

- Evidence, 1st ed., Al-Sanhoury Library, Baghdad, 2016.
20. Lafta Hamil Al-Ajeeli, Official and Ordinary Documents and Their Authenticity in Evidence with Other Means of Proof, Legal Library, Baghdad, 2012.
 21. Medhat Al-Mahmoud, Explanation of the Civil Procedures Law No. 83 of 2 ,1969nd ed., Encyclopedia of Iraqi Laws, Baghdad, 2009.
 22. Miligee Mohamed Sheikh Al-Arab, Encyclopedia of Administrative Judiciary in France, Egypt, and Kuwait: A Comparative Study, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo, 2009.

Second: Theses and Dissertations

23. Khaldoun Ibrahim Nouri Saeed, The Extent of the Annulment Judge's Authority to Issue Orders to the Administration, a thesis submitted for the Master's degree in Public Law, University of Baghdad, College of Law, 2003.
24. Wael Moayed Jalal Al-Din Al-Halabi, Civil Evidence Procedures: A Comparative Study, a thesis submitted for a Master's degree in Public Law, University of Mosul, College of Law, Iraq, 2006.

Third: Journals

25. Ibrahim Taha Al-Fayadh, Procedures and Drafting of Judgments in Administrative Judiciary, published in Beit Al-Hikma Journal, Al-Ma'ida Al-Hurra Series, Issue 2000 ,40.

Fourth: Laws

26. Iraqi State Consultative Council Law No. (65) of 1979 (as amended).



حقوق الارتفاق في القانون «دراسة مقارنة»

Easements in law «Comparative study»

اسم الباحث: م. حسن عباس جمال العبيدي

جهة الإنتساب: الجامعة العراقية - كلية الآداب - قسم اللغة العربية

Author's name: M. Hassan Abbas Jamal Al-Obaidi

Affiliation: Iraqi University - College of Arts - Department of Arabic Language

E-mail:

work type: research paper

نوع العمل العلمي: بحث

discipline: Private Law, Civil Law

مجال العمل: القانون الخاص - قانون مدني

<https://doi.org/10.61279/40y5t764>

Issue No. & date: Issue 28 -April. 2025

رقم العدد وتاريخه: العدد الثامن والعشرون - نيسان - ٢٠٢٥

Received: 13/1/2025

تاريخ الاستلام: ٢٠٢٥/١/١٣

Acceptance date: 20/2/2025

تاريخ القبول: ٢٠٢٥/٢/٢٠

Published Online: 25 April 2025

تاريخ النشر: ٢٥ نيسان ٢٠٢٥

© Printing rights are reserved to the Journal of the College of Law and Political Science at Aliraqia University

© حقوق الطباعة محفوظة لدى مجلة كلية القانون والعلوم السياسية في الجامعة العراقية

Intellectual property rights are reserved to the author

حقوق الملكية الفكرية محفوظة للمؤلف

Copyright reserved to the publisher (College of Law and Political Science - Aliraqia University)

حقوق النشر محفوظة للنشر (كلية القانون والعلوم

Attribution – NonCommercial - NoDerivs 4.0

السياسية - الجامعة العراقية)

International

نسب المصنف - غير تجاري - منع الاشتقاق ٤,٠ دولي

For more information, please review the rights and license

للمزيد من المعلومات يرجى مراجعة الحقوق والترخيص



CC BY-NC-ND 4.0 DEED



تاريخ الاستلام ١/١٣ تاريخ القبول ٢/٢٠
تاريخ النشر ٢٠٢٥/٤/٢٥

حقوق الارتفاق في القانون - دراسة مقارنة - Easements in law Comparative study

م. حسن عباس جمال العبيدي
الجامعة العراقية - كلية الآداب - قسم اللغة العربية
M. Hassan Abbas Jamal Al-Obaidi
Iraqi University - College of Arts - Department of Arabic Language

المستخلص

يعد حق الارتفاق حقاً قانونياً ، يتعلق بالملتمكات المتجاورة ، وما ينجم عنه من دفع للضرر وجلب للمنافع ، فهو يسمح لشخص باستخدام ملك شخص آخر لغرض محدد ، مثل الوصول الى الطريق العام او توفير المرافق. واقرت هذا الحق الشريعة الاسلامية الغراء ، واخذت به التشريعات القانونية وعدته من الحقوق العينية، وافردت له مواد قانونية التي تبين هذا الحق وتضع له الاحكام التي تنظمه ، وتحد من الخلافات التي تحدث بين المالكين ، خاصةً وانه يكون بين عقارين او اكثر . ويعتبر هذا الحق قيلاً على حقوق الملكية الخاصة للمالك ، ولكنه ضروري لتوفير الخدمات الاساسية للمجتمع. كما ان حق الارتفاق حق عيني عقاري ، تابع للعقار المرتفق والمرتفق به ، وينشأ بنفس اسباب كسب الملكية ومنها الميراث ، وقد ينشأ بتخصيص المالك ، ويرتب حقوق والتزامات على صاحب العقار الخادم وعلى صاحب العقار المخدم. وله عدة صور مختلفة بحسب طبيعة كل عقار، كما يتمثل بصور قد تكون ايجابية او سلبية ، كما ان ذلك يستدعي تسليط الضوء على هذا الحق وتوعية المجتمع على صوره ، إذ ان الحاجة له اصبحت ضرورية ، خاصةً لما يتعلق بالتطورات الحديثة باستخدام الطاقة المتجددة ، واشترك اصحاب العقارات المتجاورة في استغلال الطاقة المتجددة ، وتلافي أي خلاف يحصل ، حيث نجد ان اغلب التشريعات الحديثة بدأت بتنظيم ذلك بتشريعات متناسبة.

الكلمات المفتاحية : مفهوم الارتفاق ، احكامه ، الملكية ، العقار

Abstract

The Easement Right is a legal right related to adjacent properties, aimed at preventing harm and providing benefits. It allows a person to use another's property for a specific purpose, such as accessing a public road or providing utilities. This right has been recognized by Islamic law and adopted by legal legislations, classifying it as a real right. Specific legal provisions have been established to regulate it, clarify its rules, and minimize disputes between property owners, especially since it involves two or more properties. Although an easement imposes a restriction on the private ownership rights of the property owner, it is essential for providing basic community services. It is considered a real property right that is attached to both the dominant and servient estates and arises from the same causes as ownership acquisition, including inheritance. It may also be established by the property owner's designation and entails rights and obligations for both the servient and dominant property owners. Easements take various forms depending on the nature of each property and can be either positive or negative. Given its significance, it is crucial to shed light on this.

Keywords: the concept of the agreement, its provisions, ownership, real estate.

المقدمة

يُعدّ موضوع حقوق الارتفاق من المواضيع المهمة والجديرة بالدراسة لما له من أهمية في تنظيم العلاقات العقارية، المتعلق بتحصيل منافع العقارات بأنواعها الخاصة والعامة، ومع أن هذا النوع من الحقوق قد اخذ اليوم طابعاً مختلفاً، إلا أن الكتابات الفقهية القانونية لا تزال قاصرة عن الوفاء بما يتطلب هذا العصر، خاصةً وإن هنالك مستجدات باستغلال المنافع متعلقة بالطاقة المتجددة وأهمها أنظمة الطاقة الشمسية وحركة الرياح التي تتطلب مجالاً جوي غير معرقل بظل الأشجار أو ارتفاع المباني، فكان لا بد من الحصول على حقوق الارتفاق لضمان وصول أشعة الشمس إلى أنظمة الطاقة الشمسية وحركة الرياح، ومسائل الارتفاق يكتنفها شيء من الغموض والتداخل، ولعل هذا البحث يعتبر إضافة جديدة لإثراء بعض جوانب موضوع حق الارتفاق، ومساهمة في تتبع بعض صيغه وتطبيقاته المعاصرة.

أهمية البحث :

تكمن أهمية البحث في دراسة ماهية حقوق الارتفاق، وما يتناوله بشكل خاص ببيان أهميتها وأنواعها وخصائصها، وتعتبر حقوق الارتفاق المتعلقة بمستجدات الطاقة المتجددة من المفاهيم المستحدثة، والتي كانت نتاج التطور العلمي والتقني على الساحة الاقتصادية والذي لم يصحبه تطور قانوني، كما تبرز الحاجة الماسة إليه في الواقع، نظراً للنزاعات والخلافات الموجودة والتي سببها الجهل بحق الارتفاق.

اشكالية البحث:

تكمن اشكالية البحث في تجلية وبيان حق الارتفاق والدور المنوط به في فك النزاعات بين أصحاب الممتلكات المتجاورة، تحقيقاً لمنافعهم ودفعاً للضرر عنهم بما يحقق العدل ويضمن الحقوق.

منهجية البحث :

نعتمد في هذه الدراسة على عدة مناهج بالنظر إلى الأبعاد التي تثيرها حقوق الارتفاق، من خلال التحليل القانوني تحليلاً دقيقاً لمفهوم حقوق الارتفاق ضمن إطار القانون العراقي، ويقوم بإجراء مقارنة مع القوانين المقارنة، ويوضح المنهج التحليلي المقارن الذي سيتبع في البحث، مبرزاً دور هذا المنهج في الإضاءة على الجوانب المختلفة والمتنوعة المتعلقة بحقوق الارتفاق، مع التركيز بشكل خاص على تقديم المفاهيم العامة لحقوق الارتفاق المنهج التحليلي، بتحليل النصوص القانونية المقارنة.

خطة البحث :

نتناول في بحثنا موضوع حقوق الارتفاق من خلال تعريفها وأنواعها ومصادرها المتنوعة. كما يسلط الضوء بشكل مركّز على حقوق الارتفاق في القانون العراقي، متناولاً بذلك التنظيم التشريعي اللازم لإنشائها، والشروط الواجب توافرها، وأحكامها القانونية، وآليات إنفاذها، يتم إجراء دراسة مقارنة متعمقة لحقوق الارتفاق في القوانين المقارنة . لذا نقسم البحث الى مبحثين هما :

المبحث الاول : ماهية حقوق الارتفاق .

المبحث الثاني : احكام وانقضاء حقوق الارتفاق .

المبحث الاول

ماهية حقوق الارتفاق

تعتبر حقوق الارتفاق في القانون العراقي موضوعاً بالغ الأهمية يستحق الدراسة الدقيقة والتحليل المتعمق لفهم مفهومها بدقة وتطبيقاتها المختلفة ، وهذا يتطلب تحليل التعريف الدقيق والمفصل بحقوق الارتفاق في القانون العراقي وكيفية تناولها ومعالجتها في النصوص القانونية العراقية ذات الصلة، بالإضافة إلى التطرق إلى الحكم القضائي العراقي والقرارات التي صدرت في هذا السياق ، لهذا سوف نتناول في هذا المبحث بيان تعريف حق الارتفاق في المطلب الاول ، وخصائصه وشروطه في المطلب الثاني، وانواعه في المطلب الثالث .

المطلب الاول: تعريف حقوق الارتفاق

اولاً : الارتفاق في اللغة :

مصدر : ارتفق يرتفق ارتفاقاً ، فهو مرتفق ، والمفعول مرتفق به^١، والارتفاق هو الاتكاء على مرفق اليد والانتفاع ، مرافق الدار مصاب الماء ونحوها^٢. ومن معانيه : الاتكاء ومنه قوله تعالى : « يَنْسُ الشَّرَابُ وَسَاءَتْ مُرْتَفَقًا »^٣، أي متكأ ومنزلاً ، أو مجتمعاً وموضعاً للارتفاق^٤.

ومن معانيه ايضاً : الانتفاع ، قال تعالى : « وَيَهَيِّئْ لَكُمْ مِنْ أَمْرِكُمْ مَرْفَقًا »^٥ وهو ما يرتفق به أي ينتفع^٦.

جاء في لسان العرب : المِرْفَقُ والمِرْفَقُ من الامر وهو ما ارتفعت وانتفعت به^٧. يقال : هذا الامر رَفِيقٌ بك ، ورافِقٌ عليك ، أي نافع^٨. ومنه : ارتفق بالشيء ، انتفع واستعان به ، وارتفق بعلمه ، أي انتفع به^٩. من هنا نجد ان الارتفاق يدور حول معنى الاستعانة والانتفاع بالشيء ، فيقال ارتفعت بالشيء ، أي انتفعت به ، وارفقه أنعمه^{١٠}.

١. ينظر : احمد مختار عبد الحميد عمر ، معجم اللغة العربية المعاصرة ، عالم الكتب ، ط ١ ، ٢٠٠٨ م ، ٩١٩/٢.

٢. لسان العرب، ابن منظور ، محمد بن مكرم بن منظور ، ط ١ ، دار صادر للنشر والتوزيع ، مصر ، ١٩٧١ م ، ص ٤٩.

٣. سورة الكهف الآية (٢٩) .

٤. ينظر ، نشوان بن سعيد الحميري اليمني ، شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم ، المحقق : حسين بن عبد الله العمري ، يوسف محمد عبد الله ، دار الفكر المعاصر ، بيروت ، لبنان ، ط ١ ، ٢٥٨٩/٤.

٥. سورة الكهف / الآية (١٦).

٦. فخر الدين الطريحي ، مجمع البحرين ومطلع النيرين ، مكتبة المرتضوي ، طهران - ايران ، ط ٢ ، تحقيق : السيد احمد الحسيني ، ١٦٩/٥.

٧. لسان العرب، ابن منظور ، مصدر سابق ، ١١٩/١٠.

٨. تاج العروس ، محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني ، ابو الفيض الملقب بمرتضى الزيدي ، المحقق : مجموعة من المحققين ، دار الهداية ، ٣٥٢/٢٥.

٩. ينظر : احمد مختار عمر ، معجم اللغة العربية المعاصرة ، مصدر سابق ، ٩٢٠/٢.

١٠. محمد بن ابي بكر عبد القادر ، مختار الصحاح ، ط ١ ، مكتبة لبنان للنشر ، ١٩٩٥ م ، ص ١٦٧.

ثانياً: الارتفاق في الاصطلاح

الارتفاق في الاصطلاح لا يخرج عن المعنى اللغوي ، على خلاف فيما يرتفق به ، فهو يعرف بأنها: «الحقوق التي تقيد من منفعة عقار يملكه احد الافراد لصالح عقار اخر يملكه احد الافراد» ١١ . وقد عرف القانون المدني العراقي حق الارتفاق بالمادة (١٢٧١) حق الارتفاق بأنه :«حق يحد من منفعة عقار لفائدة غيره يملكه مالك آخر» ١٢ يظهر من هذا التعريف أن حق الارتفاق يُحمل عقاراً معيناً بعبء لمنفعة عقاراً آخر.

ونلاحظ أيضاً بأن حق الارتفاق يتكون من ثلاث عناصر العقار المرتفق والعقار المرتفق به ومنفعة يقدمها العقار المرتفق به للعقار المرتفق .

ومن التطبيقات الحديثة حقوق الارتفاق للطاقة الشمسية والتي تعرف بأنها :«حق يقيد العقار المرتفق به ويحد من سلطات مالكة ، وذلك بمنعه من البناء او تعلية البناء وحظر زراعة الاشجار او تقليصه لمروور اشعة الشمس فوق المجال الجوي لعقاره بما يضمن تشغيل الطاقة الشمسية للعقار المجاور لفترة زمنية او بصورة دائمة» ١٣.

وكذلك يشترط في العقار أن يكون مما يجوز التعامل فيه أي أن يكون محلاً لملكية خاصة ، مع أن هناك رأي آخر يرى بأن العقارات المملوكة ملكية عامة يمكن أن تكون محلاً لحقوق الارتفاق بشرط أن لا يتعارض ذلك مع الغرض الذي خصصت له هذه العقارات ١٤. ويجوز ان يترتب الارتفاق على مال عام اذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال ، وهو حق عيني على عقار آخر ، ويسمى الاول العقار المرتفق او العقار المخدوم ويسمى العقار الثاني المرتفق به أو العقار الخادم.

وحق الارتفاق لا يجوز التصرف فيه او الحجز عليه مستقلاً ، وهو يرد على العقار بالطبيعة حتى ولو كان مملوكاً ملكية عامة ، ويكون مقررراً لمصلحة عقار اخر شرط ان يكون العقارين مملوكين لشخصين مختلفين ، وليس لشخص واحد ، لأنه يحد من سلطات المالك الذي له الملكية التامة ، ومن امثلة حقوق الارتفاق حق المرور في ارض الغير المجاورة المقررة لمصلحة ارض محبوسة عن الطريق العام ، وحق المسيل للمياه الطبيعية

١١. محمد مرسي زهرة ، الحقوق العينية الاصلية - قانون المعاملات المدنية الاتحادي - حق الملكية بوجه عام والحقوق العينية المتفرعة عنها (حق الارتفاق) ، مطبوعات جامعة الامارات العربية المتحدة ، ط ١ ، ١٩٩٩م ، ص ٧٤٣-٧٤٤. وكذلك : حسين منصور ، الحقوق العينية الاصلية _ الملكية والحقوق المتفرعة عنها - اسباب كسب الملكية - كلية الحقوق - جامعة الاسكندرية ، دار الجامعة الجديدة ، ٢٠٠٧م ، ص ٣٦٨.

١٢. قانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١م ، تقابلها المادة «١٠١٥» من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨م .

١٣. سمير حامد الجمال ، حقوق ارتفاق الطاقة الشمسية ، بحث مقدم للمؤتمر الدولي السنوي الحادي والعشرين لكلية القانون ، جامعة الامارات ، المنعقد في الفترة من ٦ مايو - ٨ مايو ٢٠١٣م ، تحت عنوان الطاقة بين القانون والاقتصاد ، ص ١١٤٩.

١٤. محمد طه البشير ، غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية ، ط ٤، العاتك للنشر ، القاهرة ، ٢٠١٠م ، ص ٣٢٢-٣٢٣.

من الارض العالية الى الاراضي المنخفضة^{١٥}. وحسناً فعل المشرع باستخدام كلمة (فائدة)، اذ استعمل المشرع العراقي والمصري مصطلح (فائدة) بدل مصطلح (منفعة)، والفائدة اوسع مفهوماً من المنفعة، إذ أن كلمة فائدة تشمل كل خدمة حالية او مستقبلية تعود على العقار.

المطلب الثاني: خصائص وشروط حقوق الارتفاق

إن لحقوق الارتفاق خصائص وشروط يجب ان يتمتع بها لكي ينطبق عليه توصيف حقوق الارتفاق وهي ما يتميز بها وهي :

اولاً : خصائص حقوق الارتفاق

يتميز حق الارتفاق عن غيره بعدة خصائص اهمها انه حق عيني عقاري، وحق تابع ودائم، وحق غير قابل للتجزئة.

١. حق عيني عقاري : فيحتج صاحب الحق به في مواجهة مالك العقار الخادم ودائنيه والخلف العام، فهو حق عيني اصلي يخول صاحب العقار المرتفق سلطة مباشرة على العقار المرتفق به، وحق الارتفاق لا يرد إلا على عقار يحد من منفعته لفائدة عقار مملوك لشخص آخر، ولذلك فهو حق دائماً يكون عقاري^{١٦}. إذ لا يمكن ان يكون في المنقول. وتجدر الاشارة الى ان حقوق الارتفاق بالنسبة لأنظمة الطاقة الشمسية كحق ارتفاق مستجد نتيجة التطورات الحديثة، يمكن ان يكون في دائرة العقار بالتخصيص طالما انها ترتبط بالعقار وتعمل على خدمته او استغلاله في الحصول على الكهرباء اللازمة قدر الامكان بحكم ضوابط تثبيت الألواح الشمسية، وبالتالي ينطبق على الألواح الشمسية فهي تعتبر عقار حكماً، اما انظمة الطاقة السلبية فهي بطبيعة الحال عقار بطبيعته، وبالتالي تأخذ حكم العقار المرتفق^{١٧}.
٢. حق الارتفاق تابع : فهو حق تابع للعقار ولا يمكن فصله عنه، فهو يتبع العقار الخادم او المخدم، وينتقل معه ويجري عليه ما يجري على العقار من تصرفات، فلا يجوز التصرف فيه مستقلاً عن العقار بالبيع أو الرهن غير ذلك، ويترتب على اعتبار حق الارتفاق تابعاً للعقار انه ينقضي بهلاك العقار. فاذا كان العقار المرتفق مرهوناً فإن الرهن يشمل ايضاً حق الارتفاق تلقائياً وبحكم القانون وان لم يذكر في عقد الرهن، لأنه من ملحقات العقار وتوابعه بحكم القانون.

١٥. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٠م، ص ٢٧٨.

١٦. محمد طه البشير، عني حسن طه، الحقوق العينية الاصلية، مرجع سابق، ص ٣٣٣.

١٧. حسن حواش حسن، ماهية حقوق ارتفاق الطاقة الشمسية، اطروحة دكتوراه، جامعة مدينة السادات، كلية الحقوق،

٣. حق دائم : يتصف حق الارتفاق بالدوام فحيث انه تابع للعقار المرتفق والعقار المرتفق به لا يمكن ان ينفصل عنهما ، فحق الارتفاق يتبع العقار المرتفق به باعتباره من الاعباء الملحق به ، فيظل مثقلاً بحق الارتفاق فينتقل مع العقار الى من تنتقل اليه ملكية العقار، ويقصد بانه دائم من حيث طبيعته ، ولذلك نجد ان الارتفاق يسقط بعدم الاستعمال كما ان طبيعته لا تأتي التامين باجل معين وينتهي بانقضاء الاجل ١٨.

٤. حق غير قابل للتجزئة: فحق الارتفاق حق غير قابل للتجزئة سواء من حيث انشائه او من حيث زواله ، لذا اذا كان العقار شائع فلا يجوز تقرير حق ارتفاق عليه او لمصلحته من غير رضا جميع الشركاء ، فاذا تم تجزئة العقار المرتفق به يعني حق الارتفاق واقعاً على كل جزء منه ، وهذا هو الاصل ١٩.

ثانياً : شروط حقوق الارتفاق

من خلال تعريف حقوق الارتفاق ، ولأنه حق يرد على العقار ، يتبين انه يجب توفر شروط لحقوق الارتفاق وهي:

١. أن يكون العقاران مملوكين لشخصين مختلفين :

يقصد بهذا الشرط أن يكون كلاً من العقار المرتفق والعقار المرتفق به مملوكين لشخصين مختلفين، فاذا كانا مملوكين لشخص واحد فلا يكون هناك حق ارتفاق ، وذلك لان المالك لا يكون له ارتفاق على شيء يملكه ، لأنه يحق له في الاصل أن يحدث على ملكه ما يشاء من مميزات تيسر له الانتفاع به ، لكن اذا كان العقاران ممالك واحد ثم انفصلا وأصبحا لمالكين مختلفين فحينئذ يبعث الارتفاق من جديد وينشأ ما يدعى (بالارتفاق بتخصيص المالك) ٢٠. وهذا ما اشار اليه المشرع العراقي بالمادة (٢/١٢٧٣) ٢١ . فحق الارتفاق بطبيعته يقتطع من سلطة مالك او يحد منها لصالح عقار اخر وممالك اخر غير المالك الاول ، إذ أن العقارين اذا كانا مملوكين لمالك واحد فلا يتصور وجود حق ارتفاق لان المالك يملكه بصورة ملحقه فله ان يفعل ما يشاء في عقارته ويحدث ما يراه من أي حق على ملكه من مجاري او محلات ضمن ملكيته ٢٢ . لكن إذا حصل وانتقل

١٨. حسن ديره ، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١ ، دار الفكر العربي ، الاسكندرية ، ١٩٨٥م ، ص ٢٩٣.

١٩. محمد طه البشير ، غني حسون طه ، مرجع سابق، ص ٢٢٤.

٢٠. محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الاصلية، ج م ط ١، دار الثقافة للنشر ، عمان ، ١٩٩٩م، ص ٤٢٩.

٢١. نصت المادة (٢/١٢٧٣) بانه : «يكون هنالك تخصيص من المالك الاصلي اذا تبين بأي طريق من طرق الاثبات أن مالك عقارين منفصلين قد أقام بينهما بناء أو علامة ظاهرة أخرى، فإنشا بذلك علاقة تبعية بينما من شأنها ان تدل على وجود ارتفاق أو أن العقارين كانا مملوكين لمالكين مختلفين ، وفي هذه الحالة اذا أنتقل العقاران الى ايدي ملاك مختلفين دون تغيير في حالتهما يعد الارتفاق مرتباً بين العقارين لهما وعليهما مالم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك».

٢٢. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ٩ ، ط ١ ، دار احياء التراث العربي ، ١٩٨٦م ، ص ٣٥١.

٢. أن يكون التكليف مفروضاً على العقار :

اولاً: أن التكليف يظل قائماً على العقار المرتفق به وينتقل معه الى خلفاء ماليه وليس لهؤلاء التخلص منه الا بترك ملكة العقار ذاته.

ثانياً : فيما عدا ذلك أن الارتفاق لا يعد التزاماً شخصياً مرتباً على مالك العقار المرتفق به ولأن كان هذا الأخير يتحمل عبء الارتفاق فمن الواضح أن هذا العبء لا يفرض عليه أي التزام ايجابي. لأنه ملزم في الأصل بتحمل أعمال مدينة أو أوضاع معينة ويبنى على ذلك ان التكليف إذا كان مقرر على شخص لمنفعة عقار كالتزام شخص بحراسة ارض او ريها مثلاً وهذا لا يعد حق ارتفاق بل هو التزام شخصي ينحصر اثره فيما بن العاقد بن ٢٤.

٣. أن يهدف التكاليف لخدمة العقار المرتفق:

أي أن يكون التكاليف مرتباً لمنفعة العقار المرتفق وقد تكون هذه المنفعة اما ايجابية كحق المرور او قد تكون سلبية كارتفاع بعدم البناء ويترب على هذا الشرط الامر من التالين :

اولاً: ان فترة حق الارتفاق باعتبارها متعلقة بالعقار المرتفق تظل ملازمة له وتنتقل معه مهما انتقلت ملكيته من شخص لآخر حيث ان كل من مالك العقار المرتفق او من ترتب له حق الارتفاق عليه حازه الاستفادة من حقوق الارتفاق المقرر للعقار.

٢٣. محمد طه البشير، غنى حسون طه، مرجع سابق، ص ٣٣٠.

٢٤. محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص ٤٣٠-٤٣١.

ثانياً : ان المنفعة الناجمة عن الارتفاق ينبغي ان تكون مسخرة للعقار المرتفق لا لشخص ماله، ولان انتفاع هذا الاخير من الارتفاق من حيث المال فإنه ينتفع منه باعتباره مالكا للعقار لا باعتبار الارتفاق تكلفاً مسخراً لشخصه، وعلى ذلك اذا كان التكليف مسخراً لخدمة شخص معين ، «كأن يمنح مالك العقار جاره حق التنزه في أرضه أو قطف الازهار منها» فان هذا لا يعد حق ارتفاق لأنه مسخر لمنفعة الجار الشخصية لا لمنفعة العقار ٢٥.

وعليه يتضح من خلال ذلك لا بد من توافر هذه الشروط في حقوق الارتفاق ، لكي يعتبر حقاً ارتفاقياً.

المطلب الثالث: انواع حقوق الارتفاق

الملاحظ في حق الارتفاق انه يختلف عن غيره من الحقوق العينية الأصلية الأخرى ، ذلك بأنه يتعذر تحديد مضمون هذا الحق تحديداً قاطعاً. وسبب ذلك يعود الى كثرة أنواع هذه الحقوق واختلافها ، فنرى مثلاً هنالك ارتفاق المرور وارتفاق المجرى وارتفاق المطل وارتفاق عدم البناء او عدم التعلية الى ما يجاوز ارتفاع معين وارتفاق الضوء واشعة الشمس والهواء الى غيره ذلك من الأنواع المختلفة للارتفاق ، لذا تقسم حقوق الارتفاق الى انواع متعددة بحسب طبيعتها ، فهناك حقوق الارتفاق الظاهرة وحقوق الارتفاق الخفية ، وهنالك المستمرة وغير المستمرة وهنالك الايجابية والسلبية ، وتتناولها في الفقرات الآتية:

اولاً : حقوق الارتفاق الظاهرة والخفية:

ويتضح هذا التقسيم من خلال المظاهر الخارجية التي تدل عليه ، حيث تكون للحق علامة ظاهرة عليه ، وقد لا تكون عليه علامة ظاهرة ، وذلك فقد يكون لحق الارتفاق معين حالة ظاهرة عليه ، وقد لا يكون في اخرى تبعاً لظروف الواقع ، فالارتفاق بالمرور قد يكون ظاهراً اذا له طريق يمارس فيه هذا الحق ، ويكون غير ظاهر اذا لم يكن محدد بعلامة خارجية ، وحق الارتفاق بالمجرى يكون ظاهراً اذا كانت له قناة مكشوفة تجري فيه المياه . ويكون غير ظاهر اذا كان الماء يجري في انابيب في باطن الارض وغير ظاهرة ، وبالرغم من ذلك فان هنالك حقوق ارتفاق لا تكون إلا ظاهرة كحق الارتفاق بالمطل ، إذ قد لا يتصور وجود نافذة او شرفة او نحو ذلك من العلامات الخارجية التي تدل عليه ، وقد تكون هنالك حقوق ارتفاق بطبيعتها غير ظاهرة وهي حقوق ارتفاق سلبية كالارتفاق بعدم البناء ٢٦.

٢٥. نفس المرجع ، ص ٤٣١.

٢٦. معتز كامل مرسي ، الحقوق العينية الاصلية ، حق الارتفاق ، ط ١ ، منشأة المعارف ، مصر ، الاسكندرية ، ٢٠٠٤ م ، ص ٣٧٤.

ثانياً: حقوق الارتفاق الايجابية والسلبية:

إن حق الارتفاق يقوم أما بتحويل شخص آخر حق مباشرة أو سلطة القيام بأعمال في العقار المرتفق به وأما أن يخول مالك العقار المرتفق حق استعمال العقار المرتفق به . «كحق مرور او حق اغتراف الماء» وهذا هو الارتفاق الايجابي أما الارتفاق السلبي هو أن يحرم مالك العقار المرتفق به من استعمال بعض حقوقه على عقاره « كالالتزام بارتفاع معين او عدم التعلية في البناء»^{٢٧}. وقد اشار لهذا النوع من حقوق الارتفاق القانون المدني العراقي في المادة (١/١٢٧٤). كما تعتبر حقوق الارتفاق انظمة الطاقة الشمسية من الارتفاقات السلبية^{٢٨}.

ثالثاً: حقوق الارتفاق المستمرة وغير المستمرة:

وما يميز هذا النوع من حقوق الارتفاق في معيار مدى الحاجة لها في تدخل متجدد من جانب صاحب العقار المرتفق من عدمه ، وعلى ذلك فالارتفاق المستمر هو الذي لا يحتاج استعماله الى تدخل متجدد من قبل صاحب العقار المرتفق كحق الارتفاق المتعلق بالمطل أو الشرب أو بالمجرى أو بعدم البناء . فنرى أن كل حقوق الارتفاق السلبية تعتبر مستمرة ، وكذلك بعض حقوق الارتفاق الايجابية ولا تغير من الطبيعة المستمرة الحاجة الى تدخل الانسان من البداية بالنسبة لبعض حقوق الارتفاق لإمكان استعمالها بعد ذلك ، فمثلاً يحتاج حق الارتفاق بالشرب أو المجرى أو بالمسيل الى حفر مجرى للمياه ولكن متى تم الحفر فالماء يجري فيه أو يسيل من دون حاجة الى تدخل من جانب صاحب العقار المرتفق وحقوق الارتفاق السلبية لا تحتاج في استعمالها الى هذا التدخل أصلاً منذ البداية كارتفاق بعدم البناء . أما حقوق الارتفاق غير المستمرة فيحتاج استعمالها الى تدخل متجدد من جانب صاحب العقار المرتفق فبهذا التدخل المتجدد يستشعر بالعبء الاستثنائي الذي يثقل العقار المرتفق به^{٢٩}.

٢٧. محمد طه البشير، غني حسون طه، مرجع سابق ، ص٣٢٤-٣٢٥. كذلك ، محمد وحيد الدين سوار ، مرجع سابق ، ص٤٩١.

٢٨. سمير الجمال ، مصدر سابق ، ص١١٥١.

٢٩. نبيل أبراهيم سعد ، الحقوق العينية الاصلية ، مرجع سابق ، ص٢٨٢-٢٨٣.

المبحث الثاني

احكام وانقضاء حقوق الارتفاق

تعتبر حقوق الارتفاق من اهم الحقوق العينية بعد حق الملكية ، ونظراً لهذه الاهمية فقد تناولتها التشريعات القانونية بالتنظيم ، وتناولها الفقه القانوني بالدراسة والبحث ، حيث نجد المشرع العراقي قد تناولها بالقانون المدني ونظم لها الاحكام في المواد (١٢٧٥-١٢٧٨) إذ أن القاعدة التي تقررها المادة (١٢٧٥) هي خضوع حقوق الارتفاق للقواعد المقررة في سند إنشاؤها وتخضع في احكامها وفقاً لما جرى به العرف ، فإذا كان سند إنشائه عقد أو وصية فما ورد في العقد أو في الوصية يجب أتباعه ، لان الارادة هنا هي مصدر حق الارتفاق والتي تبني مداه وترسم حدوده وتكون بمثابة قيود ترد على حرية الطرف الاخر وتحدد منها، وإذا كان حق الارتفاق قد كسب بالتقادم فانه يكسب في نطاق الحياة التي كانت أساساً للتقادم ، على انه يجب التفريق بين كسب حق الارتفاق انتقلاً وكسبه ابتداءً، فأسباب كسبه بالابتداء هي نفس ما يكسب به حق الملكية ، حيث تبين لنا من خصائصه انه حق تابع يتبع العقار الاصلي فينتقل معه ، اما ما يتم بالانتقال فيقتصر على العقد والوصية ٣٠، وإذا كسب هذا الحق بتخصيص المالك الاصلي فان هذا التخصيص هو أساس الاتفاق الضمني الذي يقوم عليه هذا المصدر وهو الذي يعين مدى حق الارتفاق، ويرسم حدوده كما في العقد والوصية كذلك يخضع حق الارتفاق وفقاً لما جرى به العرف من جهة أخرى ٣١. وللبحث في احكام حقوق الارتفاق ، ولان حق الارتفاق هو حق بين عقارين ، فلا بد من بيان حقوق والالتزامات مالي العقارين للتعرف على هذا الحق ، وكيفية انقضائه، لذا نقسم هذا المبحث الى ثلاث مطالب ، نخصص الاول لحقوق والتزامات مالك العقار المرتفق. وتتناول في المطلب الثاني حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق به ، والثالث لانقضاء حقوق الارتفاق .

المطلب الاول: حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق

يكون لصاحب العقار المرتفق ان يجري ما هو ضروري من الاعمال في استعمال حق الارتفاق ، وما يلزم للحفاظ عليه ، حيث بين المشرع العراقي ذلك من خلال نصوص المادتين (١٢٧٦-١٢٧٧) أن حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق تشمل ما يلي :

أولاً. الاعمال الضرورية لاستعمال حق الارتفاق:

إذ نصت المادة (١٢٧٦) من القانون المدني العراقي النافذ على ما يأتي «١- لصاحب العقار المرتفق أن يجري من الاعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه للارتفاق وما يلزم للمحافظة عليه الا انه ملزم بأن يستعمل حقه الذي لا ينشأ عنه الاقل ضرر ممكن

٣٠. عبد الرزاق السنهوري ، مصدر سابق ، ص ١٢٨١.

٣١. نفس المصدر ، ص ١٢٨٣.

٢- لا يجوز أن يرتب على ما يستجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبء الارتفاق».

يظهر من هذا النص أن لصاحب العقار المرتفق أن يجري ما هو ضروري من الاعمال لاستعمال حقه في الارتفاق . فإذا كان له حق ارتفاق بالمجرى مثلاً ، وكان استعمال هذا الحق يقضي أن يحفر قناة تجري فيها المياه أو كان له حق ارتفاق بالمرور وكان استعمال هذا الحق يقتضي أن يقيم جسر فوق نهر أو مصرف وغيرها من الاعمال لاستعمال هذا الحق ، إذ نلاحظ أن كل هذه الاعمال ضرورية لاستعمال حق الارتفاق . كما يحق لمالك العقار المرتفق أيضاً أن يجري من الاعمال ما هو ضروري للمحافظة على حق الارتفاق . فإذا كان له حق ارتفاق بالمرور كان له أن يعبد الطريق الذي يمر منه أو يرصفه عند الاقتضاء وأن يقوم بالإصلاحات اللازمة التي تقتضي صيانة الطريق ويجب أن يقوم بهذه الاعمال على الوجه الاقل ضرراً للعقار المرتفق به . ويهدف المشرع من هذا المقتضى تدعيم فعالية حق الارتفاق بإعطاء مالك العقار المرتفق الرسائل اللازمة في استعمال حقه^{٣٢} . وينبغي أن تكون هذه الاعمال ضرورية لاستعمال الحق ، فإذا كانت غير ضرورية ، ولا يهدف من خلالها سوى الاضرار بالعقار المرتفق به ، فلا يمكن له اجرائها ، كما لا يمكن له اجراء التحسينات ، ويبقى تقدير كل ذلك للقاضي في الفصل بهذا الموضوع وتقديره . على ان يتقيد مالك العقار المرتفق في مباشرته لهذه الاعمال ، أن يكون اقل ضرراً^{٣٣}.

ولصاحب هذا العقار الاخير أن يحدد موعداً معقولاً للفراغ منها، ويبقى مالك العقار المرتفق حراً في أن يقوم بهذه الاعمال أو لا يقوم بها ، فهذا حق له وليس واجب عليه . ولكنه إذا قام بها وتسبب عن ذلك ضرر للعقار المرتفق به من جراء استعمال حق الارتفاق كان مالك العقار المرتفق مسؤولاً عن التعويض^{٣٤} .

وينبغي أن نلاحظ بأن مالك العقار المرتفق مقيد بقيدتين عند مباشرته هذه الأعمال وهما :

القيد الاول : أن يكون الاستعمال بأقل ضرر ممكن فلا يجوز له أن يسلك في استعماله سبيل مضرراً إذا كان هناك سبيل أقل ضرراً منه . فلو كان له مثلاً حق مسيل وكان إجراء المياه القذرة بأنابيب من حديد أقل ضرراً من استعمال أنابيب من فخار فانه ملزم باستعمال الانابيب الحديدية^{٣٥} . وهذا ما أشار اليه القانون المدني العراقي بالمادة (١/١٢٧٦).

٣٢. رمضان ابو السعود ، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١ ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، ٢٠٠١ م ، ص ٥٣٤.

٣٣. نبيل ابراهيم سعد ، مصدر سابق ، ص ٢٨٥.

٣٤. عبد الرزاق احمد السنهوري ، المصدر السابق ، ص ١٣٦٩-١٣٧١.

٣٥. غني حسون طه ، محمد طه البشير ، المصدر السابق ، ص ٣٣٣. عبد الرزاق احمد السنهوري ، المصدر السابق ، ص ١٣٦٩-١٣٧١.

القيد الثاني :- هو عدم جواز ترتيب أي زيادة في عبء الارتفاق بسبب ما يستجد من حاجات العقار المرتفق، وهذا ما أشار اليه القانون المدني العراقي في الفقرة الثانية من المادة (١٢٧٦) ، حيث يتحتم على مالك العقار المرتفق أن لا يتجاوز حدود الارتفاق لا من حيث العقار المرتفق ولا من حيث مضمون هذا الحق فلا يحق له أن يجاوز حاجات العقار المرتفق الى حاجات عقار آخر . فحق الارتفاق إنما نشئ للوفاء بحاجات عقار معين ، وكما لا يجوز لمالك العقار المرتفق أن يستوفي حاجات هذا العقار من غير العقار المرتفق به ، كذلك لا يجوز أن يستوفي من العقار المرتفق به حاجات غير حاجات عقار غير العقار المرتفق ومجاوزة العقار المرتفق الى عقار آخر كمجاوزة العقار المرتفق به الى غيره من العقارات ، حيث يعتبر في كلا الحالتين مجاوزة لحدود الارتفاق . كذلك لا يجوز لمالك العقار المرتفق أن يجاوز حدود الارتفاق من حيث المضمون فإذا كان الارتفاق حق مرور مثلاً ومقصوراً على المشي فلا يجوز لمالك العقار المرتفق أن يمر راكباً أو أن تمر معه المواشي. أما جزء الاخلال بكلا القيدين من جانب مالك العقار المرتفق هو التزامه بإعادة الحال الى ما كان عليه وكذلك التعويض إذا كان له مقتضى . ونلاحظ بأن التعويض لا يطالب به إلا مالك العقار المرتفق نفسه الذي ارتكب المخالفة لأنه مترتب بذمته كالتزام شخصي . الا أن الامر يختلف إذا كان ملزم بإعادة الحال الى ما كان عليه، حيث أن هذا الالتزام يطالب به مالك العقار المرتفق الذي ارتكب المخالفة وكذلك كل خلف خاص تنتقل اليه ملكية هذا العقار ولو لم يكن هو الذي ارتكب المخالفة ، وذلك لأنه تكليف عيني يثقل العقار نفسه ويتبعه في أي يد ينتقل اليها هذا العقار^{٣٦}.

كما تقع على عاتق مالك العقار بالإضافة الى تمتعه بمزايا ومنافع الارتفاق عدة التزامات عما ينص عليها القانون او بمقتضى العقد ، ومن بين الالتزامات الملقة على عاتق مالك العقار المرتفق الالتزام بأداء نفقة الاعمال اللازمة لاستعمال حق الارتفاق وصيانته ، هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك ، لان الاصل هو ان نفقات الاعمال اللازمة لاستعمال حق الارتفاق يتحملها مالك العقار المرتفق ، إلا انه إذا كانت لهذه الاعمال نفعة ايضاً لمالك العقار المرتفق به ، تتوزع هذه النفقات على الطرفين كل نسبة ما يعود عليه من فائدة^{٣٧} .

ثانياً:- النفقات .

لما كان المستفيد من حق الارتفاق هو مالك العقار المرتفق فتقع عليه النفقات اللازمة لاستعمال حقه والمحافظة عليه وهذا ما أشار اليه القانون المدني العراقي^{٣٨}.

٣٦. عبد الرزاق احمد السنهوري ،المصدر السابق ،ص ١٣٧٠-١٣٧٤.

٣٧. اسعد دياب ، ابحاث في التأمينات العينية ، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ١٩٨٨ م ، ص ١٢٦.

٣٨. اشارت الى ذلك المادة (١٢٧٧) من القانون المدني العراقي.

لذلك يتحمل مالك العقار المرتفق هذه النفقات حتى ولو كانت ناجمة عن عيب في العقار المرتفق به أو تغير في موضع الارتفاق بسبب تغير في حالة الأماكن . لكن إذا كانت هذه الاعمال قد أقتضى أجرائها خطأ من جانب مالك العقار المرتفق به ، فهذا الأخير هو وحده الذي يتحمل نفقاتها وليس هناك ما يمنع من الاتفاق على أن تكون هذه النفقات شركة بينهما فهذه القاعدة ليست من النظام العام، حيث يجوز الاتفاق على خلافها . فإذا تم الاتفاق بينهما على أن يتحمل مالك العقار المرتفق به هذه النفقات فإن هذا الالتزام يقع عليه دائماً ولا ينتقل الى الملاك المتعاقبين . كما يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتخلص من هذا الالتزام وذلك عن طريق التخلي عن العقار المرتفق به كله أو جزء منه لمالك العقار المرتفق، فهذا يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة في الالتزامات العينية . أما إذا كانت الاعمال التي يقوم بها مالك العقار المرتفق للمحافظة على حقه نافعة ايضاً لمالك العقار المرتفق به تكون نفقة هذه الاعمال موزعة على الطرفين كلاً بنسبة ما يعود عليه من فائدة . ونلاحظ بأن التزام مالك العقار المرتفق به في هذه الحالة التزاماً شخصياً يتحمله وحده بسبب استفادته من الاعمال التي يقوم بها مالك العقار المرتفق ٣٩ .

المطلب الثاني: حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق به

كما هو الشأن بالنسبة لمالك العقار المرتفق فإن لمالك العقار المرتفق به مجموعة من الحقوق وعليه مجموعة من الالتزامات ، ففي مجال الحقوق ، فان حقوق الارتفاق هي وجدت لخدمة العقار المرتفق ، فيقع على مالك العقار المرتفق به الامتناع عن اعاقه استعمال حق الارتفاق ، حيث يمتنع مالك العقار المرتفق به عن القيام بأي عمل من شأنه أن يؤدي الى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو يعرقل الاستفادة منه أو يجعله أكثر مشقة وقد نصت المادة (١٢٧٨) بفقرتها الاولى على هذا الالتزام وهو في الحقيقة من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق مالك العقار المرتفق به ، فإذا كان إقرار حق الارتفاق على العقار المرتفق به لا يحرم صاحب هذا العقار من ملكيته فهو مالك له ملكية تامة يستطيع أن يستعمله أو يستغله أو يتصرف به على النحو الذي يريد ، الا أن ملكيته مقيدة بالتزام سلبي يمنعه من الاتيان بعمل من شأنه أن يخل بحق الارتفاق المقرر على العقار فلا يحق لمالك العقار المرتفق به أن يحرم صاحب حق المرور من استعمال حقه باي شكل كان . حيث يمنع على صاحب المرور ممارسه حقه أو يجعل ممارسة هذا الحق مرهقاً وإن تقدير ذلك يرجع لقاضي الموضوع ٤٠ .

٣٩. نبيل أبراهيم سعد، المصدر السابق ، ص ٢٩٢-٢٩٣.

٤٠. محمود جلال حمزة ، التبسيط في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١، دار الحامد للنشر ، ١٩٩٨م، ص ٣٣٠-٣٣١.

أما إذا أخل مالك العقار المرتفق به بواجبه وقام بأعمال تعيق استعمال حق الارتفاق بأن تنتقص منه أو تجعله أكثر مشقة فجزاء ذلك هو التزامه بإعادة الحال الى ما كانت، وبالتعويض إذا كان له مقتضى والتعويض لا يطالب به الا مالك العقار نفسه كما ذكرنا سابقاً، أما إعادة الحال الى ما كانت عليه فيطالب به مالك العقار المرتفق به وكذلك كل خلف خاص تنتقل اليه ملكية هذا العقار ولو لم يكن هو الذي ارتكب المخالفة ٤١.

كما يلتزم صاحب العقار المرتفق به بمجموعة التزامات سواء كانت مقررة بالعقد المنشئ لحق الارتفاق او المنشأة بالقانون ، ومنها الامتناع عن اعاقه استعمال حق الارتفاق ، حيث يترتب على مالك العقار المرتفق به ان يعرقل استعمال صاحب حق الارتفاق كحقه ، كأن يمنع مرور الماء المجرى او ان يحرق الارض المثقلة بارتفاق المرعى ، ويكون التزاماً عاماً ٤٢.

كما من الالتزامات ايضاً هو الامتناع عن تغيير موضع حق الارتفاق ، فالقاعدة هي انه ليس لمالك العقار المرتفق به ان يغير او يطالب بتغيير الوضع القائم او ان يطلب تبديل الموضوع المعين اصلاً لاستعمال حق الارتفاق بموضع آخر ، كما يمنع مالك المرتفق به من ازالة حق الارتفاق بسبب تجزئة العقار ، فان حق العقار لا يقبل التجزئة ويترتب على ذلك انه اذا جزء العقار المرتفق ، يعني الارتفاق مستحقاً لكل جزء منه على ان لا يزيد ذلك العبء الواقع على العقار المرتفق به ، فإذا كانت ارض زراعية لها حق المجرى مثلاً وتم تقسيمها الى عدة اجزاء فذلك يقضي تامين حق المجرى لكل منها ، وليس لصاحب العقار الذي عليه حق المجرى ان يعارض في استفادة اجزاء العقار من المجرى ، لان هذا الحق لا يمكن ازالته ٤٣.

فإذا كان استعمال حق الارتفاق قد تركز في موضع معين كطريق أعد لاستعمال حق المرور، فان هذا الموضوع الذي عين لاستعمال حق الارتفاق يبقى في الاصل كما هو دون تغيير، فلا يستطيع مالك العقار المرتفق به ان يغيره بإرادته وحده دون اتفاق مع مالك العقار المرتفق به، كما لا يستطيع مالك العقار المرتفق أن يغير بإرادته وحده دون اتفاق مع مالك العقار المرتفق به . إن عدم جواز استقلال مالك العقار المرتفق بتغيير الموضوع الاصلي لاستعمال حق الارتفاق أمر مطلق ، لا يرد عليه أي استثناء أما عدم جواز استقلال مالك العقار المرتفق به بتغيير هذا الموضوع فيرد عليه استثناء نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (١٢٧٨) من القانون المدني العراقي النافذ حيث نصت «ومع

٤١. عبد الرزاق احمد السهوري ،المصدر السابق ،ص١٣٨٣-١٣٨٤.

٤٢. رمضان ابو سعود ، مصدر سابق ، ص٥٣٩.

٤٣. حسن ديره ، مصدر سابق ، ص٣٣٢.

ذلك اذا كان الموضع الذي عين أصلاً قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق اذا أصبح الارتفاق مانعاً من أحداث تحسينات في العقار المرتفق به فلصاحب هذا العقار أن يطلب نقل الارتفاق الى موضع آخر من العقار أو الى عقار آخر يملكه أجنبي إذا قبل الاجنبي ذلك . كل هذا متى كان استعمال الارتفاق في وضعه الجديد ميسوراً لصاحب العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسوراً به في وضعه السابق». حيث نلاحظ أن هذا استثناء على الاصل، إذ يجوز تغيير الموضع اذا أصبح الارتفاق مانعاً من أحداث تحسينات في العقار المرتفق به فله أن يطالب بنقل الارتفاق الى موضع آخر من العقار أو الى عقار آخر يملكه أجنبي إذا قبل الاجنبي ذلك مع مراعاة أن هذا التغيير لا يضر بحقوق صاحب الارتفاق بحيث أن الوضع الجديد لا يقل عن الوضع السابق يسراً في استعمال الحق حالاً او مستقبلاً^{٤٤}.

المطلب الثالث: طرق انقضاء حقوق الارتفاق

تنتهي حقوق الارتفاق في القانون العراقي في مجموعة من الحالات المتنوعة والمهمة، ومن بين هذه الحالات المثيرة للانتباه انقضاء الحاجة التي دعت إلى إبرام العقد في المقام الأول. يعني ذلك بوضوح وبصورة قاطعة أنه بمجرد انقضاء السبب أو التحفيز الذي تم بموجبه تأسيس الارتفاق، فإن الحقوق المترتبة عليه، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، يمكن أن تتوقف أو تنتهي بصورة نهائية ودون أي رجعة. كما أن حقوق الارتفاق أيضاً تنتهي بمرور الزمن في حالات معينة، خاصة عندما يكون الارتفاق قائماً بشكل مؤقت، بحيث تنتهي هذه الحقوق فور انقضاء المدة المحددة في نص العقد المبرم بين الأطراف. وحسب أحكام القانون المدني العراقي، فإن انقضاء الحاجة ومرار الزمن من اهم الحالات الجائزة والمشروعة لانتهاء حقوق الارتفاق. بحيث يتعامل معها وفق الأحكام والأنظمة المنصوص عليها بوضوح في القوانين السارية والمعمول بها في العراق، مما يضمن حماية الحقوق ومراعاة الالتزامات القانونية بين الأطراف المعنية. ويمكن ايجاز طرق انقضاء حقوق الارتفاق بعدة طرق منها طرق خاصة واخرى عامة ، نوجزها بالاتي :

أولاً: الطرق الخاصة لانقضاء حقوق الارتفاق .

ينقضي حق الارتفاق من خلال طرق خاصة نجدها من خلال الطرق الآتية :

١. استحالة الاستعمال حق الارتفاق : ينقضي حق الارتفاق اذا اصبح استعماله مستحيلًا بسبب تغير حدث في احد العقارين ، وقد نصت المادة (١٢٨٣) من القانون المدني العراقي النافذ بقولها « ينقضي حق الارتفاق إذا تغير وضع الاشياء بحيث تصبح في

٤٤. غني حسون طه ، محمد طه البشير ، مصدر سابق ، ص٣٣٤.

حالة لا يمكن معها استعمال هذا الحق، ويعود إذا عادت الاشياء الى وضع يمكن معه استعمال هذا الحق». ويترب على ذلك أنه إذا كان حق الارتفاق هو ارتفاق بالمرور وأنحبس العقار المرتفق به بحيث أصبح من المتعذر الوصول منه الى الطريق العام فإن حق الارتفاق ينقضي لاستحالة استعماله بسبب تغير وضع العقار المرتفق به. إلا أن حق الارتفاق يعود ثانية إذا عاد العقار المرتفق به الى حالته الاولى إذا أصبح متصلاً بالطريق العام ، وعلى أي حال يشترط لانقضاء حق الارتفاق بهذه الطريقة أن تكون استحالة الاستعمال استحالة تامة أن يصبح الاستعمال أكثر مشقة ٤٥. وبناءً على ذلك اذا عادت الاشياء الى وضع يمكن معه استعمال الارتفاق اخذ حق الارتفاق سيرته الاولى بشرط إلا يكون هذا الاستعمال اكثر مشقة من ذي قبل ، ولا يشترط في هذه الحالة ان يقود الاشياء الى وضعها الاصلي تماماً ٤٦.

٢. اتحاد الذمة : الارتفاق كما مر بنا سابقاً ، هو حق يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار يملكه مالك آخر ، فإذا أصبح العقاران المرتفق والمرتفق به مملوكين لشخص واحد انقضى بذلك حق الارتفاق لأنه لا يمكن ان يكون لشخص واحد حق ارتفاق على عقار يملكه، على انه إذا زال اتحاد الذمة زوالاً يستند الى اثره الى الماضي، فإن حق الارتفاق يعود الى ما كان عليه قبل البيع لزوال السبب الذي ادى الى اتحاد الذمة ، لكن اذا زال سبب اتحاد الذمة زوالاً رجعيّاً فإن حق الارتفاق يعود، كان يكون سبب اتحاد الذمة شراء مالك احد العقارين العقار الاخر ثم يفسخ عقد البيع، وما يقتضي ذلك من اعادة المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد ٤٧. وقد نصت على ذلك المادة (١٢٨١) من القانون المدني العراقي، فإذا أصبح العقاران المرتفق والمرتفق به مملوكين لشخص واحد انقضى الارتفاق ، على أنه إذا زال اتحاد الذمة زوالاً يستند الى اثره الى الماضي فإن حق الارتفاق يعود الى ما كان عليه قبل البيع لزوال السبب الذي ادى الى اتحاد الذمة ٤٨.

٣. زوال منفعة الارتفاق: يكون لصاحب العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله او بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار او لم يبق له غير فائدة محدودة لا تتناسب مع الاعباء الواقعة على العقار المرتفق به ، فاذا كان في وجود الارتفاق فائدة اضافية فيجب ان يعرض عنها من يستفيد من زوالها ٤٩. وقد نصت المادة (١٢٨٤) من القانون المدني العراقي بأنه: «لصاحب العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو لم تبقى له

٤٥. سعيد عبد الكريم مبارك، الحقوق العينية الاصلية ، دار الحرية للنشر ، بغداد ، ١٩٧٢م، ص ٣١١.

٤٦. اسماعيل غانم ، صور الملكية ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٥ ، ص ٣٠١.

٤٧. حامد مصطفى ، الملكية العقارية في العراق ، ج ١ ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٤م ، ص ٢٩٥.

٤٨. غني حسون طه ، محمد طه البشير. المصدر السابق ، ص ٣٣٧.

٤٩. اسماعيل غانم ، مصدر سابق ، ص ٣٠٣.

فائدة محدودة لا تتناسب مع الاعباء الواقعة على العقار المرتفق به «ويبنى على ذلك أنه إذا أصبح للعقار المرتفق منفذ الى الشارع العام نتيجة لفتح شارع جديد يغني عن الممر المقرر له على العقار المرتفق به فأن لصاحب العقار الاخير المطالبة بتحرير عقاره من حق الارتفاق ولو دون موافقة صاحب العقار المرتفق على أن يدفع تعويضاً مناسباً إذا كان له ما يبرره. فإذا كان في وجود الارتفاق فائدة اضافية للعقار فيجب أن يعرض عنها من يستفيد من زوالها^{٥٠}.

ثانياً: الطرق العامة لانقضاء حقوق الارتفاق .

تنقضي حقوق الارتفاق بطرق عامة نوجزها بالاتي :

١. التنازل (بإرادة الطرفين): ان انقضاء حق الارتفاق بناءً على ارادة الاطراف لا يمكن تصوره إلا بالاتفاقات الارادية ، اما بخصوص حقوق الارتفاق الطبيعية فهي تقوم على اعتبارات طبيعية بسبب مكان العقارات ووضعتها بالنسبة الى بعضها البعض ، ولهذا فان وجود حقوق الارتفاق وزوالها لا يستند الى ارادة مالك العقار المرتفق او مالك العقار المرتفق به ، وكذلك الامر بالنسبة لحقوق الارتفاق القانونية لا يعتمد في وجودها وزوالها على ارادة الطرفين ، وتنقضي حقوق الارتفاق اما بناءً على ارادة الطرفين معاً او بالتنازل عنه ممن له مصلحة فيه ، وفي هذه الحالة فان حقوق الارتفاق ينتهي ويتطور العقار بصفة نهائية^{٥١} . فيجوز لمالك العقار المرتفق إذا كان أهلاً أن يتنازل عن حق الارتفاق لمالك العقار المرتفق به بعوض أو بدون عوض، فينقضي حق الارتفاق في هذه الحالة باتفاق بين مالكي العقارين . وهذا ما نصت عليه المادة (٣/٢٤٣) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١٥٢.

٢. انقضاء الاجل المحدد : الاصل في حق الارتفاق أن يكون دائماً ، الا أن هذه القاعدة ليست مطلقة إذ يجوز الاتفاق على أن يدوم الارتفاق مدة معينة وينتهي بانقضائها^{٥٢}. ومن امثله أن يتم النص بالوصية التي أنشأت حق الارتفاق على أن يدوم هذا الحق مدة معينة وينتهي بانقضائها ، فهو إذا لم يحدده بأجل يكون دائماً دون حاجة الى النص على دوامه ، أما حق الملكية فهو دائماً ولا يجوز النص

٥٠. غني حسون طه ، مصدر سابق ، ص ٣٣٨.

٥١. عبود عبد اللطيف البلداوي ، الحقوق العينية الاصلية ، دراسة مقارنة ، ج ١، ط ١، مطبعة المعارف ، بغداد ، ١٩٧٥ م ، ص ٢٢٣.

٥٢. نصت المادة (٣/٢٤٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ م ، على انه : « يسجل انقضاء حق الارتفاق في الحالات الاتية : ٣- تنازل مالك العقار المرتفق عن حق الارتفاق لمالك العقار المرتفق به بعوض او بدون عوض).

٥٣. سعيد عبد الكريم مبارك ، الحقوق العينية الاصلية ، مصدر سابق ، ص ٣٠٩.

على توقيته^{٥٤}. فحقوق الارتفاق تنتهي بانقضاء الاجل المعين ، ولذلك يمكن ان يحدد اجل لحق الارتفاق في السند المنشئ له ، بحيث ينقضي الارتفاق بحلول هذا الاجل ، على الرغم من ان الدوام هو من طبيعة حق الارتفاق وان خاصية الدوام هذه اذا كانت من طبيعة حق الارتفاق ، فإنها ليست من مستلزماته ، فيجوز باتفاق خاص توقيته بمدة معينة تحدده ينقضي بانقضائها إلا إذا اتفق على تجديد هذه المدة^{٥٥}.
 ٣. انقضاء حق الارتفاق بعدم الاستعمال (مدة التقادم). ينقضي حق الارتفاق بعدم الاستعمال المدة المقررة قانوناً وهي خمس عشرة سنة أي كان نوعه ، علماً أن عدم الاستعمال يؤدي الى سقوط حق الارتفاق سواء كان ناشئاً عن عمل اختياري أو قوة قاهرة ، فاذا كان الارتفاق مقرر لمصلحة عين موقوفة كانت المدة ست وثلاثون سنة ، وهذه المدة تبدأ بالسريان اعتباراً من تاريخ آخر عمل قام به مالك العقار المرتفق، إذا كان الارتفاق غير مستمر، وإذا كان حق الارتفاق مستمر فان المدة تبدأ بالسريان اعتباراً من تاريخ أي عمل مخالف لاستعمال هذا الحق، وتسري قواعد الوقف والانقطاع المقررة لانقطاع ووقف التقادم المسقط ، وهذا ما أشارت اليه المادة (١٢٨٢) من القانون المدني العراقي النافذ^{٥٦}. كما ينقطع ويقف سريانه بالأسباب ذاتها التي تسري على التقادم المسقط في الالتزامات ، وان عدم الاستعمال يؤدي الى سقوط حق الارتفاق ، فانه يؤدي ايضاً الى تعديل الكيفية التي يستعمل بها ، ويمكن تعديل كيفية الاستعمال لحق الارتفاق بالتقادم ، ومن امثلة ذلك ان يستعمل صاحب حق الارتفاق بالمرور طريقاً آخر غير الذي عين اصلاً وظل يمر من هذا الطريق مدة خمس عشرة سنة^{٥٧} .

وقد نظمت بعض التشريعات بشأن حقوق الارتفاق الشمسية الاحكام التي تمنح لأصحاب العقارات انشاء الحق في الوصول للطاقة الشمسية دون عائق ، ويجب ان يتضمن عقد الارتفاق الاحكام التي يجوز بموجبها اعادة النظر في حقوق الارتفاق او انهاؤها . وتبقى حقوق الارتفاق الشمسية سارية المفعول لمدة لا تقل عن ١٠ سنوات ، ما لم ينص على خلاف ذلك خطياً^{٥٨}. ويتضح من ذلك ان هذا القانون وضع حداً أدنى لمدة الارتفاق الشمسي .

٥٤. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مصدر سابق ، ص ١٣٩١.

٥٥. حسن علي الذنون ، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١، بيت الحكمة ، بغداد ، ١٩٥٤م ، ص ٣١٩.

٥٦. سعيد عبد الكريم مبارك ، مصدر سابق ، ص ٣١٠.

٥٧. حسن علي الذنون ، مصدر سابق ، ص ٣٢١.

٥٨. قانون ولاية « نيو هامبشير ، نقلًا عن : سمير حامد الجمال ، مرجع ساب ق ، ص ١١٦٣.

الخاتمة

في الخاتمة، تبرز أهمية حقوق الارتفاق بشكل واضح وجلي جداً في تنظيم وبناء العلاقات العقارية بين الأفراد والجهات المختلفة بشكل عام. كما تزداد ضرورة تطوير وتشغيل التشريعات العراقية لتتناسب تماماً مع المعايير والممارسات الدولية المتبعة في هذا المجال الحيوي، ويجب تسليط الضوء على أهم النتائج المميزة التي توصل إليها البحث. ونضع اهم التوصيات والمقترحات المهمة التي تهدف إلى تعديل التشريعات العراقية بما يتناسب مع المعايير الحديثة اللازمة، وتعزيز دور القضاء والتطبيق العملي بشكل فعال ومستدام في هذا المجال الحساس والمتجدد.

أولاً: النتائج

١. تعد دراسة حقوق الارتفاق في القانون العراقي مع القوانين المقارنة مهمة جداً لفهم الطبيعة القانونية والتطبيقات العملية المتنوعة.
٢. أظهرت هذه الدراسة تفاصيل دقيقة حول التشابهات والاختلافات الواضحة بين القوانين المختلفة في مفهوم حقوق الارتفاق.
٣. تُعتبر حقوق الارتفاق واحدة من الأدوات الأساسية والضرورية لضبط وتنظيم العلاقات العقارية بشكل فعال، إذ إنها تساعد في تحديد وتوضيح الحقوق والالتزامات المترتبة على الأطراف المعنية، مما يوفر حماية قانونية قوية للمتعاقدين جميعاً.
٤. تعمل هذه الحقوق على المساهمة في تحديد السلطات المتعاقدة وتقييد حرية التصرف، وهذا ما يساهم في المحافظة على الاستقرار والأمان في العلاقات المتعلقة بالملكية العقارية.
٥. حقوق الارتفاق تساهم في تجنب النزاعات والتصادمات القانونية التي قد تظهر في حال غياب تنظيم واضح ومحدد لهذه الحقوق.
٦. أن حقوق الارتفاق تعد أساسية لضمان النظام والاستقرار في العقارات وتعكس أهمية كبيرة كأداة رئيسية وأساسية في تنظيم العلاقات العقارية وتسهيل التعاملات بين الأفراد والجهات المختلفة.
٧. لا يجوز التصرف في حق الارتفاق أو حجزه مستقلاً عن العقارين المرتفق والمرتفق به.
٨. أن مدى حق الارتفاق يظل كما هو عند تجزئه العقار المرتفق، فإذا تم قسمة العقار لأي سبب إلى أجزاء يظل الارتفاق مستحقاً لكل جزء بشرط أن لا يترتب على التجزئة زيادة في العبء الواقع على العقار المرتفق به.
٩. ينشئ حق الارتفاق حقوقاً والتزامات على مالكي العقارين سواء العقار المرتفق أو العقار المرتفق به.

ثانياً: التوصيات

١. يجب تطوير التشريعات العراقية المتعلقة بحقوق الارتفاق بشكل يجعلها تتناسب مع الممارسات الدولية ومعايير القانونية المعترف بها عالمياً ، ويمكن تحقيق ذلك من خلال القيام بمراجعة شاملة للقوانين القائمة وإدخال التعديلات الضرورية لضمان توافقها مع المعايير الدولية في هذا المجال الحيوي.
٢. ينبغي أيضاً زيادة التوعية والتثقيف القانوني حول حقوق الارتفاق وأهميتها كأداة فعالة لتنظيم العلاقات العقارية، يجب أن تتضمن الجهود التوعوية معلومات واضحة تساعد الأفراد على فهم هذه الحقوق بشكل أفضل.
٣. ينبغي توفير الدعم والتشجيع على التطبيق العملي لهذه الحقوق في المجتمع، وتعزيز قدرة القضاء على تطبيقها بشكل فعال وكفء ، ولتحقيق هذه الأهداف يتطلب تعاوناً بين مختلف الجهات المعنية لضمان حقوق المواطنين.
٤. يجب على السلطات العراقية تعزيز التشريعات والقضاء بشكل فعال لضمان تنظيم علاقات الارتفاق بطرق تتوافق مع الممارسات الدولية المعمول بها وتساهم في تعزيز الثقة بالنظام القانوني في البلاد.
٥. نقترح أن ينص المشرع العراقي في القانون المدني الى جواز أن تكون العقارات العامة محلاً لحق الارتفاق بشرط أن لا يتعارض ذلك مع الغرض الذي خصت له هذه العقارات اسوة الى ما ذهب اليه القانون المدني المصري في المادة (١٠١٥) منه.

المراجع

اولاً: القرآن الكريم .

ثانياً: المصادر اللغوية .

١. احمد مختار عبد الحميد عمر ، معجم اللغة العربية المعاصرة ، عالم الكتب ، ط ١ ، ٢٠٠٨ م .
٢. تاج العروس ، محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني ، ابو الفيض الملقب بمرتضى الزبيدي ، المحقق : مجموعة من المحققين ، دار الهداية ، ٣٥٢/٢٥ .
٣. فخر الدين الطريحي ، مجمع البحرين ومطلع النيرين ، مكتبة المرتضوي ، طهران - إيران ، ط ٢ ، تحقيق : السيد احمد الحسيني ، ١٦٩/٥ .
٤. لسان العرب، ابن منظور ، محمد بن مكرم بن منظور ، ط ١ ، دار صادر للنشر والتوزيع ، مصر ، ١٩٧١ م .
٥. محمد بن ابي بكر عبد القادر ، مختار الصحاح ، ط ١ ، مكتبة لبنان للنشر ، ١٩٩٥ م .
٦. نشوان بن سعيد الحميري اليمني ، شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم ، المحقق : حسين بن عبد الله العمري ، يوسف محمد عبد الله ، دار الفكر المعاصر ، بيروت ، لبنان ، ط ١ .

ثالثاً : المصادر القانونية .

٧. اسعد دياب ، ابحاث في التأمينات العينية ، ط ١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ١٩٨٨ م .
٨. اسماعيل غانم ، صور الملكية ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٥ م .
٩. حامد مصطفى ، الملكية العقارية في العراق ، ج ١ ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٤ م .
١٠. حسن حواش حسن ، ماهية حقوق ارتفاق الطاقة الشمسية، اطروحة دكتوراه ، جامعة مدينة السادات ، كلية الحقوق ، ٢٠١٩ م .
١١. حسن ديره ، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١ ، دار الفكر العربي ، الاسكندرية ، ١٩٨٥ م .
١٢. حسن علي الذنون ، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١ ، بيت الحكمة ، بغداد ، ١٩٥٤ م .
١٣. حسين منصور ، الحقوق العينية الاصلية _ الملكية والحقوق المتفرعة عنها - اسباب كسب الملكية - كلية الحقوق - جامعة الاسكندرية ، دار الجامعة الجديدة ، ٢٠٠٧ م .
١٤. رمضان ابو السعود ، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١ ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، ٢٠٠١ م .
١٥. سعيد عبد الكريم مبارك ، الحقوق العينية الاصلية ، دار الحرية للنشر ، بغداد ،

١٩٧٢م.

١٦. سمير حامد الجمال ، حقوق ارتفاع الطاقة الشمسية ، بحث مقدم للمؤتمر الدولي السنوي الحادي والعشرين لكلية القانون ، جامعة الامارات ، المنعقد في الفترة من ٦مايو - ٨مايو ٢٠١٣م ، تحت عنوان الطاقة بين القانون والاقتصاد.

١٧. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج٩ ، ط١ ، دار احياء التراث العربي ، ١٩٨٦م.

١٨. عبود عبد اللطيف البلداوي ، الحقوق العينية الاصلية ، دراسة مقارنة ، ج١، ط١، مطبعة المعارف ، بغداد ، ١٩٧٥م.

١٩. محمد طه البشير ، غني حسون طه ، الحقوق العينية الاصلية ، ط٤ ، العاتك للنشر ، القاهرة ، ٢٠١٠م.

٢٠. محمد مرسي زهرة ، الحقوق العينية الاصلية - قانون المعاملات المدنية الاتحادية - حق الملكية بوجه عام والحقوق العينية المتفرعة عنها (حق الارتفاق) ، مطبوعات جامعة الامارات العربية المتحدة ، ط١ ، ١٩٩٩م.

٢١. محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الاصلية ، ج م ط١ ، دار الثقافة للنشر ، عمان ، ١٩٩٩م.

٢٢. محمود جلال حمزة ، التبسيط في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١ ، دار الحامد للنشر ، ١٩٩٨م.

٢٣. معتز كامل مرسي ، الحقوق العينية الاصلية ، حق الارتفاق ، ط١ ، منشأة المعارف ، مصر ، الاسكندرية ، ٢٠٠٤م.

٢٤. نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، ٢٠١٠م.

رابعاً : القوانين.

٢٥. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١م.

٢٦. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨م .

٢٧. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م.

References

First: The Holy Qur'an.

Second: Linguistic Sources

1. Ahmed Mukhtar Abdel Hamid Omar, Contemporary Arabic Language Dictionary, Alam Al-Kutub, 1st Edition, 2008.
2. Taj Al-Arus, Muhammad bin Muhammad bin Abdul Razzaq Al-Husseini, known as Abu Al-Fayd Murtada Al-Zubaidi, edited by a group of scholars, Dar Al-Hidaya, 352/25.
3. Fakhr Al-Din Al-Turayhi, Majma' Al-Bahrain wa Matla' Al-Nayrayn, Al-Murtadawi Library, Tehran – Iran, 2nd Edition, edited by Sayyid Ahmad Al-Husseini, 169/5.
4. Lisan Al-Arab, Ibn Manzur, Muhammad bin Makram bin Manzur, 1st Edition, Dar Sader for Publishing and Distribution, Egypt, 1971.
5. Muhammad bin Abi Bakr Abdul Qadir, Mukhtar Al-Sihah, 1st Edition, Maktabat Lubnan for Publishing, 1995.
6. Nashwan bin Said Al-Himyari Al-Yamani, Shams Al-Uloom wa Dawaa Kalam Al-Arab min Al-Kuloom, edited by Hussein bin Abdullah Al-Amri and Yusuf Muhammad Abdullah, Dar Al-Fikr Al-Mu'asir, Beirut, Lebanon, 1st Edition.

Third: Legal Sources.

7. Asaad Diab, Research on Real Securities, 1st Edition, Al-Halabi Legal Publications, Beirut, 1988.
8. Ismail Ghanem, Forms of Ownership, 1st Edition, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo, 1965.
9. Hamed Mustafa, Real Estate Ownership in Iraq, Vol. 1 ,1st Edition, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo, 1964.
10. Hassan Hawash Hassan, What are solar energy easement rights, doctoral thesis, Sadat City University, Faculty of Law, 2019 AD.
11. Hassan Dirah, Original Real Rights, 1st Edition, Dar Al-Fikr Al-Arabi, Alexandria, 1985.
12. Hassan Ali Al-Dhannoon, Original Real Rights, 1st Edition, Bayt Al-Hikma, Baghdad, 1954.
13. Hussein Mansour, Original Real Rights – Ownership and Derivative Rights – Causes of Ownership Acquisition, Faculty of Law – Alexandria University, Dar Al-Jami'a Al-Jadida, 2007.
14. Ramadan Abu Saud, Original Real Rights, 1st Edition, Dar Al-Matbou'at Al-Jami'iya, Alexandria, 2001.
15. Saeed Abdul Karim Mubarak, Original Real Rights, Dar Al-Hurriya for Publishing, Baghdad, 1972.
16. Abdul Razzak Ahmed Al-Sanhouri, Al-Wasit fi Sharh Al-Qanun Al-Madani, Vol. 1 ,9st Edition, Dar Ihyaa Al-Turath Al-Arabi, 1986.

17. Samir Hamid Al-Jamal, Solar Energy Easement Rights, research presented to the 21st Annual International Conference of the College of Law, UAE University, held from May 6 to May 13, 2013, under the title Energy between Law and Economics.
18. Abboud Abdul Latif Al-Baldawi, Original Real Rights: A Comparative Study, Vol. 1, 1st Edition, Al-Ma'arif Printing Press, Baghdad, 1975.
19. Muhammad Taha Al-Bashir & Ghani Hassoun Taha, Original Real Rights, 4th Edition, Al-Atik for Publishing, Cairo, 2010.
20. Muhammad Morsi Zahra, Original Real Rights – UAE Civil Transactions Law – Ownership Rights and Derivative Rights (Easement Rights), Publications of UAE University, 1st Edition, 1999.
21. Muhammad Wahid Al-Din Sawar, Original Real Rights, Vol. 1, 1st Edition, Dar Al-Thaqafa for Publishing, Amman, 1999.
22. Mahmoud Jalal Hamza, Simplification in Explaining Civil Law – Original Real Rights, 1st Edition, Dar Al-Hamed for Publishing, 1998.
23. Moataz Kamel Morsi, Original Real Rights – Easement Rights, 1st Edition, Mansha'at Al-Ma'arif, Egypt, Alexandria, 2004.
24. Nabil Ibrahim Saad, Original Real Rights, 1st Edition, Al-Halabi Legal Publications, 2010.

Fourth: Laws

25. Iraqi Civil Code No. 40 of 1951.
26. Egyptian Civil Code No. 131 of 1948.
27. Iraqi Real Estate Registration Law No. 43 of 1971.

