعليل.

تحتوي الأرض على مخزن لحفظ المحصول ونتيجة لتسرب المياه وعدم إصلاح (ب) لقنوات صرف المياه، تشققت الجدران وتسببت في هلاك جزئي لأساسات المخزن، فطلب (أ) تعويضه عن الأضرار . ما رأيك في ذلك مع التعليل؟

- هل يختلف الأمر إذا كان الهلاك بسبب أشغال الحفر التي قام بها الجار المجاور لـ (أ) مع التعليل؟

إذا افترضنا أنه بعد ترتيب حق الانتفاع لـ (ب) تعرض له (ج) ومنعه من استغلال الأرض بحجة أنه المالك بسند رسمي غير مشهر، ما رأيك مع التعليل؟

بناء على علاقة دائنية لكل من (أ) و(ب) قام (أ) برهن الأرض و (ب) برهن حق الانتفاع. ما رأيك في ذلك مع التعليل؟

ثانياً: علق على ما يلي بـ صحيح أو خطأ مع التعليل (شرح العبارة الصحيحة وتصحيح العبارة الخاطئة)

1/ يخول حق الملكية للمالك ملكية العلو والعمق دون قيود ولا يجوز فصل ملكية الأرض عما فوقها أو تحتها.

2/ يمكن للمنتفع بحق انتفاع عيني عقاري أن يلزم مالك الرقبة بتسليم العقار المنتفع به في حالة حسنة وتمكينه من الانتفاع به بكل حرية ودون أية قيود.

3/ لا يمكن لصاحب العقار المرتفق تغيير موضع حق الإرتفاق في أي حال من الأحوال، غير أنه يمكنه استعماله وبكل حرية ودون أية قيود.

4/ ينقضي حق الإرتفاق بنفس الأسباب التي ينقضي بها حق الإنتفاع.

ثالثاً: ما رأيك فيما يلي مع التعليل و بما تتصح الأطراف؟ (معطيات كل سؤال مستقلة عن البقية)

1. يملك (أ) أرض زراعية رتب عليها حق انتفاع لـ (ب) لمدة 5 سنوات بموجب عقد رسمي مشهر بتاريخ 2018/02/19، توفي هذا الأخير بعدها بسنتين فطالب ورثته بحقهم في الإنتفاع بالأرض.
2. تقرر حق مرور لصالح (ب) بعد مدة قام (أ) بغلق الممر حتى يتمكن من توسعة المبنى، دفع (ب) أن الممر كان موجودا منذ 1980.
3. يملك (أ) (ب) (ج) (د) قطعة أرض على الشيوخ بالتساوي مساحتها 10 هكتارات يزرعونها أشجارا مثمرة وبها غرفة تبريد وقاموا بالتعاقد مع مصنع للعصائر لتمويله بمنتوج أرضهم السنوي . ما رأيك فيما يلي:
 - قيام (أ) بمفرده بدفع فاتورة الكهرباء الخاصة بغرفة التبريد وترميم سقفها واعتراض البقية لعدم علمهم وامتناعهم عن دفع التكاليف.
 - شراء (أ) هكتار من (ج) وقيامه بعدها بتجديد عقد بيع المحصول للمصنع، وغرس الهكتار الذي اشتراه من (ج) قمح فاعتراض البقية.
 - قيام (أ) بعقد هبة 1 هكتار المقامة عليه غرفة التبريد لـ (ص)، اعتراض البقية بحجة أن غرفة التبريد مملوكة للجميع على الشيوخ ولا يجوز له التبرع بها، ودفع (ص) بأنه تحصل عليها مفرزة بناء على تقرير الخبرة المرفق بالعقد والذي يؤكد أنها مشيدة فوق أرض (أ)