

المطلب الرابع

الحقوق العينية المقررة على ملك الغير - (حقوق الارتفاق)

يعرف حق الارتفاق بأنه حق عيني مقرر على مال مملوك للغير لمنفعة عقار معين أو شخص معين .

والبحث في حقوق الارتفاق يستلزم ايضاح النقاط التالية : -

أولاً - انواع حقوق الارتفاق .

ثانياً - طرق انشاء حقوق الارتفاق واكتسابها .

ثالثاً - طرق حماية حقوق الارتفاق .

رابعاً - انقضاء حقوق الارتفاق .

أولاً - انواع حقوق الارتفاق - قسم الامبراطور جستنيان حقوق الارتفاق

الى : -

١ - حقوق ارتفاق عينية مقررة على عقار لمنفعة عقار اخر مملوك لشخص اخر كحق المرور وحق المجرى وهذه هي حقوق الارتفاق في القانون المعاصر .

٢ - حقوق ارتفاق شخصية : - وهي حقوق مقررة لمنفعة شخص غير المالك على عقار او متقول مملوك للغير مثل حق الارتفاق او حق السكنى او الاستعمال (١) .

ونتناول بالبحث كلا من هذين النوعين من حقوق الارتفاق : -

١ - حقوق الارتفاق العينية : - يتبين من الايضاح الذي بيناه اعلاه لهذا الحق : -

(١) ان هذا الحق باعتباره رابطة بين عقارين يستلزم التصاق العقارين حتى يمكن استعماله .

(١) من مجموع مسطفي - المصدر السابق - الصفحة (٢٨٤ - ٢٨٥) .
محدثه البشير وهالم المانظ - المصدر السابق - الصفحة (١١٥) .

(ب) ان حق الارتفاق العيني مقرر لمصلحة عقار لالمصلحة شخص يترتب على هذا ان تغير مالك العقار لا يؤثر على حق الارتفاق فيبقى هذا الحق رغم تبدل المالك .

(ج) ان حق الارتفاق حق تابع للعقار فلا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار بل هو ينتقل مع العقار ، سواء العقار المقرر حق الارتفاق لمصلحته او عليه لمصلحة عقار آخر .

وتقسم حقوق الارتفاق العينية العقارية الى :

(أ) حقوق الارتفاق الايجابية والسلبية : حق الارتفاق الايجابي وهو الذي يستفيع منه صاحب العقار المقرر لمصلحته هذا الحق كحق المرور . اما حق الارتفاق السلبى فيعني منع صاحب العقار المقرر عليه حق الارتفاق من القيام بعمل معين في ملكه كمنعه من عدم البناء او عدم التعلسى (ب) حقوق الارتفاق الزراعية والبنائية : - يقصد بحقوق الارتفاق الزراعية هي تلك الحقوق المقررة لصالح عقار غير مبني بغض النظر عن العقار العقار الاخر مبيناً كان ام غير مبني . كحق المرور للاشخاص والحيوانات ووسائل النقل وحق المجرى لامرار المياه لري العقار او الحيوانات .

اما حقوق الارتفاق البنائية: فهي عبارة عن حقوق تقرر لمنفعة عقار مبني مثل حق نصريف المياه وحق الاستناد الى حائط الجار وتركيب الواح السقف الخشبية عليها .

٢ - حقوق الارتفاق الشخصية : وهي كما قلنا سابقاً حقوق عينية مقررة لمنفعة شخص على مال مملوك للغير . وتشمل اربعة انواع : هي : حق الانتفاع ، الاستعمال ، السكنى وحق استخدام العبيد والحيوانات . (أ) حق الانتفاع : وهو حق عيني يقع على المال وهو مؤقت بحياة المنتفع . فلصاحب حق الانتفاع استعمال الشيء بحسب ما اعد له واخذ ثمراته

بكل انواعها . ولكن ليس له التصرف بهذا الحق وعليه رده بعد انتهاء الاجل .

(ب) حق الاستعمال : وهو حق استعمال مال مملوك للغير ولما كان هذا الحق شخصياً لذا لا يجوز لصاحبه ان يتصرف فيه بالبيع او الهبة او الايجار .

(ج) حق السكنى : نمط من حق الاستعمال مقتصر على السكن فحسب ولكن لصاحب حق السكنى بيعه او اجارته كما انه لا يسقط بالموت المدني .

(د) حق استعمال العبيد والحيوان : - وهو ايضاً نوع من حق الاستعمال ولكنه يقتصر على العبيد والحيوانات المنزلية . وينشأ عادة بالوصية للورثة من الاقارب وهو حق لا يسقط بالموت المدني ولا بعدم الاستعمال (١) .

وقد ساوى القانون الروماني بين الحيوان والعبيد من حيث الملكية خلاف الشريعة الاسلامية التي لم تفرق بين البشر بأي صورة كانت فالبشر امام الله والشرع والناس سواسية كاسنان المشط اكرمهم عند الله اتقاهم . ولكنها لم تساوي بين الانسان والحيوان مطلقاً . لان الانسان افضل مخاوق خلقه الله . ثانياً - طرق انشاء حقوق الارتفاق واكتسابها : -

اختلفت طرق انشاء واكتساب حقوق الارتفاق في القانون

الروماني باختلاف مراحل تطور هذا القانون لذا فستكلم في : -

- ١ - طرق اكتساب حقوق الارتفاق في القانون الروماني القديم .
- ٢ - طرق اكتساب حقوق الارتفاق في القانون الامبراطوري .
- ١ - طرق اكتساب حقوق الارتفاق في القانون الروماني القديم : -
كان اكتساب هذه الحقوق يتم بطريقة مباشرة و غير مباشرة .

(١) محمد ط البشير وماشم الحانظ - المصدر السابق - الصفحة (١٢٤) - ١٢٦

(ج) الطريقة المباشرة : - ويكون ذلك بان يقرر المالك الشاه بحق الارتفاق على ماله لمنفعة غيره وبالطرق التالية : -

١- الوصية : بان يقرر الوصي في وصيته حق ارتفاق للغير على مال من اموال التركة .

٢- الدعوى الصورية : ويتم اكتساب حق الارتفاق بالاجوء الى دعوى التنازل امام القضاء .

٣- الاشهاد : وتنشأ حقوق الارتفاق الزامية بالاشهاد وباعتبارها من الاموال النفيسة .

٤- بحكم القاضي : ويتحقق عندما يقرره القاضي عند قسمة الاموال المشاعة (١) .

(ب) الطريقة غير المباشرة : - ويتم ذلك بان يحتفظ المالك بحق الارتفاق عند تنازله عن ملكيته للعقار لشخص اخر .

٢- طرق اكتساب حقوق الارتفاق في العصر الامبراطوري : - ظهرت

في العصر الامبراطوري طرق جديدة لاكتساب حقوق الارتفاق وهي : -

١- الارتفاق وكان ذلك يتم بتعهد شفوي من صاحب العقار بان يكن صاحب حق الارتفاق من استعمال حقه .

٢- التسليم وشبه التسليم : - ويكون ذلك بقيام المكتسب لحق الارتفاق باستعمال حق الارتفاق بصورة فعلية مع ترك المالك لصاحب حق الارتفاق استعمال حقه .

٣- نكسب حقوق الارتفاق بالتقدم باستعمال حق الارتفاق المدة المقررة قانوناً بصورة علنية وواضحة وبدون استعمال القوة (٢) .

(١) عر بلوح مصطفى - المصدر السابق - الصفحة (٣٩٤-٣٩٧).

(٢) صبح مكوني - المصدر السابق - الصفحة (٢٠٦-٢٠٨).

ثالثاً - طرق حماية حقوق الارتفاق : -

كانت حقوق الارتفاق يتم حمايتها بدعوى (حماية حق الارتفاق) ثم سميت بهئذئذ بدعوى (الاعتراف) يستطيع صاحب حق الارتفاق ان يرفعها على مالك العقار يطلب منه ان يقر له بحق الارتفاق الذي يتمسك به وفي دعوى عينية ينظمها القانون المدني . واذا رأى القاضي صحة الطلب قضى بالزام المدعى عليه بالا يتعرض لصاحب حتى الارتفاق ويضمنه في ذلك كفلاء او باعادة الحال الى اصلها (١) . ويتنص صاحب الحق بالارتفاق علاوة على ذلك بالحماية البريتورية اذ حماه البريتور باوامر اهمها الامر الذي يجمي حتى المرور .

رابعاً - انقضاء حقوق الارتفاق : - كانت حقوق الارتفاق في القانون الروماني تنقضي بما يلي : -

١ - زوال احد اركان الارتفاق : يزول حق الارتفاق بزوال المال المقرر حتى الارتفاق لمصلحته او بوفاة صاحب حق الارتفاق الشخصي وكذلك اذا اجتمع في شخص واحد صفتا المتفع والمالك .

٢ - التنازل : في القانون القديم كان يلزم ان يتم التنازل يجب ان يتم بطريق رسمي معاكس لطريقة انشائه . ثم قرر البريتور ان من يتنازل عن حقه في الارتفاق باقرار عادي لايجوز ان يتمسك به ثانية . واجاز للمالك ان يدفع دعواه بالنفس .

٣ - حاول الاجل او تحقق الشرط الفاسخ : كان من الممكن تعليق اكتساب حتى الارتفاق على اجل موقف اما الاجل الفاسخ فيكون في حقوق الارتفاق الشخصية لأنها مؤقتة بطبيعتها ، ولكنه غير ممكن في حقوق الارتفاق العينية لأنها دائمة بطبيعتها دائمة الملكية .

(١) محمد عبد المنعم بدر وعبد المنعم الدراري - المصدر السابق - الصفحة (٤٥٣) وما بعدها .
توفيق حسن فرج - المصدر السابق - الصفحة (٣٦٩ - ٣٧٠) .

٤ - عدم الاستعمال: حقوق الارتفاق قيود استثنائية على حق الملكية لهذا يتساهل القانون في تخلص المالك منها لكنه يجب التمييز في هذا الصدد.

(أ) حقوق الارتفاق العينية الزراعية وحق الانتفاع وحق الاستعمال وهذه تسقط بعدم الاستعمال والمدة اللازمة لسقوطها سنة أو سنتين في القانون القديم ثم ثلاث سنين للمنقول وعشر أو عشرين سنة للعقار في عصر جستنيان: أما حقا السكنى أو استخدام العبيد والحيوان فانهما لا يسقطان بعدم الاستعمال.

(ب) حقوق الارتفاق العينية البنائية: - وهذه لاتسقط بعدم الاستعمال بل تنقضي إذا قام صاحب العقار المقرر عليه حق الارتفاق بعمل يسوغ التمتع بحق الارتفاق وتمضي المدة القانونية اللازمة على هذه الحالة دون ان يعترض صاحب حق الارتفاق (١).

(١) عبر بلوچ مصطفي - المصدر السابق - الصفحة (٣٩٨-٣٩٩).
صبيح مسكوني - المصدر السابق - الصفحة (٢٠٩-٢١٠).