

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية الحقوق و العلوم السياسية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي

الميدان: الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون خاص

مقدمة من قبل الطالب: رزوق عبد الباسط

العنوان:

# تنظيم القانوني لحقوق الارتفاق

نوقشت و أجزيت بتاريخ:

أمام اللجنة المكونة من:

أ.بن الطيب البشير	أستاذة محاضرة	جامعة قاصدي مرباح	رئيسا
أ. بن الشيخ هشام	أستاذة محاضرة	جامعة قاصدي مرباح	مشرفا ومقرر
أ.خديجي احمد	أستاذة محاضرة	جامعة قاصدي مرباح	مناقشا

الموسم الجامعي : 2013/2014

## الإهداء :

إلى والدتي العزيزة التي دعمتني بكل قوتها وقففت معي في السراء و الذراء  
والى روح والدي الطاهرة والى كل إخوتي الأعماء الذين دعموني هم أيضا بكل قوة  
وجعلوا اهتمامهم بي أكبر انشغالاتهم .

إلى الأستاذ الموقر بن الشيخ هشام الذي استقبلني بكل صدر رحب وأرشدني إلى  
الطريق الصحيح بتعليماته و ارشادته الحكيمة والى اللجنة المناقشة الأساتذة الأفاضل .

اهدي هذا العمل المتواضع

وشكرا .

\*عبد الباسط وزوق

## شكر و عرفان :

أتقدم بأحر الشكر إلى من سهم ولو بالقليل أو الكلمة الطيبة التي هي أساس إعطاء الطاقة والحيوية لروح .

وأتوجه بالشكر الأخص إلى والدتي العزيزة أدامها الله تاجاً فوق رأسي وأتقدم بالشكر أيضاً إلى الأساتذة الأفاضل فرد فرد الأستاذ بن الشيخ هشام والى الأستاذ بن الطيب البشير و الأستاذ خديجي احمد .

وأتقدم بالشكر إلى أصدقائي ساعدوني أيضاً ولو بالكلمة الطيبة .

وأوجه الشكر الخالص إلى عمال وعمالات المكتبة والذين كانوا يستقبلوننا بكل رعاية صدر من أجل إنجاح مذكرتنا.

وشكر كل الشكر لكم جميعاً .

الطالب : محمد الباسط رزوق

مقدمة

## المقدمة:

يعتبر التطور المجتمعي واجتماع الناس في مكان واحد ، ومعايشتهم لبعضهم البعض بتجاورهم في الاملاك والمساكن وخاصة في المدن والأرياف ، فان كل ذلك استوجب منذ القديم لزوم استحدث نظام يمنع تصادم الناس او الاهل في استغلال كل منهم لأملكه خاصة العقارية بصفة لا تضر بجاره .

وإذا كان نظام الملكية وحرية تصرف كل شخص في املاكه هو نظام قديم فانه يختلف الامر بالنسبة للحدود والضوابط التي تحكم وضع قواعد لاستغلال المالك لملكيته العقارية وهو ايضا نظام عرف منذ زمان وتطور مع تطور نظام الملكية .

وقد عرفت الحضارة الاسلامية عرفت حقوق الارتفاق منذ بداية قيامها اذ يوجد تأصيل فقهي لها يتمثل في قول سيدنا عمر بن الخطاب \_ رضي الله عنه \_ حينما عرضت عليه مسألة تتمثل في : " انه كان للضحاك بن خليفة الانصاري ارضا لا يصل اليها الماء الا اذا مر ببستان لمحمد ابن مسلمة ، فأبى محمد هذا ان يدع الماء يمر بأرضه ، فأتى الضحاك ، عمر ابن الخطاب رضي الله عنه ، فقال لابن مسلمة : " عليك فيه ضرر ؟ قل لا ، فقال له : " لما تمنع اخاك ما ينفعه وهو لك نافع تشرب به اولا وأخرا لا يضرك " ؟ " فقال محمد : " لا والله " ، فقال عمر : " والله لو لم اجد له ممر إلا على بطنك لأمرته ، وقضى بتمكين الضحاك من امرار الماء في ارض محمد بن مسلمة وأمر بحفر القناة " .

وقد تطورت الارتفاقات اكثر في الحضارة الاسلامية بتطور التمدن ، كارتفاقات السفلى والعلو ، والممر والمجرى والمسيل .

فانه بالرغم من ان نظام الملكية ورد بدون تفرقة بين الاشياء ، الا ان اهتمام المشرعين انصب على تنظيم الملكية العقارية خاصة بحكم ان العقار يوصف بالثبات ويعطي لأصحابه نوعا من السيادة ، وبالتالي يجب ان تخضع هاته السيادة لتنظيم ورقابة اشمل من جانب الدولة .

فاذا كان حق الملكية مطلق يمنح المالك سلطات التصرف ، الاستغلال والاستعمال فالهدف الاصلي له اشباع حاجات شخصية ، غير ان التطور الحاصل ادى لإمكان تصور توجّهة لتحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية في سبيل المصلحة العامة للمجتمع ، لأجل هذا كان لا بد من تقييد هذه السلطات الثلاث وإحاطتها بحدود وقيود قانونية لأداء هذه الوظيفة .

اما عن حقوق الارتفاق في القانون الجزائري \_ موضوع دراستنا \_ فان  
المشرع سار على منوال القانون المدني الفرنسي ، وحتى المصري .

فغاية الدراسة هي محاولة بيان المفهوم العام لحق الارتفاق في القانون  
الجزائري وذلك ببيان : شروطه وخصائصه و احكامه وأثاره.

ومن هنا تبرز لنا الاشكالية الاولى التي تبدو في موضوع دراستنا ونطرحها كمايلي  
:

**\_ مامدى امكانية توسعة مفهوم حق الارتفاق ؟ وهل يمكن ان يشمل احكام  
اخرى مقارنة له قد ترتقي لمصافه؟**

من خلال هاته الاشكالية تبرز لنا منها العديد من الاسئلة التي نطرحها كمايلي :

- ماهو مفهوم حقوق الارتفاق في القانون الجزائري ؟
- كيف يتم اكتساب حقوق الارتفاق ؟
- هل يعتبر مبدىء استعمال حق الارتفاق شرط بين القيود المترتبة على مالك  
العقار المرتفق و مالك العقار المرتفق به ؟
- متى ينقضي حق الارتفاق ؟ وماهي اسباب التي ينقضي بها حق الارتفاق ؟

ويبرز على ضوء هذه التساؤلات التي تحدد اشكالية الموضوع بتحديد مجال  
دراستنا هذه والتي نرى من الاجدر عرضها وفق للخطة والتقسيم الاتي :

**- الفصل الاول: مفهوم حقوق الارتفاق .**

**- المبحث الاول: تعريف حق الارتفاق .**

- المطلب الاول: التعريف الفقهي .

- المطلب الثاني : التعريف القانوني .

**- المبحث الثاني : خصائص وشروط حق الارتفاق .**

- المطلب الاول: خصائص حق الارتفاق .

- المطلب الثاني : شروط وعناصر حق الارتفاق .

**- المبحث الثالث : انواع حقوق الارتفاق وتميزها عن الحقوق الاخرى.**

- المطلب الاول: انواع حقوق الارتفاق .

- المطلب الثاني : تمييز عن الحقوق الاخرى .

- الفصل الثاني : احكام واثار حق الارتفاق .

- المبحث الاول: احكام حق الارتفاق .

- المطلب الاول: اسباب اكتساب حق الارتفاق .

- المطلب الثاني : استعمال حق الارتفاق .

- المبحث الثاني : الاثار المترتبة على قيام حق الارتفاق .

- المطلب الاول : الاثار المترتبة بنسبة لمالك العقار المرتفق .

- المطلب الثاني : الاثار المترتبة بنسبة لمالك العقار المرتفق به

- المبحث الثالث : انقضاء حقوق الارتفاق :

- المطلب الاول : تقادم المسقط وانقضاء الاجل المحدد.

- المطلب الثاني : اتحاد الذمة واستحالة استعمال حق الارتفاق .

- المطلب الثالث: هلاك العقار المرتفق به هلاكا تاما و زوال

**(ب): تعريفه في الفقه الوضعي :**

إن المتعارف عليه فقها هو إطلاق لفظ servitude على حقوق الارتفاق كما فعل المشرع الفرنسي حيث سماها في الباب الرابع من الكتاب الثاني من المجموعة المدنية des servitudes ou service foncier<sup>(1)</sup>.

**الفرع الثاني : التعريف القانوني :**

عرفت المادة 867 من القانون المدني الجزائري حق الارتفاق بمايلي: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر يجوز ان يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"<sup>(2)</sup>.

يتضح من هذا التعريف التشريعي أن الارتفاق حق عيني عقاري يتكون من ثلاثة عناصر هي :

(أ)- يجب ان يكون هناك عقار مرتفق ، وهو العقار الذي تعود عليه الفائدة من حق الارتفاق ، حيث لا ينشأ حق الارتفاق الا لمصلحة عقار بخلاف حق الانتفاع الذي يتقرر لمصلحة شخص معين وينتهي حتما بموته.

ويعتبر حق الارتفاق حقا تابعا للعقار المرتفق ، ينتقل مع الاخير الى اي يد وايا كان سبب الانتقال ، فهو يزيد من قيمة العقار المرتفق .

(ب)- ويجب ان يكون هناك عقار مرتفق به ، وهو العقار الذي ينشأ عليه حق الارتفاق فينتقص من منفعته لفائدة العقار المرتفق ، حيث لا ينشأ حق الارتفاق الا على عقار بخلاف حق الانتفاع الذي يتقرر على العقار او المنقول .

وينتقل هذا الحق سلبيا مع العقار المرتفق به الى اي يد ينتقل اليها هذا العقار ، ويجب ان يكون العقار المرتفق به مملوكا لشخص غير الشخص الذي يملك العقار المرتفق ، فلا يقوم حق ارتفاق بين عقارين مملوكين لشخص واحد .

(ج)- كما يجب ان يحقق العقار المرتفق به فائدة او خدمة للعقار المرتفق ، بحيث يؤدي ذلك إلى زيادة في منفعة العقار الأخير ونقص في منفعة العقار الأول ، ولذلك أطلق على العقار المرتفق به العقار الخادم وعلى العقار المرتفق به ، يحددها السند المنشئ لحق الارتفاق . وهذه الخدمة او ذلك التكليف \_ وعلى وجه العموم \_ يزيد من منفعة العقار المخدوم ويحد من منفعة العقار الخادم<sup>(3)</sup> .

1\_ عليوان راضية ، حق الانتفاع في القانون الجزائري ، بحث لنيل شهادة الماجستير ، عقود ومسؤولية، مناقش حديثاً، السنة الجامعية (2001/2000) ، ص 03 ( المقدمة) .

2\_ الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26/09/1975 ، والمتضمن قانون المدني ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 .

3\_ رمضان ابو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 1997 ، ص 533 و 534 .



## المطلب الثاني :

### خصائص حق الارتفاق :

إن بيان وتحديد أهم الخصائص والمميزات لهذا الحق له غاية وأهمية في دراستنا لإمكان تحديد إطاره أولاً .

وتتلخص هذه خصائص في مايلي :

### الفرع الأول : حق عيني عقاري :

فالارتفاق هو حق عيني droit réel لصاحبه الاحتجاج به قبل الكافة<sup>(1)</sup>، ويخول سلطة مباشرة لصاحب العقار المرتفق على العقار المرتفق به وهو حق عقاري droit immobilier ذلك انه من شأنه ان يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر فهو من ثم لا يقرر إلا على عقار ولمصلحة عقار<sup>(2)</sup> .

ويخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء مقرر على العقار في اي يد يكون ، وليس تكليف على مالكة . وهو تكليف يثقل العقار المرتفق به وينتقص من نطاق ملكيته لفائدة العقار المرتفق<sup>(3)</sup> .

### الفرع الثاني: حق تابع :

فحق الارتفاق ليس حقا قائما بذاته بل هو حق تابع للعقار المرفق او المرفق به " droit accessoire" ولا يمكن فصله عنه ، ولذلك فهو ينتقل مع العقار المحمل به او العقار المحمل لفائدته ، من يد مالك إلى آخر .

فإذا تم التصرف في هذا العقار فان التصرف يرد عليه وعلى ملحقاته بما في ذلك حق الارتفاق الذي يعتبر من الملحقات الايجابية للعقار المرتفق المخدم .

كما يعد من الملحقات السلبية للعقار المرفق به الخادم التي يتحملها وينتقل معه من مالك الى اخر فلا يجوز التصرف في حق الارتفاق مستقلا الى الغير اي كان التصرف : بيع ام ايجار ام رهن ، droit inaccessible<sup>(4)</sup> .

1\_ الأصل أن ملكية الشيء وإدارته تكون للمالك الرئيسي إلا أن في حق الارتفاق تكون لهذا المالك الرئيسي نوعا ما سلطة نسبية على عقاره اذ يكون عقار مرتفق وآخر مرتفق به فسلطة الشخص الملك للعقار المرتفق تكون له سلطة وأولية في الاحتجاج به قبل أي شخص كونه المنتفع الأول من هذا العقار .

p15 et 2\_J.M- pardessus : traité des servitudes ou services fonciers ,librerie de la cour de cassation , suiv

3\_ عرفة عبد الوهاب ، الشامل في حق الملكية و الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار الفكر والقانون ، المنصورة ، مصر ، 2008 ، ص 96 .

4\_ زهدي يكن ، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا ،المكتبة العصرية ، بيروت ، الطبعة 2 ، سنة ، ص 208 .

### الفرع الثالث: حق دائم :

وهو الحق الوحيد من الحقوق المتفرعة عن الملكية الذي له هاته الصفة اما الحقوق الأخرى فمؤقتة ، وهو في ذلك مثل حق الملكية المتعلق به وهذا نتيجة كونه تابعا له فالارتفاق يبقى ما بقي العقاران المرتفق و المرتفق به فيما يجري عليهما من تصرفات . فلا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار إلا بالتخلي عنه ، فحق الارتفاق يتبع العقار المرتفق بحيث يعتبر من ملحقاته وينتقل معه الى من تنتقل اليه ملكية العقار ، ونفس الشيء بالنسبة للعقار المرتفق به اذ يتبع حق الارتفاق هذا العقار ويعد من اعبائه او التكاليف الملحقة به ، فيظل مثقلا بالارتفاق وينقل مع العقار الى من انتقلت اليه ملكية<sup>(1)</sup> . ان صفة الدوام ليست من مستلزمات او جوهر حق الارتفاق بل من طبيعته فهي في حق الملكية تعني ان الحق يدوم بدوام الشيء وانه لا يسقط بعدم الاستعمال ، ولان الاعتبار العملية تباي توقيته بزمن معين ، اما في حق الاتفاق فهي تختلف لأنها تعني ان الأصل هو دوام الارتفاق بدوام العقارين المرتفق و المرتفق به وما لم يتم توقيته حيث يسقط حق الارتفاق بعدم الاستعمال ، ويجوز الاتفاق على توقيته بأجل معين فينتهي بانقضاء الأجل ، كما ينتهي اذا فقد كل منفعة للعقار المرتفق ، كما يجوز ان يقترن حق الارتفاق بأجل واقف او بأجل فاسخ<sup>(2)</sup> .

### الفرع الرابع: حق لايقبل التجزئة :

الأصل ان الارتفاق يتقرر لفائدة كل عقار وعلى كل عقار مرتفق به ، ويقصد بعدم قابلية التجزئة انه اذا جزء العقار المخدم ( المرتفق ) ، فان الارتفاق يظل مقرا لكل جزء منه ، وإذا جزء العقار الخادم ( المرتفق به ) فان الارتفاق يظل واقعا على كل جزء منه<sup>(3)</sup> . كما انه بهذه الخصية يستلزم ارتباط بقائه بدوام العقار المخدم ( وينقضي بهلاكه ) ، فلا يجوز الغاءه مع وجود عقارات تستفيد منه ، وإنما يجوز الغاءه اذا كان العقار الخادم والمخدم (ارض فضاء )<sup>(4)</sup> . وإذا كان عقارا مملوكا على الشيوخ لعدة اشخاص فلا يجوز ترتيب حق ارتفاق له او عليه دون موافقة باقي الشركاء<sup>(5)</sup> ، غير انه اذا كان الارتفاق مقرا على عقار مشترك فان قسمته لا تخلي اي جزء منه، ويبقى الارتفاق على كل اجزائه رغم القسمة .

\_ محمد حسين منصور ، الحقوق العينية الاصلية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، سنة 2004 ، ص 229 .

\_2 نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الاصلية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، سنة 2003 ، ص 300 .

\_3 محمد حسين منصور ، المرجع نفسه، ص 229 .

\_4 عرفة عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 96 .

\_5 يكون العقار مملوك على الشيوخ يعني أن جميع الشركاء يتصرفون في العقار بمبدأ الجماعة أي الإدارة تكون جماعية إلا في حالات استثنائية فانه يحق للأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع المال الشائع طالما دعت إلى ذلك أسباب قوية .

الا اذا كانت طبيعته تسمح بجعله على بعض الاجراء فقط وممكن الاستعمال حسب العقد ، كما ان نزول احد الشركاء في الملك عن حق الارتفاق لا ينقضي معها الحق ، بل يستمر باقي الشركاء في استعماله (1).

اذا تجزأت ملكية اي من العقارين المرتفق والمرتفق به ، كما لو كان ذلك بسبب قسمة الملكية الشائعة ، فيبقى حق الارتفاق قائما على كل اجزاء العقار المرتفق به ، وذلك لإفادة كل اجزاء العقار المرتفق ، بنفس الوضع الذي كان عليه قبل التجزئة وهذا ما نصت عليه المواد 876 فقرة 1 ، 877 فقرة 1 (2).

## المبحث الثاني :

### شروط وعناصر حق الارتفاق :

يتضح لنا من خلال التعريف السالف لحق الارتفاق وخاصة التعريف القانوني ، انه يشترط لوجوده توافر شروط هامة لا غنى عنها ، لارتباطها بوجود الحق ذاته ، وقد اتفق غالبية الفقهاء على شروط اربعة وهي كالآتي :

### المطلب الاول :

#### وجود عقارين مملوكين لشخصين مختلفين :

لقيام حق الارتفاق يستلزم وجود عقار مرتفق "fond dominant" الذي تعود عليه الفائدة من حق الارتفاق ، لذا يسمى بالعقار المخدم ، اذ الارتفاق يزيد من فائدته ، وتتقرر هذه الفائدة للعقار لا للشخص مالكة ، لذا فهي ترتبط به وتزيد من قيمته و تنتقل معه مهما كان المالك .

كما يجب وجود عقار مرتفق به " fond servant " وهو العقار الذي يتحمل عبء الارتفاق ويسمى الخادم وينتقل حق الارتفاق معه الى اي مالك جديد لانه مقرر على العقار الذي ينقص من منفعة لفائدة عقار اخر وليس على الشخص ،

1\_ محمد كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني الجديد ، الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الثاني ، المطبعة العالمية ، الطبعة الثانية ، مصر سنة 1951 ، ص 630 .

2\_ احمد شوقي محمد عبد الرحمان ، حق الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنه ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، مصر ، سنة 2004 ، ص 159 .

الا انه يحد من سلطات المالك على العقار بمنعه من القيام باعمال معينة ( كعدم البناء الا بمسافة معينة او عدم الارتفاع بالبناء الا لعلو معين ) فالارتفاق يضع قيودا سلبية على المالك في استعماله للعقار ولا يرفض عليه التزاما ايجابيا يتمثل في القيام بعمل معين (1).

وايضا لقيام ذات الحق يستوجب ان يكون العقاران مملوكان لشخصين مختلفين لان المالك لا يكون له حق ارتفاق على شيء ملك له .

كما انه يستلزم ان يكون العقارين مملوكين لنفس المالك ملكية خالصة ، ومن تم يصح ان يكون لاحد لملاك على الشيوع حق ارتفاق على العقار الشائع لمصلحة عقار اخر مملوك له ملكية مفرزة ، كما يجوز تطبيق العكس (2) .

### المطلب الثاني :

#### ان يقرر لتكليف على العقار ولفائدة عقار اخر :

جوهر حق الارتفاق هو التكليف الذي يتقرر على عقار لصالح عقار اخر ، فالعلاقة التي ينشئها حق الارتفاق لها وجهان :

**الوجه الاول:** تحميل العقار المرتفق به بعبء او تكليف عيني وهو عبء استثنائي ، مما يميزه عن القيود القانونية للملكية كما سيلي بيانه ، والتكليف مقرر على العقار وليس على مالكة ، مما يميز طبيعته العينية .

**الوجه الثاني :** تحقيق فائدة او منفعة عينية للعقار المرتفق وهو الوجه المقابل للعبء او التكليف العيني مما يجعل طبيعته واحدة ، فالمنفعة تخص استعمال واستغلال العقار المخدوم وتقررت لفائدته ولا علاقة لها بشخص مالكة ، فهي تنتقل لكل مالك للعقار (3).

### المطلب الثالث:

#### ان يوجد ارتفاق حقيقي :

إن هذا الشرط أضاف البعض من الفقهاء من بينهم الفقيه الفرنسي " جو سران " وان اقرار هذا الشرط يقتضي في حق الارتفاق وجود تكليف او مضايقة للعقار المرتفق به ، فيترتب عليه نقص في حقوق مالك هذا العقار الذي يجب عليه ان يتحمل فعل الغير.

1\_ محمد حسين منصور ، المرجع سابق ، ص 227 .

2\_ عبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الاصلية ، دراسة في القانون البناني والمصري ، دار النهضة العربية ، بيروت ، سنة 1978 ، ص 939 .

3\_ نبيل ابراهيم سعد ، المرجع سابق ، ص 302 .

إذا ان التكليف الذي يتحمل به العقار المرتفق به او الخادم يعتبر عبء استثنائيا وهذا ما يميزه عن القيود القانونية التي ترد على الملكية .

### المطلب رابع :

#### ألا يكون مضمون حق الارتفاق مخالفا للنظام العام<sup>(2)</sup> :

ان هذا الشرط يعتبر من الشروط العامة لأي تصرف قانوني او التزام بحيث يشترط في المحل وجوب الا يكون مخالفا للنظام العام ، وقد اورده بعض الفقهاء ضمن شروط حق الارتفاق ، ويقصد به انه يشترط لقيام حق الارتفاق ان يكون التكليف الذي يتضمنه الارتفاق مشروعاً ، فسواء كان التكليف ايجابيا كقيام مالك العقار المرفق بعمل معين او سلبياً بامتناعه عن القيام بعمل معين ، فان هذا العمل والامتناع عن العمل يجب ان لا يكونا مخالفا للقانون او النظام العام او الاداب ، وحسب الفقهاء من النادر ايجاد تطبيق عملي لحق ارتفاق غير مشروع ، وكمثال : انه اذا فرض ان المالك لعقار معين خول مالكا لعقار اخر حق ارتفاق بالمرور فيارضه حاملا معه مخدرات مثل ، فان الارتفاق يقع باطلا لمخالفته النظام العام<sup>(2)</sup> .

### المبحث الثالث :

#### انواع حقوق الارتفاق وتميزها عن الحقوق الاخرى:

نتناول هذا المبحث محولين ان نبرز في المطلب الاول انواع حقوق الارتفاق واما المطلب الثاني فنعرض تميز حقوق الارتفاق عن الحقوق الاخرى .

### المطلب الاول:

#### انواع حقوق الارتفاق :

ان حق الارتفاق يختلف عن غيره من الحقوق العينية الاصلية لكونه يتعذر تحديد مضمونه تحديدا قاطعا ، ويرجع ذلك لكثرة انواعه ، اذ يختلف المضمون باختلاف انواعه .

1\_ ان مبداء مخالفة النظام العام

2\_ زيدان محمد ، حق الارتفاق في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، عقود ومسؤولية ، جامعة بن عكنون ، مناقشا حديثا ، السنة الجامعية (2003/2004) ، ص 19 .

ف نظرا لدقة التقسيمات حتى في القانون المدني الجزائري ولان هذا الجانب من الموضوع لا يؤدي اهمية كبيرة نظرا لان فائدته لا تخص الا بعض الارتفاقات التي نص عليها القانون المدني بكل وضوح كالارتفاقات الظاهرة واعتبار طرق اكتسابها وانصراف بعض الاثار اليها دون غيرها .

من هنا تاتي هذه الانواع على مايلي :

## الفرع الاول : الارتفاقات المستمرة وغير المستمرة:

### 1\_ فيقصد بالارتفاق المستمر:

الارتفاق الذي يستعمل دون تدخل من فعل الانسان ، او بمعنى اخر هي التي تعمل بصورة الية كما في الارتفاق بعدم البناء او تعليته لحد معين ، او الارتفاق بالرؤية او المطل او بالشرب او بالمجرى فهي كلها ارتفاقات مستمرة ، وهي ايضا ارتفاقات سلبية كما سيأتي (1) .

### 2\_ الارتفاقات غير المستمر:

يحتاج في استعمالها الى التدخل الحال لفعل الانسان ، اي تدخل صاحب العقار المرتفق ، ويبتدا هذا التدخل عادة في صورة اعمال متكرر كما في حق المرور .

فانه لا يستعمل الا في كل مرة يراد فيها استعماله \_ والارتفاق باستخراج الاحجار والارتفاق بالرعي فكلها ارتفاقات غير مستمرة(2) .

وانتقد بعض الفقهاء هذا التقسيم بدعوى ما الفائدة منه ، لكن تظهر اهميته فيما يخص حساب مدة التقادم المسقط عند الانتهاء حق الارتفاق بعدم الاستعمال (3) .

## الفرع الثاني : الارتفاقات الايجابية والسلبية:

وهو تقسيم لحق الارتفاق بحسب مضمونه ، فالارتفاق الايجابي "servitude positive" هو الذي يخول صاحب العقار المرتفق سلطة القيام بأعمال ايجابية في العقار المرتفق به ، كالارتفاق بالمرور بالرعي او بالشرب ...

1\_ محمد كامل مرسي باشا ، المرجع السابق، ص 637-638 .

2\_ محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الأول ، مطبعة ألف باء ، سنة 1989 ، ص 629 .

3\_ نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 304 .

واما الارتفاق السلبي "servitude négative" هو حينما يقتصر مضمون حق الارتفاق على منع مالك العقار المرتفق به من القيام باعمال في عقاره كان له الحق في القيام بها لو لا وجود حق الارتفاق ، كالارتفاق بعدم البناء و الارتفاق بعدم التعلية الى حد معين والارتفاق بالرؤية .

والارتفاق الايجابي قد يكون مستمرا كالارتفاق بالشرب او المسيل او غير مستمر كالارتفاق بالمرور وبالرعي .

كما قد يكون ظاهرا كالارتفاق بالمرور او بالشرب اذا وجدت له علامة خارجية او غير ظاهر كالارتفاق بالرعي او بالمرور او بالشرب عندما لا تكون له علامة ، اما الارتفاق السلبي فهو دائما ارتفاق مستمر غير ظاهر<sup>(1)</sup> .

### الفرع الثالث : الارتفاقات الظاهر وغير الظاهرة:

وتنقسم حقوق الارتفاق بحسب ما إذا كانت هناك علامة خارجية تدل عليها أم لا ، إلى ارتفاقات ظاهرة وأخرى غير ظاهرة . فالارتفاق الظاهر هو الذي تدل عليه علامات خارجية كباب أو نافذة أو مجرى ، إما غير الظاهرة فمثاله الارتفاق بعدم البناء أو بعدم تعلية البناء إلى ما يجاوز جدا معيناً ، ولا يرجع هذا التقسيم إلى اختلاف في طبيعة الارتفاق في ذاته ، بل إلى أمر خارجي عارض هو أن يكون له علامة ظاهرة أم لا ، وعلى ذلك فان بعض حقوق الارتفاق قد تكون تارة ظاهرة وتارة أخرى غير ظاهرة حسب ظروف الأحوال .

فالارتفاق بالمرور قد يكون ظاهرا إذا كان استعماله بواسطة طريق أو ممر مخطط ، وقد يكون غير ظاهر إذا لم يوجد اثر يدل عليه . كما أن الارتفاقات السلبية هي بالضرورة ارتفاقات غير ظاهرة<sup>(2)</sup> .

ونجد أيضا أن الارتفاقات الظاهرة هي التي يستدل عليها من علامات ظاهرة في العقار المرتفق به ، اما الارتفاقات غير الظاهرة ، فتفتقد المظهر المادي الدال عليها.

والارتفاقات السلبية تكون بطبيعتها غير ظاهرة ، أما الارتفاقات الايجابية فبعضها يكون ظاهرا ، كوجود ممر خاص مخطط أو مسقا خاصة ، مكشوفة في العقار الخادم ، دالة على حق الارتفاق بالمرور أو بالمجرى ، والبعض الآخر قد يكون غير ظاهر، كما لو كان المرور غير محدد بموقع معين ، او كان جلب المياه عن طريق مواسير تحت الأرض<sup>(3)</sup> .

1\_ عبد المنعم فرج الصدة ، المرجع السابق ، ص 955 .

2\_ احمد شوقي محمد عبد الرحمان ، المرجع سابق ، ص 160 .

3\_ رمضان زرقين ، جامعة باتنة ، مقال بعنوان عن بعض جوانب ارتفاق المرور ، ترجمة امقران عبد العزيز ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا ، عدد 2، سنة 2004 ، ص 51 .

وقد بين المشرع الجزائري موقفه من هذه الأنواع ولقد اصدرت المحكمة العليا هذا المجال عدة قرارات تتعلق بالارتفاق المرور نظرا لما يتسبب فيه هذا النوع من الارتفاقات من منازعات بين الجيران وهو ما يبرز اعطائه حلول واضحة ومستقرة ولا سيما ما يتعلق منها بشروط الاكتساب والاستعمال والزوال ، ونظرا للمتطلبات العلمية وللمعطيات القانونية ، فان الحلول المكرسة من طرف المحكمة العليا تسمح بتجنب الاختلاف وتوحيد الاجتهاد القضائي (1) .  
ونقدم قرارين هامين :

\_ القرار رقم 249614 المؤرخ في 2004/06/23 يذكر ان ارتفاق المرور هو ارتفاق ظاهر وغير مستمر ، في حين ان الارتفاقات الظاهرة والمستمرة هي وحدها التي تكون محلا للتقدم المكسب المادة 868 من القانون القانون المدني (2) .

\_ والقرار رقم 235094 مؤرخ في 2002/10/23 يذكر ان الحل المكرس بهذا القرار على اساس المادة 702 من القانون المدني جدير بالموافقة عليه ، اذ يحق لصاحب حق الارتفاق حتى ولو لم يكتسبه بالتقدم نهائيا ممارسة دعاوى الحيازة ، فهو يحميه القانون بشرط توافر شرطي الظهور والاستمرار (3) .

### المطلب الثاني :

#### التمييز بين حق الارتفاق والحقوق الاخرى:

سنتطرق في هذا المطلب الى التمييز بين الحقوق المشابهة لحقوق الارتفاق حيث نتطرق في الأول إلى تمييز بين حق الارتفاق و الانتفاع و الاستعمال والسكن واما في الثاني فنميز بين الارتفاق العيني والارتفاق الشخصي .

#### الفرع الاول : حق الارتفاق وحقوق الانتفاع و الاستعمال و السكنى :

ان كلا من حق الارتفاق وحق الانتفاع يعتبران حقا عينيا مقررا على مال الغير وذلك ان جميع ان الحقوق العينية تنطلق من فكرة واحدة وهي انها حق ثابت في العين او في المال (4) .

غير ان هذين الحقين يختلفان وتوجد بينهما فروقا هامة تتمثل في :

1\_ رمضان أبو السعود ، المرجع سابق ، ص 536- 537 .

2\_ رمضان زرقين ، مرجع سابق ، ص 74 .

3\_ رمضان زرقين ، مرجع نفسه ، ص 78 .

4\_ عبد الرزاق السنهوري ، مصادر الحق في الفقه الإسلامي ، دراسة مقارنة بالفقه الغربي ، دار إحياء التراث العربي ، المجلد 1، بيروت ، سنة 1954، ص 30.



- 1- حق الارتفاق يقرر لمنفعة عقار معين ، ايا كان مالكة لذا يسمى بحق الارتفاق العيني او العقاري ، بينما حق الانتفاع يقرر لمنفعة شخص معين لذا يسميه بعض الفقهاء "ارتفاق شخصي" .
- 2- حق الارتفاق لا يكون إلا على عقار بينما حق الانتفاع يمكن ان يرد على عقار كما يمكن ان يرد على منقول .
- 3- حق الارتفاق حق دائم بطبيعته بينما حق الانتفاع فمؤقت ينقضي بموت المنتفع.
- 4- حق الارتفاق اصلي لا يجوز رهنه ولا حجزه مستقبلا عن العقار المرتفق في حين ان حق الانتفاع هو حق اصلي يجوز التصرف فيه مستقلا عن الشيء المرتفق به .
- 5- ان مضمون حق الارتفاق هو اضيق من مضمون حق الانتفاع ، فهذا الاخير هو استعمال واستغلال الشيء المنتفع به ، بينما الاول هو استعمال العقار المرتفق كما هو محدد في السند (1) .

ونجد ان كل من حق الاستعمال والسكن من الحقوق العينية التي تنقرر لشخص على شيء مملوك لغيره .

فحق الاستعمال يخول لصاحبه سلطة استعمال الشيء المملوك لغيره لنفسه ولأسرته ، فهو اذن يعد فرعا من حق الانتفاع ، وإذا كان الحق الاخير يخول لصاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال فان حق الاستعمال لا يخول سوى سلطة الاستعمال فقط ، وان كانت تلك السلطة قد السلطة قد تؤدي الى حصول صاحبها على ثمار الشيء ، ولكنه لا يستحق من هذه الثمار إلا ما يسد حاجته وحاجة أسرته ، ويقصد بالأسرة ، كل من يعولهم صاحب الحق من زوجة وأولاد وأقارب وخدم ، هذا وقد يتضمن السند المنشىء للحق تحديدا له اضيق من ذلك (2) .

ويكون حق الاستعمال لا يجوز النزول عنه للغير ، عكس حق الارتفاق فيجوز التصرف فيه تبعا للعقار (3) .

اما حق السكن فهو فرع ايضا من حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء لنفسه ولأسرته على نحو معين هو السكن ، ولذلك فهذا الحق لا يرد إلا على العقارات .

يتبين مما تقدم ان حق الاستعمال يرد على العقار والمنقول ، اما الحق في السكن فلا يجوز ان يرد إلا على عقار (4) .

### الفرع الثاني : اهم الفوارق بين الحق الشخصي وحق الارتفاق العيني :

1\_ وحيد الدين محمد سوار ، المرجع السابق ، ص 624 .

2\_ رمضان ابو السعود ، المرجع سابق ، ص 531 .

3\_ عرفة عبد الوهاب ، المرجع سابق ، ص 97 .

4\_ رمضان أبو السعود ، المرجع نفسه، ص 531 .

الحق العيني : كما هو معلوم هو ذلك الحق الذي يخول صاحبه سلطات قانونية مباشرة على شيء معين بالذات ، فتوجد بذلك علاقة مباشرة بين الشيء وصاحب الحق<sup>(1)</sup> .  
فيكون للشخص ان يستعمل الشيء استعمالا مباشرا سواء قانونيا او ماديا ولا يهتم من يكون بيده هذا الشيء محل الحق<sup>(2)</sup> .

اما الحق الشخصي او الالتزام فهو رابطة قانونية بين شخصين يلتزم بمقتضاها احدهما وهو المدين نحو شخص اخر ، وهو الدائن باداء دين معين ، وهذا الاداء يكون اما لقيام بعمل او بالامتناع عن عمل او منح شيء .  
فاهم فارق بين الحقين هو المحل ، اذ الحق العيني محله شيء معين بالذات ، اما الحق الشخصي فمحلها اداء خدمة او عمل وهو واقع على عاتق شخص .

وقد حاول بعض الفقهاء التقريب بين الحقين ، وهدم هاته التفرقة ، إلا ان التفرقة ما تزال قائمة حتى اليوم ولا يمكن التسليم بزوالها ويجب حسب غالبية الفقهاء الارتقاء عليها ، التفرقة بين كل من الحق العيني و الحق الشخصي وما يترتب عليها من نتائج<sup>(3)</sup> .

### **\_ نتائج التفرقة بين الحقين هي :**

(ا)- ان الحقوق الشخصية هي حقوق نسبية لا يمكن استعمالها الا قبل شخص او اشخاص معينين ويترتب عليها دعوى شخصية ، ولا تمنح اصحابها لا حق التتبع ولا الافضلية .

(ب)- وبالعكس الحقوق العينية فهي حقوق مطلقة يمكن التمسك بها قبل كل شخص وتمنح اصحابها الحق في رفع دعوى عينية وتمنحهم حقي التتبع والأفضلية.

(ج)- الحق العيني يجب ان يكون موضوعه شيئا او حقا ماليا ، اما الحق الشخصي قد يكون موضوعه تسليم شيء ، او عمل شيء او الامتناع عن عمل شيء .

(د)- الحق العيني يفترض وجود الشيء ومن ثم يفترض ان يكون الشيء معيناً بالذات ، بينما الحق الشخصي فقد يقع على شيء غير معين ، فالمشتري لا يصبح مالكا وذا حق عيني الا بالتعيين ويكون له قبل البائع حقا شخصيا للالتزامه<sup>(1)</sup> .

1\_ زهدي يكن ، شرح مفصل لجديد لقانون الملكية العقارية ، دار الثقافة ، الطبعة 3 ، ج 1، بيروت ، ص 191 .

2\_ ابو غنيمه عبد العزيز عبد القادر ، الالتزام العيني بين الشريعة والقانون ، دار النهضة العربية ، الطبعة 1، القاهرة ، سنة 1972 ، ص 472.

3\_ وحيد الدين محمد سوار ، المرجع السابق ، ص 624.

4\_ Jean louis BERGEL ,marc Bruschi , sylvie cimamonti : traité de droit civil (les Biens), LGDJ, édition DELTA ,Année2000,paris, p32 .

اما فقهاء الشريعة الاسلامية لم يعرف انهم تعرضوا لتقسيم الحق الى عيني وشخصي وانما التمييز الذي وقع في هذا الفقه هو بين الدين والعين اذا هم يحرسون على المقابلة بينهما ، وقيمون هذا التمييز على اساس التعلق بالذمة من عدمه ، فالدين يتعلق بذمة المدين اما العين فلا تتعلق بالذمة ، بل يكون الحق عينيا ام شخصيا متعلقا بالعين ذاتها<sup>(1)</sup>.

### \_ تحيد الفوارق بين الارتفاق العيني والحق الشخصي (2) :

- (ا)- الحق الشخصي يوجد لمصلحة الشخص اما حق الارتفاق فلمصلحة عقار .
- (ب)- يوجد الحق الشخصي قبل شخص ، اما حق الارتفاق فيوجد على عقار .
- (ج)- الحق الشخصي يستلزم ان يقوم المدين بعمل ايجابي ، ولكن حق الارتفاق لا يخول مالك العقار المرتفق ان يطلب شياء من مالك العقار المرتفق به الذي يقوم بدور سلبي.
- (د)- لصاحب الحق الشخصي تحويل حقه ، لكن لا يكون لمالك العقار المقرر لمصلحته حق الارتفاق التنازل عنه لأخر ، وعلى الاقل ليس له التنازل عنه لغيره إلا مع العقار المتعلق به الارتفاق .

---

1\_ عبد العزيز أبو غنيمه: المرجع السابق ، ص 472 .  
 2\_ يكون الحق العيني العقاري مصاحب دائما لفكرة الارتفاق فإذا كان على العقار المرتفق به إلزاما ان يجعل للعقار المرتفق او بالاحر لصاحبه حق شخصي يقوم على استغلال واستعمال والانتفاع بالعقار المرتفق به .

بعدها تطرقنا في الفصل الأول لمفهوم حق الارتفاق بصفة عامة بتحديد تعريفه وبيان شروطه وخصائصه التي تميزه كحق عيني عن غيره من الحقوق الأخرى ، هذا لإمكان أبعاد كل لبس قد يكتنف مفهومه .

ثم ننتقل في الفصل الثاني لنتناول أهم أحكام واثار حق الارتفاق وهذا بتقسيمه إلى مبحثين :

فنتناول في المبحث الأول : أحكام حق الارتفاق ، التي تنقسم إلى أسباب اكتسابه في مطلب الأول ، ثم إلى أحكام استعماله في مطلب الثاني .

أما البحث الثاني فنتناول فيه الآثار على قيام هذا الحق ، لنفصله في مطلبين : الأول الآثار المترتبة بنسبة لمالك العقار المرتفق والثاني الآثار المترتبة بنسبة لمالك العقار المرتفق به .

أما المبحث الثالث فنتناول فيه انقضاء حقوق الارتفاق : ونقوم بتفصيله في ثلاث مطالب الأول : قادم المسقط وانقضاء الآجال المحددة ، الثاني اتحاد الذمة واستحالة حق الارتفاق والمطلب الثالث : فنجد فيه هلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً و زوال فائدة الارتفاق .

## المبحث الأول :

### أحكام حق الارتفاق :

سنتناول في هذا المبحث المقسم إلى مطلبين في المطلب الأول نتطرق إلى أسباب اكتساب حق الارتفاق لدى الفقهاء وفي القانون لنصل إلى تحديد ثلاث أسباب مهمة .

وإما المطلب الثاني فننتطرق فيه إلى كيفية استعمال حقوق الارتفاق والتي ندرس أحكامها كما نص عليها القانون .

### المطلب الأول:

#### أسباب اكتساب حق الارتفاق :

جاء في نص المادة 868 من القانون المدني الجزائري انه : " ينشاء حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي لأمكنة ، أو يكتسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا انه لا يكتسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور" .

كما نصت المادة 869 من القانون المدني على : " يجوز أيضا في الارتفاقات الظاهرة إن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي ... " (1) .

إن المشرع الجزائري اعتمد من خلال هذه النصوص طرقا محددة لإنشاء حق ارتفاق أو اكتسابه ، بوجه الدقة والحصر فلا يمكن الزيادة عليه ، أو إنشاء هذا الحق عن طريق القضاء .

وان قضاء المحكمة العليا يسري في نفس المجال وذلك من خلال بعض القرارات منها :

\_ قرار رقم 24886 مؤرخ في 1982/03/31 جاء فيه " متى نصت المادة 886 من القانون المدني على أن حق الارتفاق ينشاء عن الموقع الطبيعي للأمكنة أو يكتسب بعقد شرعي أو بالميراث فان تربيته قضاء يخضع لأحكام المادة المذكورة التي تعتبر الأساس القانوني .

ومتى كان الأمر كذلك فان المجلس القضائي الذي اعتمد في ترتيب حق ارتفاق على اقتراح الخبير الغير مؤسس على مبداء من المبادئ لا من العرف ولا من القانون ، فانه يكون بقضائه هذا خالف نص المادة المذكورة ، وافقد قراره الأساس القانوني مما يترتب عليه نقض القرار

"(2) .

1\_ انظر للمادتين 868\_869 من القانون المدني .

2\_ المجلة القضائية ، صادرة من المحكمة العليا ، سنة 1989 ، العدد 2 ، ص 28 .

ومن خلال الأسباب الواردة في النص المادة 868 من القانون المدني ، ونظرا لموقف المحكمة العليا السالف فإننا نستطيع ترتيب الأسباب حسب أهميتها وطبيعتها .

وابتداء نعرض باختصار لسببين ، هما من قبيل الوقائع المادية وذلك لقلة أهميتهما العملية وهما الموقع الطبيعي لأمكنة والميراث ، ثم نتناول أهم ثلاثة أسباب .

### \_ الموقع الطبيعي للأمكنة:

لقد أورده المشرع الجزائري كأول سبب من أسباب كسب حق الارتفاق وان هذا السبب لا يبدو بالأهمية اللازمة ضمن أسباب الاكتساب الأخرى ، فالقانون الجزائري قد ذكر هذا السبب ولم يبين حالاته أو أمثله ، ذلك لان اغلب الفقهاء ومنهم الفرنسيون يعتبرون مثل هاته الارتفاقات نادرة الوقوع ولا يذكرون منه إلا ارتفاق المسيل الذي ذكرته المادة 640 من القانون الفرنسي .

### \_ الميراث :

وتحكمه القواعد العامة ، اذ يعتبر كواقعة مادية تسري عليه القواعد المشار لها في القانون الأسرة .

غير إن المشرع الجزائري جاء به من ضمن 05 أسباب للاكتساب ونحن نرتب هاته الأسباب حسب أهميتها ومدى التعامل بها في الواقع ، ونظرا لكون الميراث والموقع الطبيعي للأمكنة قليلا الوقوع ليكتسب بهما الارتفاق .

فإننا ننتقل بالدراسة لثلاثة أسباب هامة يقع بأحدها غالبا اكتساب حق الارتفاق (1) .

ولا يترتب على الميراث كسب حق الارتفاق بصفة أصلية، وإنما يتم ذلك تبعا لانتقال ملكية العقار المرتفق للورثة(2) .

### الفرع الاول : التصرف القانوني :

لقد أورد المشرع الجزائري عبارة العقد الشرعي في نص المادة 868 من القانون المدني الجزائري .

إذ نصت على : " ... أو يكسب بعقد شرعي ... " حيث إن إيراد هاته العبارة فيه غموض ، فهل قصد المشرع هو العقد بحد ذاته أي تراضي الصادر عن المتعاقدين ، أم يقصد عبارة : التصرف القانوني بمعناه الواسع .

1\_ زايد محمد ، حق الارتفاق في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، المرجع سابق ، ص 46-47 .

2\_ احمد شوقي محمد عبد الرحمان ، المرجع سابق ، ص 162 .

ثم إن المشرع الجزائري أضاف عبارة " شرعي للعقد " فان كان قصده هو العقد فقط فلماذا هذه العبارة ؟ لان العقد الشرعي غير معروف في القانون ، والصحيح هو التصرف القانوني كما ورد في النص الفرنسي (1) .

ويتم اكتساب حق ارتفاق بكافة أنواعه بمقتضى تصرف قانوني ، ويتمثل ذلك في عقود تتم معاوضة أو تبرعا أو وصية بإنشاء حق ارتفاق على عقار في تركته لفائدة العقار الموصى به . ويشترط توافر أهلية التصرف لدى صاحب العقار المرتفق به ، اما بالنسبة لصاحب العقار المرتفق فيلزم فيه أيضا أهلية التصرف ، إذا كان التصرف معاوضة ، ويكتفي بأهلية التمييز إذا كان متبرعا له بهذا الحق .

ويتعين تسجيل التصرف القانوني المنشئ لحق الارتفاق ، لكي يرتب أثره العيني في العلاقة بين العاقدين ، والاحتجاج به تجاه الغير (2) .

يلاحظ ان التصرف الذي يكسب بموجبه حق الارتفاق هو تصرف منشئ للحق ابتداء وليس ناقلا له من شخص إلى آخر ، وهذا التصرف قد يكون عقدا أو وصية ، والعقد هو الغالب في إنشاء هذا الحق والعقد قد يكون معاوضة و قد يكون تبرع ، فقد يكون بيعا بمقتضاه ينشئ مالك العقار المرتفق به على عقاره حق ارتفاق لفائدة عقار آخر هو العقار المرتفق في مقابل مبلغ من النقود .

وقد يكون العقد مقايضة فبدلا من ان يحصل على الثمن من مالك العقار الآخر ، يتفق معه على ترتيب حق ارتفاق على عقار الأخير لفائدة عقاره هو ، كان يرتب كل من المالكين حق المرور على عقاره لفائدة العقار الآخر ، وقد يكون العقد وفاء بمقابل حيث يقبل الشخص ترتيب حق ارتفاق على عقاره لفائدة عقار آخر وفاء لدين في ذمته لصاحب العقار المرتفق .

ويصح أن ينشاء حق الارتفاق بطريق الهبة فيحصل صاحب حق الارتفاق على هذا الحق دون مقابل ويكون الشيء الموهوب حق الارتفاق (3) .

1\_ علي علي سليمان ، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1990 ، ص 181 .

2\_ احمد شوقي محمد عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 162 .

3\_ رمضان ابو السعود ، المرجع السابق ، ص 537-538 .

### الفرع الثاني: التقادم المكسب :

لقد تضمنته نص المادة 868 من القانون المدني الجزائري في شقها الثاني ، التي جاءت بمايلي : " إلا انه لا يكسب بالتقادم الا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور " .

حيث ومن خلال النص ذاته نجده حدد بكل دقة حقوق الارتفاق التي يجوز كسبها بالتقادم وهي الارتفاقات الظاهرة لا غير وخص بالذكر حق المرور الظاهر .

فمن ثم فان الشرط المفروض لكسب حق الارتفاق بالتقادم هو ان يكون هذا الحق ظاهرا بغض النظر ان كان مستمرا ام غير مستمر ، وهو نفس موقف المشرع المصري فنجدهما قد استثنائية الارتفاقات غير الظاهر ولم يجرا كسبها بالتقادم ، وان السبب في ذلك اوضحة المشرع المصري في المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدي .

وقد جاء بهذا الاستثناء كمايأتي : " انه اشترط في كسب الارتفاق بالتقادم ان يكون ظاهرا حتى لا يشوب الحيازة عيب الخفاء ... " (1) .

ويكون التقادم مقتصر الا في مجال الارتفاقات الظاهرة ، وتطبق بشأانه القواعد العامة للتقادم ، كسب لاكتساب الحقوق العينية الأصلية الواردة على عقار (2) .

واذا توافر في حق الارتفاق شرط الظهور بمعناه الخاص المتقدم وشرط الاستمرار ، جاز كسبه بالتقادم وعلى ذلك اذا فتح شخص في حائط منزله مطلا على اقل من المسافة القانونية ، وظل المطل مفتوحا المدة اللازمة لكسبه بالتقادم ، فانه يكسب ارتفاقا بالمطل ، فالارتفاق هنا ظاهر له علامات محدد وهو مستمر لا يحتاج في مباشرته لأعمال الإنسان ، ويحق لأصاحبه الاحتفاظ به مفتوحا على اقل من المسافة القانونية وليس لجاره المطالبة بسده ، بل إن أراد البناء فعليه الارتداد عن الخط الفاصل بين العقارين بمقدار المسافة القانونية حتى لا يسد المطل الذي تم كسبه بالتقادم (3) .

### الفرع الثالث : التخصيص من المالك الأصلي :

نص عليه المشرع الجزائري في المادة 869 من القانون المدني التي جاء فيها انه : " يجوز ايضا في الارتفاقات الظاهرة ان ترتب بتخصيص من المالك الاصيلي .

1\_ زواوي فريدة : الحيازة من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري مقارنا ، رسالة الماجستير ، فيفري سنة 1987 ، ص 137 .

2\_ احمد شوقي محمد عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 162.

3\_ رمضان ابو السعود ، المرجع السابق ، ص 541 .



يكون التخصيص من المالك الأصلي إذا تبين باي طريقة من طرق الإثبات إن المالك لعقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة بإنشاء بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل على وجود ارتفاق لو ان العقارين كانا مملوكين لمالكين مختلفين ففي هذه الحالة إذا انتقل العقار إلى ملاك مختلفين دون تغيير في حالتها عند الارتفاق مرتبين بين العقارين ، بهما وعليهما ما لم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك " (1) .

يتبين من النص المتقدم انه يجوز في الارتفاقات الظاهرة ان تترتب أيضا بتخصيص من المالك الأصلي ، وتفترض هذه الطريقة وجود عقارين مملوكين لشخص واحد ، حيث يعمد هذا الشخص الى إنشاء حالة واقعية من شأنها جعل احد العقارين في خدمة الاخر ، فيكون احدهما محملا بتكليف لفائدة العقار الأخر ، كما لو كنا بصدد حق ارتفاق الا انه لا يوجد لوحدة المالك للعقارين.

ومن أمثلة ذلك ان يفتح المالك في عقاره الأول مطلا على الارض التي يملكها بجواره او يشق في أرضه مسقاه لتصل مياه الترعة العامة عبر ارض جاره ، الى اخرى ملك له .

فاذا ظلت هذه الحالة الواقعية قائمة حتى انفصلت ملكية العقارين ببيع لأحدهما ، ظهر الارتفاق بالمطل أو بالمجرى ، ففي مثل تلك الحالات يتبين إن القانون يقضي بنشوء حق الارتفاق إذا أصبح العقاران مملوكين لشخصين مختلفين مع بقاء الحالة الواقعية التي إنشأها المالك الأصلي وذلك تحقيقا لغاية معينة في ضمان حسن الانتفاع بالعقارات برغم انفصالها على النحو المتقدم .

ويتأسس الحكم المتقدم في الفقه التقليدي على اتفاق ضمني مؤكد لذوي الشأن وقت انفصال ملكية العقارين ، على إبقاء الحالة على الوجه الذي رتبته المالك الأصلي ، وهذا الاتفاق الضمني ليس إلا عقدا وبالتالي فان الارتفاق الذي ينشأ بتخصيص المالك الأصلي إنما ينشأ بمقتضى تصرف قانوني (2) .

## **ـ شروط إنشاء الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي :**

### **(1)- يجب ان يوجد عقاران كانا مملوكين لشخص واحد :**

وإذا كانت المادة 869 تتحدث عن عقارين منفصلين ، فانه ذلك ليس بلازم حيث يستوي ان نكون بصدد عقارين منفصلين مستقلين تماما كل منهما عن الاخر ، او نكون بصدد جزئين من عقار واحد كما لا يشترط ان يكون العقاران متلاصقين فيجوز ان يكونا غير متلاصقين طالما ان المالك جعل احدهما لخدمة الاخر .

1\_ انظر المادة 869 من قانون المدني .

2\_ ويعتبر هذا الحكم اي "الحكم المتقدم " حامي للمالك العقار المرتفق عندما يطراء انفصال للملكية العقارية الى شخصين مختلفين فتكون هنا حق الارتفاق قائم كما كان عند المالك الأصلي .

**(2) \_ ان يجعل المالك احد العقارين خادما بالفعل للعقار الاخر :**

يعني هذا الشرط ان ينشئ مالك العقارين حالة واقعية او ترتيبا معيناً من شأنه جعل احد العقارين

أو احد جزئي العقار في خدمة الآخر ، فيحمل احد العقارين عبئاً لفائدة العقار الآخر ، إما إذا كان قصد المالك من ترتيب هذه الحالة الواقعية مجرد توفير أسباب الراحة لنفسه أو إشباعاً لحجرات شخصية مؤقتة.

كما يجب ان يكون المالك الأصلي للعقارين هو الذي إنشاء هذه الحالة الواقعية أو \_ على الأقل \_ يكون قد استبقاها كما هي بعد ان تلقاها قائمة ، وعلى ذلك إذا كان إنشاء تلك الحالة الواقعية من فعل المستأجر للعقارين او من المنتفع بهما فلا يتحقق الشرط ، وإذا كان الذي إنشاء تلك الحالة الواقعية قد تملك العقارين او احدهما بسبب قابل للفسخ أو الإبطال أو النقص ، ثم تحقق ذلك ، فان الأثر الرجعي لزوال الملكية يجعله غير مالك للعقارين معا أو لأحدهما وقت إنشاء هذا الوضع فلا يتحقق الشرط .

أما اذا كان هناك عقاران مملوكان على الشيوع لمالكين هما اللذان إنشاء الوضع الفعلي القائم ، ثم حدثت القسمة فاختص كل منهما بعقار ، لم يعتد بالوضع الفعلي الذي تجعل كل منهما غير مالك للعقار الذي لم يختص به وقت إنشاء هذا الوضع الفعلي .

**(3) \_ يجب ان تكون هناك علامة ظاهرة دالة على الحالة الواقعية التي****تؤدي الى نشوء حق الارتفاق :**

فتلك العلامة هي التي تدل على تحقق نية المالك في جعل احد العقارين في خدمة الاخر ، وعلى ذلك فحق الارتفاق الظاهر هو الذي يجوز ان يكسب بتخصيص المالك الاصلي ، ويجب ان تظل العلامة قائمة حتى وقت انفصال العقارين فيصيران مملوكين لمالكين مختلفين ، ويستوي في الارتفاق الذي يكسب بتخصيص المالك الاصلي ان يكون مستمرا او غير مستمر<sup>(1)</sup>

ونجد هذه العلامات بالشكل التالي كالطريق مخطط ، او فتح نافذة على اقل من المسافة القانونية ، يستفاد منه حق الارتفاق بالمرور او المطل .

ويقتصر ذلك بالتالي على الارتفاقات الظاهرة ، ويشترط وضع هذه العلامة من قبل المالك الأصلي ، فلا يعتد بما يضعه غيره ، ممن لم يفوضه في ذلك ، كمستأجر او منتفع<sup>(2)</sup> .

1 \_ رمضان ابو السعود ، المرجع السابق ، ص 542-544 .

2 \_ احمد شوقي محمد عبد الرحمان ، المرجع سابق ، ص 163-164 .

**4\_ يجب ان يصير العقارن مملوكين لمالكين مختلفين :**

يجب ان تنفصل ملكية العقارين حتى ينشاء الارتفاق بتخصيص المالك الاصلي ، ويتحقق هذا الانفصال اما بانتقال ملكية احهما لشخص غير المالك الاصلي او بانتقال كل منهما الى شخصين مختلفين وذلك باي سبب من اسباب انتقال الملكية ، بل ويجوز ان يتم ذلك عن طريق نزع الملكية للمنفعة العممة عن طريق البيع الجبري بالمزاد تنفيذا لدين في ذمة المالك الاصلي.

اذا توافرت الشروط المتقدمة نشاء حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي حتى ولو لم يرد ذكر للارتفاق في السند الذي ادى الى صيرورة العقارين لشخصين مختلفين ، اما اذا ورد ذكر هذا الحق في هذا السند بمقتضى شرط صريح ، فان الارتفاق يعتبر مترتبا في هذه الحالة بمقتضى التصرف القانوني الذي تضمن هذا الشرط ، ولكن اذا ورد شرط في هذا السند يقضي بعدم نشوء حق الارتفاق فلا ينشاء هذا الحق حيث يؤدي هذا الشرط الصريح الى تعطيل الحكم القاضي بنشوء حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي رغم توافر شروطه<sup>(1)</sup>.

ويقع عبء اثبات هذه الشروط على من يدعي كسب حق الارتفاق بناء على تخصيص المالك الاصلي ، ويتم ذلك بجميع الطرق<sup>(2)</sup> .

**المطلب الثاني :****استعمال حقوق الارتفاق :**

نهدف من خلال هذا المطلب الى التطرق لاهم احكام استعمال حق الارتفاق التي تضمنها المشرع الجزائري في العديد من نصوص القانون ، ابتداء من المادة 871 منه والى غاية المادة 877 .

**\_ نطاق حق الارتفاق :**

الاصل في تحديد هذا النطاق ، جاء به نص المادة 871 من القانون المدني ينص على مايلي : "تخضع حقوق الارتفاق للقواعد المقررة في سند تأسيسها ، ولما جرى به العرف الجهة ، وللإحكام التالية " (3) .

ان نطاق حق الارتفاق يتحدد بالسند والسبب الذي انشاء او اسس حق الارتفاق فاليه يرجع لمعرفة ما يخوله الارتفاق من حقوق لمالك العقار المقرر له الارتفاق وما يفرضه من تكاليف يتحملها مالك العقار المقرر عليه الارتفاق<sup>(4)</sup> .

1\_ ابو السعود رمضان ، المرجع سابق ، ص 544- 545 .

2\_ احمد شوقي محمد عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 164 .

3\_ انظر المادة 871 من قانون المدني .

4\_ زهدي يكن ، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا ، المرجع السابق ، ص 225 .

و الحق في استعمال الارتفاق يقتضي هذا الحق انه يكون المالك العقار المقرر له الارتفاق الحق في استعمال العقار المقرر عليه هذا الحق ويتمثل هذا الاستعمال في الخدمة المقررة لعقاره سواء كانت ايجابية ام سلبية وذلك بحسب طبيعة الارتفاق او مضمونه وبحسب ما تضمنه سند تاسيه وكذا ما يجري به العرف ، وذلك كما جاءت به المادة 871 من القانون المدني السالف بيانها .

وان هذا الحق تضمنه الشطر الأول من نص المادة 872 من القانون المدني اذ نص على : " مالِك العقار المرتفق إن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق ويحفظه "

فان المشرع منح مبدئياً الحق لمالك العقار المرتفق لاستعمال حقه في الارتفاق ومنحه الوسيلة ليتمكن من الاستفادة من هذا الاستعمال ، والمطلوب منه ان يجري ما هو ضروري من الاعمال ، وان هذه الوسيلة تشكل رخصة منحها القانون (1).

ومن باب تنظيم استعمال حق الارتفاق جعل المشرع الجزائري قيود تحكم استعمال حق الارتفاق وقد نص عليها في المواد القانون المدني من المادة 690 الى المادة 712 وتتمثل هذه القيود في مايلي :

### 1\_ القيود الخاصة باستعمال حق الملكية ( التزامات الجوار \_ المواد : 690- 691 ) :

ان المالك في استعماله لحقه يخضع للقيود التي تفرضها عليه القواعد العامة ، كعدم تجاوز حدود الحق ، وعدم التعسف في استعماله ، والى جانب ذلك فرض عليه القانون عدم الغلو في استعمال حقه وإلا كان مسؤولاً عن اضرار الجوار غير المألوفة (2) .

ونجد ايضا انه يحد من منفعة الاول ويجعله مثقلا بتكاليف لفائدة الثاني وهو ان لم يحرم مالك العقار الخادم من ملكيته الا انه ينقص من نطاقها ويوجب عليه الا يمس في استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق (3) .

بناء على ان الاصل هو التنفيذ العيني ، فان للجار المتضرر المطالبة بازالة اوجه الاستعمال الضار الصادر من جاره ، وقد يتحقق ذلك بالحكم بغلق المحل المعلق للراحة نهائيا ، او تحديد مواعيد معينة يحظر فيها تشغيل المحل ، او باتخاذ تدابير معينة لمنع تعرض الحيران لضرر تشغيل المحل ، كوضع مدخنة او اطالتها ، حتى لا يتأذى الحيران من الادخنة المتصاعدة (4) .

1\_ زايد محمد ، حق الارتفاق في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، المرجع السابق ، ص 75 .

2\_ نبيل ابراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 61 .

3\_ عرفة عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 100 .

4\_ احمد شوقي محمد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 32 .

## 2) \_ القيد الخاص بحق المرور القانوني (المواد 693 الى 702):

ان الأصل ان للمالك وحده ان يستأثر بالانتفاع بالشيء الذي يملكه ، وبالتالي له ان يمنع غيره من المرور في ارضه ، ولكن قد يكون هناك ارض محبوسة عن الطريق العام .

مما يؤدي الى تعطيل استغلالها اذا لم يتمكن مالکها من الحصول على حق ارتفاق بالمرور من الاراضي المجاورة للوصول الى الطريق العام (1) .

ذلك ان حق المرور يعد من جهة قيديا على الخق المطلق للملكية ويعد ارتفاقا قانونيا حسب التعريف الوارد في المادة 867 من القانون المدني (2) .

راعى المشرع ان الارض المحبوسة عن الطريق العام ، لا يتحقق فيها الظروف المناسبة لحسن استغلالها فقرر لمالكها او اي صاحب حق عيني اخر عليها ، المرور على ارض جاره لتقوده الى الطريق العام ، وقد فضل في هذا الصدد مصلحة الارض الحبيسة في حسن الاستفادة بها ، على الضرر الذي يلحق بصاحب الارض المجاورة المقرر عليها حق المرور ، اعلاء لروح التعاون والتضامن اللازمين لحسن الجوار ، فضلا عن ان حسن استغلال الارض يعود بالخير الاقتصادي للمجتمع باسره (3) .

## 3) \_ القيود التي ترحع الى التلاصق في الجوار :

ان التلاصق في الجوار يثير مشاكل عديدة بين الجيران من اجل ذلك تدخل المشرع وفرض العديد من القيود على الملاك المتجاورين.

وهذه القيود تختلف باختلاف ظروف التلاصق بين الملكيات المجاورة فاما تكون قيود تتعلق بوضع الحدود الفاصلة بين الاملاك ( المادة 703 ق.م ) ، او قيود تتعلق بالحائط الفاصل بين عقارين ( من المادة 704 الى 708 ق.م ) ، او القيود تتعلق بالمسافات الواجب مراعاتها عند فتح المطلات والمناور ( من المادة 709 الى 711 ق.م ) (4) .

ولي مالك الحائط شروط تغل يده من سلطته المباشرة في هدمه للحائط وذلك ب:

\_ ان يكون ملك الجار مستترا بهذا الحائط ، بمعنى ان يكون حائطا فاصلا بين البنائين المتلاصقين .

\_ ان يتعرض الجار لضرر ناتج من قيام صاحب الحائط الفاصل يهدمه .

1\_ نبيل ابراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 83 .

2\_ بلعربية فاطمة الزهراء ، رئيسة قسم بالغرفة العقارية للمحكمة العليا ، مقال بالاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، المحكمة العليا ، سنة 2004 ، ص 33 .

3\_ احمد شوقي محمد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 34 .

4\_ زايد محمد ، حق الارتفاق في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، ص 31 .

\_ عدم وجود عذر قوي يبرر اقدام مالك الحائط الفاصل على هدمه ، وعلى ذلك اذا تحقق لدى صاحب الحائط مصلحة قوية في هدم الحائط تفوق ضرر الجار في ابقائه ، استرد سلطته في الهدم (1).

\* \_ ونجد في بعض التطبيقات لقضاء المحكمة العليا :

ان التطبيقات لقضاء المحكمة العليا وردت احكامها تردد بين اعتبارها في مرات عدة كقيود على حق الملكية ، وفي مرات اخرى كحقوق ارتفاق عادية ، ومن اهم امثلة ذلك بعض القرارات المنشورة في المجلة القضائية .

أ- قرار صادر بتاريخ 1997/06/25 ملف رقم 148810 جاء فيه " حق الممر \_ غلقه \_ تجاوز مضار الجوار المألوف \_ قيود على حق الملكية المواد 690 و 691 من القانون المدني .

من المقرر قانونا انه يجب على المالك ان يراعي في استعمال حقه بعض التشريعات الجارية بها العمل ، والمتعلقة بالمصلحة العامة او الخاصة وان لا يتعسف في حقه الى حد يضر بملك الجار ويجوز للجار ان يطلب من جاره ازالة هذه المضار اذا تجاوزت الحد المألوف .

ولما كان ثابتا في قضية الحال ان جيران المدعي تضرروا من غلق الممر المؤدي الى منزلهم من طرف المدعي المالك مما الزمهم بالدخول الى متر لهم مرورا بطريق بعيد ، فان المجلس لما قضى بتأييد الحكم المعاد المصادق على الخبرة طبقوا صحيح القانون ... (2) .

ب- قرار بتاريخ 1997/06/25 ملف رقم 148511 جاء فيه حق ارتفاق على ملكية \_ مطالبة المدعي بوضع حد نهائي للممر المؤقت المسموح من طرفه لفائدة المدعي عليه \_ الحكم بجعل المرفق مشترك تطبيق القانون الصحيح المادة 868 من القانون المدني ... (3) .

ونجد ايضا في القرار رقم 148546 جاء فيه مايلي : " من المقرر قانونا ان الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار اخر لشخص اخر ، ومن المقرر ايضا انه لا يجوز لمالك العقار المرتفق به ان يعمل شيئا يؤدي الى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق او ان يجعله شاق ، ولا يجوز له بوجه اخص ان يغير من الوضع القائم او يبديل الموضوع المعين اصلا لاستعمال حق الارتفاق بموضوع اخر ، ومن ثم فان القضاء بخلاف هذين المبدئين يعد مخالفة للقانون ... (4) .

1\_ احمد شوقي محمد عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 43- 44 .

2\_ المجلة القضائية ، الديوان الوطني لاشغال التربوية ، سنة 1997 ، العدد 1 ، ص 190 .

3\_ المجلة القضائية ، سنة 1997 ، العدد 1 ، المرجع السابق ، ص 176 .

4\_ المجلة القضائية ، سنة 1997 ، العدد 1 ، المرجع السابق ، ص 187 .

**المبحث الثاني :****الاثار المترتبة على قيام حق الارتفاق :**

سنتناول من خلال هذا المبحث " الاثار المترتبة على قيام حق الارتفاق " بتقسيمه الى مطلبين اثنين ففي المطلب الاول نتطرق من خلاله لاثار المترتبة بنسبة لمالك العقار المرتفق .

اما في المطلب الثاني فنتطرق فيه الى الاثار المترتبة بنسبة لمالك العقار المرتفق به والتي ندرسها كما نص عليها القانون الجزائري .

**المطلب الاول:****الاثار المترتبة بالنسبة لمالك العقار المرتفق :**

يقصد بمدى حق الارتفاق بيان الاعمال التي يحق لمالك العقار المرتفق القيام بها ، ويتحدد هذا المدى تبعا للسبب الذي انشأ حق الارتفاق ، فاذا كان سبب الانشاء هو العقد او الوصية وجب الرجوع اليهما لتحديد هذا المدى ، ولقاضي الموضوع سلطة تفسير ارادة المتصرف على ضوء ظروف التصرف ووضع الاماكن ، وحياسة الارتفاق مع وجوب ان يكون هذا التفسير ضيقا واذا كان سبب النشأة هو تخصيص المالك الاصلي ، فان مدى حق الارتفاق يتحدد بهذا التخصيص واذا كان السبب المنشئ هو التقادم ، فان مداه يتحدد بحسب ما وردت عليه الحياسة نوعا وقدرًا .

ويراعي انه وايا كان سبب انشاء حق الارتفاق ، فان هذا الحق يجب ان يتضمن كل ما هو ضروري لاستعماله ، فمثلا الارتفاق باغتراف المياه من عين للغير يتضمن بالضرورة حق المرور في الارض التي تقع فيها العين .

والارتفاق بالشرب يتضمن بالضرورة حق المجرى لتوصيل المياه الى الارض المرتفعة ، وبالتالي يكون حق المجرى هنا ارتفاقا تبعا للارتفاق والاصلي وهكذا...<sup>(1)</sup>.

**الفرع الأول : تجزئة العقار المرتفق :**

تقضي المادة 876 من القانون المدني الجزائري بانه :

" اذا جزئ العقار المرتفق بقي الارتفاق مستحقا لكل جزء منه ما لم يزد ذلك عبء تكاليف العقار المرتفق به .

غير انه اذا كان الارتفاق لا يفيد في الواقع الاجزاء من هذه الاجزاء جاز لمالك العقار المرتفق به ان يطلب زوال هذا الارتفاق عن الاجزاء الأخرى ."<sup>(2)</sup>

1\_ رمضان ابو السعود . المرجع السابق . ص 545-546 .

2\_ انظر المادة 876 من القانون المدني .

يتبين من هذا النص ان مدى حق الارتفاق يظل كما هو عند تجزئة العقار المرتفق ، فاذا تم قسمة العقار لاي سبب الى اجزاء ، يظل الارتفاق مستحقا لكل جزء بشرط الا يترتب على التجزئة زيادة في العبء الواقع على العقار المرتفق به ، فاذا كان مضمون حق الارتفاق مثلا اخذ كمية معينة من الرمال او الاحجار من الارض المرتفق بها ، فيجب الا تزيد هذه الكمية عند تجزئة العقار ، واذا كان حق الارتفاق هو حق مرور في موضع معين من العقار المرتفق به ، فان المرور بعد التجزئة يجب ان يكون في ذات الموضوع دون ان يتعداه .

واذا تبين بعد حصول الجزئة ان حق الارتفاق لم يعد يفيد الا جزءا من العقار المرتفق فقط ، حق لمالك العقار المرتفق به ان يطلب ازالة هذا الحق عن الاجزاء الاخرى (1) .

### الفرع الثاني : تجزئة العقار المرتفق به :

تقضي المادة 877 من القانون المدني الجزائري انه :

" اذا جزئ العقار المرتفق به بقي الارتفاق واقعا على كل جزء منه .

غير انه اذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الاجزاء وكان لا يمكن ان يستعمل عليها ، فلمالك كل جزء منها ان يطلب زوال هذا الارتفاق عن الجزء الذي يملكه . " (2)

اذا حدث وجزئ العقار المرتفق به لاي سبب فان مدى حق الارتفاق يظل كما هو ، اي واقعا على كل جزء منه ، فاذا كان مضمون حق الارتفاق هو في عدم البناء على مساحة معينة من الارض المرتفق بها ، ظل الوضع كما هو بعد تجزئة هذه الارض فيظل كل جزء من هذه المساحة محملا بارتفاق عدم البناء ، ولكن اذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع ولا يمكن استعماله على بعض الاجزاء التي انقسم اليها العقار المرتفق به ، فلمالك كل جزء من هذه الاجزاء ان يطلب زوال هذا الحق عن الجزء الذي يملكه ، حيث يصبح حق الارتفاق على هذه الاجزاء غير ذي موضوع .

فاذا كان موضوع حق الارتفاق هو المرور في موضع معين من الارض المرتفق بها ، ثم جزئت هذه الارض فان الجزء الذي يقع فيه طريق المرور هو الذي يظل محملا بحق الارتفاق ، اما الاجزاء الاخرى فيحق لأصحابها طلب ازالة الارتفاق عن اجزائهم (3) .

1\_ رمضان أبو السعود ، المرجع السابق ، ص 546 .

2\_ انظر المادة 877 من قانون المدني .

3\_ رمضان أبو السعود ، المرجع نفسه ، ص 547 .



## الفرع الثالث: الدعاوى المخولة لمالك العقار المرتفق :

### 1\_ دعوى الإقرار بحق الارتفاق :

لمالك العقار المرتفق دعوى عينية يحمي بها حق الارتفاق ذاته وهي دعوى إقرار بحق الارتفاق ، يرفعها على مالك العقار المرتفق به أو أي حائز له ، فهي تماثل دعوى الاستحقاق بالنسبة لحق الملكية ، ويطلب فيها المدعى تمكينه من استعمال حق الارتفاق كما له ان يطلب هدم المنشآت التي أقيمت مخالفة لحق الارتفاق ، وكذلك الحكم بغرامة تهديدية لحمل المدعي عليه تمكينه من استعمال حقه .

### 2\_ دعاوى الحياز المتعلقة بحق الارتفاق :

اشرنا من قبل إلى انه لا يشترط لكسب الارتفاق بالتقادم أو بتخصيص المالك الأصلي أن يكون مستمرا وعلى ذلك فحق الارتفاق حتى ولو كان غير مستمر يمكن حمايته بدعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة ، طالما كان هذا الحق ظاهرا فحق الارتفاق الظاهر هو وحده الذي يجوز كسبه بالتقادم أو بتخصيص المالك الأصلي ، ويجوز في نظر البعض الالتجاء إلى دعوى استرداد الحيازة في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن عملا من أعمال العنف قد انتزع من صاحب حق الارتفاق حيازته لهذا الحق ، بينما يرى آخرون إلى أن من يستعمل حق الارتفاق لا تكون له الحيازة المادية للعقار المرتفق به الذي تباشر عليه أعمال عنف تحول دون هذا الاستعمال ، فمثل هذه الأعمال تعد من قبيل التعرض الذي يمنع بدعوى منع التعرض فقط (1) .

### المطلب الثاني :

#### الآثار المترتبة بنسبة لمالك العقار المرتفق به(2):

وهذا ما نصت عليه المادة 875 من القانون المدني الجزائري .

حيث يلاحظ أن مالك العقار المرتفق به لا يقع عليه في الأصل سوى عدة واجبات سلبية ، حيث يلتزم عموما بالامتناع عن أي عمل يؤدي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة ، واستثناء من ذلك قد يلتزم هذا المالك بالقيام بأعمال ايجابية كقيامه بعمل إضافي يقتضيه استعمال حق الارتفاق ودفع نفقات الأعمال اللازمة لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه ، ولكن مثل تلك الأعمال الايجابية تعد تابعة للارتفاق ذاته فهي ليست مستقلة عنه .

1\_ أبو السعود رمضان ، المرجع السابق ، ص 550 .

2\_ آثار المترتبة على مالك العقار المرتفق به انما هي تدل على ان المشرع ولا سيما في المادة 875 من القانون المدني اردا ان يوضح الالتزام الذي يجب ان يتقيد به صاحب العقار المرتفق به .

وعلى اي حال فانه اذا تقرر حق الارتفاق على العقار المرتفق به او على موضوع معين منه ، فان تقرير هذا الحق لا يتحول دون احتفاظ مالك العقار المرتفق به بكافة سلطات الملكية على عقار ، من استعمال واستغلال وتصرف ، طالما كانت هذه الاعمال لا تتضمن مساسا بحق الارتفاق فلا تؤدي الى الانتقاص من استعماله او جعله أكثر مشقة ، فمثلا إذا كان الارتفاق هو حق المرور في طريق معين ، فلمالك العقار المرتفق به ان يقيم سورا على حافة الطريق او ابنية اذا كانت لا تؤدي الى الانتقاص من عرض الطريق وهكذا ... فالمهم هو ان على مالك العقار المرتفق به الا يعوق استعمال هذا الحق او جعل هذا استعمال أكثر مشقة .

وقاضي الموضوع هو الذي يقرر ما اذا كان العمل الذي قام به مالك العقار المرتفق به قد انطوى على المساس بحق الارتفاق ام لا ، مراعيًا في ذلك الظروف الازمة ووضع الاماكن وما يتضمن السند المنشئ للارتفاق ، والنية المحتملة للطرفين والضرر الذي لحق مالك العقار المرتفق .

وإذا اخل مالك العقار المرتفق به بواجباته السابقة ، كان الجزاء هو الزامه باعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل المخالفة ، كما يتعرض للحكم عليه بالتعويض ان كان هناك مبرر لذلك (1) .

## \_ الدعاوى المخولة لمالك العقار المرتفق به :

### 1\_ دعوى انكار حق الارتفاق :

لمالك العقار الذي يدعى الغير يدعي الغير ان له عليه حق ارتفاق دعوى عينية هي دعوى انكار حق الارتفاق يطالب فيها الحكم بان عقاره خال من هذا التكليف .

ويكفي للمدعي ان يثبت اولا انه مالك للعقار وحيث يدعمه في دعواه الظاهر وهو افتراض خلو عقاره من التكاليف على مدعيه ، فهو يدعى خلاف الظاهر وهو يتحمل بهذا العبء حتى ولو كان قد سبق ان قضى له بحيازة هذا الحق في دعوى حيازة ، فرفع مالك العقار دعوى الانكار كما يجوز رفع دعوى الانكار ايضا للمطالبة بانتقاص حق الارتفاق وإرجاعه إلى حدوده الحقيقية .

### 2\_ دعاوى الحيازة :

يجوز لمالك العقار الذي يدعي الغير تحمله بارتفاق لصالحه ، ان يرفع دعاوى الحيازة ليحمي حيازته للعقار من هذا الادعاء ، فيطلب منع تعرض الغير له ، او وقف الاعمال الجديدة التي يقوم بها ، او استرداد الموضع الذي يستعمل فيه ما يدعيه من حق ارتفاق . ويكفي لرفع تلك الدعاوى اثبات الحيازة وشروط دعواها ، وعلى من يدعي وجود حق ارتفاق اثبات دعواه والا خسرهما وقضى لصالح الحائز وبذلك يمتنع على هذا الغير ان يكسب حق الارتفاق بالتقادم (2) .

1\_ رمضان ابو السعود ، المرجع السابق ، ص 551-552 .

2\_ رمضان ابو السعود ، المرجع نفسه، ص 553 .

## المبحث الثالث :

## انقضاء حقوق الارتفاق :

لقد تناول المشرع الجزائري في آخر الأحكام الخاصة بحق الارتفاق ، أسباب انقضاء وانتهاء هاته الحقوق وتضمنها في مواد متتالية ابتداء من المادة 878 وما يليها من القانون المدني .

ومن هنا سنتناول من خلال هذا المبحث والمعنون " انقضاء حق الارتفاق " بتفسيه إلى ثلاثة مطالب ففي المطلب الاول نجد التقادم المسقط وانقضاء الأجل المحدد ، اما في المطلب الثاني فنجد اتحاد الذمة واستحالة استعمال حق الارتفاق ، اما في المطلب الثالث والأخير نجد هلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً و زوال فائدة الارتفاق .

## المطلب الاول :

## التقادم المسقط وانقضاء الاجل المحدد :

نصت على هذا السبب المادة 879 من القانون المدني ، ونشير ابتداء الى الفقرة الاولى منها : " ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله لمدة عشرة سنوات ، كما ينتهي ايضاً بعدم استعماله لمدة ثلاث وثلاثين سنة اذا كان الارتفاق مقرراً لمصلحة مال مورث تابع لعائلة ، وكما يسقط الارتفاق بالتقادم ، فانه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها ان يعدل من الكيفية التي يستعمل بها ... " (1)

فحق الارتفاق اذا ينقضي بعدم الاستعمال المدة القانونية ، وقد افترض القانون في ذلك ام مالك العقار المرتفق قد نزل عن حقه ببقائه طويلاً من غير ان يستعمله .

والمقصود هنا هو التقادم المسقط الذي يترتب عليه انتهاء حق الارتفاق ، وذلك وفقاً لقاعدة عامة قررتها مختلف القوانين بما فيها القانون الجزائري والمطبقة على جميع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية لأنها كلها تنتهي بعدم الاستعمال ، اي تنقضي بالتقادم المسقط ، وبذلك فان هذه الحقوق تختلف عن حق الملكية الذي لا يسقط بعدم الاستعمال ، ويسمى سبب الانقضاء هنا بعدم الاستعمال لأنه يسقط الحقوق العينية كحق الارتفاق وحق الانتفاع ، أما إذا كان يتعلق بإسقاط الحقوق الشخصية فانه يسمى بالتقادم المسقط (2) .

وان سقوط حق الارتفاق بعدم الاستعمال يرد بالنسبة لكافة أنواع حقوق الارتفاق في القانون الجزائري ، فسواء كانت مستمر او غير مستمرة ، ظاهر ام خفية ، ايجابية أو سلبية ، كلها تزول بعدم الاستعمال ، وذلك خلافاً للقادم المكسب لحق الارتفاق الذي لا يكون إلا بالنسبة إلى حقوق الارتفاق الظاهرة كما تقدم .

1\_ انظر المادة 879 من القانون المدني .

2\_ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، دار النهضة العربية، ج 09 القاهرة ، 1968، ص 1395 .

**1\_ مدة التقادم المسقط :**

هي في القانون الفرنسي محددة بثلاثين سنة لانقضاء حق الارتفاق بعدم الاستعمال اما في القانون الجزائري فزوال حق الارتفاق بالتقادم المسقط مدته عشر سنوات (10) بخلاف القانون المصري الذي جعلها (15) خمسة عشر سنة .

اما اذا كان الارتفاق مقرر لمصلحة مال مورث تابع لعائلة ، فان مدة التقادم المسقط لزوال حق الارتفاق هي ثلاثة وثلاثين سنة في القانون الجزائري ، وهي نفسها في القانون المصري (1).

**2\_ وقت بدا سريان مدة التقادم المسقط :**

يختلف باختلاف نوع الارتفاق فالارتفاقات الظاهرة يبدا حسابها من وقت اتيان اي عمل ايجابي ، مخالف لحق الارتفاق وفي غير المستمر منذ اخر عمل انقطع بعده صاحبه عن استعمال حقه في الارتفاق .

فمثلا في الارتفاق بعدم البناء يبدا سريان المدة من الوقت الذي يبدا فيه صاحب العقار المرتفق به باقامة بناء في عقاره ، فيستوي ان يكون العمل المتعارض مع حق الارتفاق قد قام به صاحب العقار المرتفق به ، او قام به الغير ، او وقع بقوة قاهرة .

**3\_ التقادم المسقط الجزئي لحق الارتفاق :**

ذلك ان عدم الاستعمال الجزئي لحق الارتفاق ينقص من نطاقه بالقدر الذي لم يستعمل فيه اذا توصل الاستعمال الجزئي مدة 10 سنوات ، فبعد مضي المدة لا يجوز العودة لاستعمال حق الارتفاق بحدوده الكاملة في الاصل ، فاذا كان الارتفاق بالمطل يمنح الحق لصاحبه فتح ثلاث نوافذ على ملك الجار ، لكن صاحبه اقتصر على فتح نافذتين فقط ومضى على هذا الوضع 10 سنوات ، فلا يجوز له بعد ذلك ان يفتح نافذة اخرى كما كان مقررا اصلا .

لكن اذا وجد عائق مادي يحول دون استعمال حق الارتفاق بكامل حدوده ، كما اذا اصبح يتعذر المرور راكبا بسبب تضيق الطريق ، فاضطر صاحب حق المرور الاقتصار على المرور راجلا ولمدة (10) عشر سنوات ، فحق المرور اي نطاق الحق ينقض بسبب عدم الاستعمال الجزئي وان هاته التفرقة يؤديها كل من الفقه والقضاء (2) .

1\_ يكون التقادم مسقط احد أسباب انتهاء حق الارتفاق وهذا بمرور الأجل المحددة للمطالبة بهذا الحق إلا إننا نجد الاختلاف في مدة التقادم حسب الحالات التي يكون فيها التقادم مثلا التقادم الذي حدده المشرع الجزائري ب10سنوات الا انه هناك استثناء في حالة المال المورث تكون مدة التقادم فيه 33سنة .

2\_ محمد حسين منصور ، المرجع السابق ، ص 268 .

#### 4\_ انقطاع و وقف التقادم المسقط :

تضمنت الفقرة 2 من المادة 879 من القانون المدني الاشارة لهاته الاحكام كمايلي : " اذا ملك العقار المرتفق شركاء على الشيوخ ، فانقطاع احدهم بالارتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقيين ، كما ان وقف التقادم لمصلحة احد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفا لمصلحة الباقيين " .  
فان انقطاع التقادم يكون بمعاودة الاستعمال ، وعموما فانه ينقطع ويقف سريانه بالاسباب ذاتهاالتي تسري على التقادم المسقط للديون .  
وليس من اللازم ان يستعمل مالك العقار المرتفق حقه بنفسه ليمنع انقضاء الارتفاق(1) .

\_ لقد نصت المادة 878 من القانون المدني الجزائري في شطرها الاول على :

" تنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الاجل المحدد ..."

من خصائص حق الارتفاق انه حق دائم ، وذلك نظرا الى كونه تابعا لحق ملكية العقر فيدوم بدوامه ، والدوام يقصد به انه من طبيعة حق الارتفاق ولكن ليس من جوهره ، ويعني ذلك ان الاصل هو دوام الارتفاق بدوام العقارين .

غير انه رغم ذلك لا يوجد ما يمنع من توقيت الارتفاق بمدة معينة ينتهي بانتهائها ، وهو امر نادر اذا رتب حق الارتفاق لفائدة عقار لا يدوم الا مدة معينة كبناء بقيمة المستاجر في العين المؤجرة (2) .

#### المطلب الثاني :

##### اتحاد الذمة واستحالة استعمال حق الارتفاق :

\_ فقد جاء في نفس المادة 878 من القانون المدني انه : " او باجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد ، ويعود حق الارتفاق اذا زال اجتماع العقارين "

ان غاية هذا غاية السبب للانقضاء هو القاعدة المعروفة : انه لا يكون للانسان حق ارتفاق على شيء يملكه ، وانه من خصائص حق الارتفاق انه لا حق ارتفاق بين

1\_ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، ج 9 ، ص 1398 .

2\_ عبد المنعم فرج الصدة ، المرجع السابق ، ص 1001 .

عقارين مملوكين لشخص واحد ، وحالة اجتماع العقارين في يد مالك واحد بان تنقل ملكية المرتفق الى مالك العقار المرتفق به باي سبب من اسباب كسب الملكية ، او العكس ، او يمتلك اجنبي هذين العقارين او بان يتخلى مالك العقار المرتفق به عن عقاره للتخلص من التزام عيني يقع عليه ، فتنقل ملكيته لمالك العقار المرتفق ، ففي كل هذه الحالات ينتهي حق الارتفاق بالاتحاد الذمة في شخص مالك العقارين .

لكن الامر ليس نهائي فقد يزول اتحاد الذمة فيعود الارتفاق ويجب التمييز بين حالتين :

- (أ) \_ فاذا كان لسبب الانفصال اثر رجعي ، كان يشتري مالك احد العقارين العقار الاخر ، ثم فسخ عقد البيع فيكون للفسخ اثر رجعي ، فيعتبر البيع كان لم يكن ، فيعود حق الارتفاق اذ يعتبر كأنه لم ينته ابدا .
- (ب) \_ اذا لزوال اتحاد الذمة بدون اثر رجعي ، فان حق الارتفاق لا يعود كما في الفصل الاول ومثاله : ان يشتري مالك احد العقارين عقار اخر ثم يبيع احدهما ، حيث بقي ما ترتب عن البيع الاول من انتهاء الارتفاق باتحاد الذمة ، فلا يعود حق الارتفاق بعد ان انتهى .

وقد يحصل ان ينشاء بيع احد العقارين ارتفاق بتخصيص المالك الاصلي كما في القانون المدني وبتوافر شروطه ، غير ان الفقهاء لا يعتبرون ذلك انه بصدد عودة الارتفاق الذي انتهى باتحاد الذمة بل بصدد ارتفاق جديد (1) .

\_ كما جاءت المادة 880 في قانون المدني حيث يتبين من هذه المادة ان حق الارتفاق قد ينتهي اذا اضحى استعماله مستحيلا ، وحيث تنشأ هذه الاستحالة من تغيير في الوضع المادي للاشياء وسواء حدث هذا التغيير في العقار المرتفق او العقار المرتفق به . فقد نكون بصدد ارتفاق بالمطل ثم تجري تعديلات في العقار المرتفق بحيث اصبح غير مشتمل على مطلات ، عندئذ يستحيل استعمال حق الارتفاق ، فينتهي ويقصد بالاستحالة هنا ، الاستحالة المطلقة حيث لا يكفي لانتهاء حق الارتفاق ان يكون من شان تغيير وضع الاشياء ان يصبح استعمال حق الارتفاق اكثر مشقة ، ويستوي في الاستحالة ان تكون راجعة الى فعل الارتفاق العقار المرتفق او صاحب العقار المرتفق به او الغير ، او القوة القاهرة (2) .

1\_ عبد المنعم فرج الصدة ، المرجع السابق ، ص 1009 .

2\_ رمضان ابو السعود ، المرجع السابق ، ص 557 .

## المطلب الثالث :

## هلاك العقار المرتفق به هلاكا تاما وزوال فائدة الارتفاق :

\_\_ جاء في المادة 878 " ... وبهلاك العقار المرتفق به هلاكا تاما ... "

وقد اكتفى المشرع الجزائري بخصوص هذا السبب على هلاك العقار المرتفق به هلاكا تاما ولم يتطرق لهلاك العقار المرتفق كما فعل المشرعان المصري والفرنسي .

ومعنى هذا السبب انه اذا هلك العقار المرتفق به هلاكا تاما ، كان يكون بناء فيتهدم او يحترق ، فينتهي حق الارتفاق بزوال المحل ، فاذا جدد البناء عاد حق الارتفاق ما لم يكن قد انتهى بعدم الاستغلال .

ومثل الهلاك يكون نزع الملكية للمنفعة العامة فينتهي حق الارتفاق ، لكن يتقاضى صاحب حق الارتفاق التعويض<sup>(1)</sup> .

وكذلك ينتهي حق الارتفاق بهلاك العقار المرتفق هلاكا تاما بنفس الطريقة<sup>(2)</sup> .

\_\_ حسب ما تضمنته المادة 881 من القانون المدني فاننا نخلص من النص ان حق الارتفاق يجوز التحرر منه اذا فقد كل منفعة منه للعقار المرتفق ، او اصبحت محدودة لا تتناسب اطلاقا مع العبئ الذي يلقيه على العقار المرتفق به ، ومثاله حق المرور وتنتفح للعقار سبل اخرى على الطريق العام اقرب وايسر ، فيجوز لصاحب العقار المرتفق به ان يطلب تحرير عقاره من حق الارتفاق ودون موافقة مالك العقار المرتفق وقاضي الموضوع هو من يقدر انعدام الفائدة او مدى نقصانها ، وله ان يحكم بتعويض مناسب لصاحب العقار المرتفق .

ويعتبر ذلك تطبيقا لقاعدة التعسف في استعمال الحق ، اذا وازن المشرع بين مصلحة صاحب العقار المرتفق ، انعدمت منفعته او اصبحت صئيلة ، ومصلحة صاحب العقار المرتفق به في زوال الارتفاق الذي يحمل عقاره بعبئ ثقيل ، فتم ترجيح مصلحة هذا الاخير لانها تفوق الاولى لحد ينعدم التناسب بينهما<sup>(3)</sup> .

1\_ نزع الملكية للمنفعة العامة يكون ايضا من اسباب انتهاء حق الارتفاق وهذا ماجاء به المشرع الجزائري في المادة 677 من القانون المدني الجزائري وقد جعل المشرع لهذا الشخص ضمانات لتأمين حصانة الملكية الخاصة ، وتتمثل هذه الضمانات في \* عدم جواز نزع الملكية الخاصة الا في الحوال التي يقرها القانون نزع الملكية \* وجوب اتباع الاجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية اذا عمدت جهة الادارة الى نزع الملكية الخاصة \* وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويضا عادلا .

2\_ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، ص 1391 .

3\_ عبد المنعم فرج الصدة ، المرجع السابق ، ص 1010 .

## الختامة :

من خلال بحثنا هذا، وبالنظر إلى الإشكالية والأسئلة التي طرحناها في بدايته نصل إلى بعض الاستنتاجات المهمة التي وقفنا عليها خلال مختلف مراحل الدراسة. أنه نظرا للوظيفة الاجتماعية التي أصبحت تعرف بها الملكية نتيجة التطورات فباتت القوانين تتدخل لوضع قيود وضوابط في شكل التزامات عينية. هذا ورغم أن الفقه الإسلامي كان قد عرف فكرة الالتزام العيني منذ زمان ونادى بها تحقيقا للمصلحة العامة ولسلامة المجتمع بمنع وقوع الضرر واعتبر فقهاء الالتزامات والارتفاقات كقيود على الملكية.

فالقيود القانونية الواردة على الملكية العقارية باعتبارها تحد من منفعة عقار لفائدة عقار يملكه شخص آخر، مما يزيد من التقارب بينها وبين حقوق الارتفاق الذي يعرف بنفس الشكل، كما أنها التزامات عينية يجب إخضاعها لأحكام هذا الالتزام.

أما أوجه الاختلاف عن حق الارتفاق ترجع لكون هذا الحق يتقرر على عقار ولفائدة عقار آخر، فيخرج بكلا العقارين المرتفق والمرتفق به عن النظام المألوف لحق الملكية.

أما القيود الواردة على الملكية، فهي تدخل ضمن النظام المألوف المفروض قانونا، اقتضاء لمصلحة عامة أو خاصة كقيود الجوار، الري، الصرف، وضع الحدود، حق المرور هذا ابرز ما تطرقنا له في هذا البحث .

ونأتي في الأخير ونتحدث على انتهاء حق الارتفاق والذي ينتهي بمجرد انقضاء الأجل المحدد و سقوط التقادم والذي يرتبط بمد معينة ونجد أيضا من أهم الأسباب التي تنهي حق الارتفاق اتحاد الذمة وعدم استعمال حق الارتفاق ونجد أيضا هلاك احد العقارين أو نزول عن حق الارتفاق .



.....	الاهداء	ا .
.....	شكر و عرفان	II .
.....	المقدمة	أب .
.....	<b>الفصل الاول : مفهوم حق الارتفاق</b>	03 .
.....	<b>المبحث الاول : تعريف حق الارتفاق وخصائصه</b>	03 .
.....	<b>المطلب الاول : تعريف حق الارتفاق</b>	03 .
.....	<b>الفرع الاول : التعريف الفقهي</b>	03 .
.....	<b>الفرع الثاني : التعريف القانوني</b>	04 .
.....	<b>المطلب الثاني : خصائص حق الارتفاق</b>	05 .
.....	<b>الفرع الاول : حق عيني عقاري</b>	05 .
.....	<b>الفرع الثاني : حق تابع</b>	05 .
.....	<b>الفرع الثالث : حق دائم</b>	06 .
.....	<b>الفرع الرابع : حق لا يقبل التجزئة</b>	07-06 .
.....	<b>المبحث الثاني : شروط وعناصر حق الارتفاق</b>	07 .
.....	<b>المطلب الأول : وجود عقارين مملوكيين لشخصين مختلفين</b>	08-07 .
.....	<b>المطلب الثاني : ان يقرر لتكليف لعقار لفائدة عقار اخر</b>	08 .
.....	<b>المطلب الثالث : ان يوجد ارتفاق حقيقي</b>	09-08 .
.....	<b>المطلب الرابع : إلا يكون مضمون حق الارتفاق مخالفا لنظام العام ...</b>	09 .
.....	<b>المبحث الثالث : أنواع حقوق الارتفاق وتمييزها على الحقوق الأخر</b>	09 .
.....	<b>المطلب الأول : أنواع حق الارتفاق</b>	10-09 .
.....	<b>الفرع الاول : الارتفاقات المستمرة وغير مستمرة</b>	10 .
.....	<b>الفرع الثاني : الارتفاقات الايجابية والسلبية</b>	11-10 .
.....	<b>الفرع الثالث : الارتفاقات الظاهرة وغير الظاهرة</b>	12- 11 .
.....	<b>المطلب الثاني : التمييز بين حق الارتفاق والحقوق الأخرى</b>	13- 12 .
.....	<b>الفرع الأول : حق الارتفاق وحقوق الانتفاع والاستعمال والسكن</b>	13-12 .
.....	<b>الفرع الثاني : أهم الفوارق بين الحق الشخصي وحق الارتفاق العيني</b>	15-13 .
.....	<b>الفصل الثاني : أحكام وأثار حق الارتفاق</b>	17 .
.....	<b>المبحث الأول : أحكام حق الارتفاق</b>	17 .
.....	<b>المطلب الأول : أسباب اكتساب حق الارتفاق</b>	18-17 .
.....	<b>الفرع الأول : التصرف القانوني</b>	19-18 .
.....	<b>الفرع الثاني : التقادم المكسب</b>	20 .

23-20	الفرع الثالث : التخصيص من المالك الأصلي
26-23	المطلب الثاني : استعمال حق الارتفاق
27	المبحث الثاني : الآثار المترتبة على قيام حق الارتفاق
28-27	المطلب الأول : الآثار المترتبة بنسبة لمالك العقار المرتفق
28-27	الفرع الاول : تجزئة العقار المرتفق
28	الفرع الثاني : تجزئة العقار المرتفق به
29	الفرع الثالث : دعاوى المخولة لمالك العقار المرتفق
30-29	المطلب الثاني : الآثار المترتبة بنسبة لمالك العقار المرتفق به
31	المبحث الثالث : انقضاء حقوق الارتفاق
33-31	المطلب الاول : التقادم المسقط وانقضاء الاجل المحدد
34-33	المطلب الثاني : اتحاد الذمة واستحالة استعمال حق الارتفاق
35-34	المطلب الثالث : هلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً وزوال فائدة الارتفاق
36	الخاتمة
39-37	المراجع
42-40	الفهرس

## المخلص:

من خلال بحثنا هذا، وبالنظر إلى الإشكالية والأسئلة التي طرحناها في بدايته نصل إلى بعض الاستنتاجات المهمة التي وقفنا عليها خلال مختلف مراحل الدراسة. أنه نظرا للوظيفة الاجتماعية التي أصبحت تعرف بها الملكية نتيجة التطورات فباتت القوانين تتدخل لوضع قيود وضوابط في شكل التزامات عينية. هذا ورغم أن الفقه الإسلامي كان قد عرف فكرة الالتزام العيني منذ زمان ونادى بها تحقيقا للمصلحة العامة وسلامة المجتمع بمنع وقوع الضرر واعتبر فقهاءه الالتزامات والارتفاقات كقيود على الملكية.

فالقيود القانونية الواردة على الملكية العقارية باعتبارها تحد من منفعة عقار لفائدة عقار يملكه شخص آخر، مما يزيد من التقارب بينها وبين حقوق الارتفاق الذي يعرف بنفس الشكل، كما أنها التزامات عينية يجب إخضاعها لأحكام هذا الالتزام.

أما أوجه الاختلاف عن حق الارتفاق ترجع لكون هذا الحق يتقرر على عقار ولفائدة عقار آخر، فيخرج بكلا العقارين المرتفق والمرتفق به عن النظام المألوف لحق الملكية.

أما القيود الواردة على الملكية، فهي تدخل ضمن النظام المألوف المفروض قانونا، اقتضاء لمصلحة عامة أو خاصة كقيود الجوار، الري، الصرف، وضع الحدود، حق المرور هذا ابرز ما تطرقنا له في هذا البحث .

ونأتي في الأخير ونتحدث على انتهاء حق الارتفاق والذي ينتهي بمجرد انقضاء الأجل المحدد و سقوط التقادم والذي يرتبط بمد معينة ونجد أيضا من أهم الأسباب التي تنهي حق الارتفاق اتحاد الذمة وعدم استعمال حق الارتفاق ونجد أيضا هلاك احد العقارين أو نزول عن حق الارتفاق .