



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ديالى
كلية القانون والعلوم السياسية
قسم القانون



حقوق الارتفاق

بحث تقدم به الطالب (رعد عبد الرزاق صالح)
إلى عمادة كلية القانون والعلوم السياسية وهو جزء
من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون

بإشراف

م.م. محمد حامد محمود

٢٠١٧

١٤٣٨هـ

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ

بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ﴾

[النساء: ٢٩].

الاهداء

*الى ابي *وامي *واخوتي*

ووطني

واصدقائي

فتلك ثمرة من ثمار غرسهما الطيب الكريم.....

ربنا اتمم عليهما عفوك ...انك سميع عليم.....

الشكر والثناء

لايسعني الا ان اتقدم بالشكر الجزيل ، مع بالغ الاحترام والتقدير ، لأستاذي وقدوتي ، الأستاذ **محمد حامد محمود**، بما أولاني من مجهود ورعاية بتوجيهات سديدة ، وملاحظات رشيدة ، وتنقيحات فريدة ، كما لها الاثر الحاسم في انجاز هذا البحث ، فله مني كل الثناء واناله من الشاكرين. وفضله من المقربين .

كما واتقدم بالشكر الوفير لاساتذة قسم القانون - في كلية القانون والعلوم السياسية ، جامعة ديالى كافة، وخص منهم عميد الكلية الأستاذ الدكتور خليفة عودة إبراهيم التميمي ، كما لا يفوتني ان اتقدم بالشكر الى ادارة المكتبة والعاملين فيها لتعاونهم معي ، لهم مني جزيل الشكر والتقدير

المحتويات

الصفحة	الموضوعات	ت
٢-١	المقدمة	١
١٠-٣	المبحث الأول: ماهية حقوق الارتفاق	٢
٤-٣	المطلب الأول: تعريف حق الارتفاق	٣
٨-٥	المطلب الثاني: شروط وخصائص حق الارتفاق	٤
١٠-٩	المطلب الثالث: أنواع حقوق الارتفاق	٥
١٩-١١	المبحث الثاني: احكام وأثار حق الارتفاق	٦
١٤-١١	المطلب الأول: احكام حق الارتفاق	٧
١٩-١٥	المطلب الثاني: الاثار المترتبة على قيام حق الارتفاق	٨
٢٣-٢٠	المبحث الثالث: طرق انقضاء حق الارتفاق	٩
٢١-٢٠	المطلب الأول: الطرق الخاصة لانقضاء حق الارتفاق	١٠
٢٣-٢٢	المطلب الثاني: الطرق العامة لإنقضاء حق الارتفاق	١١
٢٥-٢٤	الخاتمة	١٢
٢٧-٢٦	المصادر	١٣

اقرار المشرف

اشهد بان اعداد هذا البحث الموسوم بـ (حقوق الارتفاق) جرى تحت اشرافي في جامعة ديالى كلية القانون والعلوم السياسية وهو جزء من نيل شهادة البكالوريوس في القانون.

التوقيع:-

المشرف:- م.م محمد حامد محمود

التاريخ / / ٢٠١٧

المقدمة

لقد منّ الله سبحانه على أهل الإسلام خاصة والبشرية عامة فجعل في فقهاء المسلمين على مر العصور من يدرك حاجات مجتمعاتهم، فيجتهدوا في صياغة الأحكام الفقهية والقانونية وفقاً لمتطلبات العصر، وما جاءت به الشريعة والقانون من رعاية المصالح والحقوق، ودرأ المفساد والمظالم، ولقد حظيت سائر الحقوق بالدراسة والبحث من فقهاءنا الأجلاء، ومن تلك الحقوق حق الارتفاق المتعلق بتحصيل منافع العقارات بأنواعها الخاصة والعامة، ومع أن هذا النوع من الحقوق قد أخذ اليوم طابعاً مختلفاً، إلا أن الكتابات الفقهية القانونية فيه لا تزال قاصرة عن الوفاء بما يتطلبه هذا العصر، الذي جدد فيه أنواعاً من حقوق الارتفاقات التي آلت إلى أنواع من المشكلات والمخالفات بسبب غياب النظام المستمد من الشرع المطهر، وإن كانت بعض النظريات القانونية في هذا الجانب متوفرة اليوم إلا أنها لا يمكن أن تعبر عن الرأي الفقهي، المستمد من أصول التشريع في الكتاب والسنة.

ومسائل الارتفاق يكتنفها شيء من التداخل والغموض، صرح بذلك بعض الفقهاء المتقدمين، حيث قال حسام الدين الشهيد: "وجدت مسائل دعوى الحيطان والطرق ومسيل الماء من أصعب المسائل مراماً، وأعسرها التئاماً" ولئن كانت مسائل الارتفاق صعبة ومعقدة في ذلك الوقت فهي اليوم أصعب، وأكثر إشكالاً، فقد تعددت أنماط المعاملات والعادات والأعراف، واستجدت ألوان كثيرة من الحقوق المتعلقة بحق الارتفاق في العقارات الخاصة والعامة، مما يعني ضرورة مراجعة ما كتبه الفقهاء المتقدمون مع مراعاة هذا التغير أو التحول في عصرنا الحاضر.

ولعل هذا البحث يعتبر إضافة جديدة لإثراء بعض جوانب موضوع حق الارتفاق، ومساهمة في تتبع بعض صيغه وتطبيقاته المعاصرة، موقناً بأن بحث هذا الموضوع

يحتاج إلى دراسة أكثر توسعاً وعمقاً وتحليلاً، ومقارنة بما هو موجود ومعمول به في الأنظمة الدولية، وفي ضوء ذلك قسمنا بحثنا هذا الى ثلاث مباحث، الأول ماهية حق الارتفاق، والثني احكام واثر حق الارتفاق، والثالث طرق انقضاء حق الارتفاق.

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في دراسة ماهية حق الارتفاق وما يتناوله من تعريف وشروط وخصائص وانوع لان حق الارتفاق يعتبر من اهم حقوق التي تحد من منفعة عقار على عقار غيره وكذلك تبرز أهمية البحث فيما يتعلق بالتزامات المالك للعقار المرتفق والمرتفق به.

هدف البحث:

يهدف البحث الى دراسة تعريف حق الارتفاق والى معرفة احكام واثار هذا الحق، ويهدف الى تحديد احكام حق الارتفاق وذلك لرجوعه الى السند الذي أنشأ بمقتضاه حق الارتفاق والى عرف الجهة فيما لا يتعارض مع ما تضمنه السند من احكام.

هيكلية البحث:

تطرقنا من خلال دراستنا في بحث حق الارتفاق والذي قسمناه الى ثلاثة مباحث في المبحث الأول تكلمنا عن ماهية حق الارتفاق والمبحث الثاني عن حكام واثار حق الارتفاق والمبحث الثالث تكلمنا عن طرق انقضاء حق الارتفاق.

المبحث الاول

ماهية حقوق الارتفاق

تعتبر حقوق الارتفاق من اهم الحقوق، حيث ان الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص اخر، ويجب ان يكون هناك عقار مرتفق، وهو العقار الذي تعود عليه الفائدة من حق الارتفاق، حيث لا ينشأ حق الارتفاق الا لمصلحة عقار بخلاف حق الانتفاع، ولهذا سوف نتناول في هذا المبحث بيان تعريف حق الارتفاق في المطلب الاول، واهم شروطه وخصائصه في المطلب الثاني، وانواع حقوق الارتفاق في المطلب الثالث.

المطلب الاول

تعريف حق الارتفاق

حق الارتفاق في اللغة: هو الاتكاء على مرفق اليد والانتفاع، والاستعانة ومرافق الدار مصاب الماء ونحوها^(١).

وعرفه اخرون في اللغة: بأنه الاتكاء على مرفق اليد اي متكأ ومثلاً او مجتمعاً وموضعا للارتفاق، والارتفاق فيه معنى الانتفاع والاستعانة بموضع اليد للاتكاء عليه، ومن هنا نجد ان الارتفاق يدور حول معنى الاستعانة والانتفاع بالشيء، والانتفاع فيقال اتفق بالشيء، اي انتفعت به، وارقفه أنعمه^(٢).

(١) ابن منظور، محمد بن مكرم بن منظور المصري، لسان العرب، ط ١، دار صادر للنشر والتوزيع، مصر، ١٩٧١، ص ٤٩.

(٢) محمد بن ابي بكر عبد القادر، مختار الصحاح، ط ١، مكتبة لبنان للنشر، ١٩٩٥، ص ١٦٧.

اما في الاصطلاح: فإنه عبارة عما يرتفق به ويختص بما هو من التوابع كالشرب ومسيل الماء (١).

وعرفه اخرون : بأنه هو حق مقرر على عقار لمنفعة عقار لشخص اخر (٢).

اما في القانون فقد عرفه القانون المدني العراقي حق الارتفاق في المادة (٨٧٦) " بأنه يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار اخر لشخص اخر ويجوز ان يترتب الارتفاق على مال عام اذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال، وهو حق عيني على عقار اخر، ويسمى الاول العقار المرتفق او العقار المخدوم ويسمى العقار الثاني العقار المرتفق به او العقار الخادم (٣).

وحق الارتفاق لا يجوز التصرف فيه او الحجز عليه مستقلا، وهو يرد على العقار بالطبيعة حتى ولو كان مملوكا عليه مستقلا، على العقار بالطبيعة ولو كان مملوكا ملكية عامة، ويكون مقررا لمصلحة عقار اخر شرط ان يكون العقار مملوكين لشخصين مختلفين، وليس لشخص واحد، لانه 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 المياه الطبيعية من الارض العالية الى الاراضي الواطئة (٤).

(١) ابن منظور ، محمد بن مكرم ، مصدر سابق ، ص ٥٢.

(٢) محمد بن يعقوب الفيروز ابادي ، القاموس المحيط ، ط ١، دار الفكر العربي ، بيروت ، ١٩٨٣ ، ص ١٣٣.

(٣) انظر : نص المادة (٨٧٦) القانون المدني العراقي.

(٤) د. نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الاصلية ، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية ، ٢٠١٠ ، ص ٢٧٨.

المطلب الثاني

شروط وخصائص حق الارتفاق

الفرع الاول : شروط حق الارتفاق

من خلال بيان تعريف حق الارتفاق الوارد اعلاه يتبين انه لقيام حق الارتفاق لابد من توافر شروط وهي:

اولا : ان يكون التكاليف مقررا على عقار معين : حتى تكون امام حق ارتفاق لابد من وجود عقار بطبيعته يتقرر عليه حق الارتفاق لانه لا يتقرر الا على العقار ولا يسوغ ترتيبه على الاشخاص ولا على الاشياء المنقولة ولو كانت عقارا بالتخصيص^(١).

ثانيا: ان يكون التكاليف مقررا لمنفعة عقار اخر معين :حيث ان المقصود من حق الارتفاق هو منفعة العقار المقرر له حق الارتفاق لا منفعة صاحب العقار، ولذلك يطلق على العقار المرتفق " العقار المخدوم او المتسلط وعلى العقار المرتفق به العقار الخادم"^(٢).

ثالثا: ان يكون العقار المرتفق والعقار المرتفق به لمالكين مختلفين : فحق الارتفاق بطبيعته يقتطع من سلطة مالك او يحد منها وبالتالي لا يتعود ان يثبت هذا الحق الا لشخص اخير غير المالك اذ لو ان العقار مملوكين لمالك واحد ما كان ثمة ضرورة

(١) د.محمد مؤمن ، حقوق الارتفاق في القانون المغربي ، ط١، مطبعة الوراثة الوطنية ، مراكش ، ٢٠٠٢ ، ص٧٤.

(٢) د مأمون الكزبري، الحقوق العينية الاصلية والتبعية ، ج٢، ط١، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠١ ، ص٢٧٨.

لانشاء حق ارتفاق المالك يملكه بصورة محلقة فله ان يفعل ما يشاء في عقاراته ويحدث ما يراه من ممرات او مجاري او محلات ضمن ملكيته^(١).

وان وعاء حق الارتفاق لا يرد على المنقولات، اما العقارات فهي مورد له اذا توافرت فيها الشرطان التاليان :

١. يجب ان تكون من العقارات بطبيعتها (كالارض والبناء) ولا يشترط ان يكون العقاران متعاقبين اذ من الجائز ان يشغل عثار بحق ارتفاق لمنفعة عقار ناء عته كارتفاق المجرى وحق اغتراف الماء وارتفاق هوائي.

٢. وان يكون العقار الذي يتقرر عليه حق الارتفاق ان يكون قابلا للتداول اما اذا كان غير قابل للتداول بان كان من الاملاك العامة، فالاصل انه لا يجوز ان يكون محلا يرد عليها حق الارتفاق وذلك بان الاموال العامة لا يجوز التصرف فيها او الحجز عليها او لمالكها بالتقادم وهذه هي القاعدة بهذا الشأن^(٢).

الفرع الثاني : خصائص حق الارتفاق :

وعلى ضوء بيان تعريف حق الارتفاق وبيان شروطه تستطيع ان تبر خصائص حق الارتفاق فيما يلي:

اولا : انه حق عيني عقاري : حق الارتفاق حق عيني اصلي يخول صاحب العقار المرتفق سلطة مباشرة على العقار المرتفقة به، وحق الارتفاق لا يرد الا على عقار

(١) عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ٩ ، ط١ ، دار احياء التراث العربي ، ١٩٨٦ ، ص٣٥١.

(٢) محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١ ، مطبعة الداودي ، دمشق ، ١٩٨٥ ، ص٤٨٦.

يحد من منفعته لفائدة عقار غيره مملوك لشخص اخر، ولذلك فهو حق دائما عقاري^(١).

ثانيا : حق الارتفاق حق له طابع الدوام :

الاصل ان حق الارتفاق يدوم بدوام العقارين المرتفق والمرتفق به كما ان هذا الحق يتبع كل من العقار المرتفق والعقار المرتفق به ولا ينفصل عنها فيما يجري عليها من تصرفات، كما لا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار الا بالتخلي عنه فحق الارتفاق يتبع العقار المرتفق به باعتباره من الاعباء التكاليف الملحقة به، فيظل مثقلا بحق الارتفاق فينتقل مع العقار الى من تنتقل مع العقار الى من تنتقل اليه ملكية هذا العقار، وتقصد بطابع الدوام الذي يتصف به حق الارتفاق ان هذا الدوام وان كان ليس من جوهره الا انه من طبيعته، ولذلك نجد ان الارتفاق يسقط بعدم الاستعمال كما ان طبيعته لا تأبى التأمين بأجل معين وينتهي بانقضاء الاجل^(٢).

ثالثا : حق الارتفاق حق غير قابل للتجزئة :

ويقصد بذلك ان حق الارتفاق مقرر لفائدة العقار المرتفق كله، كما انه يثقل العقار المرتفق به كله، فإذا جزئ العقار المرتفق يعني الارتفاق مستحقا لكل جزء منه، واذا جزئ العقار المرتفق به يعني حق الارتفاق واقعا على كل جزء منه، وهذا هو الاصل^(٣).

(١) د. محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية، ط١، ج١، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠١٠، ٢٤٣.

(٢) د. حسن ديرة، الحقوق العينية الاصلية، ط١، دار الفكر العربي، الاسكندرية، ١٩٨٥، ص٢٩٣.

(٣) د. محمد طه البشير، د. غني حسون طه، مصدر سابق، ص٢٥١.

رابعاً : حق الارتفاق يتقرر على عقار لمصلحة عقار غيره مملوك لشخص آخر :

ينشأ حق الارتفاق علاقة بين مملوكين لمالكين مختلفين ما يكون من مقتضاه يحمّل أحدهما عبئاً أو تكليف عيني استثنائي وتحقيق مصلحة أو منفعة عينية للعقار الآخر ولذلك فإنه يلزم أن يكون العقاران مملوكين لشخصين مختلفين، فحق الارتفاق بطبيعته يقتطع من سلطة المالك أو يحد منها وبالتالي لا يتصور أن يثبت هذا الحق إلا لشخص آخر غير المالك، ومن ثم يجب أن يكون التكليف على عقار لفائدة عقار، فإن جوهر حق الارتفاق هو التكليف الذي يتقرر على عقار لصالح عقار آخر، ويسمى العقار المستفيد العقار المرتفق المخدم، ويسمى العقار المقرر عليه التكليف العقار المرتفق به أو العقار الخادم^(١).

(١) د. معتر كامل مرسي، الحقوق العينية الأصلية، حق الارتفاق، ط١، منشأة المعارف، مصر، الاسكندرية، ٢٠٠٤، ص ٣٧٤.

المطلب الثالث

انواع حقوق الارتفاق

تتنوع حقوق الارتفاق بتنوع مضمونها، او بحسب طبيعة هذا المضمون، او مظهره الى ثلاثة انواع وكالاتي :

اولا : الارتفاقات الايجابية والارتفاقات السلبية :

وينقسم الارتفاق تبعا لمضمونه الى ارتفاق ايجابي وارتفاق سلبي، والارتفاق الايجابي هو الذي يخول صاحب العقار المرتفقا او المخدم سلطة القيام باعمال ايجابية على العقار المرتفق به او الخادم، مثل الارتفاق بالمرور او بأعتراف المياه، اما الارتفاق السلبي هو الذي يتمتع معه صاحب العقار المرتفق به او الخادم ان يقوم باعمال معينة في عقار كان يحق له القيام بها، فهو يتمحض عن حرمان صاحب العقار المرتفق به او الخادم من استعمال بعض سلطاته كالارتفاق بعدم البناء الى ما يجاوز ارتفاعا معيناً او ارتفاق عدم المظل^(١).

ثانيا : الارتفاقات المستمرة والارتفاقات غير المستمرة :

ومعيار التفرقة بين هذه الارتفاقات يكمن في مدى الحاجة الى تدخل الانسان لممارسته، اي فيما اذا كان استعمال يحتاج الى 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 او المخدم، ومثل ذلك الارتفاق بالمظل، او بالشراب، او بالمجرى، او المسيل، او بعدم البناء، بالجملة كل الارتفاقات السلبية تعتبر ارتفاعات مستمرة وكذلك بعض الارتفاقات الايجابية ولا

(١) د. محمد وحيد سوار، مصدر سابق، ص ٤٩١.

يغير من هذه الطبيعة المستمرة الحاجة الى تدخل الانسان في البداية بالنسبة لبعض الارتفاقات لإكان استعمالها بعد ذلك، اما الارتفاقات غير المستمرة يحتاج استعماله الى تدخل متجدد من جانب صاحب العقار المرتفق او المخدم اذ بهذا التدخل المتجدد يستشعر بالعبء الاستثنائي الذي يتمثل العقار المرتفق به او الخادم، ومن امثلته الارتفاق بالمرور، او باعتراف المياه، او يرمى الماشية^(١).

ثالثا : الارتفاقات الظاهرة والارتفاقات غير الظاهرة :

ويكمن معيار التقسيم فيما اذا كانت هناك علامة خارجية تدل عليه من عدمه، بأن تكون للارتفاقات علامة ظاهرة، او لا تكون لهذه العلامة، ولذلك فإن ارتفاعا معيناً قد يكون ظاهرة في حالة، ولا يكون كذلك في اخرى تبعا لظروف الواقع، فالارتفاق بالمرور قد يكون ظاهرا اذا كان له طريق مخطط يمارس فيه، ويكون غي ظاهر اذا لم يكن الطريق محددًا بعلامة خارجية، والارتفاق بالمجرى يكون ظاهرا اذا كانت له قناة مكشوفة تجري فيه المياه، ويكون غير ظاهر اذا كان الماء يجري في انابيب مدفونة في باطن الارض، ولكن بعض الارتفاقات لا يكون الا ظاهرا كالارتفاق بالمطل، قد لا يتصور وجود دون نافذة او شرفة او نحو ذلك من العلاقات الخارجية التي تدل عليه، وقد تكون هناك ارتفاعات بطبيعتها غير ظاهرة الى الارتفاقات السلبية كالارتفاق بعدم البناء^(٢).

(١) محمد مؤمن، مصدر سابق، ص ١٣٠.

(٢) معتز كامل مرسي، مصدر سابق، ص ٤٧٩.

المبحث الثاني

احكام وأثار حق الارتفاق

تعتبر حقوق الارتفاق من اهم الحقوق العينية الاصلية بعد حق الملكية، وان لهذه الحقوق اهمية بالغة من خلال تنظيمها بمقتضيات قانونية، وقد تناول الفقهاء بالتأليف والدراسة من حيث طرق انشائها والاحكام المتعلقة بها، عن حقوق والتزامات، ولهذا سوف نتناول في هذا المبحث بيان احكام حق الارتفاق في المطلب الاول، واثار حق الارتفاق في المطلب الثاني .

المطلب الأول

احكام حق الارتفاق

ان احكام حق الارتفاق تتعلق بحقوق والتزامات مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به وعليه فإن احكام الارتفاق هي :

١. حقوق والتزامات مالكي العقارين :

حيث انه ينشئ حق الارتفاق حقوقا والتزامات على كل مالكي العقارين سواء العقار المرتفق او العقار المرتفق به^(١).

فأن لمالك العقار حقوق تثبت له ويتحمل التزامات، وهنا نبين كل من :

أ . حقوق مالك العقار المرتفق : فأن لصاحب العقار المرتفق ان يجري ما هو ضروري من الاعمال لاستعمال حق الارتفاق، وما يلزم للحفاظ عليه، حيث اكد القانون العراقي المدني بأن يحق لصاحب العقار حق الارتفاق ان يقوم بجميع

(١) د. محمد مؤمن ، حقوق الارتفاق في القانون المغربي ، ط١ ، مكتبة الدار البيضاء للنشر والتوزيع ، ١٩٩٥ ، ص١٤٦ .

الاعمال الضرورية لاستعمال حقه وصيانتته، فحق الارتفاق بالمرور يقول مالك العقار المرتفق الحق في رصف الطريق وتعبيده ليكون صالحا للمرور وحق الارتفاق بالمجرى على عقار الغير يخول صاحبه ان يحفر قناة تجري فيه المياه الى ارضه، ويهدف المشرع من هذا المقتضى تدعيم فعالية حق الارتفاق باعطاء مالك العقار المرتفق الرسائل اللازمة في استعمال حقه^(١).

وينبغي ان تكون هذه الاعمال ضرورية لاستعمال الحق، اما الاعمال غير الضرورية للاستعمال ولو كانت غير مضرّة بالعقار المرتفق فيه فليس له اجرائها، وليس له كذلك اقامة التحسينات، وتقدير كل ذلك مسألة يفصل فيها قاضي الموضوع ويتقيد مالك العقار المرتفق بشرط فقط في مباشرته لهذه الاعمال وهو ان يكون الاستعمال بأقل ضرر منه، فلو كان هناك مثلا حق المسيل وكان اجراء المياه بأنابيب من حديد اقل ضرر من استعمال انابيب من فخار فإنه ملزم باستعمال الانابيب الحديدية^(٢).

ب. التزامات مالك العقار المرتفق : تقع على عاتق مالك العقار تغيير تمتعه بمزايا ومنافع لارتفاق عدة التزامات عما ينص عليها القانون او بمقتضى العقد، مثال ذلك اراء تعويض مناسب مقابل حق الارتفاق، ومن بين الالتزامات الملغاة على عاتق مالك العقار المرتفق الالتزام باداء 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، الا انه اذا

(١) د. رمضان ابو السعود، الحقوق العينية الاصلية، ط١، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠١، ص٥٣٤.

(٢) د. نبيل ابراهيم سعد، مصدر سابق، ص٢٨٥.

كانت لهذه الاعمال نافعة ايضا لمالك العقار المرتفق به، تتوزع هذه النفقات على الطرفين كل نسبة ما يعود عليه من فائدة^(١).

٢. حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق به :

كما هو الشأن بالنسبة لمالك العقار المرتفق فان لمالك العقار المرتفق به مجموعة من الحقوق وجعلت على عاتقه مجموعة من الالتزامات وهي:

أ . حقوق مالك العقار المرتفق به : ان حق الارتفاق هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق فيه، ومنفعة الاول، ويجعله مثقلا بتكليف لفائدة الثاني، ولا يترتب على ذلك حرمان مالك العقار المرتفق به من ملكه، فالارتفاق لا يمنعه من ممارسة سلطاته على عقاره من استعمال واستغلال وتصرف، او من اهم الحقوق التي يتمتع صاحب العقار المرتفق به هو حقه في تغيير موضع الارتفاق، حيث انه اذا صار وضع الاول اشد كلفة على الملك المرتفق به، امكنه ان يعرض على صاحب الملك الاخر مكانا بسهولة المكان الاول لاستعمال حقوقه ولا يمكن لهذا الاخير ان يرفض ذلك^(٢).

ب . التزامات مالك العقار المرتفق به : حيث يلتزم صاحب العقار المرتفق به هو الاخر به مجموعة من الالتزامات سواء كانت هذه الالتزامات مقررة بالعقد المنشئ لحق الارتفاق والمنشأة بموجب القانون، ومن هذه الالتزامات هو الامتناع عن اعاقه استعمال حق الارتفاق وحيث يترتب على مالك العقار المرتفق به ان يعرقل استعمال

(١) د . اسعد دياب، ابحاث في التأمينات العينية، ط١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ١٩٨٨ ، ص١٢٦.

(٢) د . سعد دياب ، مصدر سابق ، ص ١٢٧.

صاحب حق الارتفاق كحقه كأن يضع ما يمنع مرور الماء المجرى او ان يحرث الارض المثقلة بارتفاق المرعى، ويكون هذا الالتزام عاما^(١).

ومن هذه الالتزامات ايضا 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 الموضع المعين اصلا لاستعمال حق الارتفاق بموضع اخر، كما ويمنع مالك العقار المرتفق به من ازالة حق الارتفاق بسبب تجزئة العقار، فأن حق العقار لا يقبل التجزئة ويترتب على ذلك انه اذا جزء العقار المرتفق يعني الارتفاق مستحقا لكل جزء منه على ان لا يزيد ذلك العبء الواقع على العقار المرتفق به فأذا كانت ارض زراعية لها حق المجرى مثلا وتجزأت الى عدة قطع فذلك يقضي تأميم حق المجرى لكل منها، وليس لصاحب العقار الذي عليه حق المجرى ان يعارض في استفادة اجزاء العقار من المجرى الان هذا الحق لا يمكن ازالته^(٢).

(١) د. رمضان ابو السعود ، مصدر سابق ، ص ٥٣٩.

(٢) حسن ديرة ، مصدر سابق ، ص ٢٣٢.

المطلب الثاني

الاثار المترتبة على قيام حق الارتفاق

ان تحديد احكام حق الارتفاق انما يرجع اولا للسند الذي نشأ بمقتضاة حق الارتفاق والى عرف الجهة فيما لا يتعارض مع ماتضمنه هذا السند من احكام، وعلى ضوء ذلك سنتناول هذا المطلب في فرعين الفرع الاول هو اثار حق الارتفاق بالنسبة الى مالك العقار المرتفق، والفرع الثاني اثار حق الارتفاق بالنسبة الى مالك العقار المرتفق به .

الفرع الاول

أثار حق الارتفاق بالنسبة الى مالك العقار المرتفق

مدى حق الارتفاق والمقصود هنا هو بيان الاعمال التي يحق لمالك العقار المرتفق القيام بها، ويتحدد هذا المدى تبعاً للسبب الذي انشأ حق الارتفاق، فإذا كان سبب الانشاء هو العقد او الوصية وجب الرجوع اليها لتحديد هذا المدى ولقاضي الموضوع سلطه تفسير ارادة المنصرف على ضوء قيام التصرف ووضع الاماكن، وحيازة الارتفاق مع وجوب ان يكون هذا التفسير ضيقاً، واذا كان سبب النشأة هو تخصيص المالك الاصلي، فإن مدى حق الارتفاق يتحدد بهذا التخصيص، واذا كان السبب المنشأ هو التقادم فإن مداه يتحدد بحسب ما وردت عليه الحيازة نوعاً وقدراً^(١).

ويرعى انه وأي كان سبب انشاء حق الارتفاق، فاذا هذا الحق يجب ان يتضمن كل ما هو ضروري لاستعماله، فمثلا الارتفاق باعتراف المياه من عين للغير، يتضمن

(١) د. عبد المجيد عبد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني العراقي، ج٢، ط٢، بغداد، ١٩٧٠، ص٣٥٦.

بالضرورة حق المرور لتوصيل المياه الى الارض المرتفعة، وبالتالي يكون حق المجرى هنا ارتفاعا تبعا للارتفاع الاصلي وهكذا^(١).

اما بخصوص تجزئة العقار المرتفق فقد نصت المادة (١٢٧٩) من ق.م.ع :

١. اذا جزء العقار المرتفق يعني الارتفاع مستحقا لكل جزء منه، على الا يزيد ذلك في العبء الواقع على العقار المرتفق به.

٢. غير انه اذا كان حق الارتفاع لا يفيد في الواقع الا بعض الاجزاء ولصاحب العقار المرتفق ان يطلب زوال هذا الحق من الاجزاء الاخرى^(٢).

ويتبين من هذا النص ان مدى حق الارتفاع يظل كما هو عند تجزئة العقار المرتفق، فاذا تم قسمة العقار لاي سبب الى اجزاء يظل الارتفاع مستحقا لكل جزء يشترط ان لا يترتب على التجزئة زيادة في العبء الواقع على العقار المرتفقا به، اما تجزئة العقار المرتفق به فقد جاء في المادة (١٢٨٠) من ق.م.ع

أ. اذا جزء العقار المرتفق به، بقى حق الارتفاع واقعا كل جزء منه

ب. غير انه اذا كان حق الارتفاع غير مستعملا في الواقع على بعض هذه الاجزاء، ولا يكن ان يستعمل عليها، فلمالك العقار كل جزء منها ان يطلب زوال هذا الحق عن الجزء الذي لملكه، حيث ان اذا حدث وجزء العقار المرتفق به لاي سبب فإن مدى حق الارتفاع يظل كما هو، اي واقعا على كل جزء منه، فاذا كان مضمون حق الارتفاع هو عدم البناء على ساحة معينة من الارض المرتفق بها ظل الوضع

(١) عبد المجيد عبد الحكيم، مصدر سابق، ص ٣٥٨.

(٢) المادة (١٢٧٩) من القانون المدني العراقي.

كما هو بعد تجزئة هذه الارض، فيظل كل جزء من هذه المساحة محملا بارتفاق عدم البناء^(١).

اما استعمال حق الارتفاق، فيجب على مالك العقار المرتفق الا يجاوز حدود الارتفاق طبقا للسبب المنشئ لهذا الحق سواء من حيث العقار المرتفق ولا من حيث مضمون الحق، ولا ان يستعمل على عقار غير العقار المرتفق به، حتى ولم يترتب على هذا الاستعمال زيادة في العبء الواقع على العقار المرتفق به، وكما يجب على مالك العقار المرتفق الا يسيئ استعمال حق الارتفاق حتى لم يجاوز حدود هذا الحق، فلا يجوز له احداث اي تغيير يؤدي الى الزيادة في عبء الارتفاق، فإذا ظل مالك العقار المرتفق به بما يجب عليه كان الجزاء هو في الزامه بإعادة الحالة الى ما كانت عليه، وايضا التعويض ان كان له مقتضى . اما الدعاوي المتحولة لمالك العقار فهي دعوى الاقرار بحق الارتفاق، فالمالك العقار المرتفق دعوى عينية يحمى بها، حق الارتفاق وهي دعوى الاقرار بحق الارتفاق يرفقها مالك العقار المرتفق به او اي حائز له، وكذلك دعوى الحيازة المتعلقة بحق الارتفاق، وهنا لا يشترط لكسب الارتفاق بالتقادم او بتخصيص المالك الاصيلي ان يكون مستمرا، وعلى ذلك فحق الارتفاق حتى ولو كان غير مستمرا يمكن حمايته بدعوى منع التعرض ودعوى وقف الاعمال الجديدة طالما كان هذا الحق ظاهرا، فحق الارتفاق الظاهر هو وحده يجوز كسبي التقادم ويجوز في نظر البعض الالتجاء الى دعوى استرداد الحالات التي يظهر فيها بوضوح ان عملا من اعمال العنف قد انتزع من صاحب حق الارتفاق حيازته لهذا الحق^(٢).

(١) رمضان ابو السعود ، مصدر سابق ، ص ٢٨٧.

(٢) د. سعيد عبد الكريم ، الوجيز في شرح القانون المدني العراقي ، ط ١ ، بغداد ، ١٩٩٧ ، ص ٣٥٥.

الفرع الثاني

أثار حق الارتفاق بالنسبة لمالك العقار المرتفق به

١. واجبات مالك العقار المرتفق به : حيث اكد القانون المدني العراقي ، على ان لا يجوز لمالك العقار المرتفق به ان يعمل شيئاً يؤدي الى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق او جعله اكثر مشقة ، ولا يجوز له بوجه خاص ان يغير من الوضع القائم ، او ان يبديل بالوضع المعين اصلا لاستعمال حق الارتفاق موضعاً اخر ، واذا كان الموضع الذي عين اصلا قد اصبح من شأنه ان يزيد عبء الارتفاق ، او اصبح الارتفاق مانعاً لحدوث تحسينات في العقار المرتفق به ، ويلاحظ من ان مالك العقار المرتفق به لا يقع عليه في الاصل سوى عدة واجبات سلبية ، حيث يلتزم عموماً بالامتناع عن اي عمل يؤدي الى الانتقاص من حق الارتفاق او جعله اكثر مشقة او استثناء من ذلك قد يلتزم هنا المالك بالقيام باعمال ايجابية كقيامه بعمل اضافي يقتضيه استعمال حق الارتفاق ودفع النفقات اللازمة لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه^(١).

وان تم تعيين الموضع الذي يستعمل فيه حق الارتفاق فالاصل ان يبقى كما هو دون تغيير ، فلا يملك مالك العقار المرتفق تغييره دون موافقة مالك العقار المرتفق به ، حتى ولو لم يترتب على هذا تغيير اية زيادة في عبء الارتفاق ويجوز لمالك العقار المرتفق به ان يطلب تغيير الوضع الاصلي حق الارتفاق اذا توفر شرطان :

اولهما : ان تتحقق فائدة لمالك العقار المرتفق به من جراء هذا التغيير ، فقد يثبت ان الموضع المتفق عليه من قبل اصبح من شأنه زيادة في عبء الارتفاق واصبح مانعاً من اجراء تحسينات بالعقار المرتفق به .

(١) د. محمد طه البشير ، غني حسون ، مصدر سابق ، ص ٢٧١ .

ثانيهما : ان لا يكون في هذا التغير الحاق الضرر بمالك العقار المرتفق، وذلك بأن يكون في استعمال الارتفاق في الموضع الجديد تحقيق سهولة ويسر كالتى كانت موجودة من قبل، وقاضي الموضوع هو الذي يثبت في ذلك، فإذا توافرت تلك الشروط فلا يحق لمالك العقار المرتفق رفضا تغير الموضع الاصيلي لاستعمال حق الارتفاق^(١).

اما الدعاوي المخولة لمالك العقار المرتفق به، فهي دعوى انكار حق الارتفاق، فمالك العقار الذي يدعى الغير ان له عليه حق ارتفاق دعوى عينية هي دعوى انكار حق الارتفاق ويطالب فيها الحكم بأن عقاه خالي من هذا التكليف ويكفي للمدعي ان يثبت اولاً انه مالك للعقار وحيث يددعه في دعواه الظاهر وهو افتراض خلو عقاره من التكاليف العينية، كما يجوز رفع دعوى الانكار ايضاً للطالبة بانتقاص حق الارتفاق وارجاعه الى حدوده الحقيقية، وكذلك دعاوي الحيازة، يجوز لمالك العقار الذي يدعى الغير تحمله بارتفاق لصالحه ان يرفع دعاوي الحيازة ليحمي حيازته للعقار من هذا الادعاء، فيطلب منع تعرض الغير له، او وقف الاعمال الجديدة التي يقوم بها، او استرد او الموضع الذي يستعمل فيه ما يدعيه من حق ارتفاق^(٢).

(١) د. اسعد دياب، مصدر سابق، ص ٢٦٩.

(٢) عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص ٣٩٤.

المبحث الثالث

طرق انقضاء حق الارتفاق

بعد ان بينا ماهية حقوق الارتفاق وخصائصه، وبيننا ايضا احكام واثار حق الارتفاق، فلا بد لنا ان نبين كيفية انقضاء حق الارتفاق، وعلى ضوء ذلك قسمنا بحثنا الى مطلبين، تكلمنا في المطلب الاول: الطرق الخاصة لانقضاء حق الارتفاق، وفي المطلب الثاني : الطرق العامة لانقضاء حق الارتفاق.

المطلب الأول

الطرق الخاصة لانقضاء حق الارتفاق

ينقضي حق الارتفاق باحد الطرق الاتية :

اولا: استحالة استعمال حق الارتفاق :

ينقضي حق الارتفاق اذا اصبح استعماله مستحيلا بسبب تعبير حدث في احد العقارين، وعلى هذا نصت المادة(١٢٨٣) من القانون المدني العراقي بقولها"ينقضي حق الارتفاق اذا تغير وضع الاشياء الى وضع يمكن معه استعمال الحق، ويعود اذا عادت الاشياء الى وضع يمكن معه استعمال الحق" (١).

ويشترط في الاستحالة في الاستعمال ان تكون استحالة مطلقة، فلا يكفي ان يكون من شأن التغير في الوضع المادي للاشياء ان يصبح الارتفاق اكثر مشقة، وبنوي ان تكون هذه الاستحالة ناشئة عن قوة قاهرة، او الى فعل صاحب العقار المرتفق او الى فعل صاحب العقار المرتفق به، والى فعل الغير، وعلى ذلك فإن تغيير الوضع

(١) قانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) .

المادي للأشياء وقد أدى إلى تعطيل استعمال الحق دون أن يترتب عليه انقضاء هذا الحق، وبناءً عليه إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعمال الارتفاق أخذ حق الارتفاق سيرته الأولى بشرط ألا يكون هذا الاستعمال أكثر مشقة من ذي قبل، ولا يشترط في هذه الحالة أن يقود الأشياء إلى وضعها الأصلي تماماً^(١).

ثانياً : زوال منفعة الارتفاق :

فإن لصاحب العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو لم تبقى له غير فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به فإذا كان الارتفاق حق مرور ثم أصبح للعقار المرتفق نتيجة فتح شارع جديد آخر إلى الطريق العام أقرب وأيسر، جاز لمالك العقار المرتفق به أن يطالب تحرير عقاره من حق الارتفاق ولو بدون موافقة مالك العقار المرتفق على أن يدفع لهذا الأخير تعريفاً مناسباً إذا كان له مقتضى، فإذا كان في وجود الارتفاق فائدة إضافية فيجب أن يعرض عنها من يستفيد من زوالها^(٢).

ثالثاً : اتحاد الذمة :

الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار غيره يملكه مالك آخر، فإذا أصبح العقاران المرتفق والمرتفق به مملوكين لشخص واحد انقضى الارتفاق لأنه لا يمكن أن يكون لشخص حق ارتفاق على عقار يملكه على أنه إذا زال اتحاد الذمة زوالاً يستند أثره إلى الماضي، فإن حق الارتفاق يعود إلى ما كان عليه قبل البيع لزوال السبب الذي أدى إلى اتحاد الذمة، لكن إذا زال سبب اتحاد الذمة زوالاً رجعيًا فإن حق الارتفاق يعود، كأن يكون سبب اتحاد الذمة شراء مالك أحد العقارين العقار

(١) د.إسماعيل غانم، صور الملكية، ط٢، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٥، ص٣٠١.

(٢) د.إسماعيل غانم، مصدر سابق، ص٣٠٣.

الآخر ثم يفتح عقد البيع وما يقتضيه ذلك من اعاده المتعاقدين الى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد^(١).

المطلب الثاني

الطرق العامة لإنقضاء حق الارتفاق

ينقضي حق الارتفاق وفقا لطرق العامة الاتية :

اولا : انقضاء حق الارتفاق بناء على ارادة الاطراف :

ان انقضاء حق الارتفاق بناء على ارادة الاطراف لا يمكن تصوره الا في الارتفاقات الارادية اما بخصوص الارتفاقات الطبيعية فهي تقوم على اعتبارات طبيعية بسبب امكنة العقارات وضوعها بالنسبة الى بعضها البعض، ولهذا فإن وجود هذه الارتفاقات وزوالها لا يستند الى ارادة مالك العقار المرتفق او مالك العقار المرتفق به، وكذلك الامر بالنسبة للارتفاقات القانونية لا يعتمد في وجودها وزوالها على ارادة اطرافها، وتقتضي الارتفاقات الارادية اما بناء على ارادة الطرفين معا او بالتنازل عنه ممن له مصلحة فيه، وفي هذه الحالة فإن الارتفاق ينتهي ويتطور العقار بصفة نهائية^(٢).

ثانيا : انقضاء الاجل وتخفيف الشرط الفاسخ :

تنفي حقوق الارتفاق 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 خصيمه الدوام هذه اذا كانت من

(١) د. حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق، ج١، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٤، ص٢٩٥.

(٢) د. عبود عبد اللطيف البلداوي، الحقوق العينية الاصلية، دراسة مقارنة، ج١، ط١، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٥، ص٢٢٣.

طبيعة حق الارتفاق فأنها ليست من مستلزماته، فيجوز باتفاق خاص توقيته بمدة معينة محددة ينقضي بانقضائها الا اذا انفق على تجديد هذه المدة (١).

ثالثاً: انقضاء حق الارتفاق بعدم الاستعمال :

وينقضي حق الارتفاق لعدم الاستعمال المدة المقررة قانوناً، وهي خمسة عشر سنة، ايا كان نوعه، ويخضع سقوط الارتفاق لعدم الاستعمال خلال المدة لقواعد الوقف او الانقطاع المقرر في شأن التقادم المسقط، واذا كان حق الارتفاق مقرراً لمصلحة عين موقوفة فأن مدة سقوط هذا الحق لعدم الاستعمال هي ستة وثلاثون سنة، واذا ملك العقار المرتفق عدة شركاء على الشيوع فان انتفاع احدهم بالارتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقيين، كما ان وقف التقادم لمصلحة احد الشركاء يجعله موقوفاً لصالح سائرهم، وقد خرج المشرع في هذا الحكم على قاعدة نسبية اثر وفق التقادم وانقطاعه، وان حق الارتفاق يخضع لقاعده سقوط الحق العيني بعدم استعماله مدة خمسة عشر سنة، لكن اذا كان الارتفاق ايا كان نوعه مستمراً او غير مستمر، ظاهراً او غير ظاهر، ايجابياً او سلبياً، ويبدأ حساب عدة حساب مدة التقادم من الوقت الذي يقع فيه اخر عمل من اعمال الاستعمال، في الارتفاق غير المستمر، وكذلك ينقطع بمعاودة الاستعمال، كما ينقطع ويقف سريانه بالاسباب ذاتها التي تسري على التقادم المسقط في الالتزامات، وان عدم الاستعمال يؤدي الى سقوط حق الارتفاق، فإنه يؤدي ايضاً الى تعديل الكيفية التي يستعمل بها، ويمكن تعديل كيفية الاستعمال لحق الارتفاق بالتقادم، ومن ذلك ان يستعمل صاحب حق الارتفاق بالمرور طريقاً اخر غير الذي عين اصلاً وظل يمر من هذا الطريق مدة خمسة عشر سنة (٢).

(١) حسن علي الذنون، الحقوق العينية الاصلية، ط١، بيت الحكمة، بغداد، ١٩٥٤، ص٣١٩.

(٢) حسن علي الذنون، مصدر سابق، ص٣٢١.

الخاتمة

بعد ان انتهينا من بحثنا هذا توصلنا الى النتائج التالية:

اولاً: الاستنتاجات:

١. تعتبر حقوق الارتفاق من اهم الحقوق، حيث ان الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص اخر، ويجب ان يكون هناك عقار مرتفق، وهو العقار الذي تعود عليه الفائدة من حق الارتفاق، حيث لا ينشأ حق الارتفاق الا لمصلحة عقار بخلاف حق الانتفاع
٢. وحق الارتفاق لا يجوز التصرف فيه او الحجز عليه مستقلاً، وهو يرد على العقار بالطبيعة حتى ولو كان مملوكا عليه مستقلاً، على العقار بالطبيعة ولو كان مملوكا ملكية عامة
٣. يجب ان تكون من العقارات بطبيعتها (كالارض والبناء) ولا يشترط ان يكون العقاران متعاقبين اذ من الجائز ان يشغل عثار بحق ارتفاق لمنفعة عقار ناء عته كارتفاق المجرى وحق اغتراف الماء وارتفاق هوائي
٤. ينشئ حق الارتفاق حقوقاً والتزامات على كل مالكي العقارين سواء العقار المرتفق او العقار المرتفق به
٥. فالارتفاق لا يمنعه من ممارسة سلطاته على عقاره من استعمال واستغلال وتصرف، او من اهم الحقوق التي يتمتع صاحب العقار المرتفق به هو حقه في تغيير موضع الارتفاق
٦. ان مدى حق الارتفاق يظل كما هو عند تجزئة العقار المرتفق، فإذا تم قسمة العقار لاي سبب الى اجزاء يظل الارتفاق مستحقاً لكل جزء يشترط ان لا يترتب على التجزئة زيادة في العبء الواقع على العقار المرتفقا به

٧. ويشترط في الاستحالة في الاستعمال ان تكون استحالة مطلقة، فلا يكفي ان يكون من شأن التغيير في الوضع المادي للاشياء ان يصبح الارتفاق اكثر مشقة

٨. جاز لمالك العقار المرتفق به ان يطالب تحرير عقاره من حق الارتفاق ولو بدون موافقة مالك العقار المرتفق على ان يدفع لهذا الاخير تعريفا مناسباً اذا كان له مقتضى

٩. ان انقضاء حق الارتفاق بناء على ارادة الاطراف لا يمكن تصوره الا في الارتفاقات الارادية اما بخصوص الارتفاقات الطبيعية فهي تقوم على اعتبارات طبيعية بسبب امكنة العقارات ووضعتها بالنسبة الى بعضها البعض

ثانياً: التوصيات

١. صياغة الحلول المتعلقة بمشكلات حق الارتفاق في الدراسات القانونية بلغة عصرية سهلة وموجزة.
٢. على الجهات المختصة تشديد العقوبات على الجرائم الواقعة على حق الارتفاق ومنها حق المرور والمياه بكافة صورها واشكالها.
٣. على الجهات المختصة دراسة الجرائم التي تهدد البيئة الواقعة على حق الارتفاق منها المياه وصياغتها على شكل قوانين وأنظمة.

المصادر والمراجع

القران الكريم

١. ابن منظور ،محمد بن مكرم بن منظور المصري ، لسان العرب ، ط ١ ، دار صادر للنشر والتوزيع ، مصر ، ١٩٧١.
٢. اسعد دياب، ابحاث في التأمينات العينية، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ١٩٨٨.
٣. اسماعيل غانم ، صور الملكية ، ط٢، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٥.
٤. حامد مصطفى ، الملكية العقارية في العراق ، ج١، ط١، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٤.
٥. حسن ديرة ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١، دار الفكر العربي ، الاسكندرية ، ١٩٨٥.
٦. حسن علي الذنون ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١، بيت الحكمة ،بغداد ، ١٩٥٤.
٧. رمضان ابو السعود ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، ٢٠٠١.
٨. سعيد عبد الكريم ، الوجيز في شرح القانون المدني العراقي ، ط١ ، بغداد ، ١٩٩٧.
٩. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج٩ ، ط١، دار احياء التراث العربي ، ١٩٨٦ .
١٠. عبد المجيد عبد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني العراقي ، ج٢ ، ط٢، بغداد ، ١٩٧٠.
١١. عبود عبد اللطيف البلداوي ، الحقوق العينية الاصلية ، دراسة مقارنة ، ج١، ط١، مطبعة المعارف ، بغداد، ١٩٧٥.

١٢. مأمون الكزبري، الحقوق العينية الاصلية والتبعية ، ج٢، ط١، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠١.
١٣. محمد بن ابي بكر عبد القادر ، مختار الصحاح ، ط١، مكتبة لبنان للنشر ، ١٩٩٥.
١٤. محمد بن يعقوب الفيروز ابادي ، القاموس المحيط ، ط١، دار الفكر العربي ، بيروت ، ١٩٨٣.
١٥. محمد طه البشير، د. غني حسون طه ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١، ج١، مكتبة الشهوري ، بغداد ، ٢٠١٠.
١٦. محمد مؤمن ، حقوق الارتفاق في القانون المغربي ، ط١، مطبعة الوراق الوطنية ، مراكش ، ٢٠٠٢.
١٧. محمد مؤمن ، حقوق الارتفاق في القانون المغربي ، ط١، مكتبة الدار البيضاء للنشر والتوزيع ، ١٩٩٥.
١٨. محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١، مطبعة الداودي ، دمشق ، ١٩٨٥.
١٩. معتز كامل مرسي ، الحقوق العينية الاصلية ، حق الارتفاق ، ط١، منشأة المعارف ، مصر ، الاسكندرية ، ٢٠٠٤.
٢٠. نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الاصلية ، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية ، ٢٠١٠.

ثانياً: القوانين

١. قانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) .

