

حقوق الارتفاق في القانون «دراسة مقارنة»

م. حسن عباس جمال العبيدي*

(* الجامعة العراقية - كلية الآداب - قسم اللغة العربية)

المستخلص

يعد حق الارتفاق حقاً قانونياً ، يتعلق بالممتلكات 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 ، خاصة وانه يكون بين عقارين او اكثر . ويعتبر هذا الحق قيدياً 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 المخدوم. 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 ، خاصة 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

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

تاريخ النشر ورقيا: ٢٥ نيسان ٢٠٢٥

تاريخ القبول: ٢٠٢٥/٢/٢٠

تاريخ الاستلام: ٢٠٢٥/١/١٣

متوفر على الموقع الالكتروني: ٢٥ نيسان ٢٠٢٥

متوفر على: <https://jpls.edu.iq/index.php/jpls/ar/article/view/489>

متوفر على: <https://iasj.rdd.edu.iq/journals/journal/issue/18193>

المجلة تعمل بنظام التحكيم المجهول لكل من الباحث والمحكمين

هذا البحث مفتوح الوصول ويعمل وفق ضوابط (نسب المشاع الإبداعي) (نسب المصنف - غير تجاري - منع الاشتقاق ٤,٠ دولي)

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

حقوق الملكية الفكرية محفوظة للمؤلف

حقوق النشر محفوظة للناسر (كلية القانون والعلوم السياسية - الجامعة العراقية)

المجلة مؤرشفة في مستوعب المجالات العراقية المفتوحة

للمزيد من المعلومات مراجعة الروابط في الشعارات ادناه

M. Hassan Abbas Jamal Al-Obaidi*

(*) Iraqi University - College of Arts - Department of Arabic Language

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](#)

recommended citation

للاستشهاد بهذا البحث: حسن عباس جمال العبيدي. «حقوق الارتفاق في القانون (دراسة مقارنة)». مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، عدد ٢٨، نيسان، ٢٠٢٥، ١٩١-٢١٤

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

Received : 13/1/2025

; accepted :20/2/2025

; published 25 April2025

published online: 25 April 2025

Available online at: <https://jips.edu.iq/index.php/jips/ar/article/view/489>

Online archived copy can be found at: <https://iasj.rdd.edu.iq/journals/journal/issue/18193>

Indexed by:



<https://doaj.org/toc/2664-4088>



prefix 10.61279

This article has been reviewed under the journal's double-blind peer review policy.

This article is open access and licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License (CC BY-NC-ND 4.0).

Printing rights are reserved to the (Journal of the College of Law and Political Science) - Aliraqia University

Intellectual property rights are reserved to the author

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

For more information, follow the links below



CC BY-NC-ND 4.0 DEED



المقدمة

اشكالية البحث:

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

منهجية البحث :

نعتمد في هذه الدراسة على عدة مناهج بالنظر الى الابعاد 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 إنائها، 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 .

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 وان هنالك مستجدات باستغلال المنافع متعلقة بالطاقة المتجددة واهمها انظمة الطاقة الشمسية وحركة الرياح التي تتطلب مجالاً جوي غير معرقل بظل الاشجار أو ارتفاع المباني ، فكان لايد من الحصول على حقوق الارتفاق لضمان وصول أشعة الشمس الى انظمة الطاقة الشمسية وحركة الرياح ، ومسائل الارتفاق يكتنفها شيء من الغموض والتداخل ، ولعل هذا البحث يعتبر اضافة جديدة لإثراء بعض جوانب موضوع حق الارتفاق ، ومساهمة في تتبع بعض صيغه وتطبيقاته المعاصرة.

اهمية البحث :

تكمن اهمية 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 اليه في الواقع ، نظراً للنزاعات والخلافات الموجودة والتي سببها الجهل بحق الارتفاق .

المبحث الاول

ماهية حقوق الارتفاق

مرافق الدار مصاب الماء ونحوها^١. ومن معانيه : الاتكاء ومنه قوله تعالى : « بُنِسَ الشَّرَابُ وَسَاءَتْ مُرْتَفَقًا »^٢، أي متكأ ومنزلاً ، أو مجتمعاً وموضعاً للارتفاق^٣.
ومن معانيه ايضاً : الانتفاع ، قال تعالى : « وَيُهَيِّئْ لَكُمْ مِنْ أَمْرِكُمْ مَرْفَقًا »^٤ وهو ما يرتفق به أي ينتفع^٥.
جاء في لسان العرب : المَرْفِقُ والمَرْفِقُ من الامر وهو ما ارتفتقت وانتفعت به^٦.
يقال : هذا الامر رَفِيقٌ بك ، ورافِقٌ عليك ، أي نافع^٧. ومنه : ارتفق بالشيء ، انتفع واستعان به ، وارتفق بعلمه ، أي انتفع به^٨. من هنا نجد ان الارتفاق يدور حول معنى الاستعانة والانتفاع بالشيء ، فيقال ارتفتقت بالشيء ، أي انتفعت به ، وارفقه أنعمه^٩.

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^{١٠}، والارتفاق هو الاتكاء على مرفق اليد والانتفاع ،

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

١. ينظر : احمد مختار عبد الحميد عمر ، معجم اللغة العربية المعاصرة ، عالم الكتب ، ط١ ، ٢٠٠٨م ، ٩١٩/٢ .
٢. لسان العرب ، ابن منظور ، محمد بن مكرم بن منظور ، ط١ ، دار صادر للنشر والتوزيع ، مصر ، ١٩٧١م ، ص٤٩ .
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 ، ط١ ، ٢٥٨٩/٤ .
٥. سورة الكهف / الآية (١٦) .
٦. فخر الدين الطريحي ، مجمع البحرين ومطلع الثيرين ، مكتبة المرتضوي ، طهران - ايران ، ط٢ ، 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 الزبيدي ، المحقق : مجموعة من المحققين ، دار الهداية ، ٣٥٢/٢٥ .
٩. ينظر : احمد مختار عمر ، معجم اللغة العربية المعاصر ، مصدر سابق ، ٩٢٠/٢ .
١٠. محمد بن ابي بكر عبد القادر ، مختار الصحاح ، ط١ ، مكتبة لبنان للنشر ، ١٩٩٥م ، ص١٦٧ .

يتعارض ذلك مع الغرض الذي خصصت له هذه العقارات^{١١}. 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 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 .

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 بانها : « حق يقيد العقار المرتفق به ويحد من سلطات مالكة ، وذلك بمنعه من البناء او تغطية البناء وحظر زراعة الاشجار او تقليله لمرور 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

١١. محمد مرسي زهرة، الحقوق العينية الاصلية - قانون المعاملات المدنية الاتحادي - حق الملكية بوجه عام والحقوق العينية المنفردة عنها (حق الارتفاق) ، مطبوعات جامعة الامارات العربية المتحدة، ط١ ، ١٩٩٩م ، ص٧٤٣-٧٤٤. وكذلك : حسين منصور ، الحقوق العينية الاصلية _ الملكية والحقوق المنفردة عنها - اسباب كسب الملكية - كلية الحقوق - جامعة الاسكندرية ، دار الجامعة الجديدة ، ٢٠٠٧م ، ص٢٦٨ .
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 ٦مايو - ٨مايو ٢٠١٣م ، تحت عنوان الطاقة بين القانون والاقتصاد ، ص١١٤٩.

١٤. محمد طه البشير ، غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية، ط٤، العاتك للنشر ، القاهرة ، ٢٠١٠م، ص٣٢٢-٣٢٣.

١٥. نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، ٢٠١٠م ، ص٢٧٨.

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 منفعه 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 حكما ، 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 المخدوم ، 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. فإذا 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.
٣. حق دائم : يتصف حق الارتفاق بالدوام فحيث انه تابع للعقار المرتفق والعقار المرتفق به لا يمكن ان يفصل عنهما ، فحق الارتفاق يتبع العقار المرتفق به باعتباره من الاعباء الملحقة 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 تأبى 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

١٦. محمد طه البشير ، عني حسون طه ، الحقوق العينية الاصلية ، مرجع سابق ، ص ٣٢٣.

١٧. حسن حواش حسن ، ماهية حقوق ارتفاق الطاقة الشمسية، اطروحة دكتوراه ، جامعة مدينة السادات ، كلية الحقوق ، ٢٠١٩م ، ص ١٤.

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

في عقارته ويحدث ما يراه من أي حق على ملكه من مجاري او محلات ضمن ملكيته^{٢٢}. لكن إذا حصل وانتقل لأكثر من مالك وهذا ما اشارت اليه المادة اعلاه ، إذ يتضح من هذا النص أنه عندما يملك شخص عقارين متجاورين وينشئ بينهما مثلاً منفذ للمرور أو يفتح نوافذ بينهما ثم يبيع العقارين لمشتريين مختلفين ، او يبيع أحدهما ويحتفظ بالآخر لنفسه. وقد يملك شخص أرضاً كبيرة في طريقها الشمالي نبع ماء فيجعل جزئها الجنوبي يرتوي من هذا النبع فاذا توفي المالك عن وارثين وتقسمت هذه الارض واختص احدهما بجزئها الشمالي والآخر بجزئها الجنوبي، انقلب هذا التخصيص الذي قام به المتوفي الى حق ارتفاق^{٢٣}.

٢. أن يكون التكليف مفروضاً

على العقار :

أي ان الارتفاق يخول مالك العقار المرتفق حقاً عينياً وهو حق ينصب على العقار المرتفق به فهذا الاخير ملزم أن يتحمل عبء هذا الحق . ففي حق المرور مثلاً يتعين على العقار المرتفق به تحمل المرور للعقار المرتفق ويترتب على كون الاتفاق تكليفاً على عقار الامرين التاليين:

اولاً : أن التكليف يظل قائماً على العقار المرتفق به وينتقل معه الى خلفاء مالكيه وليس لهؤلاء التخلص منه الا بترك ملكية

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 لمالك واحد ثم انفصلا وأصبحا لمالكيين 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 ولمالك 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

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

٢٠. محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الاصلية، ج م ط١، 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، فإنشأ بذلك علاقة تبعية بينما من شأنها ان تدل على وجود ارتفاق أو أن العقارين كانا مملوكين لمالكيين مختلفين ، وفي هذه الحالة إذا انتقل العقاران الى ايدي ملاك مختلفين دون تغيير في حالتهم 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 ، ط١ ، دار احياء التراث العربي ، ص ٣٥١.

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

العقار ذاته.

في أرضه أو قطف الأزهار 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 يتعدّد تحديد مضمون هذا الحق تحديداً قاطعاً. وسبب ذلك يعود الى كثرة أنواع هذه الحقوق واختلافها ، فنرى مثلاً هناك ارتفاق المرور وارتفاق المجرى وارتفاق المظل 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 ، وهناك المستمرة وغير المستمرة وهناك الإيجابية والسلبية ، وتناولها في الفقرات الآتية:

أولاً : 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 ،

ثانياً : فيما عدا ذلك أن الارتفاق لا يعد التزاماً شخصياً مترتباً على مالك العقار المرتفق به ولأن كان هذا الأخير يتحمل عبء الارتفاق فمن الواضح أن هذا العبء لا يفرض عليه أي التزام إيجابي. 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 ريبها مثلاً وهذا لا يعد حق ارتفاق بل هو التزام شخصي ينحصر اثره فيما بين العقادين^{٢٤}.

٣. أن يهدف التكليف لخدمة العقار المرتفق:

أي أن يكون التكليف مرتباً لمنفعة العقار المرتفق وقد تكون هذه المنفعة اما ايجابية كحق المرور او قد تكون سلبية كارتفاق بعدم البناء ويترتب على هذا الشرط الامرين التاليين :

أولاً : 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 جاز له الاستفادة من حقوق الارتفاق المقرر للعقار .

ثانياً : ان المنفعة الناجمة عن الارتفاق ينبغي ان تكون مسخرة للعقار المرتفق لا لشخص ماله، ولأن انتفاع هذا الأخير 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**

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

٢٥. نفس المرجع ، ص ٤٣١ .

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 فهذا التدخل المتجدد يستشعر بالعبء الاستثنائي الذي ينقل العقار المرتفق به^{٢٦}.

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 أو شرفة أو نحو ذلك من العلامات الخارجية التي تدل عليه ، وقد تكون هنالك حقوق ارتفاق بطبيعتها غير ظاهرة وهي حقوق ارتفاق سلبية كالارتفاق بعدم البناء^{٢٦}.

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 أو 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 أو 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}.

٢٦. معتز كامل مرسي ، الحقوق العينية الاصلية ، حق الارتفاق ، ط١ ، منشأة المعارف ، مصر ، الاسكندرية ، ٢٠٠٤م ، ص٣٧٤.

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 إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الاصلية ، مرجع سابق ، ص٢٨٢-٢٨٣.

المبحث الثاني

احكام وانقضاء حقوق الارتفاق

حق الارتفاق هو حق بين عقارين ، فلا بد من بيان حقوق والالتزامات مالكي العقارين للتعرف على هذا الحق ، وكيفية انقضائه، لذا نقسم هذا المبحث الى ثلاث مطالب ، نخصص الاول لحقوق والتزامات مالك العقار المرتفق. ونتناول 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 الا أقل ضرر ممكن ٢- لا يجوز ان يرتب على ما يستجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبء الارتفاق».

يظهر من هذا النص أن لصاحب

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 تقرها 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 مدها وترسم حدوده وتكون بمثابة قيود ترد على حرية الطرف الاخر وتحد منها، وإذا كان حق الارتفاق قد كسب بالتقادم فانه يكسب في نطاق الحيابة التي كانت أساساً للتقادم ، على انه يجب التفريق بين كسب حق الارتفاق انتقالاً 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

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

٣١. نفس المصدر ، ص ١٢٨٣.

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 فإنه ملزم باستعمال الانابيب الحديدية^{٣٥} . وهذا ما أشار اليه القانون المدني العراقي بالمادة (١/١٢٧٦) .

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 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 يقضي 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 يرفسه عند الاقتضاء وأن يقوم بالإصلاحات اللازمة التي تقتضي صيانة الطريق ويجب أن يقوم بهذه الاعمال على الوجه الأقل ضرراً للعقار المرتفق به . ويهدف المشرع من هذا المقتضى تدعيم فعالية حق الارتفاق بإعطاء مالك العقار المرتفق الوسائل اللازمة في استعمال حقه^{٣٦} . 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^{٣٧} .

ولصاحب هذا العقار الاخير أن يحدد موعداً معقولاً للفراغ منها، ويبقى مالك العقار المرتفق حراً في أن يقوم بهذه

٣٢. رمضان ابو السعود، الحقوق العينية الاصلية، ط١، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠١م، ص٥٣٤.

٣٣. نبيل ابراهيم سعد ، مصدر سابق ، ص٢٨٥.

٣٤. عبد الرزاق احمد السنهوري ، المصدر السابق ، ص١٣٦٩-١٣٧١.

٣٥. غني حسون طه ، محمد طه البشير، المصدر السابق ، ص ٣٣٣. عبد الرزاق احمد السنهوري ، المصدر السابق ، ص١٣٦٩-١٣٧١.

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}.

لذلك يتحمل مالك العقار المرتفق هذه النفقات حتى ولو كانت ناجمة عن عيب في العقار المرتفق به أو تغير في موضع الارتفاق بسبب تغيير في حالة الأماكن . لكن إذا كانت هذه الاعمال قد اقتضى إجرائها خطأ من جانب مالك العقار المرتفق به ، فهذا الاخير 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 . فاذا تم الاتفاق بينهما على أن يتحمل مالك العقار المرتفق به هذه النفقات فإن هذا الالتزام يقع عليه دائماً ولا ينتقل الى المالك 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

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 جزاء الاخلال بكلا القيد من جانب مالك العقار المرتفق هو التزامه باعادة الحال الى ما كان عليه وكذلك التعويض اذا 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 باعادة 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 الملقاة على عاتق مالك العقار المرتفق الالتزام بإداء نفقة الاعمال اللازمة لاستعمال حق الارتفاق وصيانتته ، 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 نافعة ايضاً لمالك العقار المرتفق به ، تتوزع هذه

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

٣٧. اسعد دياب ، ابحاث في التأمينات العينية ، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ١٩٨٨م ، ص ١٢٦.

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

هذه الحالة التزاماً شخصياً يتحمله وحده بسبب استفادته من الاعمال التي يقوم بها مالك العقار المرتفق^{٣٩}.

حقه أو يجعل ممارسة هذا الحق مرهقاً وإن تقدير ذلك يرجع لقاضي الموضوع^{٤٠}.

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 أرتكب المخالفة^{٤١}.

كما يلتزم صاحب العقار المرتفق به بمجموعة التزامات سواء كانت مقررّة 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 المجري او ان يحرث الارض المثقلة بارتفاق المرعى ، ويكون التزاماً عاماً^{٤٢}.

كما من الالتزامات ايضاً هو الامتناع عن تغيير موضع حق الارتفاق ، فإلعاةة هي انه ليس لمالك العقار المرتفق به ان يغير او يطالب بتغيير الوضع القائم او ان يطلب تبديل الموضع 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

المطلب الثاني: حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق به

كما هو الشأن بالنسبة لمالك العقار المرتفق فان 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

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

٤٠. محمود جلال حمزة، التبسيط في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١، دار الحامد للنشر ، ١٩٩٨م، ص ٣٣٠-٣٣١.

٤١. عبد الرزاق احمد السنهوري ، المصدر السابق ، ص ١٣٨٣-١٣٨٤.

٤٢. رمضان ابو سعود ، مصدر سابق ، ص ٥٣٩.

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 اخر من العقار أو الى عقار اخر يملكه أجنبي إذا قبل الأجنبي ذلك مع مراعاة أن هذا التغيير لا يضر بحقوق صاحب الارتفاق بحيث أن الموضع الجديد لا يقل عن الوضع السابق يسراً في استعمال الحق حالاً أو مستقبلاً».

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 ومرور الزمن من أهم الحالات الجائزة والمشروعة لانتهاء حقوق الارتفاق.

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 الاستفادة اجزاء العقار من المجرى ، لان هذا الحق لا يمكن ازالته».

فإذا كان استعمال حق الارتفاق قد تركز في موضع معين كطريق أعد لاستعمال حق المرور، فإن هذا الموضع 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 الموضع الاصيل لاستعمال حق الارتفاق أمر مطلق ، لا يرد عليه أي استثناء أما عدم جواز استقلال مالك العقار المرتفق به بتغيير هذا الموضع فيرد عليه استثناء نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (١٢٧٨) من القانون المدني العراقي النافذ حيث نصت «ومع 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 الأجنبي ذلك . كل هذا متى كان استعمال الارتفاق في وضعه

٤٣. حسن ديريه ، مصدر سابق ، ص ٢٣٢.

٤٤. غني حسون طه ، محمد طه البشير ، مصدر سابق ، ص ٣٣٤.

استحالة الاستعمال استحالة تامة أن يصبح الاستعمال أكثر مشقة^٥. وبناءً على ذلك إذا عادت الأشياء الى وضع يمكن معه استعمال الارتفاق اخذ حق الارتفاق سيرته الاولى بشرط الإيكون هذا الاستعمال أكثر مشقة من ذي قبل ، ولا يشترط في هذه الحالة ان يقود الأشياء الى وضعها الاصلي تماماً^٦.

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 ، فان حق الارتفاق يعود الى ما كان عليه قبل البيع لزوال السبب الذي ادى الى اتحاد الذمة ، لكن اذا زال سبب اتحاد الذمة زوالاً رجعيماً فان 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 كانوا عليها قبل التعاقد^٧. 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 أثره الى الماضي فان حق الارتفاق يعود الى ما كان عليه قبل البيع لزوال

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 :

اولاً: الطرق الخاصة لانقضاء حقوق الارتفاق .

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

١. استحالة الاستعمال حق الارتفاق : ينقضي حق الارتفاق اذا أصبح استعماله مستحيلاً بسبب تغير حدث في احد العقارين ، وقد نصت المادة (١٢٨٣) من القانون المدني العراقي النافذ بقولها « ينقضي حق الارتفاق إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن معها استعمال هذا الحق ، ويعود إذا عادت الأشياء الى وضع يمكن معه استعمال هذا الحق ». ويترتب على ذلك أنه إذا كان حق الارتفاق هو ارتفاق بالمرور وأنحبس العقار المرتفق به بحيث أصبح من المتعذر الوصول منه الى الطريق العام فان 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

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.

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 ووضعها 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^{٤٨} . 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 ١٩٧١^{٥٢} .

٢. انقضاء الاجل المحدد : الاصل في حق

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 ، فإذا 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 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 فإن 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} .

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

٤٩. اسماعيل غانم ، مصدر سابق ، ص ٣٠٣ .

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) .

اعتباراً من تاريخ آخر عمل قام به مالك العقار المرتفق، إذا كان الارتفاق غير مستمر، وإذا كان حق الارتفاق مستمر فإن المدة تبدأ بالسريان اعتباراً من تاريخ أي عمل مخالف لاستعمال هذا الحق، وتسري قواعد الوقف والانتقاع المقررة لانتقاع ووقف التقادم المسقط، وهذا ما أشارت إليه 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 ادنى لمدة الارتفاق الشمسي.

الارتفاق أن يكون دائماً، الا أن هذه القاعدة ليست مطلقة إذ يجوز الاتفاق على أن يدوم الارتفاق مدة معينة وينتهي بانقضائها^{٥٩}. 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 دائم دون حاجة الى النص على دوامه، أما حق الملكية فهو دائم أبداً ولا يجوز النص على توقيته^{٥٥}. 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، فإذا كان الارتفاق مقرر لمصلحة عين موقوفة كانت المدة ست وثلاثون سنة، وهذه المدة تبدأ بالسريان

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

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

العلاقات المتعلقة بالملكية العقارية.
 ٥. حقوق الارتفاق تسهم 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 او جزئه مستقلاً عن العقارين المرتفق والمرتفق به .

٨. ان مدى حق الارتفاق يظل كما هو عند تجزئه العقار المرتفق ، فاذا تم قسمة العقار لأي سبب الى اجزاء يظل الارتفاق مستحقاً لكل جزء بشرط ان لا يترتب على التجزئة زيادة في العبء الواقع على العقار المرتفق به.
 ٩. ينشئ حق الارتفاق حقوقاً والتزامات على مالكي العقارين سواء العقار المرتفق او 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

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 تفصيلات 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 يسهم في المحافظة على الاستقرار والأمان في

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 خصصت له هذه العقارات اسوة الى ما ذهب اليه القانون المدني المصري في المادة (١٠١٥) منه.

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 وكفاء ، ولتحقيق هذه الأهداف يتطلب تعاوناً بين مختلف الجهات المعنية لضمان حقوق المواطنين.

٤. يجب على السلطات العراقية تعزيز

Declaration of Conflicting Interests

-The author declared that there isn't any potential conflicts of interest with respect to the research, authorship, and/or publication of this article.

Funding

The author received no financial support for the research, authorship, and/or publication of this article.

Ethical Statement

This research complies with ethical standards for conducting scientific studies. Informed consent was obtained from all individual participants included in the study.

Data availability statement

The data that support the findings of this study are available from the corresponding author upon reasonable request.

Supplemental Material

Supplemental material for this article is available online.

Acknowledgements

The authors did not declare any acknowledgements

إقرار تضارب المصالح

يُقر المؤلف بعدم وجود أي تضارب محتمل في المصالح فيما يتعلق بالبحث أو التأليف أو نشر هذا المقال

التمويل

لم يتلق المؤلف أي دعم مالي لإجراء هذا البحث أو تأليفه أو نشره.

البيان الأخلاقي

هذا البحث يتوافق مع المعايير الأخلاقية لإجراء الدراسات العلمية. وقد تم الحصول على موافقة خطية من جميع المشاركين الأفراد المشمولين في الدراسة.

بيان توفر البيانات

البيانات متاحة عند الطلب من المؤلف المراسل.

المواد التكميلية

لا توجد مواد تكميلية لهذا البحث

الشكر والتقدير

لا يوجد شكر وتقدير أفصح به الباحث

المصادر

أولاً: القرآن الكريم .

ثانياً: المصادر اللغوية .

١. احمد مختار عبد الحميد عمر ، معجم اللغة العربية المعاصرة ، عالم الكتب ، ط١ ، 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 - ايران ، ط٢ ، تحقيق : السيد احمد الحسيني ، ١٦٩/٥ .
٤. لسان العرب، ابن منظور ، محمد بن مكرم بن منظور ، ط١ ، دار صادر للنشر والتوزيع ، مصر ، ١٩٧١ م.
٥. محمد بن ابي بكر عبد القادر ، مختار الصحاح ، ط١ ، 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 ، ط١ .

ثالثاً : المصادر القانونية .

٧. اسعد دياب ، ابحاث في التأمينات العينية ، ط١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ١٩٨٨ م .
٨. اسماعيل غانم ، صور الملكية ، ط١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٥ م.
٩. حامد مصطفى ، الملكية العقارية في العراق ، ج١ ، ط١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٤ م.
١٠. حسن حواش حسن ، ماهية حقوق ارتفاع الطاقة الشمسية، اطروحة دكتوراه ، جامعة مدينة السادات ، كلية الحقوق ، ٢٠١٩ م.
١١. حسن ديريه ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١ ، دار الفكر العربي ، الاسكندرية ، ١٩٨٥ م.
١٢. حسن علي الذنون ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١ ، 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 ، ط١ ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، ٢٠٠١ م.
١٥. سعيد عبد الكريم مبارك ، الحقوق العينية الاصلية ، دار الحرية للنشر ، بغداد ، ١٩٧٢ م.
١٦. سمير حامد الجمال ، حقوق ارتفاع الطاقة الشمسية ، بحث مقدم للمؤتمر الدولي السنوي الحادي والعشرين لكلية القانون ، جامعة الامارات ، المنعقد في الفترة من

- ٦ مايو - ٨ مايو ٢٠١٣ م ، تحت عنوان الطاقة بين القانون والاقتصاد .
١٧. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج٩ ، ط١ ، دار احياء التراث العربي ، ١٩٨٦ م.
١٨. عبود عبد اللطيف البلداوي ، الحقوق العينية الاصلية ، دراسة مقارنة ، ج١ ، ط١ ، مطبعة المعارف ، بغداد ، ١٩٧٥ م.
١٩. محمد طه البشير ، غني حسون طه ، الحقوق العينية الاصلية ، ط٤ ، العاتك للنشر ، القاهرة ، ٢٠١٠ م.
٢٠. 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 ، ط١ ، ١٩٩٩ م.
٢١. محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الاصلية ، ج م ط١ ، دار الثقافة للنشر ، عمان ، ١٩٩٩ م.
٢٢. محمود جلال حمزة ، التبسيط في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١ ، دار الحامد للنشر ، ١٩٩٨ م.
٢٣. معتز كامل مرسي ، الحقوق العينية الاصلية ، حق الارتفاق ، ط١ ، منشأة المعارف ، مصر ، الاسكندرية ، ٢٠٠٤ م.
٢٤. نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، ٢٠١٠ م.

رابعاً : القوانين .

٢٥. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ م.
٢٦. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ م .
٢٧. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ م.

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 2013 ,8, 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.