

## المحاضرة الثانية حق الارتفاق

المطلب الأول: تعريف حق الارتفاق و شروط قيامه

الفرع الأول: تعريف حق الارتفاق:

أولا: التعريف الفقهي:

ثانيا: التعريف التشريعي:

الفرع الثاني: شروط حق الارتفاق

أولا: وجود عقارين مملوكين لشخصين مختلفين

ثانيا: أن يقرر التكليف على العقار ولفائدة عقار

ثالثا: أن يوجد ارتفاق حقيقي

رابعا: ألا يكون مضمون حق الارتفاق مخالفا للنظام العام

المطلب الثاني: خصائص حق الارتفاق و أنواعه

الفرع الأول: خصائص حق الارتفاق

أولا: خصائص حق الارتفاق من حيث طبيعته

ثانيا: خصائص حق الارتفاق من حيث التبعية

ثالثا: خصائص حق الارتفاق من حيث مدته

رابعا: خصائص حق الارتفاق من حيث إنشائه .

الفرع الثاني: أنواع حق الارتفاق

أولا: معيار الظهور:

-1- الارتفاقات الظاهرة:

-2- الارتفاقات الغير ظاهرة.

ثانيا: معيار الأثر

-1- الارتفاقات الايجابية

-2- الارتفاقات السلبية

ثالثا: معيار الاستمرارية:

-1- الارتفاقات المستمرة

-2- الارتفاقات الغير مستمرة

رابعا: معيار المصدر:

-1- الارتفاقات القان ونية

-2- الارتفاقات الاتفاقية:

المطلب الثالث: طرق اكتساب حق الارتفاق و انقضاؤه

الفرع الأول: طرق اكتساب حق الارتفاق

أولاً: العقد كمصدر لاكتساب حق الارتفاق:

ثانياً: الإرادة المنفردة كمصدر لاكتساب حق الارتفاق:

-1- التخصيص:

-2- الوصية:

ثالثاً: التقادم:

رابعاً: الميراث :

الفرع الثاني: طرق انقضاء حق الارتفاق

أولاً: انقضاء الأجل المحدد.

ثانياً: هلاك العقار واستحالة استعمال حق الارتفاق.

-1- هلاك العقار .

-أ- هلاك العقار المرتفق .

-ب- لآك العقار المرتفق به .

-2- استحالة استعمال حق الارتفاق .

ثالثاً: اتحاد الذمة .

رابعاً: عدم استعمال حق الارتفاق مدة معينة ( التقادم المسقط .)

-1- التقادم المسقط الجزئي لحق الارتفاق ( سقوطه جزئياً: )

-2- التقادم المسقط الجزئي لحق الارتفاق ( سقوطه جزئياً: )

خامساً: زوال فائدة الارتفاق ( تضاول المنفعة .)

## المطلب الأول: تعريف حق الارتفاق و شروط قيامه:

**الفرع الأول: تعريف حق الارتفاق:** لقد عرف كل من الفقه و القضاء حق الارتفاق. و منحوا له الكثير من الاهتمام على اعتبار أنه أحد أهم الحقوق العينية و كذلك أحد القيود التي ترد على ح م ع. و لهذا سوف نحاول أن نحدد حدوهم و نخرج على البعض هذه التعاريف مع بيان طرق اكتساب هذا الحق.

**أولاً: التعريف الفقهي:** لقد تناول الفقهاء حق الارتفاق بالدراسة اللازمة، وبصفة خاصة و أعطوه تعريفات متقاربة. فنقتصر على ذكر أحدها فقط. فعلى سبيل المثال عرفه الدكتور نبيل إبراهيم سعد على أنه: " حق عيني أصلي يخول لصاحب العقار المرتفق سلطة مباشرة على العقار المرتفق به. و حق الارتفاق لا يرد إلا على عقار ليحد من منفعته لفائدة عقار غيره مملوك لشخص آخر، و لهذا فهو دائما حق عقاري".

من خلال هذا التعريف يتضح لنا بأن حق الارتفاق هو حق عيني يتم بموجبه تسخير عقار لفائدة عقار آخر . معنى ذلك أنه يتم بموجبه التقييد جزئيا لسلطات مالك العقار المرتفق من أجل تسهيل استئثار مالك العقار المرتفق بسلطاته على ملكيته. و التقييد الجزئي في هذه الحالة يكون من جانبين، الأول تخصيص جزء من العقار و ليس كله لخدمة العقار المخدوم، و الجانب الثاني هو التقييد الجزئي لبعض سلطات المالك من الاستعمال و الاستغلال الحر للملكية.

لم ينفرد الفقه وحده في تعريف حق الارتفاق، بل نجد أن بعض التشريعات قامت بإعطائه تعريفا كذلك.

**ثانياً: التعريف التشريعي:** من أهم التعاريف التي أعطيت لهذا الحق ما جاء في نص المادة 637 من القانون المدني الفرنسي بقولها " الإرتفاق عبء مفروض على عقار لاستعمال و منفعة عقار يملكه شخص آخر." فقد أشار هذا التعريف إلى جانب المنفعة في الارتفاق و ذلك ناجم عن تطور في الفكر القانوني. فحق الارتفاق عبء يثقل به العقار المرتفق به لضمان الانتفاع لصاحب العقار المرتفق و هو يعتبر حق ارتفاق عقاري و عيني

و عرفته المادة 1015 من القانون المدني المصري بقولها " الإرتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر".

و عرف حق الارتفاق وفق مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الانسان المادة 37 منه " حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر" و

تناوله في المواد 48 و ما بعدها.

أما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة 867 من ق م التي جاء نصها كما يلي: " الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة

عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

و بالاطلاع على التعاريف نجد أن تلك التعاريف تدور حول عقارين أحدهما مثقل بالارتفاق و الآخر مستفاد من الارتفاق و كل عقارين يملكاها شخصان مختلفان. و قد استخدم القانون المصري عبارة " يحد من منفعة عقار" إشارة إلى العبء الذي أشار له القانون الفرنسي صراحة. وتتطابق التعاريف في الإشارة إلى انتفاع العقار المرتفق من الارتفاق. كما نجد أن القانون الفرنسي أشار إلى أن العبء "مفروض" بخلاف القانون المصري، لأن الارتفاق قد يفرض بنص القانون و قد يكون بالاتفاق. و عبارة "يفرض" إشارة إلى إلزام صاحب العقار المرتفق به جبرا. معنى ذلك أن المشرع المصري قد وفق حينما تجنب استعمال كلمة "مفروض" لأن الارتفاق قد ينشا لإتفاق أو بنص قانوني. و الارتفاق له وجهان ، فهو بمثابة قيد على استعمال المالك للملكه من جهة ، و هو حق يخويل لشخص آخر استعمال عقار أجنبي و هو العقار المرتفق به.

**الفرع الثاني: شروط قيم حق الارتفاق:** نستخلص من خلال التعريف الفقهي والقانوني لحق الارتفاق أن هناك شروط هامة لا يمكن الاستغناء عنها لوجود هذا الحق كونها مرتبطة بالحق ذاته، وهي أربعة شروط:

**الفرع الأول: وجود عقارين مملوكين لشخصين مختلفين:** لقيام حق الارتفاق يستلزم وجود عقار مرتفق ، لذا يسمى بالعقار المخدوم، إذ الارتفاق يزيد من فائدته، و تنتقل معه. و يجب أن يكون عقار آخر مرتفق به يسمى العقار الخادم، بحيث ينتقل معه إلى يد أي

مالك جديد كونه مقرر على العقار الذي ينقص من منفعته لفائدة عقار آخر. فيؤدي هذا إلى الحد من سلطات المالك على العقار بمنعه من القيام بأعمال معينة مثال: عدم البناء إلا بمساحة معينة. فالارتفاق يضع قيودا سلبية على المالك في استعماله للعقار.

**الفرع الثاني: أن يقرر التكليف على العقار ولفائدة عقار آخر:** إن جوهر حق الارتفاق هو التكليف الذي يتقرر على عقار لصالح عقار آخر، إذ أن العلاقة التي ينشؤها حق الارتفاق لها وجهان:

**الوجه الأول:** تحميل العقار المرتفق به بعبء أو تكليف عيني وهو عبء استثنائي، مما يميزه عن القيود القانونية للملكية، و التكليف مقرر على العقار و ليس على مالكة، مما يميز طبيعته القانونية.

**الوجه الثاني:** تحقيق فائدة أو منفعة عينية للعقار المرتفق وهو الوجه المقابل للعبء أو التكليف العيني مما يجعل طبيعته واحدة، فالمنفعة تخص استعمال و استغلال العقار المخدوم و تقررت لفائدته و لا علاقة لها بشخص مالكة، فهي تنتقل لكل مالك للعقار.

**ثالثا: أن يوجد ارتفاق حقيقي:** يقتضي في حق الارتفاق وجود تكليف فيترتب عليه نقص في حقوق مالك هذا العقار الذي يتحمل فعل الغير. إذ أن التكليف الذي يتحمله العقار المرتفق به يعتبر عبء استثنائيا وهذا ما يميزه عن القيود القانونية التي ترد على الملكية.

**رابعا: ألا يكون مضمون حق الارتفاق مخالفا للنظام العام** إن هذا الشرط يعتبر من الشروط العامة لأي تصرف قانوني أو التزام بحيث يشترط في المحل و جوب ألا يكون مخالفا للنظام العام، و قد أورده بعض الفقهاء ضمن شروط حق الارتفاق، و مضمونه أن يكون التكليف الذي يتضمن الارتفاق مشروعاً، فسواء كان التكليف إجبارياً كقيام مالك العقار المرتفق بعمل معين أو سلبياً بامتناعه عن القيام به، فإن القيام بالعمل أو الامتناع عن القيام به يجب ألا يكون مخالفا للقانون أو النظام العام أو الآداب.

#### **المطلب الثاني: خصائص حق الارتفاق و أنواعه**

**الفرع الأول: خصائص حق الارتفاق** يتميز حق الارتفاق بعدة خصائص هي:

**أولاً: خصائص حق الارتفاق من حيث طبيعته:** الارتفاق حق عيني أصلي متجزأ عن حق الملكية يخول لصاحبه سلطة مباشرة على العقار يستطيع أن يباشرها دون واسطة، و يترتب على الطابع العيني للارتفاق أنه يمكن الاحتجاج به على الكافة و خاصة في مواجهة من يكتسب ملكية العقار الخادم و دائنيه، و يتمتع صاحب حق الارتفاق بحق الأفضلية و حق تتبع العقار الخادم في أي يد تكون. وحق الارتفاق لا يرد إلا على عقار، و المقصود بذلك العقار. و يستوي في الأصل أن يكون العقار المرتفق به مملوكا ملكية خاصة أو عامة بشرط ألا يتعارض ذلك مع الاستعمال الذي خصص له، و هذا ما نصت عليه المادة 867 قانون المدني الجزائري.

**الفرع الثاني: خصائص حق الارتفاق من حيث التبعية** إن حق الارتفاق ليس حقا قائما بذاته، بل هو حق تابع للعقار المرتفق و المتصل به بشكل لا يمكن فصله عنه، بحيث لا يمكن تصور قيام الارتفاق مستقبلا بدون العقار المرتفق و لذلك كان الارتفاق من توابع هذا العقار و يترتب على كون الارتفاق تابعا للعقار ما يأتي:

01- لا يجوز التصرف في حق الارتفاق مستقلا عن العقار المتصل به، و إنما ينتقل معه بالتبعية، فمكتسب العقار المخدوم يستفيد منه و متلقي العقار للخادم يتحمله، دون حاجة إلى النص عليه صراحة في السند.

02- لا يصح أن يحجز على الارتفاق مستقبلا و لا أن يرهن إذ لا وجود له إلا تبعا للعقار المرتفق.

03- لما كان الارتفاق من توابع العقار فإن كل من ينتفع بالعقار يستطيع أن يستفيد من الارتفاق، كصاحب حق الانتفاع و المستأجر.

**ثالثا: خصائص حق الارتفاق من حيث مدته:** كون حق الارتفاق حق دائما فإن القانون لم يحدد له أجلا، فالأصل أن الارتفاق يدوم مادام العقاران المرتفق و المرتفق به. و لكن كون الارتفاق دائما لا يعني أنه حق مؤبد كالملكية لا يسقط بالتقادم بل أن الارتفاق من الحقوق التي يصح أن تسقط بالتقادم أي بعدم الاستعمال، وصفة الدوام ليست من مستلزماته بل من طبيعته، فيمكن باتفاق خاص تحديده بوقت معين.

**رابعا : خصائص حق الارتفاق من حيث إنشائه :** حق الارتفاق مهو حق لا يقبل التجزئة. وينبني على ذلك انه إذا كان العقار مملوكا على الشيوع لعدة أشخاص فلا يجوز تقرير حق ارتفاق عليه من غير رضا جميع الشركاء في الملك، و إذا كان الارتفاق مقررا على عقار مشترك و تمت قسمته فيبقى الارتفاق على كل أجزائه رغم القسمة، إلا إذا كانت طبيعته تسمح بجعله على بعض الأجزاء فقط ، وتنازل احد الشركاء في الملك لا يترتب عليه انقضاء الارتفاق فلباقى الشركاء أن يستمروا في استعماله.

**الفرع الثاني : أنواع حق الارتفاق** إن تعدد صور حق الارتفاق هو نتيجة معالجته من منظور مختلف ومعايير مختلفة و سنتأتى على ذلك، ومنه فالتقسيم الشائع لحقوق الارتفاق يكون كتابي:

**أولا: معيار الظهور :** تنقسم الارتفاقات إنطلاقا من هذا المعيار إلى:

**1- الارتفاقات الظاهرة:** وهي تلك التي تنبئ عن وجودها علامات خارجية أو أعمال ظاهرة كالطرق والممرات والقنوات والأبواب والنوافذ، ومن هذه الارتفاقات حق المرور وحق المجرى وحق المسيل. وبالتالي فهي الارتفاقات من السهل إثباتها لوجود علامات ظاهرة توحي بوجودها.

**-2- الارتفاقات غير الظاهرة:** أما الارتفاقات غير الظاهرة فهي التي لا يكون لها مظهر مادي خارجي يدل على وجودها، كعدم البناء، أو عدم التعلية في البناء عن ارتفاع معين، وهو ما نجده بوجه عام في حقوق الارتفاق السلبية، فالارتفاق بالمطل مثلا، لا يمكن تصور وجوده في الواقع، دون وجود نافذة أو شرفة ، ونحو ذلك من العلامات المادية الخارجية التي تدل عليه. وعليه فهذه الارتفاقات ونظرا لطبيعتها غير مرئية قد يسهل إثباتها والتحجج بوجودها.

**ثانيا : معيار الأثر:** تنقسم الارتفاقات إنطلاقا من هذا المعيار إلى:

**- 1- الارتفاقات الإيجابية:** هو الذي يميز لصاحب العقار المرتفق أن يقوم بأعمال إيجابية على العقار المرتفق به، أو بتحويل شخص آخر حق مباشرة القيام بأعمال في العقار المرتفق به، واما أن يحول مالك العقار المرتفق حق استعمال العقار المرتفق به كحق المرور.

**-2- الارتفاقات السلبية :** هو الارتفاق الذي ينتج عنه منع صاحب العقار المرتفق به ( الخادم ) من أن يباشر سلطة معينة على عقاره كانت مقررة له في الأصل، لولا وجود حق الارتفاق لفائدة العقار المرتفق (المخدوم) إذ يظهر بمظهره السليبي عن طريق الحد من سلطات مالك العقار الخادم.

**ثالثا: معيار الاستمرارية** تنقسم الارتفاقات تأسيسا على هذا المعيار إلى:

**-1- الارتفاقات المستمرة :** إن حقوق الارتفاق المستمرة هي التي يتسنى لصاحبها منذ إنشائها استعمالها بصورة متواصلة، بدون تدخل منه، فهي التي تعمل بصورة آلية، أما لأنه لا يحتاج في استعماله إلى ذلك كالارتفاق بعدم البناء، أو لأنها لا تحتاج إلى فعل إنسان إلا في بداية الأمر، كالارتفاق الخاص بالمجرى أو المسيل.

**الارتفاقات الغير مستمرة- :** أما الارتفاقات غير المستمرة فهو ألا يمكن استعماله دون تدخل من جانب صاحب العقار المرتفق و يبدو هذا التدخل عادة في صور أعمال متكررة كما في حق المرور، فإنه لا يستعمل إلا في كل مرة يراد فيها استعماله.

**رابعا : معيار المصدر** كما لا يخفى علينا أن الالتماسات التي تمثل حقوقا للطرف المقابل في أي علاقة قانونية لا بد أن يكون لها مصدر الذي يكون في أغلب الأحيان إما الإتفاق أو النص القانوني و هذا ما ينطبق على حق الارتفاق بحيث تصنف الارتفاقات من خلال هذا المصدر إلى:

**-1- الارتفاقات القانونية :** الارتفاقات القانونية هي التي يقرها القانون لصالح بعض العقارات على عقارات أخرى، فهي قيود واردة على سبيل الحصر تجدد مصدرها في القانون ، وهي تقيد سلطة المالك في استعمال حق الملكية لتأمين المصلحة العامة أو المنفعة الخاصة في ظروف معينة ( كحق المرور المقرر للعقار المحبوس على الطريق العام، وحقوق الارتفاق المتعلقة بالانتفاع بالمياه أي بالري والصرف، كحق الشرب وحق المجرى وحق المسيل، وكذا القيود المقررة لصالح الجيران.

**2- الارتفاقات الاتفاقية:** أما الارتفاقات الاتفاقية فهي قيود استثنائية تقرّر بالاتفاق بين الأفراد على عقار لمصلحة عقار آخر، إذ تنشأ بفعل الأفراد لمعالجة مصالح خاصة بعقار معين، ومن ثم تمثل وضعاً خاصاً بفعل الأشخاص، لا يتناول إلا ملكية معينة، ومثالها حقوق الارتفاق بعدم تجاوز حد معين في الارتفاع بالبناء، أو عدم البناء إلا على مساحة معينة.

**المطلب الثالث: طرق اكتساب حق الارتفاق و انقضاؤه:**

**الفرع الأول: طرق اكتساب حق الارتفاق :** هناك مجموعة من الأسباب التي تؤدي إلى إكتساب حق الإرتفاق، و هي العقد أولاً ، الإرادة المنفردة ثانياً، و التقادم ثالثاً، و الميراث رابعاً و أخيراً.

**أولاً: العقد كمصدر لاكتساب حق الارتفاق:** لقد نصت المادة 868 " ينشأ حق الإرتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا تكتسب بالتقادم إلا الإرتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور " يكون التصرف القانوني عقداً عند صدوره من جانبين و يكون وصية مثلاً عند صدوره بإرادة منفردة. فالعقد يعتبر سبباً لإكتساب حق الإرتفاق ويلجأ إليه مالك العقار المرتفق والعقار المرتفق به عند إنشاء حق الإرتفاق. و العقد هو الذي يبين حدود الإرتفاق و مداه، و لكن عند وجود نقص في هذا الشأن يرجع إلى النصوص التي أوردها المشرع. و يشترط تسجيل هذا التصرف لأنه يتضمن إنشاء حق عيني عقاري.

**ثانياً: الإرادة المنفردة كمصدر لاكتساب حق الارتفاق:** تتجلى مظاهر الإرادة المنفردة في إنشاء حق الارتفاق في طرق منها التخصيص (1) و الوصية (2).

**1- التخصيص:** نصت المادة 869 ق م ج على أنه يجوز أيضاً في الإرتفاقات الظاهرة أن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي. ويكون التخصيص من المالك الأصلي إذا تبين بأي طريقة من طرق الإثبات أن المالك لعقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة فأنشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل على وجود ارتفاق لو أن العقارين كانا مملوكين لملكين مختلفين. ففي هذه الحالة إذا انتقل العقاران إلى ملاك مختلفين دون تغيير في حالتهما عد الإرتفاق مرتباً بين العقارين لهما وعليهما، ما لم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك.

**2- الوصية:** وقد يكون التصرف المنشئ لحق الارتفاق وصية ، وهي تصرف قانوني بإرادة منفردة بدون مقابل مضافاً لما بعد الموت. يجوز لأي شخص أن على عقار يملكه لفائدة عقار آخ يملكه غيره بموجب وصية، كحق مرور أو مجرى أو حق ارتفاق سلمي. ولا يكتسب هذا الحق الا بعد وفاة الموصي.

**ثالثاً: التقادم:** كغيره من الحقوق العينية الأصلية، فإن التقادم هو أحد أسباب نشوء حق الإرتفاق، فقد نصت المادة 868 ق م ج على أن "...لا تكتسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور". من خلال نص المادة يظهر أنه يمكن اكتساب حق الإرتفاق بالتقادم، و ليس كل الارتفاقات يمكن اكتسابها بالتقادم و إنما الارتفاقات الظاهرة فقط ، كما هو الحال بالنسبة لحق المرور. و مدة التقادم هي خمسة عشر سنة طبقاً لنص المادة 827 من ق.م.ج.

**رابعاً: الميراث :** ويكتسب حق الارتفاق بالميراث تبعاً للعقار المرتفق فلا يترتب على موت صاحب حق الارتفاق انقضاء الحق بل ينتقل الى ورثته. فهو ليس عنصراً مستقلاً من عناصر التركة، و أما اذا ورث حق الارتفاق لأكثر من شريك فلا يجوز أن يكون لكل شريك حق ارتفاق مستقل، وأما اذا تنازل أحد الشركاء عن حقه بالارتفاق لا ينقضي حق الارتفاق بل يتقرر لبقية الشركاء الآخرين استناداً لقاعدة عدم تجزئة هذا حق.

**الفرع الثاني: طرق انقضاء حق الارتفاق**

**أولاً: انقضاء الأجل المحدد:** من خصائص حق الارتفاق أنه حق دائم، وذلك نظراً إلى كونه تابعاً لحق ملكية العقار فيدوم بدوامه كأصل عام، فالدوام يقصد به أن الأصل هو دوام الارتفاق بدوام العقارين المرتفق ا ومرتفق به، وبهذا فإن الدوام يعتبر من طبيعة حق الارتفاق لكنه ليس من جوهره. واستثناء عليه يجوز توقيت حق الارتفاق بمدة معينة ينتهي بانتهائها، وهذا أمر نادر، فحين يتقرر حق

الارتفاق لفائدة عقار لا يدوم إلا مدة معينة،. : ينتهي حق الارتفاق بانتهاء مدة الإجارة و هذا ما نصت عليه م 878 ق.م.ج على أنه تنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المحدد.

ثانيا : هلاك العقار :

-1- هلاك العقار المرتفق.. حق الارتفاق هو منفعة مقررة على عقار لفائدة عقار آخر مرتفق به، فإذا هلك العقار المرتفق لا تصبح هناك منفعة.

-2- هلاك العقار المرتفق به: تنصت المادة 878 ق.م.ج على أنه "تنتهي حقوق الارتفاق... وبهلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً". مما سبق يتبين أن المشرع الجزائري اكتفى بخصوص هذا السبب بذكر هلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً، ولم يتطرق لهلاك العقار المرتفق؛ لأن سبب هلاكه نفس سبب هلاك العقار المرتفق به، ثم أن حق الارتفاق يتعلق بالعقار الخادم تجاه العقار المخدوم. و عليه ما يستوجب قوله هو أنه إذا هلك أحدهما انتهى حق الارتفاق.

ويقصد بهذا السبب أنه إذا هلك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً، ينتهي حق الارتفاق بزوال المحل، فإذا أقيم العقار من جديد عاد حق الارتفاق، ما لم يكن قد انتهى بعدم الاستعمال، ومثله نزع ملكية العقار المرتفق به للمنفعة العامة فينتهي حق الارتفاق. وكذلك ينتهي حق الارتفاق بهلاك العقار المرتفق هلاكاً تاماً بنفس الطريقة التي ينتهي بها العقار المرتفق به.

ثالثا : استحالة استعمال حق الارتفاق: إن التغير في الوضع المادي للأشياء قد يؤدي إلى أن يصبح استعمال حق الارتفاق مستحيلاً، و هذا ما نصت عليه المادة 880 ق.م.ج بقولها "ينتهي حق الارتفاق إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق، ويعود إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعمال الحق إلا أن يكون قد انتهى بعدم الاستعمال".

ويشترط في استحالة الاستعمال أن تكون استحالة مطلقة، أي لا يمكن استعماله بأي وجه من وجوه الاستعمال، ويستوي أن تكون الاستحالة ناتجة عن قوة قاهرة، أو عن فعل صاحب العقار المرتفق، أو المرتفق به، أو عن فعل الغير.

و مع ذلك يمكن أن يعود حق الارتفاق إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعمال الحق، بنص المادة السالفة الذكر بقولها " ويعود إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعمال الحق إلا أن يكون قد انتهى بعدم الاستعمال " إلا أنه ليس من الضروري أن تعود الأشياء إلى وضعها الأصلي تماماً، بل يكفي أن ترجع إلى وضع يمكن العودة معه إلى استعمال حق الارتفاق دون أن يكون هذا الاستعمال أكثر مشقة عن ذي قبل أو أن يكون قد بقي استعمال حق الارتفاق مستحيلاً مدة عشر سنوات، أو مدة ثلاث وثلاثين سنة. ففي هذه الحالة الحالة يكون قد انتهى، ليس بسبب استحالة استعماله، ولكن بسبب عدم استعماله، أي أنه سقط بالتقادم طبقاً لنص المادة 879 من ق.م.ج .

الفرع الثالث : اتحاد الذمة: نقضي حق الارتفاق باجتماع العقارين في يد مالك واحد أي باتحاد الذمة، فتنقل ملكية العقار المرتفق إلى مالك العقار المرتفق به بأي سبب من أسباب كسب الملكية كالميراث والوصية أو لعقد إلى غير ذلك أو العكس، أو يتملك شخص لخر هذين العقارين، أو يتخلى مالك العقار المرتفق به عن عقاره للتخلص من التزام عيني يقع عليه. وهذا ما نصت المادة 878 ق.م.ج على أنه " تنتهي حقوق الارتفاق...أو باجتماع العقار المرتفق به و العقار المرتفق في يد مالك واحد، ويعود حق الارتفاق إذا زال اجتماع العقارين".

و بتحقيق إتحاد الذمة في شخص مالك العقارين يثبت حق الارتفاق للمالك فينفذه على الشكل الذي يريده، فلا نحتاج إلى النص على ثبوته كحق. لكن إذا زال اتحاد الذمة فإن حق الارتفاق يعود، و هذا ما نصت عليه نفس المادة السالفة الذكر بقولها " ... ويعود حق الارتفاق إذا زال اجتماع العقارين ... " .

خامسا :عدم استعمال حق الارتفاق مدة معينة( التقادم المسقط).

-1- التقادم المسقط الكلي لحق الارتفاق : إذا لم يستعمل حق الارتفاق أو لم ينتفع به أو انتهى الأجل المحدد له، أصبح قابل للسقوط ، و في هذا الصدد نصت المادة 879 من ق.م.ج على أنه "ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله لمدة عشر سنوات، كما

ينتهي أيضا بعدم استعماله لمدة ثلاث وثلاثين سنة إذا كان الارتفاق مقررا لمصلحة مال موروث تابع لعائلة، وكما يسقط حق الارتفاق بالتقادم". و يقصد بعدم الاستعمال التخلي عن حق الارتفاق في المدة المقررة قانونا، فيسقط هذا الحق بالتقادم المسقط وسمي بعدم الاستعمال؛ لأنه يسقط الحقوق العينية كحق الارتفاق وحق الانتفاع، وتسري هذه القاعدة على كافة حقوق الارتفاق مستمرة أو غير المستمرة، ظاهرة أو غير الظاهرة، إيجابية أو سلبية، ويستوي أن يكون عدم الاستعمال اختيارياً بإرادة صاحب العقار المرتفق أو إجبارياً، أو كان راجعا لقوة قاهرة.

يختلف وقت بدأ سريان مدة التقادم المسقط باختلاف نوع الارتفاق، فبالنسبة لحق الارتفاق غير المستمر مثلا تبدأ اعتباراً من تاريخ آخر عمل قام به مالك العقار المرتفق، أما الارتفاق المستمر فتبدأ المدة من الوقت الذي يقع فيه أي عمل مخالف لاستعمال حق الارتفاق ، مثلا في الارتفاق بعدم البناء يبدأ سريان المدة من الوقت الذي يبدأ فيه صاحب العقار المرتفق به بإقامة بناء في عقاره، فيستوي أن يكون العمل المتعارض مع حق الارتفاق قد قام به صاحب العقار المرتفق به، أو قام به الغير، أو وقع بقوة القاهرة.

**2- التقادم المسقط الجزئي لحق الارتفاق :** خلافا لما ورد في الحالة السابقة فقد نصت المادة 1/879 ق.م.ج على أنه " ... وكما يسقط حق الارتفاق بالتقادم، فإنه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها أن يعدل من الكيفية التي يستعمل بها ". مما سبق يمكن القول لأنه قد يستعمل صاحب الحق الارتفاق حقه استعمالاً جزئياً ويبقى على ذلك الحال مدة التقادم، فلا يسقط الارتفاق كلياً بعدم الاستعمال، وإنما ينتقص إلى القدر الذي استعمله فيه فقط.

ما يمكن قوله هو أنه كما ينقضي حق الارتفاق بعدم الاستعمال الجزئي عن طريق التقادم المسقط، فإنه يجوز أن يتسع هذا الحق ويزيد نطاقه بالتوسع في الاستعمال عن طريق التقادم المكسب كما يجوز تعديل كيفية استعمال حق الارتفاق بالتقادم، فإذا كان مالك العقار المرتفق قد تعود مثلا على المرور في الطريق غير المخصص له أصلاً وظل يمر في الطريق الآخر مدة عشر سنوات، فإن كيفية استعمال حق المرور تكون قد عدلت بالتقادم.

**سادسا: زوال فائدة الارتفاق:** طالما أن الارتفاق مقرر أصلا لتحقيق منفعة للعقار المرتفق، فإذا زالت هذه المنفعة انقضى الارتفاق، حيث يجوز لصاحب العقار المرتفق به أن يطلب تحرير عقاره من حق الارتفاق دون حاجة إلى موافقة صاحب العقار المرتفق، و هذا ما نصت عليه المادة 881 من ق.م.ج على أنه "يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به".

و في هذا الصدد فإن تقدير انعدام الفائدة أو مدى نقصانها هو من اختصاص القاضي، وله كذلك أن يحكم بتعويض مناسب لصاحب العقار المرتفق.

انتهى