



جامعة الريان
— AL RAYAN UNIVERSITY —

كلية القانون

اسم الطالب :

الشيت المباع لا

يرد ولا

يستبدل

فارجوا التأكد

من طلبك قبل

المجيء لكي لا

تخرج نفسك

وتخرجني

معك

السمستر (السابع)

اسم المادة (حقوق عينية)

قر كلاسية جامعة

الريان كرنه

السمستر (4 كينار)

اعداد الاستاذ

أ. مبروكة ساسي

جامعة الريان

— AL RAYAN UNIVERSITY —

يوجد لدينا

اوراق بحثية

سحب بحوث

من الهاتف

تنسيق بحوث

للسحب من الهاتف الارسل علي رقم

0917902355

ما هو الحق العيني .

الحق العيني : هو سلطة الشخص المباشرة على شيء - فله حق الملكية والتصرف والبيع والإيجار

الحق العيني هو سلطة مباشرة على شيء مادي معين بذاته يقرها القانون لشخص معين بذاته .

القسم الأول

في الحقوق العينية الأصلية

تمهيد وتقسيم تعريف الحقوق العينية الأصلية

الحقوق العينية الأصلية هي سلطة مباشرة لشخص على شيء معين : يستعملها صاحبها دون وسيط ، فهذه الحقوق سلطة وليست علاقة وهذا ما يفرق بينها وبين الحقوق الشخصية ، وهذه السلطة قد تكون كلية حين نتيح للشخص استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه ، ولا تتحقق هذه المزايا إلا في حق الملكية ، وقد تكون هذه السلطة جزئية فحينما تخول لصاحبها سلطة الاستعمال تكون بصدد حق استعمال وقد تخول لصاحبها السكنى فنكون بصدد حق السكنى ، وقد تخول لصاحبها سلطتي الاستعمال والاستغلال فنكون بصدد حق انتفاع ، وقد تخول لصاحبها فائدة أو منفعة من عقار لحساب عقاره فنكون بصدد حق ارتفاق .

ونقسم الدراسة في هذا القسم إلى ثلاثة أبواب :

الباب الأول : حق الملكية .

الباب الثاني : الحقوق العينية الأصلية المتفرعة من حق الملكية .

الباب الثالث : أسباب كسب الحقوق العينية الأصلية .

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد ستركت البيع
وأننا لبيعنا ستركت
Bata
Antennat
Balel

الباب الأول

حق الملكية

2019 7 4

هو حق عين (مالي) وهو ١٤ حقوق
المستة ٨١ ملى

تمهيد وتقسيم

حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية على وجه الإطلاق لأنه أوسعها نطاقاً،
بل هو جماع هذه الحقوق، فمن له حق الملكية على شيء له حق استعماله وحق استغلاله
وحق التصرف فيه، وبذلك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على
الشيء.

ونقسم الدراسة في هذا الباب إلى الفصول الآتية :

الفصل الأول : تعريف الحق وبيان خصائصه .

الفصل الثاني : محل حق الملكية .

الفصل الثالث : حماية حق الملكية .

الفصل الرابع : الملكية الشائعة .

حق استغلال
حق استعمال
حق التصرف
حق الملكية

الحامدة لله العليم

بسم الله الرحمن الرحيم

2019 - 9 - 1

ما هي أهمية هذا الموضوع

الفصل الأول

تعريف حق الملكية وبيان خصائصه والقيود الواردة عليه

المبحث الأول : التعريف بحق الملكية وأهميته وتطوره وخصائصه ووظائفه

المطلب الأول : ماهية حق الملكية وأهميته وطبيعته

قوله تعريف حق الملكية
تعريف حق الملكية هو
الامتياز الذي يملكه المالك
على الشيء المملوك له

أولاً : ماهية حق الملكية

الملك في اللغة مصدر منسوب إلى الملك من ملك يملكه ملكاً بكسر الميم، وهو هذا
الشيء ملك يميني والفتح أفصح، وملك المرأة تزوجها وملكه الشيء تملكه جعله ملكاً له (1)
والمالك ينشأ عن الصلة بين الإنسان والمال، والملكية أو الملك هو الاختصاص
ومعنى ذلك أن ملك الشيء هو الاختصاص به بمنع غير مالكه من الانتفاع به أو
التصرف فيه إلا عن طريق مالكه (2). وهناك تعريفات مختلفة وعديدة لحق الملكية سواء
من جانب فقهاء الشريعة الإسلامية أو فقهاء القانون الوضعي فلدى فقهاء الشريعة :

"هو حكم شيء أو وصف شرعي مقدر في العين أو في المنفعة تقتضي
تمكين من يضاف إليه من الانتفاع بالمملوك ومن المعاوضة عنه (3) وهو تمكن

تعريف
الملكية
هو

(1) مختار الصحاح للشيخ الإمام محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي - تقدم عبد الفتاح البركاوي - دار المنار ص

288 لسان العرب لابن منظور ج 6 - دار المعارف ص 426 .

(2) علي الخفيف - الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية - دار النهضة العربية 1990 ص 24 .

(3) الفروق للقرافي - الفرق 180 ج 2 ص 208 .

مالك أكثر رخص في تصرفه الخاص
حق تصرفه حق استعماله رخص التصرف فيه

الإنسان شرعاً بنفسه أو بنائيه من الانتفاع بالعين أو بالمنفعة ومن أخذ العوض عنهما⁽¹⁾.

وهو القدرة الشرعية على التصرف ابتداءً إلا لمانع⁽²⁾.

وفي الفقه الوضعي عرفه البعض بأنه "الحق في أن يضيف الشخص إلى نفسه مالاً، فإذا تملك هذا المال أصبح مالكا له أي له حق الملك أو حق الملكية على ماله"⁽³⁾.

تعريف
حق
الملكية
في
الفقه
الوضعي

وهو حق ملكية الشيء أي حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون⁽⁴⁾ وفي القانون الفرنسي كما عرفت المادة 455 هو "حق المالك في أن ينتفع بالشيء وأن يتصرف فيه بالكيفية الأكثر إطلاقاً" ولم يتعرض القانون المدني الليبي إلى تعريف حق الملكية وإنما بين في المادتين 811 والسلطات الممنوحة للمالك بقوله "المالك الشيء وحده في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه".

وإذا ما نظرنا إلى هذه التعريفات السابقة نجد أنها متقاربة وتفيد الاختصاص والتسلط على الشيء المملوك للشخص دون غيره، إلا أن التعريف الأفضل في رأينا والأرجح هو تعريف أستاذنا الدكتور السنهاوري لعموميته وشموليته وبيان السلطات المخولة لصاحب حق الملكية من ناحية وبيان القيود التي يمكن أن ترد عليه.

ثانياً / أهمية حق الملكية

حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية لما يتمتع به صاحبه من سلطات، وفي كونه معياراً للتعرف على النظام الاجتماعي والسياسي والاقتصادي السائد في المجتمعات،

(1) تمذيب الفروق - الفرق 18 - ج 3 ص 232.

(2) الكمال بن الهمام - شرح فتح القدير - ج 5 - دار إحياء التراث - كتاب البيوع ص 455.

(3) عبد الناصر العطار - شرح أحكام حق الملكية - طبعة 1990 ص 5.

(4) السنهاوري في الوسيط - ج 8 - ص 480.

* وهو الحق الذي يجعل لصاحبه الحصول على كل منافع الشيء المملوك سواء أكان ذلك باستعماله أو باستغلاله أو التصرف فيه - جميل الشراوي - الحقوق العينية الأصلية - الكتاب الأول - حق الملكية - ج 1 طبعة 1974 ص 16.

المطلب الثالث : خصائص حق الملكية

يتميز حق الملكية بالخصائص الآتية :

1 - حق جامع مانع :

2 - حق دائم .

3 - حق مقيد .

1 - حق جامع مانع : فهو حق جامع يعني أن للمالك الشيء وحده دون غيره أن

يستعمله أو يستثمره أو يتصرف فيه ويمتنع على الغير أن يشاركه في شيء من ذلك

وينتضح ذلك من خلال بيان القانون لسلطات المالك في المادة (81) حيث نصت على أن

"المالك الشيء وحده " وتطبيقاً لذلك للمالك أن يطالب بهدم الحائط المسائل على

أرضه، وبإزالة أسلاك الكهرباء التي تهدده، وبعدم جواز لصق الإعلانات على جدار

ملكه من غير رضاه (1) على أنه إذا كان للمالك أن يستأثر وحده بجميع هذه المزايا إلا أن

القانون قد ينص على الحد منها

وأيضاً جامع لان الحقوق المتفرعة عنه مؤقتة كحق الانتفاع أو الاستعمال أو

السكن لا تلبث أن تعود لصاحبها لأنها مؤقتة بمدة حياة المنتفع أو المستعمل أو صاحب

حق السكنى، وهو مانع أي مقصور على صاحبه دون غيره وكذا بعدم إمكانية أن يكون

الشيء الواحد مملوكاً لشخصين في وقت واحد إلا في الملكية على الشيوع التي تتم اتفاقاً

أو قانوناً وتنتهي بالقسمة الرضائية أو القضائية

2 - حق دائم : أي أن يبقى ويدوم مادام الشيء (محل) الحق ولا ينتهي إلا بانتفاء

محل الحق أو هلاكه، وينتقل بانتقاله من شخص لآخر ويترتب على ذلك :

(أ) أنه متى (غير مؤقت) وهو في هذا يختلف عن الحقوق العينية الأصلية الأخرى

كحق الانتفاع أو الاستعمال أو الارتفاق، فحق الشخص في مسكن ينتقل إلى ورثته من

بعده ولا يزول إلا بتهدم هذا المسكن (2)



(1) عبد العزيز عامر - دروس في حق الملكية - طبعة 1967 - دار النهضة العربية ص 15.

- محمد علي عمران - المرجع السابق في القانون الليبي - ص 276 - وفي القانون المصري ص 543.

(2) السنهوري في الوسيط - ج 8 بند 325 - محمد ليب شنب - المرجع السابق ص 215.

① أنه حق غير مؤقت (ب) لا يندرج في المصلحة العامة
الاشارة (د)

(ب) أنه لا يسقط بعدم الاستعمال بعكس الحقوق العينية الأخرى، وذلك لأن أحكام

الرأي
الاول
ان
سواء

الشرعية الإسلامية كما هو مطلق في الجماهيرية لا يسقط فيها الحق بالتقادم أبداً.
وقد اختلف الفقهاء في جواز (الاتفاق) على اقتران الملكية بأجل واقف أو بأجل فاسخ فذهب رأي إلى أن دوام حق الملكية يقتضي (عدم) جواز اقترائه بأجل واقف أو فاسخ لتنافر ذلك مع سلطة المالك في التصرف في الشيء، وذهب رأي إلى أن دوام حق الملكية لا يتنافى مع جواز (الاتفاق) على اقترائه بأجل واقف أو فاسخ، وأن كان العمل يجري على عدم توقيتها، نظراً لأن هناك وسيلة بديلة هي حق الانتفاع وهو أفضل من حق الملكية المؤقتة، وما نراه اجدر وأولى بالاعتبار ويراها أيضاً أغلب الفقهاء أن الملكية حق دائم وهذا أمر يتفق مع ما ينص عليه فقهاء الشريعة الإسلامية من أن الملك التام لا يتقيد بالزمان، ولا ينتهي إلا بانتقاله للغير بتصرف ناقل للملك أو ميراث أو بهلاك العين المملوكة (1). وارجع المرجع

لأنه

3- حق الملكية حق مقيد الاتجاه الحديث يرى أنه ليس حقاً مطلقاً بل له وظيفة اجتماعية، فلو كان حق الملكية مطلقاً لجاز للشخص الذي يملك المسكن أن يهدمه أو يحوله إلى ورشة مثلاً، أو لمالك المزرعة حر في زراعتها ولكن قد يقيد المشرع هذا المزارع بزراعة محصول معين لإفادة المجتمع، وإذا تركنا أيضاً صاحب المسكن بأن يهدم مسكنه أو يحوله إلى ورشة لأثر ذلك على الثروة السكنية للمجتمع. وبالتالي يترتب على ذلك أنه إذا حدث تعارض بين حق الملكية والمصلحة العامة فالأولوية تكون للمصلحة العامة. لذا قررت المجتمعات المعاصرة إمكانية نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض عادل

الاجتماعي
الاشارة

وإذا حدث تعارض بين حق الملكية ومصلحة خاصة للمالك ومصلحة أخرى خاصة أولى بالرعاية فإن المشرع يغلب الأولى بالرعاية وعدم جواز التسف في استعمال الحق.

(1) انظر في بسط وعرض هذه الآراء - عبد الناصر العطار - المرجع السابق ص 34، 36 المواد رقم 9-11. ارجع القانون رقم 4 لسنة 1978 بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية. - عبد العزيز عامر - المرجع السابق ص 15. - عبد المنعم الصده - حق الملكية، طبعة 1964 ص 16.

• أيضاً إمكانية تدخل الغير (الانتفاع) مما يملكه شخص آخر قانوناً كاستعمال المساقى والمصارف الخاصة وهي مملوكة لفرد ملكية خاصة وكذلك حق الارتفاق أو حق المرور.

المطلب الرابع : وظيفة الملكية

ما هي وظيفة الملكية

1 - طبيعية: وتتمثل في إشباع الحاجات الضرورية للفرد واستمرار وجوده فملكية المسكن يحقق إيواء الإنسان وأسرته، وملكية السيارة والمعيش تساعد الشخص على استمرار حياته.

2 - استثمارية: وهي استثمار صاحب الحق لما يملكه والحصول على ربح، فصاحب سيارة النقل له حق نقل بضائع الآخرين والحصول على ثمن نقل هذه البضائع، وكذا أدوات ممارسة حرفة معينة.

3 - اجتماعية: وهي الإطار الذي تمارس فيه الوظيفة الطبيعية والاستثمارية فاستعمال الإنسان للأشياء المملوكة لإشباع حاجاته واستمرار وجوده واستثماره لها يؤديه بطريقة غير مباشرة لاستمرار المجتمع فازدهار اقتصاد الفرد يؤدي إلى ازدهار اقتصاد المجتمع (1).

المبحث الثاني : أساس وأشكال الملكية في النظام الجماهيري

المطلب الأول : أساس الملكية في النظام الجماهيري

دار جدل حول أصل الملكية، فأصحاب المذهب الفردي يرون أن الملكية فسي الأصل ظهرت فردية ثم صارت جماعية، والبعض يقولون أن الملكية جماعية فسي الأصل ثم صارت فردية، وفي الواقع والأصوب أن نظام الملكية نظام مزدوج، فمنذ بدء الخليقة وعبر العصور كان الإنسان يملك أشياء خاصة وفردية، ولكن الأراضي الزراعية وأماكن الصيد مملوكة ملكية جماعية وعلاجاً لهذه المساوئ في ظل كل من النظامين، فإن النظام

(1) العقيد عمر القذافي، الكتاب الأخضر - الفصل الثاني - حل المشكل الاقتصادي، ص 93 وما بعدها.

ضرورة مراعاة المواطن الأمتاع بالأرض لخدمة أهداف اقتصادية وتخطيط
اقتصادي محافظة على الموارد الطبيعية والتخطيط الزراعي المحدد من قبل المجتمع.

المطلب الثالث: صاحب حق الملكية من هو صاحب حق الملكية

(1) للملكية ركنان هما صاحب الحق والشيء محل الحق، وصاحب الحق هو الشخص
الذي يستأثر بالشيء محل الحق، والشخص يشمل الإنسان الطبيعي والشخص المعنوي،
والإنسان الطبيعي ذكر أو أنثى ويثبت حق الملكية للإنسان منذ ولادته وحتى قبل
ولادته كما هو الحال في حالة الجنين.

سلطات المالك

(2) للمالك سلطات ثلاث هي: (1) الاستعمال، والاستثمار، والتصرف. (2) الاستعمال هو الإفادة من الشيء إفادة مباشرة وهذه
السلطة يجب أن تتطابق مع الوظيفة الطبيعية المتمثلة في إشباع حاجات الفرد الضرورية،
فالاستعمال للسكن يكون يسكنه والأرض الزراعية يزرعها.

(3) ثانياً سلطة الاستثمار: هي الإفادة بطريقة غير مباشرة من ثمار الشيء
ومنتجاته، والثمار تختلف عن المنتجات.

(4) فالثمار هي دورية متجددة، أما المنتجات ليست دورية ولا متجددة وتترتب عليها
الانتفاص عند الأخذ منها، فالمنزل مثلاً تكون الإفادة منه بطريقة غير مباشرة عن طريق
تأجيرها والحصول على ثماره مع الأخذ في العلم أن التأجير غير جائز للأشخاص
الطبيعيين (1) والثمار الطبيعية وهي التي تتولد من الشيء بصورة طبيعية دون تدخل من
الإنسان كنتاج الحيوان والكلاً الذي ينمو في الأرض.

(5) وثمار صناعية تتولد بفعل الإنسان كزراعة الأرض للحصول على البذور.
(6) وثمار مدنية تتمثل فيما يحصل عليه الإنسان من ربح إيجار الأرض الزراعية (2)
والقوائد التي يحصل عليها الإنسان من الأسهم والسندات، والمنتجات مثل الفحم والحديد
الذي يتم الحصول عليه من المنجم.

(1) محمد علي عمران - المرجع السابق في القانون الليبي ص 7.

- علي علي سليمان - المرجع السابق ص 36، 37.

حيث اننا نرى ان الشيء قد تغير في حاله فان هو الفرضي بين النظر في المادي والنظر في القانوني

ثالثاً / سلطة التصرف : وهي استخدام الشيء بطريقة يترتب عليها انتهاء الحق، ويكون مادياً بتغيير الشيء أو استهلاكه مثل صوف يتحول إلى ملابس، أو استهلاكه كأكلة المواد الغذائية، ويكون قانونياً بانتقال ملكية الشيء إلى مالك آخر كالبيع والهبة والوصية بمقابل أو بدونه .

ما هي

المبحث الثالث : القيود التي تحد من حرية التملك

(الأصل) أن الإنسان حر في تملك الأشياء إلا أن هناك قيوداً على هذه الحرية وحريضة التملك تنقيد بصورة عامة وجوهرية في :

1- قيد إشباع الحاجات الضرورية للفرد والأسرة، والملكية تنقيد بالعمل فسيب الملكية يكون العمل المشروع من جهد الإنسان وأفراد أسرته دون استغلال للغير بأجر أو بدون أجر، وهناك قيود تحد من حرية التملك تتمثل فيما ورد في الشريعة الإسلامية، فلا يجوز ملكية الأشياء المحرمة كالخمر والخنزير فهي تخرج عن دائرة التعامل .

2- القيد الثاني في القانون رقم 86/6 في شأن الملكية العقارية فمضى في المادة 1 منه على أنه "كل مواطن بلغ سن الرشد الحق في تملك مسكن بشرط الإقامة فيه أو حيازته قطعة أرض صالحة لبناء مسكن، ويستثنى من شرط البلوغ من كان يتيم الأبوين" مما لا يجوز للشخص تملك أكثر من مسكن ولو كان متزوجاً بأكثر من امرأة في حين القانون المطبق

3- عدم تملك العقارات غير المعدة للسكن إلا لممارسة الحرفية أو المهنة أو الصناعة .

4- وأيضاً بشأن تنظيم وسائل النقل العام حدد نطاق تملك الشاحنات فنص القانون الصادر في 1973/12/28 فـ، بأن نكون في حدود ثلاث شاحنات ذات حمولة 3 أطنان وبعد تنظيم قيد الملكية لإشباع الحاجة وحدود الجهد، فالفرد لا يمتلك أكثر من شاحنة لأن جهده يعجز عن استثمار أكثر من شاحنة.

نص القانون الصادر سنة 1960 فـ، بأنه يحظر على غير الليبيين سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين اكتساب ملكية عقارية إلا بأذن خاص من الجهات المختصة.

6- نصوص القانون رقم 86/6 بشأن إلغاء الملكية الخاصة، فالأرض محل للملكية

العامة للمجتمع، وبذلك تخرج الأرض من دائرة التعامل.

المطلب الأول: القيود التي تحد من سلطات المالك

القيود التي تحد من سلطات المالك هي قيود قانونية وترد على سلطات الاستعمال

والاستثمار، أما القيود التي ترد على سلطة التصرف فهي إما قانونية وإما اتفاقية

أولاً القيود التي ترد على سلطة الاستعمال: هي قيود قانونية تهدف تحقيق

مصلحة عامة أو مصلحة خاصة أولى بالرعاية والمصلحة العامة هي كل قيد يحقق

المحاضرة 4

هذا هو الدرس

سجلت في كتيبي من فائمين

2022.2.13

البيت

الفصل الثاني

محل حق الملكية

المبحث الأول: الأشياء محل الحق في الأنظمة التقليدية

المطلب الأول: الأشياء من حيث ثباتها

من المخرج ليس أخذ الأشياء

تنقسم الأشياء في نظر القانون من حيث ثباتها إلى أشياء ثابتة وهي العقارات وأخرى غير ثابتة وهي المنقولات، وفي ذلك تنص المادة 82 مدني على أنه 1- كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار. وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول 2- ومع ذلك يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً على خدمة العقار أو استغلاله.

وبذلك يمكن القول بأن المشرع الليبي أخذ بتقسيم الأشياء من حيث ثباتها وإمكان نقلها من مكانها دون تلف إلى منقول وعقار، وعرفت المادة 1/82 مدني العقار بأنه الشيء الثابت في حيزه والذي لا يمكن نقله منه دون تلف يصيبه. أما المنقول فقد عرفه المشرع بطريقة الاستبعاد فكل ما ليس عقاراً يعتبر منقولاً.

العقارات

قد يكون العقار عقاراً بطبيعته، وقد يكون عقاراً بالتخصيص

وأما عن العقار بطبيعته فهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله منه دون تلف يصيبه ومثال ذلك المباني والأراضي.

٦٥
عن عمران

هو الذي لا يملكه في حيزه

(2)

2- وأما عن العقار بالتخصيص فهو عبارة عن منقول في حقيقة الأمر يرصد لخدمة هذا العقار واستغلاله، مثال ذلك آلة ري مثبتة في أرض زراعية بحيث لا يمكن نقلها منه دون تلف.

عاهة الشروط
الواجب
بوافرها
في المنقول
حتى يكون
عقار بالتخصيص

وحتى يكتسب المنقول وصف العقار بالتخصيص فإنه ينبغي توافر الشروط الآتية :
أ) أن يكون المنقول والعقار مملوكين لشخص واحد.
ب) أن يكون المنقول قد الحق بالعقار لخدمته واستغلاله، مثال ذلك التماثيل التي توضع في العقار لتجميله والآلات التي تخصص لاستغلال المصنع. أما المنقول الذي يضعه صاحبه في العقار لخدمة نفسه لا لخدمة العقار فإنه لا يعتبر عقاراً بالتخصيص.
ج) ألا يشترط أن يكون التخصيص بصفة دائمة بل يكفي يكون عارضاً، وإذا ما زال التخصيص عن المنقول زال وصف العقار بالتخصيص.

هو طبيعة عقار
ولكن بعد

المنقولات :

عاهة
أنواع
المسؤول

أ) أن يكون المنقول منقولاً بطبيعته، وإما أن يكون منقولاً بحسب المال.
1- وأما عن المنقول بطبيعته فهو كل شيء غير ثابت في حيزه ويمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف، مثال ذلك، الحاصلات الزراعية، الحيوانات، الأبواب والشبابيك إذا فصلت عن البناء، والمنقول بحسب المال هو بطبيعته عقار ولكن يعر منقولاً بحسب المال، ومثال ذلك الثمار والحاصلات الزراعية المراد قطف ثمارها والأشجار المعدة للقطع.

ويترتب على اعتبار العقار بطبيعته منقولاً بحسب المال أن المحكمة المختصة بنظر ما يثور حوله من منازعات لا تكون محكمة العقار بل المحكمة التي يوجد بها موطن المدعي عليه.

من حين
الخدمة
للمحكمة

أهمية التفرقة بين العقارات والمنقولات :

عاهة

هو الفرق بين العقارات والمنقولات

1- من الحقوق ما لا يرد إلا على العقارات كحق الارتفاق وحق السكنى والرهن

الرسمي

(1) توفيق حسن فرج - المدخل للعلوم القانونية - طبعة 1992 - ص 288 وما بعدها.

(2) محمد علي عمران - المرجع السابق - ص 22.

بمعنى، شخص يصير بأحد جهته أحد المورثين بعد التبريد في حكم
اللاخبط فيكون له نصيب في الميراث

2- الأخذ بالشفعة لا يكون إلا في العقارات

3- انتقال الملكية في المنقول بمجرد العقد إذا كان معينا بالذات وبالفرز والتجنب

إذا كان المنقول معينا بنوعه بينما العقارات تنتقل بالتسجيل

4- التنفيذ الجبري أكثر تعقيداً في العقارات

5- المحكمة المختصة بنظر النزاع في العقارات هي المحكمة التي تقع في

دائرتها هذه العقارات بينما في المنقول تكون المحكمة المختصة هي موطن المدعي

عليه (1)

المطلب الثاني: الأشياء القابلة للتعامل وغير القابلة للتعامل عليها

الأشياء القابلة للتعامل عليها هي محل للحقوق العينية وهي الأشياء المادية وليس

العمل أو الامتناع عن العمل لأنها حقوق شخصية الأشياء الخارجة عن التعامل، إما أنها

خارجة بطبيعتها عن التعامل لأنه لا يستطيع أحد الاستئثار بها وهي ملك للجميع كالماء

والهواء والشمس إلا إذا حاز كيميائي مثلاً كمية من الهواء المضغوط لإجراء بعض

التجارب فهذا يملك هذا الشيء ملكية خاصة

2- وأما لأنها خارجة عن التعامل بحكم القانون وهي الأموال العامة من منقولات

وعقارات مملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة ومخصصة لمنفعة العامة وهذه

الأموال لا يجوز تملكها ولا يرد عليها الحجز أو تملكها بالتقادم كالميراثين والطرق

والشواطئ وأيضاً هناك أشياء خارجة عن التعامل بحكم القانون كالمواد المخدرة

المطلب الثالث: الأشياء القابلة للاستهلاك وغير القابلة للاستهلاك

1- الأشياء القابلة للاستهلاك ينحصر استعمالها بحسن ما أعدت له في استهلاكها

أي إنفاقها والاستهلاك قد يكون مادياً بإخفاء مادة الشيء كأكل الطعام أو بتغيير صورة

(1) أحمد سلامة - المدخل لدراسة القانون - ج 2 - طبعة 1990 - ص 221 - 223.

(2) توفيق حسن فرج - المدخل للعلوم القانونية - طبعة 1992 - ص 283.

- السنهوري - الوسيط ج 8 - ص 96.

الشيء مثل تحويل المنسوجات إلى ملابس والاستهلاك القانوني بالتصرف في الشيء ببيعته أو إنفاق النقود.

ج- والأشياء الغير قابلة للاستهلاك تقبل تكرار استعمالها بصرف النظر عن مدة الاستعمال كالملابس (والمنازل) والمفروشات والعقارات والآلات⁽¹⁾.

أهمية
المعينة

أهمية هذا التقسيم هو أن بعض الحقوق لا ترد إلا على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك، مثل حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن وأيضا بعض العقود ولا ترد إلا على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك كعقد العارية وعقد الإيجار.

* المطلب الرابع: الأشياء من حيث تعيينها

هناك الأشياء المثلثة أو المعينة بذاتها وهي الأشياء التي تتشابه في أحادها وتقوم مقام بعضها عند الوفاء بالالتزامات وتقدر بالوزن والعدد أو المقاس أو الكيل أو الحجم مثل الحبوب والنقود.

حقوق
الشيء
بيت
الاشياء
المعينة
بذاتها أو بمعينة
بعضها

وهناك أشياء معينة بذاتها أو قيسية وهي التي تتفاوت في أحادها ولا تقوم مقام بعضها عند الوفاء مثل الأرض، المنازل، السيارات، الحيوانات.

* أهمية التمييز بينهما:

1- في الأشياء القيسية ينقضي الالتزام بهلاك محل هذا الشيء فإذا باع شخص شخص آخر سيارة وهاكت قبل التسليم برئت ذمته لاستحالة التنفيذ ولا تقدم سيارة أخرى مكانها.

في الوفاء: أما في الأشياء المثلثة فلا تبرأ الذمة ويتم الوفاء بشيء آخر كالقمح يشتري من تاجر آخر عند هلاك القمح الموجود لديه.

2- انتقال الملكية في الأشياء المعينة بذاتها يتم بمجرد العقد أما الأشياء المثلثة فلا بد من الفرز والتجزيب.

(1) محمد علي عمران - المرجع السابق - ص 24-26.

- أحمد سلامة - المدخل لدراسة القانون - طبعة 1992 - ص 209 - 210.

تكملة عن أهمية التمييز بين الأشياء المعينة بذاتها والأشياء المثلثة

الصل في سر عليه: كما سألته لا تخرج المقام في حق دسليم
وتسيرة دسليم يلا حب روضه بالفضه -

٣ في الوفاء الأشياء القيمة لا تقوم مقام بعضها فإذا هلكت السيارة، فلا يجزى
الدائن على قبول سيارة أخرى ولو كانت مساوية (١) في القيمة أو قيمتها أعلى، أما الأشياء
المثلية يجوز الوفاء بشيء من نفس النوع وبنفس المقدار (٢) مثلًا: إذا سلف من رقية ص
ما جاز في المقاصد كون في الديون التي موضوعها النقود أو المثلثات المتحدة في النوع دسليم
أو الجودة ولا تجوز في الأشياء القيمة (٣) نقود دسليم
المبحث الثاني: تقسيم الأشياء في النظام الجماهيري

هذه من الحقوق العينية الاصلية وهو منقوع من حق الملكية
هو حق العينية

الملكية سكن
سكن
سكن

26
#

الفصل الأول

حق الانتفاع Droil d'urfryit

حق عينية اصيل

مستم عن حق الانتفاع
عريف حق الانتفاع
المبحث الأول : ماهية حق الانتفاع وخصائصه
المطلب الأول : ماهية حق الانتفاع

حق الانتفاع من الحقوق العينية الأصلية، وهو منقوع من حق الملكية، فإذا كان
حق الملكية يخول صاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، فإن حق الانتفاع
يخول لصاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال فقط وتبقى سلطة التصرف لمالك الرقبة،
وينتج حق الانتفاع من تنازل المالك عن حقه في استعمال الشيء واستثماره، فيكون
للمتنازل له أي للمنتفع الحق في استعمال الشيء واستثماره لمدة معينة، وتكون ملكية
الرقبة مملوكة لغير (المنتفع) وقد يكون هذا الانتفاع بمقابل أو بدون مقابل.

حق عينية اصيل

المطلب الثاني : خصائصه

عاهة
خصائص
حق
الانتفاع

(1) حق عينية أصلي : أي يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء محل الحق،
فالمنتفع يمارس السلطات المخولة له بمقتضى القانون على الشيء دون حاجة إلى تدخل
شخص آخر لتمكينه من ذلك، وهو بذلك يختلف عن حق المستأجر الذي هو حق شخصي
لا بد فيه من تدخل المؤجر لتمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما أن تنازل المستأجر
عن حقه للغير لا يقوم إلا بتدخل المالك وموافقة حتى يسري على هذا التنازل حوالة

الحق، كما أن المالك في الإيجار يلتزم تجاه المستأجر القيام بإصلاح العين محل الحق الشخصي وما على المستأجر سوى دفع الإيجار، في حين أن مالك الرقبة لا يقوم بهذا الالتزام تجاه المنتفع.

الانتفاع
الاستعمال

(2) حق (عيني) منفرع من حق الملكية: فإذا كان حق الملكية يدخل صاحبه سلطة الاستعمال والاستثمار والتصرف، فإن حق الانتفاع لا يدخل صاحبه سوى سلطتي استعمال والاستثمار والاستثمار، أما سلطة التصرف فتبقى للمالك. نلاحظ هنا أن توزيع السلطات بين المالك والمنتفع لا يعني أن هناك حالة شيوع بين المنتفع ومالك الرقبة، لأن الشيوع لا يرد إلا على حق واحد وفي الشيوع جميع الملاك لهم سلطات صاحب الحق.

لا يعتبر حالة شيوع بين المالك والمنتفع

(3) يرد حق الانتفاع على المقار والمنقول: كما أنه قد يرد على الحقوق المعنوية كحق المؤلف أو محل التجاري.

(4) حق الانتفاع حق مؤقت: قد يحدد الاتفاق المدة لحق الانتفاع مدة له، وفي هذه الحالة ينتهي حق الانتفاع بانتهاء هذه المدة وقد لا يحدد الاتفاق له مدة، وهنا ينتهي حتما بوفاة المنتفع فهو لا يورث. 1/997 مدني.

(5) يرد على شيء غير قابل للاستهلاك: فإذا كان الشيء الذي يرد عليه حق الانتفاع قابلاً للاستهلاك باستعماله، فإن هذا يعني أن المنتفع لا يستطيع أن يرد الشيء عند نهاية الانتفاع إلا أنه إذا ورد على أشياء تهلك بالاستعمال سمي شبه انتفاع ويرد المنتفع للمالك قيمة الشيء فحق الانتفاع حق عيني. أما شبه الانتفاع فيتحول فيه حق المالك إلى حق دائنيه أي حق شخصي في (دعة المنتفع) (2).

المبحث الثاني أسباب حق الانتفاع

تنص المادة 939 مدني على أنه (1) - حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم أو بمقتضى القانون (2) - ويجوز أن يوصي بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز للحمل المستكن.

(1) علي علي سليمان - المرجع السابق - ص 325 - 326.

(2) محمد علي عمران - المرجع السابق في القانون الليبي - ص 408.

٩٤ ما هي أسباب حق الانتفاع

أولاً - العمل القانوني: يكتسب حق الانتفاع بالعمل القانوني وقد يكون ذلك بمقابل

كالبيع أو بدون مقابل كالهبة فإذا تم التنازل عن سلطتي الاستعمال والاستغلال بمقابل عند

ذلك بيما لحق الانتفاع، أما إذا كان ذلك التنازل بدون مقابل عُد هبة لحق الانتفاع.

ثانياً - الشفعة: تعد الشفعة سبباً من أسباب كسب حق الانتفاع فلمالك الرقبة أن

يشفع في حق الانتفاع إذا بيع منعاً من تجزئة الملكية وقد تقلص دور الشفعة إلى حد كبير

بعد صدور قوانين الملكية الجديدة التي تقرر عدم امتلاك أكثر من مسكن أو قطعة أرض.

ثالثاً - التقادم: وهو إذا كان سبباً في القانون المدني الليبي، إلا أنه لم يعد سبباً من

أسباب كسب حق الانتفاع وفقاً لأحكام القانون 1987/38 حيث "لا يجوز الاستناد إلى وضع

اليد أو الحيازة المكتسبة أياً كان تاريخ مدتها، أو تملك عقار أو كسب أي حق عيني عليه

أو تسجيله أو الادعاء به أمام أي جهة".

أما إذا كان الشيء المنتفع به منقولاً، فإن حيازته بسبب صحيح وحسن نية يكسب

الحائز حق الانتفاع بالشيء.

رابعاً - القانون: وهو يعد أيضاً سبباً من أسباب كسب حق الانتفاع، ويظهر ذلك

بوضوح في النظام الجماهيري بصدور قوانين تنظم حق الانتفاع بالأراضي انتفاعاً دائماً

بالشروط التي ينص عليها القانون الذي أصدرته المؤتمرات الشعبية. المراسم

خامساً - الميراث: لم ينص القانون على هذا السبب إلا أنه بصدور قوانين الملكية

الجديدة فإن حق الانتفاع وفقاً للقانون 977/38 بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية

العقارية ينص في المادة الرابعة منه على أنه "لا يجوز اعتباراً من تاريخ العمل بهذا

القانون التصرف في الأراضي الزراعية المملوكة للدولة ببيع الرقبة ويقتصر التصرف

على حق الانتفاع بها.... ويكون المنتفع بالأرض الزراعية حق الانتفاع بها على أي

وجه بما في ذلك حق شغلها واستغلالها بجهده الخاص طيلة حياته وورثته من بعده"

... الخ ما جاء بالمادة".

سادساً - الوصية: هي سبب من أسباب كسب حق الانتفاع وتسري عندئذ أحكام

الوصية من حيث الشكل والنصاب الذي يجوز الإيصاء به والتسجيل إذا كان الموصي

للانتفاع به حقاً عقارياً، ويجوز الإيصاء لأشخاص متعاقبين كأن يوصي (أ) بـ (ب) بحق
 الانتفاع ومن بعده لـ (ج) ويشترط أن يكون (ب، ج) لا صلة لهما بحق الانتفاع الذي كان
 مقرراً لـ (أ)

المبحث الثالث : الآثار المترتبة على حق الانتفاع

المطلب الأول : حقوق المنتفع للمنتفع انتفاعاً بالشيء الذي هو موضوع الانتفاع

للمنتفع استعمال الشيء الذي يرد عليه حق الانتفاع واستثماره والحصول على
 الفوائد

الفصل الثاني

حق الاستعمال والسكنى

المبحث الأول: حق الاستعمال

لم يعرف المشرع حق الاستعمال وإنما حدد نطاقه حيث نص في المادة 1000 من القانون المدني على أنه "نطاق حق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون إخلال بما يقرره السند المنشئ للحق من أحكام" فحق الاستعمال من الحقوق العينية الأصاية، ويتقرر للشخص على مال مملوك للغير، ويكون الاستعمال بحسب الشيء فإذا كان منزلاً بسكناء، أرضاً زراعية بزراعة، سيارة بركوبها، فالاستعمال هنا هي الإفادة المباشرة للشيء دون استثمار للشيء ويقدر الاستعمال بقدر إفادة الشخص وأسرته فقط وما يزيد عن حاجة صاحب حق الاستعمال وأسرته يعود لصاحب حق الملكية أي لمالك الرقبة ولا يجوز لصاحب حق الاستعمال الإفادة بما يزيد ويفيض عن حاجاته هو وأسرته وإلا كان مخالفاً بحق الاستعمال الحق، والمقصود بالأسرة هنا كل من يعوله صاحب الحق من زوجة وأولاد وأقارب⁽¹⁾.

المبحث الثاني: حق السكنى

هو حق عيني أصلي يخول لصاحبه السكنى وبالتالي فهو لا يرد إلا على عقار فسي حين أن حق الاستعمال قد يرد على عقار أو منقول، ثم إن حق السكنى أضيق نطاقاً من

(1) السهري — المرجع السابق — فقرة 545.

حق الاستعمال، إذا يرد على السكنى فقط، فلا بد أن يرد على منزل وليس أرض زراعية
أو غيرها أو منقول، ويتقرر أيضا لصاحبه هو وأسرته على النحو السالف بيانه في حشر
الاستعمال.

وحق الاستعمال والسكنى لا يجوز لغيرهما النزول للغير إلا ببناء على شريط
صريح أو مبرر قوي م 1001 مدني، وتبعاً لذلك فإنه يجوز النزول عن هذا الحق لمالك
الرقبة إذا كان هناك اتفاق على ذلك، أو إذا وجد مبرر قوي، كأن تحتاج الدار التي تقدر
عليها حق السكنى لإجراء ترميمات تكلف من تقرر له الحق نفقات باهظة.

ان حق الارتفاق هو حق لا يد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره
بإذاعة منفعة أخرى

اللاب

والله اعلم بتركيب

عليه باره سر

الفصل الثالث

Droit de Servitude حق الارتفاق

المبحث الأول تعريفه وخصائصه

المطلب الأول: تعريفه

نصت المادة 1018 مدني على أن حق الارتفاق هو "حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

فحق الارتفاق إذن هو حق عيني أصلي، وهو تكليف يرد على عقار لمصلحة عقار آخر، وهو لا يرد على منقول مطلقاً ولا بد أن يكون هناك عقارين مملوكين لشخصين مختلفين، فلو كان هناك عقارين مملوكين لشخص واحد فلا يكون هناك حق ارتفاق، وهو يتقرر لمصلحة العقار وليس لمالكه، إذن فهناك عقار خادم يتقرر عليه حق الارتفاق، وعقار مخدوم يتقرر لصالحه منفعة أو فائدة من قبل العقار الخادم.

المطلب الثاني: خصائصه

تركلم عن مميزاته وخصائصها

يتميز حق الارتفاق بعدة خصائص هي:

1- هو حق عيني أصلي، أي سلطة مباشرة لصاحبه على العقار الخادم ويحتج به

على الكافة.

حق الارتفاق

١- حق عقاري فلا يترتب إلا على عقار بعكس حق الانتفاع فقد يرد على عقار وقد يرد على منقول وأيضا حق الاستعمال قد يرد على منقول أو عقار.

٢- حق تابع للعقار فهو يتبع (العقار) الخادم سلباً ويتبع العقار المخدم (إيجاباً) حيث ينتقلان أو حيث يرهنان أو يحجز عليهما ولا يجوز التصرف في حق الارتفاق وحده مستقلاً عن العقار الخادم أو المخدم، ولا يجوز أن يرهن أو يحجز عليه مستقلاً عن العقار المرتفق أو العقار المرتفق به.

٣- حق الارتفاق يقبل التقييد فقد يحدد في سند إنشائه أجل وقد لا يكون له أجل فقد يكون دائماً.

٤- غير قابل للتجزئة فهو يتقرر لمصلحة عقار آخر فإذا جزئ العقار المرتفق بقي حق الارتفاق مقرراً لكل جزء منه وكذلك إذا جزئ العقار المرتفق به بقي حق الارتفاق واقعاً على كل جزء منه.

٥- يجوز أن يتقرر على الأموال العامة إذا كان ذلك لا يتعارض مع الغرض الذي خصصت له هذه الأموال مالك المنزل على الشارع العام لا يجوز له أن يترتب حق الارتفاق على هذا الشارع بوضع أرائك أمام منزله أو باتخاذ مسيل للماء تحته، ولكن يجوز فتح نوافذ على الشارع العام أو مناوئ (١).

أنواع

المبحث الثاني: أنواع حقوق الارتفاق

المطلب الأول: ارتفاقات إيجابية وارتفاقات سلبية

تكون الارتفاقات (إيجابية) إذا كان الانتفاع بها يقتضي من مالك العقار المرتفق القيام

ببعض الأعمال الإيجابية مثال ذلك حق المرور والمجري والإطلال.

ويكون الارتفاق سلبياً إذا كان يفرض فقط على مالك العقار المرتفق به الامتناع

عن القيام ببعض الأعمال كالارتفاق بعدم التعلية أو بعدم البناء والنتيجة المترتبة على هذه

(١) علي علي سليمان - المرجع السابق - ص 362.

علي الحقيف - المرجع السابق - ص 142.

التفرقة هو أن الارتفاق الإيجابي يسقط بعدم الاستعمال بمضي خمس عشرة سنة من اليوم الذي يباشر فيه مالك العقار المرتفق به عمل من الأعمال المناهضة لحق الارتفاق أي بالتعليق أو البناء.

ما هو الفرق

المطلب الثاني: ارتفاقات ظاهرة وارتفاقات غير ظاهرة

يكون الارتفاق ظاهراً إذا كان هناك علامات ظاهرة أو مظاهر خارجية تدل عليه مثال ذلك حق المرور إذا كان للمرور علامات ظاهرة مميزة، ويكون الارتفاق غير ظاهراً إذا لم تكن له علامات تدل عليه مثل الارتفاق بعدم البناء أو بعدم التعليق.

وأهمية التفرقة بين هذين النوعين تكمن في أنه إذا كان الارتفاق ظاهراً أمكن كسبه بالتقادم، أما (الغير) ظاهر لا يجوز كسبه بمضي المدة لعيب يعيب الحيازة في ركنها المادي.

والظاهرة تكتسب بتخصيص المالك الأصلي ولا يضمن البائع تعرض الغير إذا كان الارتفاق ظاهراً أو آباءه البائع للمشتري^(١).

وضح المقصود

المطلب الثالث: ارتفاقات مستمرة وغير مستمرة

حق الارتفاق المستمر هو الذي يكون أو يمكن استعماله استعمالات متوالية دون حاجة إلى عمل حالي من الإنسان، أي استعماله مترتباً على حالة مستمرة مستقلة عن عمل الإنسان، مثال ذلك الارتفاق بالمطل أو بالمجرى أو بالمسيل، أما حق الارتفاق غير المستمر فهو الذي يستلزم تدخل الإنسان بعمل حالي كحق الرعي وحق المرور.

وأهمية التمييز بينهما تكمن في أن الارتفاق المستمر يكسب بالتقادم أما غير المستمر فلا يكسب بالتقادم وذلك في القانون الفرنسي^(٢)، أما في القانون الليبي فيقتصر الأمر على كون الارتفاق ظاهراً أو غير ظاهراً على النحو السابق ذكره.

(١) علي علي سليمان - المرجع السابق - ص 362، 363.

- محمد علي عمران - المرجع السابق - ص 424.

(٢) علي علي سليمان - المرجع السابق - ص 363.

من أسباب كسب حق الارتفاق للمتعاقدين الميراث أو بالتبرع

المبحث الثالث : أسباب كسب حقوق الارتفاق

تنص المادة 1019 على أن حق الارتفاق يكسب بعمل قانوني أو بالميراث.

2- ولا يكسب بالتقادم إلا في الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور.

وتنص المادة 1020 على أن "1- يجوز في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب أيضاً

بتخصيص من المالك الأصلي.

(أولاً - التصرف القانوني) يمكن أن يكسب حق الارتفاق بعقد بيع أو هبة أو وصية أي أن حق الارتفاق يكسب بالاتفاق بمقابل أو بدون مقابل^(١)

ويجب أن يسجل هذا التصرف ككل الحقوق العينية الأصلية إذا وردت على عقار

حتى ينتج هذا الارتفاق أثره بين المتعاقدين أو حتى بالنسبة للغير، ويشترط أن يكون من

رتب حق (ارتفاق) مالكا للعقار المرتفق به وله أهلية التصرف التامة لأن ترتيب حق ارتفاق

على عقار مملوك له يعتبر ضارا به ضرراً محضاً إذا كان بمقابل، أما إذا كان بعوض

فتكفي فيه أهلية التصرف العادية وإذا ما كان العقار المراد ترتيب حق ارتفاق عليه

مملوكا على الشيوع فيجب موافقة جميع الشركاء، ويجوز للشركاء الذين يملكون على

الأقل ثلاثة أرباع العقار الشائع أن يقرروا ترتيب حق ارتفاق عليه بالشروط المنصوص

عليها، أما المنتفع بالعقار (المخدوم) فيشترط فيه توافر أهلية الاعتناء فقط إذا كان الارتفاق

بدون عوض، أما إذا كان بعوض فتشترط فيه أهلية التصرف العادية وليس للمستأجر أن

يقبل حق ارتفاق وإنما يكون ذلك للمؤجر.

ثانياً - الميراث: إذا كان حق الارتفاق تابعاً للعقار، فإن انتقال العقار المرتفق من

المورث إلى وارثه يكسب الوارث حق الارتفاق تبعاً للعقار.

ثالثاً - التقادم: وهو مقصور على الارتفاقات الظاهرة، كارتفاق بالمطل أو

الشرب (ويشترط أن تكون الحيازة صحيحة وخالية من العيوب أي أن تتوافر في

الحيازة ركنيها المادي والمعنوي وخالية من عيوبها أي ظاهرة وواضحة وهادئة، وأن

(١) علي الخفيف - المرجع السابق - ص 141.

أن تكون التمسك
بالحيازة وخالية
من العيوب

تستمر خمس عشرة عاماً أو خمس سنوات إذا كان الحائز حسن النية ولديه السبب الصحيح (1).

(رابعاً) - تخصيص المالك الأصلي : لمالك عقارين منفصلين أقام علامة ظاهرة فأنشأ بينهما علاقة تبعية تدل على وجود ارتفاق، يصبح حقا مكسباً للعقار المخدم على

العقار الخادم تنص المادة 1020 على ذلك بقولها (1) - يجوز في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب أيضاً بتخصيص من المالك الأصلي (2) - ويكون هناك تخصيص من المالك

الأصلي إذا تبين بأي طريق من طرق الإثبات أن مالك عقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة فأنشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل على وجود ارتفاق لو إن العقارين كانا مملوكين لملاك مختلفين ففي هذه الحالة إذا انتقل العقاران إلى أيدي ملاك مختلفين دون تغيير في حالتهم، عد الارتفاق مرتباً بين العقارين لهما وعليهما ما لم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك.

شروط تخصيص المالك الأصلي :

(1) - أن توجد علامة ظاهرة بين العقارين تدل على أن أحد العقارين قد خصص لخدمة العقار الآخر كحق مرور واضح ومخطط. وهي الارتفاقات الظاهرة فقط.

(2) - أن يصير العقاران مملوكان لملاك مختلفين فلا بد من انتقال ملكية أحد العقارين إلى ملاك آخرين أو أحدهما إلى الغير بمقابل أو دون مقابل.

(3) - أن تظل العلامة الظاهرة قائمة إلى وقت انتقال العقارين أو أحدهما إلى الغير.

(4) - ألا يتفق على استبعاد تطبيق هذا الحكم بالرغم من العلامة الظاهرة.

المبحث الرابع : أحكام حق الارتفاق

المطلب الأول : حقوق مالك العقار المرتفق والتزاماته

حقوق مالك العقار المرتفق : تحدد وتبين في السند المنشئ لحق الارتفاق وكذلك

التزاماته، فيجب على مالك العقار المرتفق أن يقوم بالأعمال الضرورية لاستعمال حق

(1) محمد علي عمران - المرجع السابق - ص 427.

- محمد لبيب شنب - المرجع السابق فقرة 368.