

جامعة البحرين  
كلية الحقوق  
قسم القانون الخاص



# التنظيم القانوني لحق الانتفاع الوارد على العقار في القانون البحريني (دراسة مقارنة)

أطروحة مقدمة كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص

إعداد

عاطفه يعقوب عبد الرحمن رمضان

الرقم الجامعي 20130455

إشراف

أ.د. ضحى محمد النعمان

أستاذ القانون المدني بجامعة البحرين

مملكة البحرين

2023

## ملخص الأطروحة

الانتفاع حق عيني أصلي يرد على شيء مملوك للغير، يخول صاحبه سلطة استعمال الشيء محل الحق واستغلاله لمدة معينة بمقابل أو بدون مقابل.

وقد حظي حق الانتفاع باهتمام المشرعين في سائر الدول كونه لا ينصب فقط على المنقول وإنما على العقار الذي يتميز بأهميته البالغة خصوصاً في العصر الحالي، وهكذا نظم المشرع البحريني حق الانتفاع وعدّه أحد الحقوق العينية الأصلية في المواد من (913) إلى (923) من القانون المدني البحريني رقم 19 لسنة 2001، ثم أعاد تنظيمه في قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 تحت عنوان (حق الانتفاع الوارد على عقار)، إلا أن التنظيم القانوني لحق الانتفاع في قانون تنظيم القطاع العقاري جاء مقتضباً وخالياً من بيان كثير من الأحكام المتعلقة بالحق، ولما كان ذلك وكانت الدراسات في شرح هذا الحق وبيان أحكامه قليلة خاصة تلك التي تتناول موقف المشرع البحريني، لذا وقع الاختيار على الكتابة في التنظيم القانوني لحق الانتفاع الوارد على عقار في القانون البحريني وبعض التشريعات المقارنة.

الباحثة

## الإهداء

أهدي باكورة انتاجي البحثي إلى طلاب العلم

وإلى كل من كرس وقته للعلم

وإلى كل من يسعى في سبيل الارتقاء بالعلم

وإلى كل من جعل من عقله منارة يستنير بها الآخرون

إلى كل متعلم، متفكر، ومعلم . . .

الباحثة

## الشكر والتقدير

بعد انجاز هذه الأطروحة، ليس هناك أجمل من قول " الحمد لله والشكر لله "، فله الحمد والشكر كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه ورحمته ونعمته على ما أنعم به عليّ حتى تمكنت من إتمام هذه الدراسة.

ولا يسعني في هذا المقام إلا أن أشيد بالفضل وأن أقر بالمعروف لكل من كان له بصمة في عملي هذا وأخص بالذكر استاذتي ومشرفتي البروفيسورة الدكتورة ضحى محمد النعمان المشرفة على أطروحتي على ما خصتني به من توجيه وتصويب وكان لإنسانيتها البالغة وأخلاقها الرفيعة خير عامل مساعد لي حتى تمكنت من أداء هذا العمل.

كما أشكر كل من مد يد العون لي من قريب أو بعيد خلال إنجازي هذه الدراسة، وأشكر على وجه الخصوص عائلتي وأصدقائي فقد تحملوا جميعاً الكثير من أجل أن ارتقي درجة جديدة على سلم العلم.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين،،،

## مقدمة

الحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا محمد رسول الله وعلى آله وصحبه ومن تبع هداه بإحسان إلى يوم الدين وبعد،،

نعرف بمقدمة دراستنا من خلال الفقرات التالية:

### أولاً: التعريف بموضوع الدراسة

حظيت نظرية الحق بتنظيم جلي لدى سائر القوانين المدنية حيث حرص المشرعون على تنظيم مسألة نشوء الحقوق وانقضاءها، وبيان أنواعها وتقسيماتها.

والحقوق التي يعنى بها القانون المدني هي الحقوق المالية حصراً أما الحقوق غير المالية فتقع في نطاق تخصصات القانون الأخرى، كالحقوق السياسية والأسرية والتي تخرج بطبيعتها عن موضوع الدراسة.

وفي القانون المدني وكنتيجة طبيعية للمعاملات بين الأشخاص تتولد نوعين من الحقوق وهما: الحقوق الشخصية والحقوق العينية وكلاهما يندرجان تحت نطاق الحقوق المالية.

أما الحقوق الشخصية فهي مستبعدة من نطاق دراستنا لما لها من طبيعة تغاير طبيعة الحق محل الدراسة، وبشأن الحقوق العينية فهي تلك الحقوق التي تولد لصاحبها سلطة مباشرة على الشيء الذي يقع تحت قبضته، وهي بدورها على نوعين وهما: الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، وحق الانتفاع الوارد على عقار موضوع دراستنا يندرج تحت النوع الأول وهي الحقوق العينية الأصلية

والتي سميت كذلك لأنها مستقلة النشأة، غير مستندة في وجودها إلى حق شخصي آخر تتبعه وهي في القانون البحريني كل من حق الملكية وحقوق الارتفاق وحق المساطحة وحق الاستعمال والسكنى وحق الإيجار طويل الأمد فضلاً عن حق الانتفاع موضوع الدراسة.

فحق الانتفاع هو حق عيني أصلي يخول صاحبه المنتفع سلطة مباشرة على الشيء محل الحق بحيث تمكنه تلك السلطة من استعمال الشيء واستغلاله سواء أكان منقولاً أو عقاراً، وعلى الرغم من أن حق الانتفاع من الحقوق العينية الأصلية إلا أنه يبقى مغايراً عن حق الملكية المقرر لمالك الرقبة، فهو أضيق في نطاقه عن حق الملكية كون حق الانتفاع لا يخول صاحبه إلا حقي الاستعمال والاستغلال في حين يبقى حق التصرف المنصب في محل الحق محصوراً في قبضة مالك الرقبة.

وقد نظم المشرع البحريني في القانون المدني في المواد من (913) وحتى (923) حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية وعدّه حقاً عينياً يرد على العقار والمنقول على حد سواء.

ولكن بالنظر لأهمية القطاع العقاري في مملكة البحرين وتزايد الاستثمار العقاري في السنين الأخيرة، فقد حرص المشرع على وضع تنظيم تشريعي خاص يعنى بالقطاع العقاري وخصص لحق الانتفاع الوارد على العقار بند خاص وعليه فقد صدر المرسوم بقانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري في مملكة البحرين وبين فيه النظم القانونية المرتبة لحق الانتفاع الواردة على العقار فقط. إلا أن التنظيم القانوني لحق الانتفاع الوارد على عقار في قانون تنظيم القطاع العقاري جاء مقتضباً وخالياً من تفصيل كثير من المسائل المتعلقة بالحق كما أن أحكام الحق أصبحت موزعة بين هذا القانون والقانون المدني دون حصره في قانون واحد جامع لأحكامه.

## ثانياً: أهمية موضوع الدراسة وسبب اختياره

تتمثل أهمية موضوع الدراسة في النقاط التالية:

- 1- ترتبط أهمية الموضوع المختار بأهمية العقارات ذاتها وما لها من دور كبير الأثر في تحريك الاقتصاد المحلي والدولي على حد سواء ذلك أن التنظيم القانوني السليم للحقوق العينية العقارية من شأنه أن يشجع المستثمرين المحليين والأجانب على الاستثمار في مجال العقارات.
- 2- حداثة التنظيم القانوني لموضوع الدراسة في التشريع البحريني إذ أن المشرع البحريني نظم حق الانتفاع الوارد على عقار في قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 مع ندرة الدراسات والبحوث التي تناولت شرح النصوص القانونية المتعلقة بالحق.

## ثالثاً: إشكالية الدراسة:

- 1- نظم القانون المدني حق الانتفاع في المواد (913) وحتى (923) من القانون المدني رقم 19 لسنة 2001 وعده حقاً عينياً يمكن أن يرد على المنقول والعقار على حد سواء، بينما جاء قانون تنظيم القطاع العقاري مخصصاً موضوع حق الانتفاع في العقارات والذي صدر بموجبه المرسوم رقم ٢٧ لسنة 2017 وخصص المادة (77) منه فقط لبيان أحكام حق الانتفاع الوارد على عقار دون أن يلغي البنود الواردة في القانون المدني البحريني إلا فيما قد يتعارض مع تطبيق القانون، وبهذا أصبح التنظيم القانوني لحق الانتفاع متشظياً بين أكثر من قانون، إذ يؤخذ على المشرع البحريني عدم وضع النصوص القانونية المتعلقة بحق الانتفاع في قالب واحد حتى يسهل الرجوع إليها.

2- لم يبين قانون تنظيم القطاع العقاري الأثر القانوني المترتب على موت المنتفع إذ لم يدرجه ضمن الحالات الخمسة التي عددها حصراً لانتهاء حق الانتفاع الوارد على العقار، بينما بين أثره في القانون المدني البحريني وتحديداً في المادة (921) منه، وذلك على عكس التشريعات المقارنة التي بينت

3- الحق في حالة وفاة المنتفع، وهذا ما يقتضي ضرورة التدخل التشريعي في القانون البحريني لبيان فيما إذا كان حق الانتفاع ينقضي بموت المنتفع أم يعتبر حقاً قابلاً للانتقال إلى الورثة، وبمعنى آخر هل يتم اعتبار الحالات المذكورة حصراً في قانون التنظيم العقاري كون الخاص يقيد العام؟

4- خلو التنظيم القانوني لحق الانتفاع الوارد على عقار في القانون البحريني من بيان مصير الثمار التي بدأت وتكونت وظهرت نتيجتها بعد نشوء حق الانتفاع.

5- نص قانون تنظيم القطاع العقاري بأنه في حال عدم الاتفاق على مدة معينة لحق الانتفاع فإن المدة تكون خمسين سنة وتعد هذه المدة من وجهة نظرنا مدة طويلة للغاية حيث تغل يد مالك الرقبة من التحرر من حق الانتفاع الذي اقره للمنتفع، وذلك على خلاف ما ذهبت إليه بعض التشريعات المقارنة، كالتشريع المصري والتشريع العراقي التي خولت الحق لمالك الرقبة في أن ينذر المنتفع في حال رغبته بالإلغاء ومن ثم يرجع إليه الحق من جديد بما يمكنه من الاستفادة من حقوقه على العقار كاملاً.

6- أفرد قانون تنظيم القطاع العقاري في مئته مسميات ثلاثة في مواد مختلفة لحقوق متشابهة في مضمونها متفقة في أحكامها وهي كل من: حق الانتفاع، إدارة العقارات، والإيجار طويل الأمد،

وسوف نناقش خلال هذه الدراسة النصوص القانونية الواردة في قانون التنظيم العقاري في معالجة الاشكاليات العملية المرتبطة بممارسة حق الانتفاع الوارد على عقار وبيان أثرها في كلاً من المسميات المذكورة ذلك لأن القانون أحيل في بيان أحكام معظمها الى الأحكام المنظمة لحق الانتفاع دون إضافة جديد.

#### رابعاً: أهداف الدراسة

نهدف من خلال دراستنا إلى تسليط الضوء على الإشكاليات الواردة في التنظيم القانوني لحق الانتفاع الوارد على العقار في القانون البحريني ومن ثم اقتراح الحلول الكفيلة لمعالجة تلك الإشكاليات وتوضيح الغموض الذي يكتنف بعض النصوص القانونية المنظمة للحق، إذ أن هذا الحق لم ينل حظه من الدراسات و البحوث في مملكة البحرين على نحو كاف لجذته كما تم ذكره آنفاً؛ وعليه سوف نستعرض موقف المشرع البحريني والتشريعات المقارنة للوصول إلى أفضل الحلول للمشكلات المتعلقة بهذا الحق، فالقانون بطبيعة الحال يحتاج إلى التدخل بين الحين والآخر لمراجعة ما قد يعتريه من نقص وما قد يشوبه من غموض بغية الوصول إلى تنظيم قانوني متكامل.

#### خامساً: منهجية ونطاق الدراسة:

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي والمقارن من خلال البحث في التنظيم القانوني المتعلق بحق الانتفاع الوارد على عقار في التشريع البحريني ومقارنته بالتنظيم القانوني للحق في التشريع المصري، العراقي والإماراتي كونها عالجت معظم الإشكاليات التي سنتعرض لها في هذه الدراسة كالآتي:

- **قوانين مملكة البحرين:**

- أ- مرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 بإصدار القانون المدني.
- ب- مرسوم بقانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن إصدار قانون تنظيم القطاع العقاري
- ت- مرسوم بقانون رقم 13 لسنة 2013 بشأن إصدار قانون التسجيل العقاري.
- ث- مرسوم بقانون رقم 27 لسنة 2014 بإصدار قانون إيجار العقارات.

- **قوانين جمهورية مصر العربية:**

- أ- قانون رقم 131 لسنة 1948 بشأن إصدار القانون المدني
- ب- قانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري.

- **قوانين جمهورية العراق:**

- أ- قانون رقم 40 لسنة 1951 بشأن إصدار القانون المدني.
- ب- قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971.

- **قوانين الإمارات العربية المتحدة:**

- أ- قانون اتحادي رقم 5 لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية.
- ب- قانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري.

ت- قانون رقم 4 لسنة 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري.

## سادساً: خطة الدراسة:

سوف نتناول موضوع الدراسة في فصلين وعدد من المباحث والمطالب بالتفصيل الآتي:

### الفصل الأول: ماهية حق الانتفاع الوارد على عقار

#### - المبحث الأول: مفهوم حق الانتفاع

المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع

المطلب الثاني: خصائص حق الانتفاع

المطلب الثالث: نطاق حق الانتفاع

#### - المبحث الثاني: تمييز حق الانتفاع الوارد على العقار عما يشته به

المطلب الأول: تمييز حق الانتفاع عن إدارة العقارات

المطلب الثاني: تمييز حق الانتفاع عن الايجار

المطلب الثالث: تمييز حق الانتفاع عن الايجار طويل الأمد

#### - المبحث الثالث: أسباب كسب حق الانتفاع على العقار

المطلب الأول: العقد

المطلب الثاني: الوصية

المطلب الثالث: التقادم

## الفصل الثاني: الأحكام القانونية المنظمة لآثار حق الانتفاع الوارد على العقار

### - المبحث الأول: حقوق وسلطات والتزامات المنتفع

المطلب الأول: حقوق المنتفع

المطلب الثاني: سلطات المنتفع

المطلب الثالث: التزامات المنتفع

### - المبحث الثاني: انقضاء حق الانتفاع

المطلب الأول: الانقضاء لأسباب راجعة الى إرادة المنتفع

المطلب الثاني: الانقضاء لأسباب خارجة عن إرادة المنتفع

### المبحث الثالث: مصير المحدثات التي يقيمها المنتفع والمركز القانوني لمالك الرقبة

المطلب الأول: مصير المحدثات التي يقيمها المنتفع

المطلب الثاني: المركز القانوني لمالك الرقبة

## الفصل الأول

### ماهية حق الانتفاع الوارد على العقار

لا جرم أن البحث الأكاديمي عامةً وفي مجال القانون خاصةً يقتضي التمحيص والتتقيب في لب القانون بحثاً عن أساسه القانوني حتى يتمكن من الإسهاب في بيان الموضوع محل البحث، وحتى يتحقق الفهم الكامل حول التنظيم القانوني لحق الانتفاع الوارد على العقار وجب مقدماً توضيح الحدود القانونية للحق المراد بيانه وعرض خصائصه وبيان النطاق الذي يتمحور حوله في مبحث أول ومن ثم بيان أوجه الاختلاف والتشابه بينه وبين الحقوق الأخرى المتشابهة في مبحث ثانٍ، وسوف نتعرض آخراً لدراسة أسباب كسب هذا الحق في مبحث ثالث وذلك على النحو الآتي:

#### المبحث الأول: تعريف حق الانتفاع

المبحث الثاني: تمييز حق الانتفاع الوارد على العقار عما يشته به

المبحث الثالث: أسباب كسب حق الانتفاع على العقار

## المبحث الأول

### مفهوم حق الانتفاع وخصائصه ونطاقه

في هذا المبحث نستعرض تعريف حق الانتفاع في مطلب أول ومن ثم بيان خصائصه في مطلب ثانٍ، والبحث في النطاق الذي يدور حوله حق الانتفاع في مطلب ثالث وأخير تباعاً على النحو الآتي:

#### المطلب الأول

##### تعريف حق الانتفاع

نظراً لأهمية الحق موضوع الدراسة وجب في بادئ الأمر تعريفه من حيث اللغة ومن ثم تعريفه بتخصيص أكبر وفيما يتوافق وطبيعة الدراسة وذلك في الاصطلاح:

**أولاً: تعريف حق الانتفاع لغةً:**

يعد من أسماء الله اسم النافع؛ فالله هو النافع فيلحق النفع لكل شيء فهو نافع الخير إذ ورد في كتابه: ﴿يَدْعُو لِمَنْ ضَرُّهُ أَقْرَبُ مِنْ نَفْعِهِ﴾<sup>(1)</sup> فلا يضار شخص ولا ينتفع آخر إلا بما شاء الله أن يكون.

---

(1) الآية (13) سورة الحج.

والمنفعة تعني ما يتم الاستعانة به للوصول إلى الهدف المراد من وراء اتباعه، والنفعية والنفاعة لغة تعد اسم ما انتفع به (2) والنفع عكس الضرر ويراد بالنفع ما يتوصل به المرء إلى الخير (3) وتعني الاستفادة من الشيء محل النفع.

### ثانياً: تعريف حق الانتفاع اصطلاحاً:

وأما البحث في تعريف حق الانتفاع اصطلاحاً فيتعين معه ابتداءً تفصيل منشأ هذا الحق ببيان الحقوق العينية بنوعيتها حتى نتمكن من الوصول إلى التعريف الحقيقي للحق. ويشير الفقه القانوني أن حق الانتفاع متفرع عن الحقوق العينية والتي تعرف بأنها تلك الحقوق التي تعطي لصاحبها السلطة المباشرة لما هو تحت يده كالحق في ملكية ما يقع تحت يد المالك إذ يعد مالكا له وبالتالي له حق التصرف والاستغلال والاستعمال دون أن تمنح له تلك الحقوق من شخص آخر (4).

وقد خلى القانون المدني البحريني والقانون المدني المصري من ثمة تعريف لحق الملكية وهو أساس وجود حق الانتفاع، فالمالك هو من يربط حق الانتفاع على الشيء الذي يملكه، في حين نص المشرع العراقي صراحةً على أن حق الملكية هو: " الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعةً واستغلالاً فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها

---

(2) ابن منظور، لسان العرب، بلا سنة طبع، الجزء الثامن ص 359.

(3) لويس معلوف، المنجد في اللغة والأدب و العلوم، الطبعة التاسعة عشر، المطبعة الكاثوليكية، بيروت، سنة 1966، صفحة 827.

(4) د. علي كحلون، النظرية العامة للإلتزامات، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، 2015، ص305

بجميع التصرفات الجائزة " (5)، كما عرف المشرع الاماراتي حق الملكية بأنه: " سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعة واستغلالاً " (6).

وقد عرف فقهاء القانون حق الملكية بأنه الحق في الاستئثار بالشيء واستغلاله والتصرف فيه بصورة دائمة ومستمرة وفي الإطار الذي رسمه القانون (7) وهو أيضاً السيطرة على الشيء باحتوائه بحيث يعطي الشخص حيازة هادئة تمكنه من التصرف فيه والانتفاع منه مع انعدام المعوقات (8).

وعليه، يتبين من استقراء تعريفات حق الملكية بأن حق الملكية هو الحق الكامل بسلطاته دون نقصان، وبأن الملكية تنقص كلما نقل مالك الرقبة أحد سلطاته لشخص آخر، وفي موضوع دراستنا لحق الانتفاع، فإن هذا الحق يعطي لمن تقرر له المكنة القانونية في الاستئثار بمنافع الشيء لوحده دون مزاحمة من مالك الرقبة، بيد أن حق التصرف يبقى في قبضة المالك (9).

وخلاصة القول وبعد استعراض المفاهيم العامة حول حق الملكية تأسيساً حتى تتضح معالم حق الانتفاع، نجد خلو القانون المدني البحريني من ثمة نص يبين تعريف حق الانتفاع عامةً، بينما جاء لاحقاً بإيراد نص خاص وذلك في قانون تنظيم القطاع العقاري يعرف هذا الحق بطبيعته الخاصة

---

(5) المادة (1048) مدني عراقي.

(6) المادة (1/1133) قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(7) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار النهضة العربية، 1967، ص493.

(8) د.عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني (أحكام حق الملكية)، الطبعة الثالثة، مطبعة جامعة البحرين، البحرين، 2010، ص27.

(9) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2003، الاسكندرية، ص 7 و8

العقارية كالاتي: " حق عيني عقاري يخول صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله وفقاً لأحكام هذا القانون" (10) .

وعرفه المشرع المصري أيضاً بأنه: " حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله، ويسقط حتماً بموت المنتفع " (11). كما جاء المشرع الإماراتي بأن حق الانتفاع هو: " الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها " (12).

بعد عرض التعاريف السابقة يتبين أن حق الانتفاع هو حق عيني يخول صاحبه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله لمدة معينة بمقابل أو دون مقابل (13). والجدير بالذكر أن مفهوم حق الانتفاع، على النحو السابق يكشف عن الحقوق التي يخولها لصاحبه والمتمثلة في الاستعمال والاستغلال (14) كما سيأتي بيانها بالتفصيل في الفصل الثاني.

---

(10) المادة (1) قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

(11) المادة (936) القانون المدني المصري.

(12) المادة (1333) قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(13) وقد أجمع على ذلك المشرعين العرب فقد عرفه المشرع اللبناني في المادة (32) على أنه: " الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به، ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع - ولا يجوز انشاء حق انتفاع لصالح أشخاص معنويين "، والمشرع السوري في المادة (936) : " ١- الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير و استغلاله، ٢- ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع، ٣- لا يجوز انشاء حق الانتفاع لصالح شخص اعتباري"، انظر أيضاً د. سامرة محمد حامد العمري، حق الانتفاع وتطبيقاته المعاصرة (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، الجامعة الأردنية، عمان، 2010، ص15.

(14) د، أحمد شوقي محمد عبدالرحمن، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه)، منشأة المعارف، 2004، ص148، انظر أيضاً د. خالد جمال أحمدو المدخل في مبادئ القانون البحريني، الطبعة الأولى، جامعة العلوم التطبيقية، مملكة البحرين، سنة 2010م، ص 431.

## المطلب الثاني

### خصائص حق الانتفاع

بعد أن بينا في المطلب السابق تعريف حق الانتفاع ببيان عنصره الاستغلال والاستعمال، نأتي في هذا المبحث لتوضيح المسائل التي يتميز بها حق الانتفاع والتي تميزه عن سائر الحقوق الأخرى.

#### أولاً: حق الانتفاع حق عيني

حق الانتفاع يندرج تحت طائفة الحقوق العينية الأصلية<sup>(15)</sup> والحق العيني بطبيعته حق مطلق<sup>(16)</sup>، ولما كان ذلك و كان حق الانتفاع من الحقوق المتفرعة من حق الملكية، وكانت عناصر حق الملكية هي الحقوق الثلاث المقررة لمالكها وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف؛ فإن حق الانتفاع عندما يتقرر لصالح المنتفع فهو بالتالي يمنحه حقي الاستعمال والاستغلال فقط، ويبقى للمالك حصراً حق

---

(15) انظر المادة (1) من المرسوم بقانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني والتي نصت على: " حقّ عينيّ عقاريّ يخوّل صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله وفقاً لأحكام هذا القانون. " البين من استعراض نصوص القانون المدني في المواد 985 إلى 995 منه أعتبر حق الانتفاع من الحقوق العينية وذلك بأدراجه في باب الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، وهو في نظر القانون المصري حق مالي قائم بذاته ولا يعتبر من القيود الواردة على حق الملكية، ومن ثم فإن حق الانتفاع باعتباره من الحقوق العينية يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله بنفسه أو بواسطة غيره دون قيود بشرط ألا يتجاوز حق الرقبة " (طعن رقم 2627 لسنة 60 ق جلسة 3/11/1994)

ويمكن على كل حال تعريف حق المنفعة بأنه "حق عيني يخول صاحبه الانتفاع بشيء مملوك للغير شرط المحافظة على ذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية مدة الحق والذي ينتهي حتماً بوفاء المنتفع"، ويقابله المادة 1333 من قانون المعاملات المدنية الإماراتية: " الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها. " والمادة (1249) من قانون المدني العراقي " يصح أن تملك منافع الأعيان دون رقبته، سواء أكانت الأعيان عقاراً أو منقولاً"

(16) د. محمد شريف عبدالرحمن أحمد عبدالرحمن، حق الملكية، دار الفكر و القانون، المنصورة، 2008، ص 9.

التصرف؛ كونه مالك للرقبة، وتبقى عندئذ حقوقه محصورة في بؤرة الرقبة دون أن تمتد للحقوق الأخرى في ظل أن المنتفع أيضاً تبقى حقوقه في دائرة منحصرة فقط وهي دائرة المنفعة.

تبين آنفاً أن حق الانتفاع حق عيني؛ وبذلك فإنه يقبل الاحتجاج به تجاه الكافة، ويختلف عن الحقوق المقررة في عقود الإيجار للمستأجر، وبمعنى آخر فهذا الحق عند تقريره يمنع على الكافة عرقلة المنتفع في انتفاعه؛ إذ يسري على الغير وذلك على العكس من الحق الشخصي الذي يكون نسبياً بين أطرافه فقط دون أن يمتد أثره إلى الغير.

ولا جناح أن أهم ما يميز الحق العيني عن الحق الشخصي هو الامتيازات التي يقررها القانون لصاحب الحق العيني دون الحق الشخصي ذلك أن الحق الشخصي لا يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء و من أهم تلك الحقوق التي يمتاز بها صاحب الحق العيني هما حق التتبع والتقدم<sup>(17)</sup>، والتتبع يعطي لصاحبه حق تتبع الشيء بيد أي شخص تكون، وكون حق الانتفاع من الحقوق العينية؛ وعليه فإنه لصاحبه حق التتبع بما يجعل حقه غير قابل للتأثر عند انتقال الرقبة الى مالك جديد، بمعنى أن ملكية الشيء محل حق الانتفاع قد تنتقل من مالك الرقبة إلى الغير بأية طريقة من طرق انتقال الملكية وذلك يؤدي حتماً إلى انعدام أثره على حق الانتفاع المقرر لصالح الغير، وأما بالنسبة لحق التقدم فيقصد به ذلك الحق الذي يمنح الأولوية لصاحبه في التقدم على بقية أصحاب الحقوق العينية اذا كان سابقاً لهم

---

(17) د. ضرغام الدباغ، محاضرات في موضوعات العلوم السياسية، الطبعة الأولى الأكاديميون للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2016، ص85.

في ترتيب الحق بالنسبة للحقوق العينية الأخرى وعلى ذلك تقرر له أفضلية أكبر في جموع الحقوق الشخصية إذ تأتي الحقوق العينية أولاً ومن ثم الحقوق الشخصية في مرحلة ثانية (18).

ويستنتج مما سبق بأنه من منطلق أن صاحب حق الانتفاع له حقاً عينياً على العقار فتقرر له بطبيعة الحال جميع خصائص الحق العيني؛ ومرد ذلك يرجع إلى السلطة المباشرة التي يخولها له القانون على الشيء والذي يتمكن على أثره من الانتفاع فعلياً من الشيء محل حق المنفعة دونما حاجة إلى وساطة من أحد كما سيأتي بيانه في المبحث القادم. هذا بالإضافة إلى أنه يتمتع بحق الأفضلية (التقدم) والتتبع، والذي يختلف تماماً عن حق المستأجر الذي يعد القانون حقه حقاً شخصياً إذ يقدم للمنتفع مميزات من أهمها عدم مزاحمة ديونه مع الدائنين العاديين بسبب حق الأفضلية التي تجعله يتفادى الاختلاط بهم (19). فالمستأجر يحتاج إلى وساطة من المؤجر حتى يتمكن من الانتفاع بالحق المقرر له في العين محل الإيجار سواء أكان منزلاً أو محلاً تجارياً أو شقة، وبذلك فيقع على المؤجر تمكين المستأجر من العين المؤجرة حتى يتمكن من الانتفاع بها.

### ثانياً: حق الانتفاع حق مؤقت

ولما كان حق الملكية من الحقوق التي تثبت للشخص على شيء معين عقاراً كان أم منقولاً، أوجب القانون توقيته بمدة معينة بالرجوع إلى طبيعة هذا الحق، ويتحقق ذلك عند قيام أسباب انتهائه خاصة

---

(18) د. علي كحلون، النظرية العامة للإلتزامات، مرجع سابق، ص 40، انظر أيضاً نبيلة الكراي الورييمي، حائز العقار، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، سنة 2015، ص 637

(19) د. حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، 1998، ص 22.

تلك المتعلقة بالعقار والذي سيأتي بيانها في الفصل الثاني من هذه الدراسة على نحو مفصل، وكما أشار قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني على أنه: "ينتهي حق الانتفاع: "1- بانقضاء خمسين سنة ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك." (20) وهو موقف المشرع الإماراتي فقد نص على أنه: "ينتهي حق الانتفاع 1- بانقضاء خمسين سنة ما لم ينص سند إنشائه على مدة أخرى." (21) في حين نص المشرع العراقي على أنه: "ينتهي حق المنفعة بانقضاء الاجل المعين له فإن لم يعين له أجل عد مقررًا مدى حياة المنتفع، وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الاجل المعين" (22) أما ومعه يتفق المشرع المصري الذي نص على أنه: "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين " (23).

وبإيراد النصوص سألقة الذكر فإننا نجد أن بعض المشرعين يرون توقيت هذا الحق لما له من قيود ثقيلة على كاهل المالك (24) ولعل الحكمة من وراء ذلك تكمن في أن الوضع الذي قرره مالك الرقبة لصالح المنتفع هو وضع مستثنى من الحالة الأصلية للحق ويتسم بالتعقيد في التركيب ونقصد بذلك

---

(20) المادة (77) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني

(21) المادة (1344) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي

(22) المادة (1257) مدني عراقي.

(23) المادة (993) من القانون المدني المصري، وكذلك قضت محكمة النقض في الطعن رقم 685 لسنة 45 ق جلسة 05/08/2980 بأن "نصت المادة 993 من القانون المدني صراحة على أن ينتهي حق الانتفاع بالأجل المعين فإن لم يعين أجل عد مقررًا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين، وأما صراحة النص فلا محل للخروج عليه أو تأويله وأمام عموميته فلا محل لتخصيصه ويكون الحكم المطعون فيه قد التزم صحيح القانون حين قال بـ"سريان هذه الأحكام على جميع الأحوال أيا كان مصدر حق الانتفاع وسواء أكان قد نشأ بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر".

(24) د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية الأصلية وفقاً لقانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، الآفاق للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص24

بأن المالك وإن كان يحتفظ بسلطته في التصرف، ولكن مع ذلك لا يستطيع التصرف فيه بصورة مرنة كما ينبغي ومرد ذلك يرجع إلى حقيقة عدم رغبة الشخص الطبيعي في امتلاك شيء بكسب ملكية الرقبة عليه مع علمه بعدم تمكنه من الانتفاع بالشيء فعلاً ذلك لتقريره إلى شخص آخر وهو صاحب حق الانتفاع.

### ثالثاً: حق الانتفاع يرد على شيء مملوك للغير

من المسلم به أن حق الملكية حق يتسم بميزة خاصة ألا وهي أن المالك له قانوناً استخدام هذا الحق كيفما يشاء ولكن في الحدود القانونية، ولما كان القانون قد أتاح له التنازل عن هذا الحق وتقريره لصالح الغير في مقابل منفعة خاصة ترجع للأول أو بدون منفعة، وعلى ذلك فله أحقية ترتيب حق انتفاع للغير باجتزاء حقيه الاستعمال والاستغلال، و بمعنى أخص أن يبقى حق التصرف لنفسه سواء أكان محل الحق منقولاً أم عقاراً<sup>(25)</sup>، وفي المقابل يلتزم الغير بالمحافظة على الشيء المنتفع به<sup>(26)</sup> و أن يبذل في سبيل الحفاظ عليه عناية الشخص المعتاد و يرده عند انتهاءه<sup>(27)</sup>.

---

(25) أ.د محمد المرسى زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الإتحادي (حق الملكية بوجه عام والحقوق المتفرعة عنه - الانتفاع - الارتفاق - المساطحة)، المجلد الأول، الطبعة الأولى، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، سنة 1999م ، ص101.

(26) د. عبدالمنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، بلا سنة طبع، ص861.

(27) وفي ذلك قضت محكمة النقض المصرية في حكم بأن: " حق الملكية يغير في طبيعته وحكمه في القانون حق الانتفاع فحق الملكية هو جماع الحقوق العينية إذ مالك العقار يكون له حق استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه، فإذا أنشأ هذا الملك لآخر حق بالانتفاع فإن هذا الحق يجرّد الملكية من عنصرى الاستعمال و الاستغلال ولا يبقى لها إلا العنصر الثالث وهو حق التصرف " حكم نقض مصري، طعني رقمي 1589 لسنة 55 و 1093 لسنة 53 ق، جلسة 02/12/1987

بينما نجد أن المشرع البحريني لم ينص صراحةً على ورود حق الانتفاع للغير إلا أنه يستشف من تنظيم بنود القانون بأنه قُصد من طبيعة تقرير هذا الحق و تجريده من يد مالك الرقبة بأن يُمنح للغير<sup>(28)</sup> ويؤخذ على موقفه عدم ابراز رجوع الحق إلى الغير صراحةً، وكذلك الأمر بالنسبة للمشرع العراقي<sup>(29)</sup> ذلك لأن تبسيط الشرح للمطلع على القانون من الأمور الضرورية للغاية فتساهم في عدم جعل النص أمام تأويلات متفرعة، وهذا ما تفاداه المشرع الإماراتي اذ نص على ذلك صراحة كالآتي: " الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها"<sup>(30)</sup>. وناصره في موقفه من المشرعين العرب موقف المشرع السوري: " الانتفاع بأنه حق عيني باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله "<sup>(31)</sup> ومن التشريعات الغربية كان للمشرع الفرنسي دوراً حين نص: "الحق في الانتفاع بشيء مملوك للغير كما ينتفع به المالك نفسه، ولكن مع وجوب المحافظة على ذات الشيء"<sup>(32)</sup>.

#### رابعاً: شكلية التصرفات المرتبة لحق الانتفاع الوارد على العقار

وفي شكلية التصرف المنشئ لحق الانتفاع الوارد على عقار، نجد أن المشرع البحريني قد نص بصريح العبارة في قانون تنظيم القطاع العقاري على وجوب اتباع الشكليات المطلوبة قانوناً بالنسبة للحقوق

---

(28) أنظر المواد من (914) وحتى (923) مدني بحريني

(29) المادة (1251) من القانون المدني العراقي بأن: "يراعي في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع ، وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية " .

(30) المادة (1333) قانون المعاملات المدنية الاتحادي.

(31) المادة (936) مدني سوري.

(32) المادة (578) مدني فرنسي.

العينية العقارية<sup>(33)</sup>، كما نصت المادة (17) من قانون التسجيل العقاري البحريني رقم 13 لسنة 2013 على أنه: " يجب أن تقيّد في السجل العقاري جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق ... " ، و كذلك الأمر بالنسبة للمشرعين العراقي والمصري<sup>(34)</sup> اذ تبين بعد استقراء قوانين التسجيل العقاري في هذه التشريعات انها نصت صراحةً على وجوب تسجيل المعاملات التي تجرى على العقارات لدى الدائرة المختصة.

وبمفهوم المخالفة فإن عدم تسجيل حق الانتفاع لدى دائرة التسجيل العقاري يؤدي إلى عدم التمكن من الاحتجاج به أمام الغير<sup>(35)</sup> فكان لزاماً على الطرفين المبادرة بتسجيل هذا الحق لدى الجهات الرسمية حتى تنتج آثاره القانونية، وقد خالفهم في ذلك المشرع المصري الذي لم يرتب البطلان في حال عدم

---

(33) المادة (75) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني: " يجب ان تقيّد في السجل العقاري جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق، وكذلك التصرفات الواردة على العقارات المبيعة على الخريطة وحق الانتفاع وحق المساطحة وحق الإيجار طويل الأمد والإيجار المنتهي بالتمليك، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ويترتب على عدم القيد في السجل العقاري ان الحقوق المذكورة لا تنشأ، ولا تنقصر ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

ب- تسري أحكام قانون التسجيل العقاري على قيد التصرفات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة".

(34) المواد (2) و (3) من قانون التسجيل العقاري العراقي واللذان نصتا على أنه: " ١- تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية الحائزة درجة البتات و ما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الأصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق الى الخلف العام. ٢- التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة". المادة (10) من قانون الشهر العقاري المصري والتي نصت على أنه: " جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير. ويسري هذه الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثة".

(35) د. رمزي ساسي، اشهار الحق العيني العقاري، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، الطبعة الأولى، 2015، ص55.

افراغ المعاملات العقارية في شكل قانوني<sup>(36)</sup>، أما في مملكة البحرين، يتم تسجيل التصرفات القانونية الواردة على العقارات لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري والتي تقوم بتقييد جميع التصرفات الناشئة على العقار في السجل المخصص لذلك.

### المطلب الثالث

#### نطاق حق الانتفاع

من المستفاد قانوناً أن حق الانتفاع يرد على العقار والمنقول على حد سواء، فإذا كان محل الحق منزلاً أو أرضاً فضاء أو شقة سكنية فيرتكن في تنظيمه إلى الأحكام المنظمة لحق الانتفاع الوارد على عقار، وقد عرف المشرع البحريني العقار بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير في هيئته فهو عقار. ومع ذلك يعتبر عقاراً بالتخصيص، المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله " <sup>(37)</sup> والحال كذلك فيما إذا رتب الحق على منقول فإنه يتخذ من الأحكام العامة المنظمة لحق الانتفاع في القانون المدني مرجعاً لبيان الوضع القانوني لها.

---

(36) اذ نصت المادة (9) من قانون الشهر العقاري المصري على أن: " ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ، ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم. ولا يكون التصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن".

(37) المادة (20) من القانون المدني البحريني.

وتخصيصاً لموضوع دراستنا ومن منطلق أن حق الانتفاع يرد على شيء مملوك للغير وأن المنتفع يقع على عاتقه واجب رد الشيء كما تسلمه وبذل العناية اللازمة للمحافظة عليه، لذا فإنه يفهم من ذلك بأن الانتفاع لا يرد على الأشياء القابلة للاستهلاك نظراً لمصيرها المنتهي بهلاكها، وهذا ما لا يعقل حدوثه في ظل الخصائص المقررة لحق الانتفاع على العقار<sup>(38)</sup> بينما النطاق الذي نقصده والمتفق مع موضوع الدراسة هو العقار وكل ما يتصل به من منقول مخصص لرصد هذا العقار بحيث يؤدي إزالته إلى المساس بسلامة العقار<sup>(39)</sup>.

---

(38) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ١٨٤.

(39) د. سوزان علي حسن، الوجيز في القانون المدني، منشأة المعارف، بلا مكان طبع، ٢٠٠٤، ص ١٦٧.

## المبحث الثاني

### تمييز حق الانتفاع الوارد على العقار عما يشته به

بعد أن بينا في المبحث الأول تعريف حق الانتفاع وخصائصه ونطاقه فإن الحال يستوجب توضيح معالم هذا الحق بتمييزه عما يشته به من الحقوق الأخرى كإدارة العقارات والإيجار طويل الأمد، وهذا ما سيأتي بيانه كل في مطلب مستقل.

## المطلب الأول

### تمييز حق الانتفاع عن إدارة العقارات

إذا كان المشرع قد أجاز ترتيب حق الانتفاع على العقار فقد أجاز بجوار ذلك أيضا إدارة العقار ونظم ذلك في المادة (46) من قانون تنظيم القطاع العقاري والتي جاء فيها: " أ- يكون الترخيص لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات وفقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة. وينظم القرار شروط وضوابط وإجراءات منح وتجديد وتعديل التراخيص ومدة سريانها. ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخص لهم بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات ".

ج- يتقيد المرخص له بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات بحدود الترخيص الصادر له، ولا يجوز له تعديل خدماته إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المؤسسة وأداء الرسوم المقررة لذلك " (40). والفرض هنا أن مالك الرقبة قد رخص للغير حق إدارة العقار، والمدير العقاري بشكل عام تكون أنشطته ما بين استحصال ريع العقار، والقيام بأعمال الصيانة اللازمة وأعمال الإدارة والتأكد من استعمال العقار بالحال الذي استلمه، في مقابل إعطاء مالك الرقبة عند حلول الأجل السنوي نسبة مئوية من دخل العقار في تلك السنة، والجدير بالذكر أن مالك الرقبة نفسه له الأحقية على إدارة عقاره، كما وله الأحقية في إعطاء الغير كمدراء العقارات أحقية إدارة العقار ذاته (41) ولعلنا نلاحظ أن كل الأعمال التي يقوم بها مدير العقارات تنحصر في حقي الاستعمال والاستغلال، وهنا يطرأ السؤال الآتي: ما هو الفرق بين إدارة العقار وبين حق الانتفاع الوارد على عقار، هذا ما سنبينه في النقاط الآتية:

#### أولاً: نقاط التلاقي:

1 - محل الحق: يتفق كلا الحقان في ورودهما على العقار؛ ومرد ذلك يرجع الى أن محل حق الانتفاع الوارد على العقار هو دائماً العقار نفسه، ومحل الإدارة في هذا الشأن هو أيضاً العقار المراد إدارته.

2 - عناصر الحق: لا مناص أن القانون البحريني قد نظم فعلاً حق الانتفاع وبين حقوق صاحب الحق المتمثلة في الاستعمال والاستغلال وبالتالي فإن جوهر الحقان محل المقارنة يكمن في القيام

---

(40) المادة (46) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني

(41) أحمد السويدي، العقارات في الإمارات فرص استثمارية لا تنتهي، الآن ناشرون وموزعون، سنة 2019، ص 22 و23.

بجميع الأنشطة التي تحقق الاستعمال الفعلي من العقار أي أن المنتفع له وضع يده على العقار قانوناً وله الاستغلال بإدارته والقيام ببعض أعمال التصرف التي لا تمس أصل الحق - كما سيرد بيانها مفصلاً في هذا الفصل - وبذلك نجد عند مقارنته بالأعمال التي يزاولها المدير العقاري خلوها من ثمة فارق بينهما وكأنما هو المنتفع فعلاً؛ إذ أنه عند تحصيله للأجرة من المستأجرين وكذلك عند قيامه بأعمال الإصلاحات الضرورية والناشئة عن الاستهلاك الشخصي فهو يمارس حقه في الاستغلال والاستعمال، لا ثالث لهما.

#### ثانياً: نقاط الاختلاف:

1 - وجود رخصة: يتطلب القانون من المدير العقاري استخراج رخصة للقيام بالنشاط المذكور بينما لا يشترط ذلك عند ترتيب حق الانتفاع.

2 - التسجيل: يشترط القانون البحريني تسجيل حق الانتفاع الوارد على العقار كونه حق عيني أصلي<sup>(42)</sup> وعلى ذلك فقد نص المشرع البحريني على أنه: "يجب أن يُقيد في السجل العقاري جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق، وكذلك التصرفات الواردة على العقارات المباعة على الخريطة وحق الانتفاع وحق المساحة وحق الإيجار طويل الأمد والإيجار المنتهي بالتملك، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ويترتب على عدم القيد في السجل

---

(42) عبدالوهاب عرفة، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية في ضوء الفقه وقضاء النقض، المجلد الأول، المكتب الفني للموسوعات القانونية، الاسكندرية، بلا سنة طبع، ص 689

العقاري أنَّ الحقوق المذكورة لا تنشأ، ولا تتقرر ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم<sup>(43)</sup> بينما لم يشترط القانون تسجيل إدارة العقارات في السجل المنشود.

### 3 - طبيعة الحق: ولعل أبعاد تصرفات المدير العقاري توضح لنا أن طبيعة هذا الحق يبدوا عقارياً

بينما نجد أن المشرع البحريني قد نظم في باب خاص ما يتعلق بالحقوق العينية الواردة على عقار حصراً وهي الانتفاع والايجار طويل الأمد والمساحة والرهن التأميني، بينما أفرد باب خاص يعني بالأنشطة العقارية ومن ضمنها إدارة العقارات، بمعنى أنه لا يرتب لمدير العقارات حقاً عينياً على العقار وإنما حق شخصي فقط حتى وإن بدت تلك التصرفات من التصرفات الواردة على العقار وبالتالي لا يتميز بالسماوات المقررة للحق العيني ولا يخضع لقواعد التسجيل والقواعد المطبقة على الحق العيني.

ومما يؤخذ على المشرع البحريني أنه لم يورد أي تعريف قانوني لإدارة العقارات كما فعل بالنسبة لباقي الأنشطة؛ ذلك أن المشرع البحريني ذكر تحديداً في الباب الثاني المعني بأنشطة القطاع العقاري الخمسة وبالتالي خصص كل فصل لنشاط عقاري معين وقام ببيان الأحكام المنظمة لكل نشاط على حدة وإيراد تعريفاتها في المقدمة، وعلى سبيل المثال؛ وضع في الفصل الرابع والمعني بترخيص المثلثين كأحد أنشطة القطاع العقاري المنصوص عليها قانوناً في المواد من (41) وحتى (45) تنظيم تفصيلي لسجل المثلثين والتزامات وواجبات المرخص لهم بالمثلثين ومن ثم بين الحكم القانوني في حال تضارب المصالح وانتهاء تأمين المسؤولية، بينما نجد في الفصل الخامس والمعني بإدارة العقارات أن المشرع أفرد بند مادة واحدة فقط وهي المادة 46 والتي تبين فقط الترخيص لإدارة

---

(43) المادة (75) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

وتشغيل العقارات كما أوردناه بعالية، وترك باق الأمور التفصيلية لقرارات مجلس إدارة المؤسسة والتي لم يصدر عنها وحتى تاريخه أية قرارات ذات صلة، هذا وأن القانون لم يتطرق للأحكام المتضمنة لها مما يضعنا أمام إشكالية قانونية كبيرة فلا يُفهم من موقف المشرع البحريني غايته أمام إيراد فصل كامل يعني بهذا النوع من الأنشطة الواردة على العقار دونما التطرق للتفصيلات بل وحتى تعريف يوضح مشتملاته، بما نستنتج منه وفق تقديرنا الخاص أن المشرع البحريني قد جانب الصواب حينما ترك الفصل فارغاً من النصوص وجعلها تحت إدارة مجلس إدارة الشركة وكأنما لم يضيف أي جديد بتخصيص هذا الفصل مما يجعل المطلع على القانون يرجع حتماً إلى الأحكام العامة وحسب ما درسناه فإنه أحكام حق الانتفاع الوارد على العقار.

## المطلب الثاني

### تمييز حق الانتفاع عن الإيجار

يقترّب الإيجار من حق الانتفاع فكلاهما يرتب لصاحبه القدرة على الانتفاع بشيء غير قابل للاستهلاك مملوك للغير لمدة معينة، الأمر الذي يستوجب التمييز بينهما، فالإيجار يعرف بأنه: " عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة لقاء أجر معلومة" (44).

---

(44) المادة (505) مدني بحريني، ويقابله في التعريف كلا من المواد (722) مدني عراقي: "الإيجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالمأجور." و (558) مدني مصري " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" والمادة (742) الاتحادي : الإيجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء أجر معلوم .

## أولاً: نقاط التلاقي:

1. **محل الحق:** كلا الحقين يردان على المنقول والعقار على حد سواء فيمكن ترتيب الإيجار وحق

الانتفاع على العقار أو على المنقولات ويعتمد حينئذ على طبيعة الشيء المتعامل به <sup>(45)</sup>.

2. **عناصر الحق:** كلا الحقين يرتبان حقي الاستغلال والاستعمال لصاحبيهما الذي انتقلت اليه

الحقوق من المالك الأصلي، فالإيجار يرد على منفعة الشيء دون تملكه ويمكن للمستأجر استعمال

العين المؤجرة أو استغلالها عن طريق تأجيرها من الباطن <sup>(46)</sup>.

3. **مدة الحق:** كما ذكرنا آنفاً أن حق الانتفاع مؤقت، ويطابقه في ذلك الإيجار، فالإيجار محدد بمدة

معينة فلا يتصور منطقاً وقانوناً ترتيب الإيجار وحق الانتفاع تأبيداً <sup>(47)</sup> ومع ذلك يصح قانوناً

إنشاء حق الانتفاع دون تعيين مدة حسب القانون البحريني الذي لم يشترط تعيين تلك المدة <sup>(48)</sup>،

وكذلك بالنسبة لعقد الإيجار <sup>(49)</sup>.

وعلى الرغم من أن كلا الحقان يلتقيان في مسألة الانتفاع من الشيء إلا أنهما يفترقان في أمور عدة،

نلخصها كالتالي:

---

(45) مصطفى مهدي هرجة، الأشخاص والأموال في القانون المدني، دار المحمود للنشر والتوزيع، 2003 ص235.

(46) محمد عزمي البكري، القانون المدني الجديد، المجلد السابع، عقد الإيجار، دار المحمود للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2018، ص 11.

(47) المحامي صلاح الدين محمد شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الدار العلمية الدولية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2002، ص31.

(48) راجع نص المادة (77) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

(49) اذ نصت المادة الرابعة من قانون رقم 27 لسنة 2014 بإصدار قانون إيجار العقارات على أنه: " أ- يجب تحديد مدة الإيجار، فإذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة، أو عقد لمدة غير محددة، أو تعذر إثبات مدته المدعاة، اعتبر العقد منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة."

## ثانياً: نقاط الاختلاف:

1 . **طبيعة الحق المترتب:** من المسلم به أن حق الانتفاع المترتب على الشيء هو من الحقوق العينية الأصلية كما تقدم، في حين أن الحق المقرر لصالح المستأجر هو دائماً حق شخصي<sup>(50)</sup> ويترتب على ذلك أن صاحب حق الانتفاع لا يحتاج الى وساطة المالك فيمكنه ذلك بمجرد نشوء الحق له من قبل مالك الرقبة، في حين أن المستأجر بحاجة إلى تمكينه من العقار وبوساطة المؤجر.

(51)

2 . **التسجيل:** حق المستأجر لا يتعين معه تسجيل ذلك العقد لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري بينما حق المنتفع يجب تسجيله وإن لم ينص المشرع على ذلك صراحة إلا أنه وبالرجوع إلى نص المادة ٥٩ من قانون التسجيل العقاري يتبين لنا وجوب تسجيل المعاملات التي ترتبط بالرقبة في الدائرة المختصة، والحكمة من ذلك دائماً هي حماية العقار لما له أثر كبير على التصرفات التي قد تنشأ على العقار<sup>(52)</sup>.

---

(50) د. رمزي ساسي، إشهار الحق العيني العقاري، مرجع سابق، ص 53. انظر أيضاً د. أنس محمد عبدالغفار سلامة، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2017، ص 245، وأيضاً، د. علي هادي العبيد، مرجع سابق، ص 10.

(51) د. محي الدين إسماعيل علم الدين، أصول القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق، ص 288.

(52) د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية الجزء الثاني، أسباب كسب الملكية، الطبعة الأولى مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، 1999، ص 364، انظر أيضاً محمد عزمي البكري، القانون المدني الجديد، المجلد السابع، عقد الإيجار مرجع سابق، ص 234

3 . **انقضاء الحق:** ينقضي حق الانتفاع الوارد على العقار بموت صاحب الحق لدى المشرع البحريني

حسب القواعد العامة <sup>(53)</sup> أما حق المستأجر فلا ينقضي بوفاته إلا إذا كانت شخصية المستأجر

جوهرية في العقد <sup>(54)</sup>.

4 . **إمكانية رهن العقار:** للمنتفع رهن حقه في الانتفاع رهناً رسمياً إذا كانت مدته تزيد عن عشر

سنوات، في حين أن ذلك يخرج عن إمكانيات المستأجر كون حقه حقاً شخصياً لا عقارياً حتى

وإن كان محل العقد عقار <sup>(55)</sup>.

5 . **التنازل عن الحق:** المستأجر لا يمكنه التنازل عن حقه إلى الغير ذلك كون الحق المتنازل عنه

إلى الغير حق شخصي ويستلزم موافقة المؤجر على هذا التنازل، وعلى نقيضه يجوز للمنتفع

التنازل عن الحق المقرر له إلى الغير دون الحصول على موافقة مالك الرقبة ذلك ان الحق

---

53 المادة (921) من القانون المدني البحريني: أ ( ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع ، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع.

(54) المادة (501) مدني مصري و المادة (783) مدني عراقي، المادة (553) مدني بحريني و تقابله المادة (37) من قانون الإيجار البحريني:

أ) في حالة وفاة مستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى، يحل محله في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار أقاربه حتى الدرجة الثالثة الذين كانوا يقيمون معه إقامة فعلية في العين المؤجرة عند وفاته.

ب) يستمر عقد الإيجار للعين المؤجرة للأغراض الصناعية أو التجارية أو المهنية أو الحرفية أو غيرها لصالح الورثة أو الشركاء.

ج) في جميع الأحوال ينتهي عقد الإيجار بالنسبة لمن انتقل إليهم بنهاية مدته وفقاً للمادة (34) من هذا القانون.

(55) ونص على ذلك المشرع البحريني في المادة (947) من القانون المدني البحريني على أنه: " لا يجوز أن يرد الرهن التأميني إلا على عقار، مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك." و المادة (77) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني: " أ- يجوز لصاحب حق الانتفاع لمدة تزيد على عشر سنوات، التصرف فيه بما في ذلك رهنه دون اذن الملك ... " و يقابله في ذلك المادة 1290 من القانون المدني العراقي: " أ- لا يجوز أن يرد الرهن التأميني، إلا على عقار أو حق عيني عقاري ...".

المتنازل عنه إلى الغير هو حق عيني ولا يحتاج إلى موافقة مالك الرقبة بما يستلزم حقاً تسجيل

ذلك التنازل لدى الجهة المختصة كونها من الحقوق التي ترد على العقار. (56)

6. **نشوء الحق:** ينشأ حق الانتفاع إما بالعقد، الوصية أو بالحيازة مع التقادم (57) - والذي سوف

نتناول شرحه بإسهاب في المبحث الثالث من هذا الفصل - في حين أن المستأجر ينشأ حقه من

العقد فقط.

### المطلب الثالث

#### تمييز حق الانتفاع عن الإيجار طويل الأمد

رأينا في المطلب السابق أن حق المنتفع يختلف عن حق المستأجر، كما يبدو فإن أبرز نقطة في المقارنة محل التحليل هي طبيعة هذا الحق المقرر إذ كما بينا مسبقاً أن حق المنتفع هو حق عيني بطبيعته، بينما حق المستأجر حق شخصي ومن هنا تبرز الاختلافات بينهما من حيث الأثر القانوني المترتب لكلا الحقين، وفي هذا الصدد أضاف القانون نوعاً خاصاً من عقود الإيجار وهو عقد الإيجار طويل الأمد، ويسمى هذا العقد في بعض القوانين الأخرى "حق الكراء طويل الأمد"، و يثار التساؤل في هذا الصدد عن طبيعة هذا الحق والأثر القانوني المترتب بمقارنته بحق الانتفاع موضوع الدراسة،

---

(56) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، حق الملكية، دار النهضة العربية، 1967،

ص 1201 و 1202

(57) المادة (913) مدني بحريني: " حق الانتفاع يكسب بتصرف قانوني أو بمقتضى الحياة "

والذي سنجيب عليه في هذا المطلب ببيان تعريفهما ومن ثم التطرق إلى نقاط التشابه والاختلاف بينهما وذلك على النحو الآتي:

#### أولاً: التعريف:

1. **حق الانتفاع:** عرفه المشرع البحريني في المادة (1) على أنه: " حق عيني عقاري، لا تقل مدته عن عشر سنوات ولا تزيد عن تسع وتسعين سنة ما لم يتم الاتفاق على تجديده " (58) وقيل أن أصل هذا الحق متأتي من الفقه الإسلامي خوفاً من ترك الأرض دون استعمال و انتفاع (59).
2. **الإيجار طويل الأمد:** عرفه المشرع البحريني على أنه: " حقٌ عينيّ عقاريّ لا تقل مدته عن عشر سنوات ولا تزيد على تسع وتسعين سنة، ما لم يتم الاتفاق على تجديده. " (60)

#### ثانياً: أوجه التلاقي:

1. **طبيعة الحق:** كلا الحقان يندرجان تحت مظلة الحقوق العينية العقارية وبالتالي فإن محل الحق دائماً هو عقار ولعل ذلك ظاهر من التسمية بحد ذاتها فهو حق انتفاع وارد بطبيعة الحال على العقار، والإيجار طويل الأمد الذي منطقياً لا يمكن إيراده إلا على العقار.
2. **القابلية للرهن:** ومن الجدير بالذكر أن حق الانتفاع وحق الإيجار طويل الأمد صنفتهما القوانين على أنهما من الحقوق العقارية يقبل كلاهما بطبيعة الحال الرهن، إذ نصت المادة (98) من

---

(58) يسمى بالكراء طويل الأمد لدى بعض المشرعين كالمغربي وكذلك حق الحكر لدى البعض الآخر كالمشرع الأردني و السعودي ، ويسمى بالأمفتيز لدى التونسيين

(59) د. محمد جمال مطلق الذنبيات، المدخل لدراسة القانون – دراسة مقارنة الطبعة الأولى، مكتبة القانون و الاقتصاد، الرياض، 2012 ص 224

(60) المادة (1) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني على أنه : مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من المادة (77) والفقرة (د) من المادة (78) من هذا القانون، بأنه يجوز لصاحب الحق العيني على العقار أو الوحدة العقارية مثل حق الانتفاع أو حق المساطحة أو الإيجار طويل الأمد متى زادت مدته على عشر سنوات رهناً بالمنفعة على العقار أو الوحدة العقارية المنتفع بها رهناً تأمينياً عن مدة الانتفاع أو المساطحة أو الإيجار طويل الأمد<sup>(61)</sup>.

3 . أحكام الحق: أشار المشرع البحريني أن الأحكام القانونية المنظمة لحق الانتفاع الوارد على عقار تطبق ذاتها على الإيجار طويل الأمد اذ نص على أنه: " يخضع عقد الإيجار طويل الأمد لنفس الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك " <sup>(62)</sup>، وبالتالي فإننا نكون أمام ذات التنظيم القانوني المقرر لحق الانتفاع على العقار، والسؤال هنا يكمن في الهدف من إيراد نصوص قانونية دون تنظيم قانوني والاكتفاء بمسميات متعددة دون جدوى، فنشهد عملياً أن ذات الأحكام المنظمة لحق الانتفاع على العقار هي ذاتها التي تطبق على إدارة العقارات، وكذلك بالنسبة للإيجار طويل الأمد، وهذا ما يستدعي التدخل لإزالة اللبس الحاصل في المفاهيم وبتجريد القانون من المسميات المتعددة والتي تحمل ذات النتائج حتى لا يبدو القانون وكأنه هيكل خارجي مفرغ من الداخل من أثر ونتيجة.

---

(61) المادة (75) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني، انظر في هذا المعنى، المستشار أنور طلبه، الشهر العقاري، بلا مكان طبع، سنة 1996، ص 701.

(62) المادة (79) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

## المبحث الثالث

### أسباب كسب حق الانتفاع على العقار

وبعد أن بينا في المباحث السابقة طبيعة حق الانتفاع الذي يتم استئصاله من حقوق المالك الكاملة بتقرير حقي الاستعمال والاستغلال لغيره، إلا أنه يتعين بيان السبب المنشئ لهذا الحق للغير، وهذه الأسباب تندرج تحت مظلة التصرفات القانونية فهي إما أن تكون العقد، الوصية<sup>(63)</sup> كما يمكن اكتسابه عن طريق التقادم وسيأتي بيان كل سبب من الأسباب في مطلب مستقل تباعاً.

## المطلب الأول

### العقد

العقد باعتباره أحد أسباب كسب الملكية في القوانين المقارنة فهو إما أن يكون بطريق مباشر أو أن يكون بطريق غير مباشر ويتحقق الأول فيما إذا كان مالك الرقبة قد رتب حق انتفاع على الشيء محل

---

(63) المادة (913) من القانون المدني البحريني: " حق الانتفاع يكسب بتصرف قانوني أو بمقتضى الحياة "، ويقابله المادة (985) من القانون المصري على أنه «1- حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم. 2- ويجوز أن يوصى بحق انتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز للحمل المستكن» وفي القانون العراقي: المادة (1249) تنص على أنه «يصح أن تملك منافع الأعيان دون رقبتها سواء أكانت الأعيان عقاراً أم منقولاً». والمادة (1250) من القانون ذاته تنص على ما يلي «يكسب حق المنفعة بالعقد وبالوصية، ويجوز أيضاً أن يحتج الحائز لهذا الحق بالتقادم». وهذا يعني أن المشرع العراقي لا يسمح بالشفعة في الانتفاع. وهو يتوافق بالمقابل مع المشرع السوري الذي لا يقبل بالشفعة مصدراً من مصادر حق الانتفاع، والمادة 1334 القانون المدني الاماراتي الاتحادي: "يكسب حق الانتفاع بعمل قانوني، أو بالشفعة، أو بالميراث، أو بمرور الزمان".

الحق لصالح آخر ويفرغ ذلك في شكل عقد ناقل لهذا الحق، وتسمى هذه الطريقة بالطريقة المباشرة، ولكن فيما إذا قام مالك الرقبة بتقرير حق الرقبة لصالح الغير مع الإبقاء على حق الانتفاع لنفسه مدى حياته فيكون حينئذ قد سلك الطريق غير المباشر لإنشاء الحق<sup>(64)</sup>.

وقد يحصل ألا يكون العقد سبباً لإنشاء هذا الحق، بل لنقل هذا الحق فقط دون إنشائه كما لو قام صاحب حق الانتفاع بنقل حقه بالانتفاع بمقابل أو بالتبرع به على سبيل المثال ذلك دون مخالفة الشروط المتفق عليها بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع كأن يكون شخصه جوهرياً<sup>(65)</sup> ويستنتج من ذلك بأن لو فرضنا مثلاً تقرير الأم حق الانتفاع على العقار المملوك لها لابنها نظراً للرابطة الأسرية التي تجمعهما وبالتالي فإن إعمال أي تصرف ناقل لحق الانتفاع من هذا الابن للغير يكون غير صحيحاً مستوجباً إبطاله ذلك لأن شخصية المنتفع هنا من الأمور الجوهرية والمتفق عليها سلفاً على عدم جواز نقل حق الانتفاع للغير.

كما ويعد العقد المبرم بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع من قبيل العقود التي ينظمها القانون المدني في نظرية العقد دون أن يخصص له نظام قانوني خاص وبطبيعة الحال فإنه يتعين توافر أركان العقد الثلاثة الرضا والمحل والسبب إلى جانب ركن التسجيل الخاص بالعقود المرتبة لحق عيني على عقار<sup>(66)</sup> لما لها من قيمة بما يتوجب تسجيلها لدى التسجيل العقاري.

---

(64) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، صفحة 186.

(65) أ. د. ضحى محمد النعمان، الوجيز في شرح القانون المدني البحريني (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص 110.

(66) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية الأصلية)، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، المطبعة العالمية، مصر سنة 1951، ص 498.

وبالتالي فإنه ينشأ حق الانتفاع على العقار لصالح الغير حين يتم إجراء تسجيله فعلاً لدى دائرة التسجيل المختصة وبعد إتمام الإجراءات كلياً وتعتبر مسجلة منذ تاريخ قيدها في السجل المعني<sup>(67)</sup>.

## المطلب الثاني

### الوصية

الوصية تتحقق عند قيام شخص بالتصرف في ماله للغير على أن ينتج هذا التصرف أثره بعد موته أي بعد أن تنتهي حياة الشخص الموصي، والوصية أيضاً هي " الأمر بالتصرف بعد الموت " أو " التبرع بالمال بعده " <sup>(68)</sup>.

وبذلك فإن الوصية تتضمن تملك شخص (الموصي إليه) أو أشخاص أو جهة أو شخصية معنوية ايما كان للعين محل الوصية حيث يملك الشخص الموصي له المال الموصي به أو المنفعة الموصي بها، ومثال ذلك قيام الموصي بالوصية بالأعيان سواء من منقول أو عقار، بينما تتحقق الوصية بالمنافع من التمكين بالدار أو القيام بأنشطة زراعية في قطعة أرض وأيضاً استحقاق نتاج غلة أو ثمرة الأرض.

---

(67) عبدالفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، مصر، بلا دار نشر وسنة نشر، ص 53 وحتى 54.  
(68) د. عماد علي جمعة، سلسلة التراث الإسلامي المنسق 11 الروض المربع، الجزء الرابع، الوصية والايضاء والفرائض و العتق، مدار الوطن للنشر، الطبعة الثانية، 2016م، ص5.

وقد عرفها الفقهاء على أنها: " تبرع مضاف إلى ما بعد الموت " (69) بينما عرفها آخرون على أنها "تمليك مضاف لما بعد الموت بطريق التبرع" (70) وقيل أيضاً أنها تعتبر عقد صحيح من طرف الموصي في ظل حياته وسواء أكان ذلك في ماله أم ولاية (71).

وفي القوانين الوضعية فقد عرفها المشرع العراقي على أنها: " الوصية تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت مقتضاه التملك بلا عوض " (72) وذات التعريف تبناه المشرع المصري الذي عرف الوصية على أنها: "الوصية تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت" (73). وعرفها المشرع الإماراتي على أنها: " الوصية تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد موت الموصي " (74). كما عرفت المادة (204) من مشروع القانون العربي الموحد للأحوال الشخصية "الوصية تصرف على وجه التبرع مضاف إلى ما بعد الموت" (75) إذاً فلا مناص أن الوصية ما هي إلا تصرف يتبعه الشخص في تقرير ماله إلى آخر دون أي مقابل.

---

(69) المغني لابن قدامه، أبو محمد عبدالله بن أحمد بن قدامه المقدسي، الجزء الرابع، بلا سنة طبع، بلا دار نشر، ص 414  
(70) محمد بن أحمد السرقندي، تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى 1405 هـ، الجزء الثالث، ص 305 – 306.

(71) المحقق أبو القاسم نجم الدين جعفر بن الحسن، شرائع الإسلام في مسائل الحلال والحرام، مؤسسة الوفاء، بيروت، الطبعة الثالثة، 1983، ص 467.

(72) المادة (46) من قانون الأحوال الشخصية العراقي

(73) المادة (1) من قانون الوصية المصري رقم 71 لسنة 1949، يقابله المادة 207 من قانون الأحوال الشخصية السوري.  
(74) المادة (240) من قانون القانون الاتحادي رقم (28) لسنة 2005م في شأن الأحوال الشخصية الإماراتي الوصية الكتاب الرابع

(75) د. عبدالستار إبراهيم الهيتي، أحكام الميراث و الوصية و الوقف في الفقه الإسلامي و القوانين المعاصرة، الطبعة الثانية، مطبعة جامعة البحرين، 2014، ص 229

كما تجدر الإشارة إلى أن الوصية من الأعمال التي ثبتت مشروعيتها بالكتاب والسنة والإجماع ، ففي القرآن الكريم قوله تعالى : {مَنْ بَعْدَ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا} (76) وقوله تعالى : {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا شَهَادَةُ بَيْنِكُمْ إِذَا حَضَرَ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ حِينَ الْوَصِيَّةِ اثْنَانِ ذَوَا عَدْلٍ مِنْكُمْ أَوْ آخَرَانِ مِنْ غَيْرِكُمْ إِنْ أَنْتُمْ ضَرَبْتُمْ فِي الْأَرْضِ} (77) وفي السنة فقد قال النبي (صلى الله عليه وآله وسلم) : (ما حق امرى مسلم له، يوصي به يبيت ليلتين، إلا ووصيته مكتوبة عنده) وقوله أيضاً: (صلى الله عليه وآله وسلم): (إن الرجل والمرأة بطاعة الله ستين سنة ثم يحضرهما الموت فيضاران في الوصية فتجب لها النار) (78). وقال النبي عليه الصلاة والسلام: " أن الله تصدق عليكم بثلاث أموالكم في آخر أعماركم زيادة في أعمالكم" (79)، أما في الاجماع فقد اجمعوا أئمة المسلمين بالوصية إلى يومنا هذا لما فيها من مصلحة للموصي دينياً وللمجتمع بما يمثل أنقى أشكال التضامن والتكافل الاجتماعي الإسلامي.

(76) الآية (12) سورة النساء .

(77) الآية (106) سورة المائدة.

(78) أشار إليهما فريد فتان، شرح قانون الأحوال الشخصية على المذاهب الخمسة، مطبعة الشعب، بغداد 1982، ص 228  
(79) للمزيد من التفاصيل راجع، محمد جعفر شمس الدين، الوصية وأحكامها في الفقه الإسلامي ، دراسة فقهية مقارنة على المذاهب السبعة ، دار التراث الإسلامي ، بيروت ، 1974 ، ص 28-29 . والشيخ علي خفيف، أحكام الوصية، بحوث مقارنة تضمنت شرح قانون الوصية رقم 71 لسنة 1949 ، جامعة الدول العربية ، معهد الدراسات العربية العالية 1962 ، ص 3 . ود. أحمد الخطيب، الوقف والوصايا، مطبعة جامعة بغداد ، ط ٢ ، بغداد ، 1978 ، ص 216 . ود. مصطفى إبراهيم الزلمي، شرح قانون الأحوال الشخصية، القسم الثاني ، الوصية ، دار الكتب للطباعة ، جامعة الموصل ، 1982 ، ص 219 . ود. أحمد الحصري، التركات والوصايا في الإسلام، مكتبة الأقصى ، ط 2 ، عمان 1980 ، ص 531 - 540 . وهشام قبلان، الوصية الواجبة في الإسلام، مكتبة الفكر الجامعي ، بيروت ، ط ١ ، 1981 ، ص 85 . ومحمد حمزة العربي، الحياة الزوجية من البداية إلى النهاية، ص 114 ، حسين علي الأعظمي ، الأحوال الشخصية ج 2 ، الوصايا والموارث، مطبعة الرشيد، بغداد 1945 - 1946 ، ص 83 - 103 .

ويتحقق حق الانتفاع عن طريق الوصية ابتداءً فقط فلا يمكن أن ينتقل عن طريقها<sup>(80)</sup> وهو بذلك يتم بطريقتين والأولى تتحقق عندما يقوم الموصي (مالك الرقبة) بتقرير حق الانتفاع للغير وبإبقاء ملكية الرقبة للورثة وهنا يتم انشاء حق الانتفاع وتسمى بالطريقة المباشرة، والطريقة الأخرى وهي غير المباشرة والتي تحصل عندما يوصي الموصي (مالك الرقبة) الرقبة لشخص من الغير مع إبقاء حق الانتفاع للورثة<sup>(81)</sup>.

ويثار تساؤل في هذا الصدد عن مصير حق الانتفاع المقرر بالوصية في حال موت الموصي له كأن يقوم الموصي بتقرير حق الانتفاع لصالح الموصي له وتوفى بعد ذلك، كأن تنتهي مدة الانتفاع المقررة للموصي له في حياة الموصي؟ إجابةً عن هذا التساؤل يتبين لنا خلو موقف المشرع البحريني والمصري والإماراتي والعراقي من بيان مصير هذا الحق بينما نظم المشرع الأردني الأثر القانوني على أنه: " إذا مضت المدة المعينة للانتفاع قبل موت الموصي أو مات الموصي له قبل بدء مدة الانتفاع فلا وصية ويسقط حق الموصي له بعدم الانتفاع في المدة المحددة"<sup>(82)</sup>.

وكذلك يتبادر إلى الذهن التساؤل عن مدى إمكانية تقرير حق الانتفاع إلى عدة أشخاص في الوقت نفسه، الأمر الذي أمكن تطبيقه قانوناً ذلك بجواز إمكانية الإيصاء لأكثر من موصى له على العقار نفسه كل بحصة شائعة على العقار ويترتب عليه ذات الأثر المترتب بالنسبة للمدة فإن انقضت المدة

---

(80) د. عبدالرزاق السنهوري، مصدر سابق، الجزء التاسع، ص 1199.

(81) د. عبدالمنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، مرجع سابق، ص 861.

راجع أيضاً د. عبدالرزاق السنهوري، مصدر سابق، الجزء التاسع، ص 1203.

(82) المادة (243) من قانون الأحوال الشخصية اليمني رقم 20 لسنة 1992

قبل موت الموصي فتتقضي بالنسبة لهم جميعاً وكذلك الأمر في حال توفي أحدهم قبل انتهاء مدة الانتفاع فهذا لا ينتقل الى الورثة<sup>(83)</sup> وعلى ذلك نص المشرع المصري على أنه: " ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية.....".

وفي هذا الصدد وجب الإشارة إلى أنه يصح تعليق حق الانتفاع على شرط فاسخ أو واقف أو أن يقتصر بأجل واقف حتى وإن اقترن بشروط وتكاليف، كأن تعلق على شرط عدم القابلية للتصرف أو إقامة الحجز على العقار وذلك بما لا يخالف النظام العام والآداب العامة<sup>(84)</sup>.

وحيث أنه لم يبين قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني ما إذا كان حق الانتفاع يكسب عن طريق الوصية أم لا، وفي ظل هذا الفراغ يتم الرجوع الى القواعد العامة إذ يتبين لنا بأن المشرع البحريني قد أشار في القانون المدني على أن حق الانتفاع يكسب بالوصية والتي نصت على أنه: " حق الانتفاع يكسب بتصرف قانوني أو بمقتضى الحياة " <sup>(85)</sup>، والوصية تعد من التصرفات القانونية وعليه فإنه يمكن ترتيب حق الانتفاع على العقار عن طريق الوصية، بينما كان على المشرع البحريني أن يجمع الأحكام المنظمة لهذا الحق في موضع واحد.

---

(83) أ.د. ضحى محمد النعمان، مصدر سابق، ص 111.

(84) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (دراسة مقارنة في القوانين العربية)، سنة 2008، ص 39

(85) المادة (913) مدني بحريني

## المطلب الثالث

### التقادم

التقادم أحد أسباب كسب حق الانتفاع حسب القوانين المقارنة وعلى ذلك نص كل من المشرعين البحريني، العراقي، المصري والإماراتي<sup>(86)</sup> اذ نص المشرع البحريني في القانون على أن حق الانتفاع يُكسب بالحياة<sup>(87)</sup> ويرى مصطفى أحمد الزرقا أن (التقادم هو مرور زمن معين على دين لشخص دون أن يطلبه طلباً معتبراً، أو على حيازته شيئاً أو حقاً عينياً لا يخصه بشرائط يعينها القانون)<sup>(88)</sup>. كما ويعرف التقادم بأنه مضي الوقت المحدد للمطالبة بحق معين بأن يترتب على انتهاء تلك المدة القانونية انقضاء الحق المطالب به<sup>(89)</sup>. وفي حقيقة الأمر تعددت التعاريف حول ماهية التقادم والذي يسمى أيضاً مرور الزمن أو مضي المدة المحددة قانوناً إلا أن كل تلك التعاريف أجمعت على أن التقادم يقصد به مرور الزمن المكسب أو المسقط للحق.

---

(86) المادة (1334) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 1 لسنة 1987 على أنه: (1- يكسب حق الانتفاع بالتصرف القانوني، أو بالحياة أو بالشفعة أو بالميراث أو بمرور الزمان. 2- يكون تقرير حق الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة وفقاً لأحكام القوانين الخاصة.) ويقابله في ذلك المادة (985) من القانون المدني المصري: (حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم.) والمادة (1250) مدني عراقي: (كسب حق المنفعة بالعقد وبالوصية ويجوز كذلك ان يحتج الحائز لهذا الحق بالتقادم.) (87) أ. د ضحى محمد النعمان، الوجيز في شرح القانون المدني البحريني (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص111. (88) مصطفى أحمد الزرقاء، شرح القانون المدني السوري نظرية الإلتزام العامة، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مطبعة دار الحياة، سوريا 1964، ص458.

(89) مركز رواد للترجمة، موسوعة المصطلحات الإسلامية، الموسوعة الثالثة، الجزء الخامس، الرياض، سنة 2020م، ص 64.

وتعويلاً على القواعد العامة والفقهاء القانونيين فإن التقادم يعد أحد أهم أسباب كسب حق الانتفاع على العقار ناهيك عن الأسباب العرفية والاجتماعية والتي تقضي بضرورة حماية الحق المكتسب لشخص ما بالتقادم نتيجة لوضع يده على العقار والانتفاع به لمدة من الزمن دون أن ينازعه في ذلك أحد بما يجبر فيه القانون على المجتمع احترام هذا الحق حتى يتحقق الاستقرار والأمن القانوني في المجتمع المدني والذي بدوره يضفي نوع من التعاون الاجتماعي المدني بين أفراد المجتمع بما يحول تلك العادة إلى حق للفرد<sup>(90)</sup>.

ومع ذلك فإنه يجب لتحقيق التقادم كسب من أسباب كسب حق الانتفاع على العقار الشروط الآتية:

#### أولاً: الحياة القانونية

ويقصد بالحياة؛ وضع اليد، ويعد هذا الشرط من أهم الشروط التي لا يتصور منطقاً بعدم تحققها، إذ أن التقادم المكسب للحق لا يتحقق إلا بعد وقوع الحياة القانونية الصحيحة في يد حائز العقار، ويقصد بالحياة الصحيحة أن تكون مادية ويتحقق ذلك بوضع اليد وأن تتحقق معه شروط أخرى بجانب الممارسة الفعلية بوضع اليد وأهمها أن تكون الحياة هادئة أي خلوها من عيب الإكراه المادي أو المعنوي فلا تكون في معرض حالة إكراه مستمر من الغير. وبمفهوم المخالفة فإن الحياة تكون صحيحة كلما كانت هادئة غير مشوبة بعيب الإكراه ودون تعدي من الغير<sup>(91)</sup> وفي ذلك قضت محكمة النقض

---

(90) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (مصادرها وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2003 ص 358.

(91) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مصدر سابق ص 309

المصرية على: " أن المقصود بالهدوء الذي هو شرط الحياة المكسبة للملكية ألا تقتزن الحياة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها " (92).

وعلى التفسير الذي نأتي به فالحياة تعتبر سيطرة مباشرة وواقعية يباشرها الحائز على العين العقارية بصورة منسجمة بأن يكون هناك اتفاق بين في المظهر الخارجي وفيما يمكنه الحائز من قصد في ممارسة حق الانتفاع المقرر في هذا الصدد (93).

ونستنتج مما سبق أنه في حال ما نشأ التعدي على الحياة الهادئة للحائز وقيامه بالدفاع عن حيازته لا تجعل من تلك الحياة مشوبة بعيب الإكراه، إلا أن جانباً من الفقه يرى عكس ذلك بوجوب أن تكون الحياة هادئة لا يتخللها أي شائب وهو رأي الفقه الفرنسي الذي أسس لهذا قاعدة عامة بما يسفر عنها أن الحياة يشترط فيها أن تكون هادئة وأن يستمر هذا الهدوء إلى نشوء الحق.

وأخيراً فإنه يشترط لقيام صحة الحياة أن تقتزن بحسن نية الحائز ومفاد ذلك بأنه إذا رتب شخص على عين عقارية لا يملكها بالفعل حق انتفاع مقرر لمصلحة شخص آخر وكان الأخير حسن النية (94) فإن الحق المقرر للأخير يعد صحيح قانوناً لحسن نية حائزها والعكس صحيح.

---

(92) مهدي كامل الخطيب، الموجز في وضع اليد المكسب للملكية العقارية على ضوء أحكام محكمة النقض ، الطبعة الثالثة ، القاهرة . دار الألفى 2000 ، ص 14 ، وهو الحكم الصادر من محكمة النقض المصرية برقم: الطعن : 336 لسنة 30 ق - جلسة 17 / 6 / 1965 سنة 16 ص 773. الأرقام اما بالعربي او الإنجليزي يفضل توحيد الشكل!

(93) د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية والتبعية، مكتبة السنهوري، بغداد، 2009، الجزء الأول، ص 199.

(94) مادة (882) مدني بحريني: " أ- يعتبر الحائز حسن النية إذا كان بجهل أنه يعتدى على حق للغير، إلا إذا كان هذا الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم. ب- فإذا كان الحائز شخصاً معنوياً فالعبرة بنية من يمثله . ج- وحسن النية مفترض إلى أن يثبت العكس، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. و المادة (883) : " أ- يصبح الحائز سيئ النية من وقت علمه أن حيازته اعتداء

وعلى الرغم من أن الحيابة حق مطلق فلا يشترط لقيامها تقرير حق الانتفاع من شخص إلى آخر حتى نكون بصدد حق الحيابة، إلا أن العكس صحيح تماماً في حالة كسب حق الانتفاع فإن سبب كسب حق الانتفاع بالتقادم تدور وجوداً وعدمياً في وقوع الحيابة<sup>(95)</sup>.

إلا أن تساؤلاً يثار في هذا الصدد عن مدى جدوى مطالبة الحائز بكسب حق الانتفاع عن طريق التقادم؟

يرى العلامة السنهاوري بعدم معقولية انشاء حق الانتفاع بالتقادم الطويل بحجة أن التقادم الطويل يصعب حدوثه بصفة عملية ذلك أنه إذا ما قام شخص بحيابة حق عقاري لمدة خمس عشرة سنة بنية سيئة فلن يطالب بحقه العيني التبعية العقاري فقط وانما سيقوم بداهةً بطلب ملكية ذلك العقار ما دام انه امامه مطلق الحق ليطالب بملكية عامة للرقبة<sup>(96)</sup> وذلك عملاً بموقف المشرع المصري في نص المادة (968) من القانون المدني التي تتيح كسب ملكية العقار بعد مضي خمسة عشرة سنة من تاريخ وضع اليد اذ جاء فيها أنه: "من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكاً له أو حاز حقاً عينياً على

---

على حق الغير أو من وقت إعلانه في لائحة الدعوى بما يفيد أن حيازته اعتداء على حق غيره . ب- ويعتبر سيئ النية من اغتصب الحيابة بالإكراه من غيره".

وتقابلها المادة (969) من القانون المدني المصري: "إذا وقعت الحيابة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات، ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقى الحق، والسبب الصحيح سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يُراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون".

(95)د. محمد كامل مرسي باشا: شرح القانون المدني الجديد الحقوق العينية الاصلية، الجزء ٤ اسباب كسب الملكية الحيابة

والتقادم، المطبعة العالمية، الطبعة الثانية، 1952م، ص 15- 16

(96) د. عبدالرزاق السنهاوري، مصدر سابق، الجزء التاسع، ص1207.

منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصاً به كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق شريطة استمرار حيازته دون انقطاع مدة خمس عشرة سنة" (97) ووافقه في ذلك المشرع العراقي ونص على أنه: "من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري باعتباره ملكاً له أو حاز حقاً عينياً على منقول أو حقاً عينياً غير مسجل على عقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذئ عذر شرعي" (98) كما أيدهم المشرع الإماراتي بنصه على أنه: "من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل باعتباره ملكاً له أو حاز حقاً عينياً على منقول أو حقاً عينياً غير مسجل على عقار. واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشر سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذئ عذر شرعي" (99). بينما نجد أن المشرع البحريني قد فرق بين كسب الملكية والحق العيني فقد نص في القانون المدني على أنه:

"من حاز عقاراً كان له أن يكسب ملكيته إذا استمرت حيازته له دون انقطاع ستين سنة، وتكون المدة خمس عشرة سنة بالنسبة للمنقول والحق العيني غير الملكية. ولا يسري هذا الحكم على ملكية العقار وأي حق عيني آخر مسجل بالسجل العقاري" (100).

ومن هنا يتبين لنا باستقراء نصوص القوانين المقارنة بوجود إشكالية قانونية وهي المناداة بحق الانتفاع على العقار أو ملكية العقار بالتقادم إذ أن مضي المدة المكسبة يجعل الحائز بين خيارين وهما إما

---

(97) المادة (968) مدني مصري.

(98) المادة (1158) الفقرة (1) من القانون المدني العراقي.

(99) المادة (1317) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي.

(100) المادة (903) مدني بحريني

المطالبة بالملكية أو حق الانتفاع والغالب الأعم أن يختار الحائز ملكية العقار لما له من مصلحة كبرى في تقريرها له، وتداركاً لذلك أحسن عملاً المشرع البحريني حينما قرر مدة الحيابة بقصد تقرير حق الملكية بتحديددها بستين سنة حتى يبعد جميع الإشكاليات القانونية التي قد تعتري الحقوق فحق الملكية حسب القانون المشار اليه آنفاً يتطلب مرور ستين سنة كاملة دون منازعة بينما قرر مدة خمس عشرة سنة بالنسبة للحق العقاري شريطة أن لا تكون الملكية ولا الحق العيين مسجلان بدائرة التسجيل العقاري.

#### ثانياً: المدة القانونية

كنا قد تحدثنا مسبقاً عن أن الحيابة أهم شرط لكسب حق الانتفاع بالتقادم على العقار إلا أن هذه الحيابة بحد ذاتها ليست سبباً مستقلاً لترتيب هذا الحق وإنما ينبغي توافر الشروط الأخرى بجانبها ومن أهمها المدة القانونية التي تتطلبها الحيابة القانونية تحت يد حائزها.

ومن هذا المنطلق فقد استقر جموع فقهاء القانون والمشرعين حسب القوانين المقارنة على أن تكون مدة اكتساب حق الانتفاع بجانب الحيابة المستمرة بلا انقطاع خمس عشرة والعلة من طول المدة من وجهة نظرنا بأن الحق المترتب له من النتائج القانونية التي تقيد سلطات مالك الرقبة، وأن المدة التي قررها القانون تعتبر مدة كافية لإظهار ما إذا كان هناك اعتراض من المالك على تلك الحيابة<sup>(101)</sup>.

---

(101) المادة(903) مدني بحريني: (من حاز عقاراً كان له أن يكسب ملكيته إذا استمرت حيلزته له دون انقطاع ستين سنة، وتكون المدة خمس عشرة سنة بالنسبة للمنقول والحق العيني غير الملكية. ولا يسري هذا الحكم على ملكية العقار وإي حق عيني آخر مسجل بالسجل العقاري)، تقابلها المادة 968 مدني مصري: (من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له ، أو حاز حقا عينيا على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصة به ، كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت

### ثالثاً: ألا يكون الحق مسجلاً بدائرة التسجيل العقاري

كما بينا مسبقاً، اشتراط فقهاء القانون ضرورة تسجيل حق الانتفاع لدى دائرة التسجيل العقاري أو الشهر العقاري أيما كان مسمى الجهة التي تتناول قيد الحقوق المترتبة على العقارات، وبما أن القانون اشترط تسجيل هذه الحق فإنه يجب أن يخلو سجل العقار المراد تسجيل حق الانتفاع فيه من وجود حق انتفاع سابق أو أن تكون قد انتهت مدته وبالتالي أضحي غير نافذ المفعول.

### رابعاً: وقوع الدفع بالإنكار

ويقصد بذلك أن يقوم المدعي عليه بإنكار دعوى حق الانتفاع المقامة من المنتفع، إذ يترتب على عدم انكاره اكتساب المنتفع لحق الانتفاع المطالب به في الدعوى، وعلى أثر ذلك يتضح لنا مدى أهمية سؤال القاضي للمدعى عليه بشأن رأيه في حق الانتفاع الذي يطالب به المنتفع<sup>(102)</sup>.

### خامساً: عدم وجود عذر شرعي لتترك المالك الدعوى

---

حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة) و المادة 1158 مدني عراقي: ( من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري باعتباره ملكاً أو حاز حقاً عينياً على منقول أو حقاً عينياً غير مسجل على عقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من احد ليس بذئ عذر شرعي) و المادة 1315 مدني إماراتي: (من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل باعتباره ملكاً له أو حاز حقاً عينياً على منقولاً وحقاً عينياً غير مسجل على عقار، واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذئ عذر شرعي).

(102) أ. د ضحى محمد النعمان، الوجيز في شرح القانون المدني البحريني (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص112.

ويقصد بذلك ألا يكون هناك أي عذر شرعي غل يد المالك من المطالبة بحقه طيلة مدة انتفاع المنتفع من العقار، ومرد ذلك يرجع إلى القانون حيث نص المشرع البحريني على أنه: "أ- لا تسري المدة المقررة لعدم سماع الدعوى كلما وجد مانع يتعذر معه على الدائن أن يطالب بحقه ولو كان المانع أدبياً، كما أنها لا تسري كذلك فيما بين الأصل والنائب ب- ويعتبر مانعاً يتعذر معه المطالبة بالحق، عدم توفر الأهلية في الدائن أو غيبته أو الحكم عليه بعقوبة جنائية إذا لم يكن له نائب يمثل قانوناً"<sup>(103)</sup>. وتوضيحاً لذلك فإن حق الانتفاع يثبت قانوناً للمدعي به شريطة تحقق الشروط أنفة الذكر مع سكوت المالك طيلة تلك المدة عن ثمة مطالبة أو دعوى تفيد عدم رغبته في انتفاع المنتفع من العين العقارية.

ومن هذا المنطلق ينشأ تساؤل عن مدى إمكانية تقرير حق الانتفاع من غير المالك إلى الغير أثناء

حيازة الغير للعقار المنتفع به حتى تكون الحيازة سليمة قانوناً؟

عند الإجابة على هذا التساؤل وذلك باستقراء القوانين وآراء الشراح يتبين أنه من الوارد أن يقوم صاحب حق الانتفاع بنقل حقه إلى آخر وبالتالي تصبح حيازة المتنازل له حيازة أصلية ومع استمرارية حيازته مدة خمس عشرة سنة يضحى وضعه القانوني سليماً وبالتالي يكون التقادم هنا سبباً لنقل الحق وليس لنشوئه<sup>(104)</sup>.

---

(103) المادة (373) مدني بحريني، تقابلها المادة (382) مدني مصري و المادة (435) مدني عراقي والمادة (1348) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي.

(104) د. عبدالمنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 874.

## الفصل الثاني

### الأحكام القانونية المنظمة لآثار حق الانتفاع الوارد على العقار

بعد أن بينا في الفصل الأول ماهية حق الانتفاع الوارد على العقار نأتي في هذا الفصل لاستعراض حقوق المنتفع وسلطاته والتزامات المنتفع بموجب الميزة القانونية التي يتمتع بها في العين العقارية فضلاً عن بيان طرق انتهاء هذا الحق ومصير المحدثات التي يقيمها المنتفع والمركز القانوني لمالك الرقبة وذلك في ثلاثة مباحث كما يلي:

**المبحث الأول: حقوق وسلطات وامتيازات المنتفع**

**المبحث الثاني: انقضاء حق الانتفاع**

**المبحث الثالث: مصير المحدثات التي يقيمها المنتفع والمركز القانوني لمالك الرقبة**

## المبحث الأول

### حقوق وسلطات وامتيازات المنتفع

حينما يقرر مالك الرقبة حق الانتفاع للمنتفع فإنه ينقل له بعض حقوقه على الشيء محل الحق، وعلى ذلك قضت محكمة النقض المصرية بأن: "حق الملكية يغير في طبيعته وحكمه في القانون حق الانتفاع، فحق الملكية هو حق جامع إذ أن مالك العقار يكون له حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، فإذا أنشأ هذا المالك آخر حقاً بالانتفاع فإن هذا الحق يجرّد الملكية من حقي الاستعمال والاستغلال ولا يبقى لها إلا الحق الثالث وهو حق التصرف، فتصبح الملكية المثقلة بحق الانتفاع هي ملكية الرقبة، فيجتمع حقان عينيّان، حق الرقبة للمالك وحق الانتفاع للمنتفع..... الخ " (105).

ولا جرم أنه حقي الاستعمال والاستغلال خصصاً حصراً للمنتفع – كما سيأتي بيانهما في المطلب الأول من هذا المبحث – وفي سبيل ممارسة تلك السلطات ممارسة مستمرة وبأكمل وجه دون شائب يكون له سلطات قانونية محددة تتمثل في أعمال الإدارة كما وله القيام ببعض أعمال التصرف كما سيأتي بيانهما في المطلب الثالث من هذا المبحث، هذا بالإضافة الى بيان امتيازات المنتفع في مطلب رابع وأخير.

---

(105) طعن رقم 1589 لسنة 55، و 1093 لسنة 53 ق جلسة 03/12/1987

## المطلب الأول

### حقوق المنتفع

وبعد أن بينا أن للمنتفع حقوق مترتبة جراء المنحة التي أجراها مالك الرقبة، وجب بيان عناصر هذا الحق وذلك في فرعين مستقلين.

## الفرع الأول

### حق المنتفع في الاستعمال

حق الانتفاع يعطي صاحبه الأحقية في استعمال الشيء محل حق الانتفاع حسبما أعد له محل الشيء ليكون قابلاً للاستعمال، وبذلك يهدف المنتفع من هذا الحق جني فوائده كيفما كانت المنفعة التي يثمر بها إلى صاحبه لذا؛ فالمنتفع ينتفع من الشيء محل حق الانتفاع وكذلك يحصل على منافع توابعه أيضاً حالما تقرر له هذا الحق.

وعلى سبيل المثال إذا رتب المالك حق انتفاع على دار يملكه فإنه يجرد نفسه من اثنين من العناصر الثلاث المقررة له قانوناً حيث ينتقل حقي الاستعمال والاستغلال لصاحب حق الانتفاع فيتمكن هذا الأخير من سكنى الدار بما يملكه من حق استعمال كما يمكنه تأجيره حتى يستفيد من غلته وهذا هو حق الاستغلال الذي سوف نقوم ببيانه في المطلب اللاحق فكلا الحقين انتقلا من المالك للمنتفع مع احتفاظ المالك بحق التصرف في العقار.

ويراد بالاستعمال القيام باستخدام المحل فيما أنشئ له حتى يتمكن المنتفع من الحصول على منافعه دون ثماره ودون المساس بالشيء بما يحقق التصرف بأصل الحق<sup>(106)</sup>، فالمركبة يتم استعمالها بالتنقل بواسطتها، والمنزل يستعمل بالسكنى، والأدوات الكهربائية تستخدم بتشغيلها لما أعدت له، بما يفهم منه أن الاستعمال يتحقق فور القيام به بغض النظر عن الحصول على ثماره<sup>(107)</sup> وهو ما نص عليه المشرع الإماراتي بقوله: " للمنتفع أن يستهلك ما ينتفع به من المنقولات التي لا يمكن الانتفاع بها إلا باستهلاك عينها وعليه رد مثلها أو قيمتها بعد انتهاء حقه في الانتفاع وعليه ضمانها إذا هلك قبل الانتفاع بها ولو بغير تعديه لكونها قرضاً " (108).

إلا أن بعض من الفقهاء أشار لوجود نقطة من الترابط بين حقي الاستعمال و الاستغلال كأن يقوم المنتفع باستغلال الأرض المعدة للزراعة والتي يصعب استعمالها دون استغلالها فعلياً أي أنه هناك تعاضد عميق بين الحقين في بعض النواحي وذلك عن طريق الحصول على ثمار تلك الأرض، ومن ناحية أخرى قد يختلط حق الاستعمال بحق التصرف وذلك بالنسبة للأشياء التي تنتهي بمجرد استعمالها أي تلك التي لا يمكن إعادة استعمالها بما ينتج عن استعمالها لمرة واحدة استهلاكها قطعاً دون إمكانية إعادة الاستعمال كالأواني المعدة للاستعمال الواحد، المأكولات والمشروبات والتي بطبيعة الحال لا يمكن استعمالها لأكثر من مرة، وقود السيارة وغيرها<sup>(109)</sup>.

---

(106) د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها-، مرجع سابق، ص 28 .

(107) د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 33.

(108) المادة (1343) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي

(109) د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 34.

ومن هذا المنطلق يستبان أن صاحب حق الانتفاع له حق استعمال الشيء إلا أن ذلك الاستعمال مشروط بعدم استعماله خلافاً لما أعد وله ونقيض الاتفاق المعهود بينه وبين مالك الرقبة، وفي حال تجاوزه لحدود الاتفاق فإن للمالك أن يتقدم باعتراضه أمام الجهة المختصة بالادعاء عن الاستخدام غير المشروع هذا فيما إذا خالف الشروط المقررة<sup>(110)</sup>، كمن يقرر له حق الانتفاع بالمنزل إلا أنه يشترط عليه عدم إقامة أية مناسبات تثير الفوضى حتى لا يزعج من حوله كما سيأتي بيانها في هذا الفصل.

والجدير بالذكر أن المشرع البحريني لم يفرد نصاً خاصاً في بيان حقوق المنتفع مفصلاً وإنما اكتفى في بيان عناصر هذا الحق عند تعريف حق الانتفاع وذلك عندما نص على أنه : " حق الانتفاع الوارد على عقار :حق عيني عقاري يخول صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله وفقاً لأحكام هذا القانون " <sup>(111)</sup>، بينما نص المشرع المصري على بيان عناصر حق الانتفاع صراحةً بقوله: " على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمها بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة " <sup>(112)</sup> و لم يختلف المشرع العراقي عن المشرع المصري في بيان ذلك حيث نص على أنه : " للمنتفع أن يستعمل الشيء المنتفع به و تابعه .... " <sup>(113)</sup> وأيد ذلك المشرع الإماراتي بقوله: " الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حاله " <sup>(114)</sup>.

---

(110) د. محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 1212.

(111) المادة (1) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني

(112) المادة (988/1) مدني مصري

(113) المادة (1252) مدني عراقي

(114) المادة (1333) اتحادي اماراتي

ويستنتج من موقف القوانين المقارنة أنهم أجمعوا على تقرير هذه الحقوق لصالح المنتفع حتى يتمكن من جني ثمار الحق المقرر له.

إلا أنه يثار تساؤل في هذا الصدد عما إذا كان المنتفع ذا صلاحية لاستعمال حقوق الارتفاق المقررة للعقار محل الانتفاع؟

بالرجوع إلى القوانين المقارنة لم نجد ثمة إجابة في القانون المصري والعراقي وكذلك الأمر بالنسبة للقانونين الإماراتي والبحريني، إلا أن المشرع السوري قد عالج هذا الأمر صراحةً عندما نص على أنه: " للمنتفع حق الاستعمال القائم باستخدام العقار لاستمتاعه الذاتي لصالحه الشخصي. ويكون هذا الحق شاملاً شمول حق صاحب العقار ويدخل في ذلك استعمال حقوق الارتفاق، وكذلك حق الصيد والقنص، ما لم يكن صاحب العقار قد أجر هذه الحقوق قبل إنشاء حق الانتفاع " (115).

ومن جانبنا نرى أنه ليس من المنطق ترك الحقوق المترتبة لخدمة العقار خارج يد المنتفع وذلك حتى يتمكن من الانتفاع به كحق الارتفاق وغيره من الحقوق كالمجرى والمسيل والمرور عملاً بالقواعد العامة، لذا نوصي المشرع البحريني وسائر التشريعات المقارنة بإيراد هذه المسألة صراحةً منعاً للاجتهاد.

كما ويتبادر إلى الذهن أيضاً مصير المنقولات الملحقة بالعقار سواء أكانت مخصصة لخدمة العقار (عقار بالتخصيص) أم موضوعة في المحل؟

---

(115) المادة (39) مدني سوري.

ولعل القانون البحريني لم يشير الى ذلك مباشرة وانما يستشف لنا من القواعد العامة بأنه قصد ذلك فالقواعد العامة لا تتطلب النص عليها في كل حالة، ومثال ذلك عقد انتفاع بفندق، فما لم ينص الاتفاق على الانتفاع لا يمتد ليشمل المنقولات؛ فإنه يتم عندئذ اعمال نص المادة (125) من القانون المدني البحريني والتي نصت على أنه: "أ- إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين. ب- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقا للعرف الجاري في المعاملات".، في حين نجد أن المشرع العراقي قد نص صراحة حين قال: " للمنتفع ان يستعمل الشيء المنتفع به وتوابعه، وله أن يستولي على ثماره مدة انتفاعه به وله نتاج المواشي، وعليه أن يعرض منها ما نفق من الأصل " (116). وهكذا فإن المنتفع ما أن يتقرر له حق الانتفاع على الشيء فإن كل ما وجد به من توابع وملحقات سوف تدخل في نطاق انتفاعه به وسوف تأتي في المبحث الثالث بشيء من التفصيل في عرض التكييف القانوني لثمار الشيء المنتفع به.

## الفرع الثاني

### حق المنتفع في الاستغلال

يعرف الاستغلال بأنه قيام المالك بالأنشطة التي تمكنه من الحصول على ثمار الشيء - أي غلة الشيء و ريعه - ومثال ذلك المنزل الذي يتم استغلاله بتأجيريه و الاستفادة من ريعه و غلته ويمثل مبلغ الأجرة المستلم من المستأجر مقابل انتفاعه بالسكنى، والمزرعة التي يتم استغلالها بالحصول على محاصيلها الزراعية وبيعها في الأسواق المحلية والعالمية بغية الحصول على الثمن الذي يقابل قيمتها، كما ويتحقق ذلك في المركبة التي يتم تأجيرها إلى الغير، و المعدات الثقيلة المعدة للبناء عند تأجيرها وغيرها مما يمكن استغلالها بالحصول على ريعها (117).

وعليه فإنه يظهر لنا جلياً بأن حق الاستغلال المتأتي من حق الانتفاع يختلف بطبيعة الحال عن حق الاستعمال، فالاستغلال يصرح للمنتفع القيام بالأعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء بينما الاستعمال يظهر عند قيام المنتفع بالاستفادة من الشيء دون الحصول على غلته، ولنضرب بذلك مثلاً على المنتفع المقرر له حق الانتفاع على عقار معين بأن يقوم بالانتفاع منه مباشرة عن طريق السكن فيه - أي استفادة شخصية للشيء - وهذا هو الاستعمال، بينما إذا ما قام المنتفع بتأجير العقار والاستفادة من ريعه عد ذلك استغلالاً للعقار.

---

(117) أ.د. ضحى محمد النعمان و د. محمد سعيد الرحو، الوجيز في شرح القانون المدني البحريني (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص24.

والاستغلال إما أن يكون مباشر أو غير مباشر، ويتحقق الاستغلال المباشر عندما يقوم المنتفع بصورة مباشرة بالانتفاع من الأرض الزراعية و جني محاصيلها، وفي المثال ذاته يتحقق الاستغلال غير المباشر عندما يقوم المنتفع بتمكين الغير من جني محاصيل الأرض وفي المقابل يسدد للمنتفع مقابلاً لذلك كيفما تم الاتفاق بينهما.<sup>(118)</sup> كما ويحصل أن يقوم المنتفع باستغلال الأرض الزراعية عند قيامه بتأجير الأرض الزراعية على آخر نظير اشتراكه في محاصيل الأرض<sup>(119)</sup> وكما قد يستغل مالك الأرض الموارد الموجودة في أرض باستغلالها كمياه العيون و الآبار إن وجدت فيقوم ببيعها للحصول على مقابل مادي منها.

أما بالنسبة للثمار والمنتجات فإنه وجب التفرقة بينهما وذلك لاختلاف حكم كلاهما بالنسبة للمنتفع، فالثمار هي ما ينتجه الشيء بصورة دورية ولا يترتب على أخذها الانتقاص من الأصل والثمار بطبيعة الحال تتدرج تحت ثلاثة أنواع وهي<sup>(120)</sup>:

---

(118) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، مرجع سابق، ص 437. انظر كذلك مؤلف د. محمد شريف عبدالرحمن أحمد عبدالرحمن، مقدمة القانون المدني - مبادئ القانون - ، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، 2009، ص 62.

(119) تجدر الإشارة إلى أن الكثير من التشريعات تجنبّت إيراد تعريف واضح لعقد المزارعة، بينما أوردت معظم التشريعات العربية و المقارنة تعريف المزارعة كالقانون المدني المصري في المادة (619) والقانون المدني العراقي في المادة (805) وقانون المعاملات المدنية الإماراتي المادة (1337) و المادة (723) مدني اردني والقانون المدني الليبي في المادة (618) بينما لم يورد المشرع البحريني أية تعريف لعقد المزارعة.

(120) المستشار أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، الطبعة الخامسة، شركة ناس للطباعة، القاهرة، 2012-2013، ص 359 و 360.

1 - ثمار طبيعية: وهي تلك الثمار التي تنتج بفعل الطبيعة دون التدخل البشري في استحصالها كالمواشي عندما تتكاثر وبدورها تُمكن مالِكها ببيعها والاستفادة من ثمنها (121).

2 - الثمار الصناعية: وتسمى أيضاً لدى البعض بالثمار المستحدثة (122) والتي تكون محل تدخل الإنسان في استحداثها كالمحاصيل الزراعية التي يزرعها الإنسان، إلا أنه يجب عدم معارضة الآية القرآنية: " أَأَنْتُمْ تَزْرَعُونَهُ أَمْ نَحْنُ الزَّارِعُونَ " (123) إذ المقصود من معرض الكلام هو التدخل الإنساني و المتمثل في زرع ذلك المحصول و ما قد ينتج من ذلك من ثمار هو بفضل الله سبحانه و تعالى وبمشيئته بدليل أنه الكثير من المزروعات تتلف وبعضها لا تثبت، إلا أننا في هذا الصدد نتحدث عن الوضع القانوني والمدني للثمار الفعلية التي تنتج عن المحاصيل الزراعية، إذ بعد نموها ونضجها يتمكن المنتفع من استغلالها ببيعها والحصول على غلتها.

3 - الثمار المدنية: وهي تلك الثمار الدورية المتجددة والتي عادةً ما تكون نتيجة قيام المالك بتأجير منزله أو محله التجاري أو مركبته وكل ما يصح إيجاره للغير بغية الحصول على المردود المقابل له (124).

وبذلك نستنتج أن الثمار تتجدد دورياً بصورة متعاقبة دون انقطاع، وأنها لا تمس أصل الشيء بانقاصه أو إعدامه بطبيعة الحال فالمنزل لا يهلك عند تأجيرهِ للحصول على مبلغ الأجرة الشهري، والأرباح

---

(121) جميل الشرقاوي، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، الكتاب الأول، دار النهضة العربية، بلا مكان طبع، بلا سنة طبع، ص 33.

(122) دكتور نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 29.

(123) آية (64) سورة الواقعة.

(124) د. أحمد شوقي محمد عبدالرحمن، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية) والحقوق العينية المتفرعة عنه، مرجع سابق، ص 20.

التي يحصل عليها صاحب الأسهم والسندات في الشركات المساهمة لا تعد أصل قيمة السهم بطبيعة الحال<sup>(125)</sup>، فيستطيع المالك الاعتماد على هذا الربح الحاصل لضرورات حياته اليومية دون وجود خشية من فقدها وللمنتفع أيضاً استغلال الأرض الزراعية باقتطاع الأشجار وذلك في الأرض المعدة لإنتاج الأشجار والاستفادة منها بقطعها، إذ للمنتفع الاستفادة من خشب الأشجار بعد أن تم إعداد هذه الأراضي لزراعة الأشجار و قطعها وهنا تعد من الثمار وليس المنتجات، وعلى النقيض من ذلك فإن قيام المنتفع بقطع الأشجار في الأرض غير المعدة لذلك يعتبر صورة من أعمال التصرف التي ينحصر للمالك فقط دون غيره بما يجعله متجاوزاً بذلك حدود حقه<sup>(126)</sup>.

بينما **المنتجات** هي على العكس من الثمار فإنها تنتج مرة واحدة فقط ولا تخرج في أوقات متعاقبة وبصورة متجددة كالتي تخرج من المناجم والمحاجر كالفحم والمعادن وبمجرد اقتطاعها يتم المساس بأصل الشيء؛ فالمعادن المتحصلة من المناجم لا تنتج بصورة دورية وإنما في أوقات متقطعة إلى أن تنتهي<sup>(127)</sup>.

ويتضح مما سبق بأنه يجب الأخذ بعين الاعتبار عند التمييز بين الثمار والمنتجات الإرادة الحقيقية للطرفين وسمة الخصوص التي تم تقرير حق الانتفاع للمنتفع إذ يرى الشراح بأن الأموال نفسها قد تتضارب فيها الطبيعة كأن تكون تارة من الثمار وتارة من المنتجات بناءً على القصد الذي كان لدى

---

(125) د. حسن كيره، الوجيز في أحكام القانون المدني الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، مرجع سابق ص 177 - 178.

(126) د. إسماعيل غانم، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول (حق الملكية)، بلا دار نشر، 1959م، ص 48.

(127) المستشار محمد عزمي البكري، القانون المدني الجديد، المجلد الحادي عشر، دار المحمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2018، ص 952 - 957.

المالك عند تقرير هذا الحق للمنتفع<sup>(128)</sup> فالمالك يستفيد من كل ما ينتج من الشيء دون تمييز بين ما إذا كان ثماراً أم منتجات<sup>(129)</sup> فلا أهمية لها عند الحديث عن حق الملكية ولكن تظهر أهميتها لما لها من أحكام خاصة في تنظيمها عند الحديث عن حق الانتفاع وبالتالي فإن المنتفع تضحى حدود انتفاعه في الثمار دون المنتجات والتي تظل حقاً للمالك ذلك بسبب طبيعتها التي تنتقص من الشيء. والجدير بالذكر أن المشرع البحريني لم يتطرق الى التفرقة بين الثمار والمنتجات واكتفى ببيان أن الحائز له الأحقية في قبض ثمار المنفعة التي تقع تحت يده سواء أكانت طبيعية، مستحدثة أو مدنية<sup>(130)</sup>.

## المطلب الثاني

### سلطات المنتفع

لما كان للمنتفع ثمة حقوق مترتبة له قانوناً نظير حصوله على حق الانتفاع، فقد كان لازماً إعطاءه سلطات منفردة به تمكنه من الانتفاع من الحق المقرر له على أتم وجه، وعليه فيدخل في نطاق

---

(128) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق ص 510.

(129) وقد قضت في ذلك محكمة النقض المصرية بأن: أن لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته مما مفاده ورزومه ان ريع الشيء يعتبر أثراً من آثار الملكية ونتيجة لازمة لها ومن ثم فان الحق فيه يعتبر تابعا لحق الملكية ويجمعها في ذلك مصدر واحد " (جلسة 2006/1/3 الطعن رقم 4462 لسنة 73 ق).

(130) المادة (897) مدني بحريني والتي نصت على أنه: " لحائز الشيء الحق فيما يقبضه من ثماره وما يحصل عليه من منفعة ما دام حسن النية .

وتعتبر الثمار الطبيعية أو المستحدثة مقبوضة يوم فصلها، أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوماً فيوماً ، والحصول على المنفعة كقبض الثمار المدنية. "

سلطاته أعمال الإدارة المعتادة بجانب أعمال التصرف وذلك شريطة عدم المساس بحق الرقبة أثناء ممارسة السلطات المقررة له قانوناً، و عليه فإننا نخصص الفرع الأول لبيان أعمال الإدارة والفرع الثاني لتوضيح أعمال التصرف التي يجوز للمنتفع القيام بها والتي تقع في دائرة حق الانتفاع المقرر له دون المساس بحق الرقبة وفي الأخير نبين الدعاوي التي يستطيع المنتفع مباشرتها والتي بطبيعة الحال تحفظ حقه في الفرع الثالث.

## الفرع الأول

### أعمال الإدارة

بينا في المطالب السابقة حقوق المنتفع المقررة له بموجب سائر القوانين والتشريعات والمتمثلة في حقي الاستعمال والاستغلال وما بهما من تفاصيل، إلا أن المنتفع يحتاج بجانب الحقوق المقررة له إلى سلطات قانونية تمكنه من الاستفادة من تلك الحقوق على أكمل وجه، ومن هذا المنطلق ظهر مفهوم أعمال الإدارة، فالمنتفع حتى يستفيد من الحقوق المقررة له قانوناً عليه القيام بأعمال الإدارة اللازمة بما يمكنه من تحقيق الاستفادة القصوى من حق الانتفاع المقرر له.

وأعمال الإدارة هي تلك الأعمال التي تهدف في لبها تمكين المنتفع من استعمال حقوقه باستغلال الشيء وإدارته<sup>(131)</sup> وبذلك لا هي من قبيل أعمال التصرف ولا من أعمال الحفظ بحيث يتخذ بينهما

---

(131) د. محمد السعيد رشدي، اعمال التصرف وأعمال الإدارة في القانون الخاص، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2010، ص248.

مكاناً وسطاً<sup>(132)</sup>، وبالتالي فالمنتفع له أن يؤدي ما يستلزم من أنشطة في سبيل إدارة الشيء المنتفع به وهو في دراستنا العقار بما لا يخالف طبيعته وفي الحدود القانونية التي تمكنه من ممارسة حقه في الانتفاع ممارسة ميسرة.

وفي هذا المقام نأتي في سبيل بيان مجالات أعمال الإدارة التطرق لصورها وذلك في الإيجار وبيع المحصول وفي استيفاء الحقوق ومن ثم حضور جلسات الجمعيات العامة للشركات كما يلي:

### أولاً: الإيجار

والإيجار كما بيناه مسبقاً يعد من أهم صور أعمال الإدارة، فالمنتفع في هذه الصورة يتمكن من استثمار الأرض المنتفع بها بتأجيرها والاستفادة من ريعها<sup>(133)</sup> والأجرة في هذا المقام هي الثمار المدنية التي سبق وأن بيناها<sup>(134)</sup>.

ويثار تساؤل في هذا الصدد عن مصير عقود الإيجار المبرمة بين صاحب حق الانتفاع والمستأجر والتي تمتد إلى أكثر من مدة الانتفاع المقررة للمنتفع؟

في حقيقة الأمر نجد أن عقد الإيجار المبرم بين صاحب حق الانتفاع والمستأجر صحيح قانوناً ونافذ في مواجهة المالك والغير وذلك مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية حق الانتفاع الذي يكون مؤقتاً

---

(132) د. أحمد سلامة أحمد، المدخل لدراسة القانون، الكتاب الثاني، نظرية الحق، دار النهضة العربية، القاهرة، 1974، ص 378 و 379.

(133) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 190.

(134) راجع صفحة 63، انظر أيضاً د. عبدالرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، حق الملكية، ص 1222.

بطبيعته ينتهي بالأسباب التي سوف يأتي بيانها في المبحث الثاني وعموماً هي إما انقضاء المدة أو تحقق الأسباب المقضية إلى انتهائه<sup>(135)</sup>.

كما أن حكم الإجارة محل التساؤل في هذا الصدد عن انتهاء المدة قبل انتهاء حق الانتفاع و على ذلك نص المشرع المصري على أنه: " الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة " <sup>(136)</sup> ويقابل ذلك موقف المشرع البحريني : " الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع ينقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزه مالك الرقبة، وعلى أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنضج المحصول القائم ونقله " <sup>(137)</sup> وكذلك الأمر بالنسبة للمشرع العراقي الذي نص في القانون المدني على أن: " الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول الأرض الزراعية " <sup>(138)</sup>.

يتضح مما سبق بأن غالبية التشريعات أجازت تملك منافع الأعيان وذلك دون تملك رقبتهما بتمكين المنتفع من تأجير العقار المنتفع به شريطة عدم تجاوز المدة المحددة لحق الانتفاع؛ إذ أن الإيجار

---

(135) د. سمير تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبعة جديدة، 1997-1998، ص 35.

(136) المادة (560) مدني مصري.

(137) المادة (507) مدني بحريني، يطابق ذلك موقف المشرع الليبي في نص المادة (559) مدني: " الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة ".

(138) المادة (732) مدني عراقي.

ينتهي بطبيعة الحال مع انتهاء حق الانتفاع، ومع ذلك وفي حال ما إذا تم التأجير لمدة أكثر من المدة المحددة لصاحب حق الانتفاع الأصلي فإن قبول تلك المدة أو رفضها يتوقف على إجازة مالك الرقبة لتلك المدة<sup>(139)</sup>، ومرد ذلك يرجع إلى أن حق الانتفاع عند انتهائه يعود بكامل عناصره إلى مالك الرقبة مجدداً فيضحي هو صاحب القرار النهائي في إجازة تلك المدة من عدمها وبمعنى آخر فإن الإجازة يتم الاحتجاج بها أمام مالك الرقبة طول سريان فترة حق الانتفاع المقرر للمنتفع وهو المؤجر في هذا الصدد.

**إذاً، فما هو تكييف الإجازة المقدمة من مالك الرقبة في مواجهة صاحب حق الانتفاع بالنسبة لتمديد حق الانتفاع؟**

وفي هذا الشأن يرى الدكتور سليمان مرقس بأنه لا اعتبار للإجازة الممنوحة إذ أنها ترجع إلى العين ذاتها لانتهاء حق الانتفاع، وبالتالي يضحى التمديد المقدم من المالك صحيحاً في مواجهة المستأجر بالنسبة للمدة كلها حتى وإن جاوزت مدة حق الانتفاع المتفق عليها، وبذلك يكون المؤجر - صاحب حق الانتفاع - ملتزماً إلى انتهاء مدة حقه، وحال ما ينتهي العقد المبرم بين صاحب حق الانتفاع والمالك يستمر العقد في حال موافقة المالك بين المستأجر والمالك وبذلك لا يستطيع المستأجر أو ورثته مطالبة المؤجر بأية تعويضات ويرجع ذلك إلى المركز القانوني الذي يصبح فيه المؤجر نائباً عن المالك وذلك في حدود المدة الزائدة عن المدة المقررة له للانتفاع به<sup>(140)</sup>.

---

(139) أ.د. وهبة الزحيلي، العقود المسماة، دار الفكر، الطبعة الثامنة، دمشق، سنة 2014، ص 247 و 248.  
(140) د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة (عقد الإيجار)، الطبعة الرابعة، المنشورات الحقوقية، بيروت، 1999، ص 114 و 115.

كما يضيف العلامة السنهوري بأن الأمر واحد ولو أجاز المالك بعد انتهاء المدة ولعل الحكمة من وراء ذلك هو أن القاعدة العامة تقضي بأن الإجازة اللاحقة كالإذن السابق شريطة استحصال الإجازة قبيل انتهاء مدة حق الانتفاع بالنسبة لصاحب حق الانتفاع، إذ أن انتهاء المدة هذه يسفر عنه انفساخ العقد ولا يمكن أن يعود صالحاً بسبب الإجازة اللاحقة، وبالتالي يولد عن ذلك عقد إيجار جديد بين المالك والمستأجر ويرتب آثاراً تسري بينهما دون الغير باعتبارها علاقة إيجارية كاملة<sup>(141)</sup>.

بينما إذا تبين أن المالك نفسه قد أجاز عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر فإن الإجازة تكون نافذة إلى حين انتهاء عقد الإيجار وليس حق الانتفاع، وفي حال ما إذا لم يقر المالك العقد الجديد فإن الإيجار ينقضي وبالتالي يحق للمالك مطالبة المستأجر بإخلاء العقار مع ملاحظة المدد القانونية المقررة حسب القانون، بيد أنه تكمن خصوصية قانونية بالنسبة للأراضي الزراعية بحيث لا يجوز إنهاء عقد الإيجار ما لم يتم نقل المحاصيل الزراعية حتى وإن تطلب ذلك مدة أطول<sup>(142)</sup>.

ومع ذلك يصح أن يقوم صاحب حق الانتفاع بتأجير حقه إلى المالك وهو صاحب حق الرقبة بحيث تحكمهم علاقة أخرى هي علاقة إيجارية بين مؤجر ومستأجر يكون فيها المالك (المستأجر) مستأجراً لحق الانتفاع الذي سبق وأن قرره لصاحب حق الانتفاع (المؤجر) وكلاً من العلاقتين تحكمهما قواعدهما الخاصة فالأول هو حق انتفاع وارد على عقار ينظمه أحكام حق الانتفاع والآخر إيجار ينظمه الأحكام المتعلقة بعقد الإيجار<sup>(143)</sup>.

---

(141) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، حق الملكية، دار النهضة العربية، 1967، ص 47.

(142) د. سمير تناعو، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة (عقد الإيجار)، مرجع سابق، ص 37.

(143) د. سليمان مرقس، ذات المرجع، ص 116.

## ثانياً: جني المحصول

يعد جني المحصول من أجلى صور الاستفادة من حق الانتفاع، فالمنتفع يبذل كل ما في وسعه من جهد وعمل و طاقة لغرس الأرض الزراعية المقرر له عليها حق الانتفاع حتى يجني ثمارها وبالتالي فيحق له جني تلك الثمار ويمتد الأمر لأكثر من هذا النطاق ليشمل أحقية المنتفع ببيع الزرع في الأرض الزراعية حتى وإن انتهت مدة الانتفاع وظل الزرع قائماً<sup>(144)</sup>، وهنا يلتزم المنتفع بسداد أجرة الأرض الزراعية عن المدة بعد انتهاء مدة حق الانتفاع إلى جني الثمار وبيعها للغير.

كما يرى العلامة السنهاوري أن بيع المحاصيل الزراعية يرتبط بين نوعي من السلطات، فالمنتفع عندما يمارس أنشطة زراعية في الأرض بغي جني ثمارها فإنه يمارس أعمال الإدارة، وعندما ينضج هذا الزرع ويثمر بصورة مستمرة ودورية ويقوم ببيعه في الأسواق وقبض ثمنه فإنه يمارس أعمال التصرف ذلك أن البيع من أعمال التصرف<sup>(145)</sup>.

## ثالثاً: استيفاء الحقوق

استيفاء الحقوق يراد به قيام المنتفع باستلام الحقوق المقررة على العقار حال استحقاقها سواء بطريقة ودية أم عن طريق القضاء، وعلاوة على ذلك له صلاحية تحرير مخالصة قانونية تنتج آثارها في

---

(144) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (مصادرها وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللباني)، مرجع سابق، ص 518 و 519.

(145) د. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 1223.

مواجهة الكافة، و يتحقق ذلك عندما يوصي شخص لصالح آخر بحق انتفاع على جزء من مال التركة ومثال ذلك أن يكون العقار عبارة عن مبنى مكون من عدة أدوار وأوصى المالك قبل أن يتوفى بتقرير حق انتفاع في الحدود المسموح بها للمنتفع وما أن يتوفى الموصي فإن الحقوق المتولدة عن الجزء المنتفع به تكون لصالح المنتفع كأن تكون الشقة الموصى بها حق انتفاع لصالح المنتفع لمدة عشرون سنة مؤجرة من قبل، وهنا يستطيع المنتفع الحصول على ريع تلك الشقة بقبض ثمن الأجرة ودياً أو عن طريق القضاء مادام حق الانتفاع المقرر له سارياً<sup>(146)</sup>.

وإذا ما هلك الشيء المنتفع به أو تم تعويضه بآخر مثلاً في حال تم نزع الملكية للمنفعة العامة عن طريق الاستملاك ينتقل هذا الحق إلى ما قد يقوم مقامه من عوض ويعتبر هذا أسمى صورة لفكرة الحلول العيني، وعلى ذلك نص المشرع المصري على أنه: " ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من هذا الشيء إلى ما قد يقوم مقامه من عوض "<sup>(147)</sup> وهذا ما نص عليه المشرع العراقي أيضاً حين قال: " ينتهي حق المنفعة بهلاك الشيء، غير أنه إذا عوض المالك عن الهلاك انتقل حق المنفعة إلى هذا التعويض "<sup>(148)</sup>. ويؤيدهم في ذلك المشرع البحريني الذي نص على أنه: " في حالة هلاك العقار أو الوحدة المنتفع بها يجوز الاتفاق كتابة على انتقال حق الانتفاع إلى ما قد يقوم مقامه من عوض "<sup>(149)</sup>.

---

(146) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص1223.

(147) المادة (1/994) مدني مصري.

(148) المادة (1/1258) مدني عراقي.

(149) المادة (77/د) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني. والمادة (922) مرني بحريني الذي نص على نفس المعنى: "ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء، إلا أنه ينتقل من هذا الشيء إلى ما قد يقوم مقامه من عوض " .

## الفرع الثاني

### التصرف في حق الانتفاع

بعد أن بينا في الفرع الأول سلطات المنتفع المتمثلة في أعمال الإدارة، وجب علينا بيان نطاق أعمال التصرف التي يحق للمنتفع التصرف بموجبها في الحق المقرر له، والتصرف يعد الحق الأقوى المقرر لمالك الرقبة، والذي له أن يجري عليه ما يشاء من تصرفات كأن يبيعه أو يتلفه أو يهبه (150) ذلك أن القاعدة العامة تقضي بأن المنتفع له حقي الاستعمال والاستغلال كما تم بيانهما بالتفصيل في المطلب السابق، إلا أن حق التصرف يظل لمالك الرقبة دون المنتفع؛ إذ ما هي الحدود القانونية التي رسمها القانون للمنتفع حتى تدخل أعمال التصرف في نطاق سلطاته؟ هذا ما سيأتي بيانه بشيء من التفصيل في هذا الفرع.

فإذا كانت القاعدة العامة تقضي بتجريد المنتفع من حق التصرف، فقد اعترت بعض من الإشكالات القانونية في تفعيل هذا الحق وتوارده في بعض المجالات التي ممكن أن تلامس أصل الحق في النطاق الأوسع كما هي مقررة للمالك في حق التصرف الذي يحق له القيام بأعمال تصرفات جوهرية ابتداءً من نقل ملكية العقار وصولاً إلى تنازله عن حق الملكية لصالح الغير، ومن هنا خصص القانون بعضاً

---

(150) أ. مهند وليد الحداد، أ. خالد وليد الحداد، مدخل لدراسة علم القانون، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، 2008، ص 364.

من الأعمال التي تدخل في نطاق أعمال التصرف إلى المنتفع وهي النزول عن حق الانتفاع للغير، وترتيب حق عيني أصلي على حق الانتفاع و أخيراً ترتيب حق عيني تباعي على حق الانتفاع والتي سنأتي في بيان كلاً منها مستقلاً بإيجاز غير مغل.

### أولاً: النزول عن حق الانتفاع للغير

يستطيع المنتفع أن يتنازل عن حقه في الانتفاع للغير بمقابل أو بدون مقابل<sup>(151)</sup>، وعلى ذلك قضى المشرع العراقي على أنه: " للمنتفع أن يتصرف في حقه معاوضة أو تبرعاً، ما لم يكن في السند الذي أنشأ هذا الحق أحكاماً تخالف ذلك " <sup>(152)</sup>، أما المشرع الإماراتي فقد نص على أنه: " للمنتفع أن يتصرف في العين المنتفع بها التصرف المعتاد إذا كان سند الانتفاع مطلقاً من كل قيد " <sup>(153)</sup> ويقابله في ذلك المشرع البحريني الذي أجاز التصرف في حق الانتفاع دون ذكر ضرورة أن يكون التصرف معاوضة أو تبرعاً إذ نص على أنه: " يجوز لصاحب حق الانتفاع لمدة تزيد على عشر سنوات، التصرّف فيه بما في ذلك رهؤه بغير إذن المالك، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف هذه المدة. ولا يجوز منع صاحب حق الانتفاع من التصرف في حقه إلا لسبب مشروع. ويحل المتصرّف إليه محل صاحب حق الانتفاع في حقوقه والتزاماته، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك " <sup>(154)</sup> إذ أجاز المشرع البحريني التصرف في حق الانتفاع وذكر على سبيل المثال رهن العقار للغير والذي سيأتي

(151) د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد الحقوق العينية الاصلية، مرجع سابق، ص 377 و378.

(152) المادة (1\1253) مدني عراقي.

(153) المادة (1338) مدني اماراتي

(154) المادة (77/أ) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني. انظر كذلك التشريعات الأخرى التي نصت على جواز التنازل عن حق الانتفاع للغير سواء بعوض أو بدون عوض انظر المواد (1/947) مدني سوري، والمادة (1323) مدني يمني، والمادة (595) مدني فرنسي.

شرحه بإسهاب في البنود اللاحقة وذلك شريطة أن تكون مدة حق الانتفاع المقرر لمدة تزيد عن العشر سنوات في حال عدم الاتفاق على مدة، ولم نجد ما يقابل ذلك لدى المشرع المصري.

وعليه، فإن حق الانتفاع ممكن التنازل عنه للغير سواء بعوض أو من دون عوض، ويتحقق الأول عندما يقوم المنتفع بالتصرف في هذا الحق كأن يتنازل عن هذا الحق على أن ينتهي فور انتهاء مدته ورجوعه إلى قبضة المالك من جديد، أو بأن يقايض على هذا الحق، وله أيضاً أن يتنازل عن هذا الحق لدائنه وذلك مقابلاً للدين المشغول ذمته للدائن، أما الثاني فيتحقق عندما يقوم المنتفع بالتنازل عن هذا الحق دون مقابل وذلك من خلال القيام بأي عمل من أعمال التصرف التي تندرج تحت نطاق التبرعات والهبات مع الأخذ بعين الاعتبار الشكليات التي تتطلبها عقود الهبات من تسجيل في حال ما كان المحل عقاراً<sup>(155)</sup>. بيد أن المنتفع لا يملك أن يوصي بحقه إلى الغير ذلك لأن حق الانتفاع دائماً ينتهي بموت المنتفع.

والمتنازل إليه يحل محل صاحب حق الانتفاع الأصلي في جميع الحدود التي تم الاتفاق عليها سلفاً بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع، ولما كانت القاعدة العامة تقضي بأن حق الانتفاع ينتهي دوماً بموت المنتفع فإنه بطبيعة الحال ينتهي بموت المتنازل إليه بعد ترتيب حق الانتفاع وحسب الأثر الناقل للحق، وعليه فإن الحق ينتقل إلى ورثة المتنازل إليه حتى تنتهي مدته القانونية أو بموت المتنازل وهو صاحب حق الانتفاع الأصلي أيهما أسبق<sup>(156)</sup>.

---

(155) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 1225.

(156) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 519 و520.

## ثانياً: ترتيب حق عيني أصلي على حق الانتفاع

وهذا الوضع نادر الحدوث يتحقق عند اعماله قيام المنتفع بترتيب حق انتفاع جديد على حق الانتفاع المقرر له سلفاً دون أن يتنازل عن حقه في الانتفاع والذي يصبح بموجبه الوضع مزدوج يحمل حقا انتفاع في آن واحد، وهذا الوضع نادر الوجود وتتحقق حالاته في ضوء القانون الفرنسي والذي يتحقق وفقاً للقانون الذي رتب حق انتفاع للأب على أموال ابنه وللزوج على أموال زوجته، وبالتالي ينشأ حق منفعة على حق منفعة<sup>(157)</sup>.

ولعل تساؤلاً يظهر في هذا الصدد عن الفرق بين التنازل عن الحق وترتيب حق انتفاع على حق انتفاع؟ حقيقةً لم نجد ما نستدل به في القوانين العربية والمقارنة للإجابة على هذا التساؤل المثار، ولكن بالرجوع الى الفقه القانوني نجد رأي الفقيه القانوني العلامة السنهوري أشار بأنه في كلا الحالتين يحل المتنازل و صاحب حق الانتفاع الجديد في المثال الآخر محل المنتفع في الحقوق المترتبة له؛ إلا أن الاختلاف يظهر في حال الموت؛ إذ يترتب في حال موت المتنازل إليه في الحالة الأولى قبل انتهاء مدة حق الانتفاع الأصلي المقرر للمتنازل فينتقل هذا الحق إلى ورثة المتنازل إليه كما أشرنا إليه مسبقاً، أما في الحالة الثانية فإن حق الانتفاع الجديد المترتب على حق الانتفاع الأصلي ينتهي و كذلك الأمر أيضاً في حال موت المنتفع الثاني فلا تنتقل حقوقه إلى ورثته<sup>(158)</sup>.

---

(157) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 1226

(158) المرجع السابق، ص 1226.

### ثالثاً: ترتيب حق عيني تبغي على حق الانتفاع

من الصور الطبيعية في التعامل بين الأفراد التداين فيما بينهم، والدائن في سبيل تقديم هذا الدين إلى مدينه لابد وأن يتقصى أبعد المراحل لبعث الطمأنينة إلى قلبه في المعاملة التجارية التي يتجه إلى تحقيقها، وهنا يبرز دور الضمان العام للمدين الذي يستظل بمميزاته في سبيل تسيير أمور تجارته عن طريق التداين، والضمان العام ما هو إلا الوعاء الذي تجتمع فيه أموال المدين جملةً (159) إذاً فالمدين يضمن هذا الوعاء لجميع ديونه الحالة والمستقبلية (160) وعلى ذلك فقد أجاز القانون للدائن في سبيل تحصيل الدين الذي حل أدائه عبر التنفيذ على الضمان العام للمدين فله بيع المنقولات والعقارات سويّاً حتى يستوفي حقه كاملاً وبالتالي يدخل مع باقي الدائنين في التنفيذ و يتم توزيع حصيلة البيع على الدائنين قسمة غرماء (161) إذ أن جميع الدائنين متساوون في درجة الدين فلا يتقدم دائن على آخر إلا في حال تقديم المدين ضماناً خاصة لأحد الدائنين دون غيره بحيث يقدم على باقي الدائنين (162) وهي في القانون المدني تقديم تأمينات عينية (163).

---

(159) نصت المادة (229/أ) من القانون المدني البحريني على أنه: (( أ- أموال المدين جميعها ضامنة الوفاء بديونه)) وتقابلها من القوانين المقارنة (234 /1) مدني مصري و المادة (1/391) اتحادي إماراتي ، والمادة (260) مدني عراقي.

(160) د. محمد حسين عبدالعال، التأمينات العينية والشخصية في ضوء القانون المدني البحريني، الطبعة الأولى، مطبعة جامعة البحرين، 2004م ص 5.

(161) المادة (229/ب) مدني بحريني.

(162) د.توفيق حسن فرج، النظرية العامة للإلتزام (مصادر الإلتزام- أحكام الإلتزام- مع مقارنة بين القوانين العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2002، ص 680.

(163) التأمينات الشخصية: وهي تلك التأمينات التي لا تقتصر على شخص المدين فقط وانما تمتد وعاء الضمان إلى الذمة المالية لشخص آخر معين قبل المدين و لعل أبرز صور ها النوع من التأمين هو الكفالة اذ بموجبه يقوم الشخص (الكافل) بإنشاء التزام جديد يقع على عاتقه في حالة عدم مقدرة الدائن في التنفيذ على الضمان العام للمدين وبالتالي يصبح هو الآخر مدين للدائن عن الدين المشغول به ذمة المكفول و بالتالي يتأثر مدى استيفاء الدائن لحقه على قوة الضمان العام للمدين والكافل ولا يقدم أية أفضلية للدائن للانفراد بالتنفيذ على جزء من المال دون سائر الدائنين و انما فقط ضماناً إضافية بشخص آخر يضمن له حق استيفاء الدين.

ولا شك أن جوهر الرهن التأميني<sup>(164)</sup> يكمن في الأفضلية التي يقدمها المدين لدائنه حتى يتمكن من استيفاء حقه دون مزاحمة من باقي الدائنين وقد نص المشرع المصري على ذلك: "الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"<sup>(165)</sup>. ويتفق في ذلك المشرع البحريني والذي عرف الرهن التأميني بأنه: "عقد به يكسب الدائن على عقار حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ذلك العقار في أي يد يكون"<sup>(166)</sup>، ويتطابق في التعريف المشرع الإماراتي والذي عرف الرهن التأميني بأنه: "عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"<sup>(167)</sup> وكذلك المشرع العراقي الذي نص على أن الرهن التأميني هو: "عقد يكسب

---

التأمينات العينية: وهي تلك التأمينات التي يقدمها المدين لدائنه منحصرأ والتي تكمن في حق عيني مملوك لمدين ويقوم بموجب سلطته في هذا الحق ترتيب ضمانته خاصة لدائنه عن طريق ترتيب حق آخر تبقي للدائن بما يمكنه من التنفيذ على ذلك الحق دون مزاحمة من سائر الدائنين بما يعطيه حق الامتياز والتتبع على الشيء دون مزاحمة من أي دائن آخر للمدين في سبيل استيفاء دينه عند التنفيذ على العين الضامنة.

(164) يسمى الرهن التأميني في كلاً من القوانين المدنية البحرينية والإماراتي والعراقية، بينما تسمى الرهن الرسمي في ظل القانون المدني المصري.

(165) المادة (1030) مدني مصري، انظر في ذات المعنى: القاضي حسين عبداللطيف حمدان، التأمينات العينية، منشورات الحلبي القانونية، بيروت 2003، ص 61.

(166) المادة (942) مدني بحريني

(167) المادة (1399) قانون المعاملات المدنية الاتحادية

به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون " (168).

ويتضح مما سبق بأن القانون قد أجاز للمدين ترتيب حق عيني تبقي لدائنه متمثل في رهن حق مملوك له على عقار ذلك حتى يوفر نوع من الضمانة للدائن، والرهن هنا لا يرد على العقار كمحل وإنما على الحق العيني الوارد على هذا العقار (169)، وبإنزال ذلك الحق على موضوع دراستنا نجد أن القانون قد أجاز لصاحب حق الانتفاع وهو المدين بالاستفادة من الحق المقرر له على العقار وذلك بتمكينه من رهن الحق، وعندئذ يضحى للمنتفع كامل الأحقية في رهن حق الانتفاع المترتب له على العقار رهناً تأميناً لضمان ديناً عليه (170)، ومثاله أن يقوم المنتفع برهن حق انتفاع له على مبنى سكني مقابل الحصول على دين ذا قيمة عالية، ومن هنا يتضح لنا الاعتبار الذي وضعه القانون لحق الانتفاع على العقار لما له من مميزات قانونية لاسيما أنها من جانب آخر تغل يد المالك في الانتفاع بالعقار ونقل هذا الحق للمنتفع حتى يتمكن من الانتفاع من الحق المقرر له بموجب القانون.

وقد نص المشرع البحريني صراحةً على إمكانية رهن حق الانتفاع (171) في حين لم ينص بقية المشرعون كالمرشع العراقي والمصري والإماراتي بصريح العبارة على جواز رهن حق الانتفاع، ومن هنا نؤيد موقف المشرع البحريني في إعطاء هذا الحق للمنتفع.

---

(168) المادة (1285) مدني عراقي

(169) د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، الرهن الرسمي، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2005، ص 228.  
(170) د. محي الدين إسماعيل علم الدين، أصول القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الثالث، مرجع سابق، ص ٢٥٠.

(171) المادة (77) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني: "أ- يجوز لصاحب حق الانتفاع لمدة تزيد على عشر سنوات، التصرّف فيه بما في ذلك رهنه بغير إذن المالك، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف هذه المدة. ولا يجوز منح صاحب حق

ويرى شراح القانون ونؤيدهم في ذلك أن رهن المنتفع لحق الانتفاع بديهي ومنطقي، فلو كان حق الانتفاع غير مقرر وعناصر حق الملكية لاتزال بيد المالك لكان له حق رهن العقار بأكمله، ومن هذا المنطلق يترتب على انتقال حق الانتفاع إلى المنتفع أحقيته في رهن حق الانتفاع المقرر له (172).

كما أن الرهن التأميني أو الرسمي، حسب القانون يجب أن يفرغ في شكل خارجي وهو العقد الذي يبرمه كلاً من الراهن والمرتهن وهو صاحب حق الانتفاع (المدين) والغير (دائن) بموجب ورقة رسمية والرسمية في هذا المقام ركن بحيث أنه لا ينعقد عقد الرهن بينهما بمجرد توافر الرضا والمحل والسبب وإنما تطلب القانون ركن خاص في عقود الرهن وهي التسجيل (173).

بيد أنه تجدر الإشارة إلى أن حق الانتفاع كما ذكرنا مسبقاً حق مؤقت ولا يتسم بالديمومة، ويترتب على هذه القاعدة أن الدائن المرهون له حق الانتفاع له أن يستوفي حقه في ظل فترة سريان حق الانتفاع لمدينه كأن يقوم برفع دعاوى قضائية للمطالبة بحقه، وكنتيجة متعاقبة فإن انتهاء مدة حق الانتفاع ينهي بدوره الرهن الذي رتبه صاحب حق الانتفاع على العقار ويتجرد الدائن بموجب هذا من أية مميزات كانت مقررة له على الدين الذي رسمه لمدينه (174).

---

الانتفاع من التصرف في حقه إلا لسبب مشروع. ويحل المتصرف إليه محل صاحب حق الانتفاع في حقوقه والتزاماته، ما لم يتم الاتفاق كتابية على خلاف ذلك."

(172) د. علي كحلون، التعليق على مجلة الحقوق العينية وقانون التحيين، الطبعة الثالثة، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، سنة 2015، ص 451.

(173) د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 263.

(174) د. عبدالمنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والمصري، مرجع سابق، ص 315.

هذا ويرى جانب من الشراح بأن ما يحجز عليه في هذا المقام هو حق الانتفاع ذاته والثمار الناتجة منه وعلة ذلك أن المنتفع هو من له الأحقية في الحصول على الثمار وبالتالي فإن الثمار داخلة في وعاء ذمته المالية بالتالي تكون ضمناً عاماً للدائنين (175).

### الفرع الثالث

#### (مباشرة الدعاوى الكفيلة بحماية حق الانتفاع)

أجاز القانون للمنتفع في سبيل الحفاظ على حق الانتفاع المقرر له عدة وسائل قانونية حتى يتمكن من الحفاظ على حقه سواء أن تكون الحماية لحق الانتفاع نفسه أو للحقوق التي يتضمنها حق الانتفاع، وسوف نأتي في بيان النوعين حسب الآتي:

أولاً: الدعاوى التي تتعلق بحق الانتفاع نفسه

#### 1 - دعوى الإقرار بحق الانتفاع:

أجاز القانون لصاحب حق الانتفاع أن يقوم بمباشرة عدة دعاوى قضائية في سبيل الحفاظ على حق الانتفاع ذاته، ولعل من أبرز تلك الدعاوى إثبات حق الانتفاع المقرر له على العقار (دعوى الإقرار

---

(175) د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد الحقوق العينية الأصلية، الجزء الرابع اسباب كسب الملكية الحيازة والتقدم، مرجع سابق، ص 378.

بحق الانتفاع) وهي بطبيعة الحال تقابل في طبيعتها دعوى اثبات الملكية أو دعوى الاستحقاق التي يقيمها المالك في سبيل اثبات ملكيته على العقار وعليه فإن صاحب حق الانتفاع في الحالات التي يتم منازعته فيها بحقه في الانتفاع له أن يثبت ذلك عن طريق إقامة دعوى الإقرار بحق الانتفاع حتى يتمكن من اثبات حقه (176).

## 2 - دعاوى الحيابة:

كما يحق للمنتفع بجانب رفع دعوى الإقرار بحق الانتفاع أن يرفع دعوى الحيابة بالنسبة لحق انتفاعه للعقار الموضوع تحت يده حتى يتمكن من اثبات حيازته قانوناً لحق الانتفاع ذلك أن دعوى الحيابة ترفع من صاحب الحق العيني على العقار في سبيل اثبات حيازته لذلك الحق كحق الملكية أو التصرف أو حق الارتفاق وحق الانتفاع موضوع دراستنا (177) ولما كان للمالك الحق في رفع دعوى الحيابة بسبب الملكية، فالأخذ بذلك يقضي قانوناً الاعتداد بدعوى الحيابة التي يرفعها المنتفع بالنسبة لحق الانتفاع، وفي ذلك قضت محكمة النقض المصرية بأن: " وإذا نجح المنتفع في دعوى الحيابة التي يرفعها على المالك، جاز له أن يحتج بهذه الحيابة فتقوم قرينة لصالحه على أنه هو صاحب حق الانتفاع إلى أن يثبت للمالك عكس ذلك. ويثبت في الوقت ذاته أن المنتفع هو حائز عرضي بالنسبة إلى حق الملكية، فلا يستطيع أن يملك هذا الحق بالتقادم. بل يجوز للمالك أن يرفع دعوى الحيابة

---

(176) د. عبدالرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، حق الملكية، مرجع سابق، ص 1227.

(177) د. عباس العبودي، شرح أحكام قانون المرافعات المدنية، جامعة الموصل، العراق، سنة 2000م، ص 220.

ليحمي حيازته لحق ملكيته ضد من يتعرض لهذا الحق، ويتسمك في ذلك بأن المنتفع يحوز حق الملكية نيابة عنه" (178).

### 3 - الدعوى الشخصية بالتسليم

يحق للمنتفع بموجب هذه الدعوى أن يرفع أمام المحكمة المختصة دعواه مطالباً منشئ الحق بتسليم الشيء المنتفع به، ومثاله أن يمتنع مالك الرقبة من تسليم المنتفع العقار المنتفع به، وفي هذه الحالة يقوم المنتفع برفع دعوى قضائية مطالباً مالك الرقبة بتمكينه من الاستفاضة من حق الانتفاع المقرر له على العقار (179).

### 4 - دعوى تعيين الحدود

ولما كان حق الانتفاع من الحقوق العينية وعليه فإنه لا ينشأ إلا على العقار المعين تعييناً كافياً (180)، والأرض بطبيعتها ثابتة، وحينما يقرر مالك الرقبة حق الانتفاع للمنتفع فإنه يجب عليه بيان حدود العقار المنتفع به للمنتفع حتى يستطيع التصدي لجميع المواجهات الخارجية والتي تنازعه في أحقيته في حق الانتفاع، فله أن يتمسك بحقه في مواجهة الكافة لاسيما مالك الرقبة الذي يعد المنتفع حائزاً

---

(178) نقلاً عن د. عبد الرزاق السنهوري، نقض مدني 11 يناير سنة 1945 المحاماة 27 رقم 412 ص 1035.

(179) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص 225.

(180) أ.د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته - في القانون المدني -، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الأردن، سنة 2010، ص 46.

عرضياً بشأن حق الملكية وله في سبيل ذلك إقامة دعوى تعيين الحدود مختصماً به المالك<sup>(181)</sup> وذلك لبيان حدود حقه في العقار.

## 5 - دعوى القسمة

في حال ما كان حق الانتفاع شائعاً بين أطراف متعددة وتنازل أحد المنتفعين عن حق الانتفاع المقرر له لصالح منتفع أجنبي، ومن ثم قام الطرف المتنازل بمنازعة المنتفع الجديد في حق الانتفاع الذي رسمه له، فيتعين عندئذ على المنتفع الجديد إقامة دعوى قسمة المنفعة<sup>(182)</sup>.

وللمنتفع عند إقامة الدعوى السابقين اختصام مالك الرقبة حتى يحتج بالحكم الصادر في مواجهته وبمفهوم المخالفة فإن عدم إقامة الدعوى في مواجهة المالك لا يحتج أمامه بالحكم الصادر وبالتالي تكون غير ذا قيمة في مواجهته<sup>(183)</sup>.

## ثانياً: الدعاوى التي يتضمنها حق الانتفاع

حين أجاز القانون للمنتفع بإقامة دعاوى قانونية ضماناً لحقه في الانتفاع بالعقار أراد بذلك توفير أقصى درجات الحماية للمنتفع حتى يستفاد من الحق المقرر له، إلا أنه توجد هناك دعاوى أخرى

---

(181) د. محي الدين إسماعيل علم الدين، أصول القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق، ص 250.

(182) عبدالمنعم البدرائي، الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها (الحقوق العينية الأصلية)، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، الطبعة الثانية، سنة 1956، ص 520.

(183) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 520 و 521.

نظمها القانون في سبيل سد الثغرات التي قد تواجه المنتفع في اثبات حقه وبذلك أجاز القانون للمنتفع برفع نوع آخر من الدعاوى تكون في ماهيتها منصبة على الحقوق التي تتضمنها حق الانتفاع، وعلى ذلك فإن للمنتفع إقامة دعوى قضائية لحماية الحق الذي يتضمنه حق الانتفاع إذا اقتضت الحاجة، وله عندئذ رفع دعاوى التأمينات للحقوق المتضمنة لحق الانتفاع كالرهن والكفالة والامتياز<sup>(184)</sup> وله أيضاً رفع دعوى فسخ وذلك عندما يكون حقه متمثل في ثمن بيع، وعندما يقع الغش من المدين فله أن يرفع دعوى بوليصة، وهكذا حتى يضمن حقه.

### المطلب الثالث

#### التزامات المنتفع

بعد أن بينا في المطلب السابق حقوق المنتفع التي يتمتع بها فترة سريان حق الانتفاع له وكذلك بيان الدعاوى القانونية التي يستطيع رفعها في سبيل اثبات حقه والمحافظة عليه، نأتي في هذا المطلب ببيان الالتزامات التي تقع على عاتق المنتفع أثناء انتفاعه بالعقار في ثلاثة فروع نبين في الفرع الأول التزامه باستعمال العقار حسب ما أعد له، ومن ثم التزامه بالمحافظة على العقار في فرع ثان، وتوضيح التزامه بدفع التكاليف والنفقات في الفرع الثالث، وأخيراً التزامه برد العقار عند انتهاء الحق في الفرع الرابع.

---

(184) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، حق الملكية، مرجع سابق، ص ١٢٢٨.

## الفرع الأول

### استعمال العقار حسب ما أعد له وإدارته إدارة حسنة

لما كان مقررًا لصاحب حق الانتفاع الاستفادة من حقي الاستعمال والاستغلال، فكان لزاماً عليه لممارسة حقه أيضاً التقيد بعدة اشتراطات قانونية التي نستشفها من نصوص القوانين المقارنة الآتية:

بالنسبة للقانون البحريني، نص المشرع البحريني في القانون المدني على أنه: " أ- على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة. " (185) وأيضاً نص على ذلك المشرع المصري عندما ألزم المنتفع: " ١- .... أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة " (186)، ونص المشرع العراقي ايضاً على ذات الأمر إذ نص بأن: " على المنتفع أن يستعمل الشيء بحسب ما أعد له " (187) ، بينما نجد بأن المشرع الإماراتي لم ينص صراحة على التزام صاحب حق الانتفاع باستعمال الشيء بحسب ما أعد له وإنما تطرق إلى أحقية المالك في الاعتراض على ما يقوم به المنتفع بما لا يتفق مع طبيعة الشيء - أي بما عد له - من خلال النص صراحة على أن: " ٣- لمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو

---

(185) المادة (916) مدني بحريني.

(186) المادة (988) مدني مصري.

(187) المادة (1254) مدني عراقي.

لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به وأن يطلب من المحكمة إنهاء حق الانتفاع ورد الشيء إليه دون إخلال بحقوق الغير " (188).

نخلص من النصوص السابقة الآتي:

أولاً: يتعين على المنتفع استعمال العقار محل حق الانتفاع في الحدود المتفق عليها وبأن لا يخرج عن حدود الحق؛ كأن يقوم باستعمال العقار في غير غاياته السكنية إذا كان من الأساس مقرر لغرض سكني، أو أن يقوم صاحب حق الانتفاع بالبناء على الأرض المنتفع بها منزلاً سكنياً في حين أن الأرض مخطط لها قبل التخطيط العمراني بأن تكون للمنشآت والمصانع (189). إذاً فصاحب حق الانتفاع عليه التقيد بما عد العقار للانتفاع منه، فإذا كان العقار مخصصاً لنشاط معين فيترتب عندئذ التزام قانوني على عاتق المنتفع بضرورة احترام هذا التخصيص استناداً إلى الحق القانوني المخول إلى المالك كونه هو صاحب الرقبة على العقار وهو من يحق له تحديد الغرض من الانتفاع ولا يجوز للمنتفع تغيير هذا الغرض حتى ولو كان ذلك لتحسين وتطوير الانتفاع بالعين، إذ عد ذلك تغييراً في غرضه الأساسي (190).

وإن كان يتعين على المنتفع استعمال الشيء حسب ما أعد له وبالحالة التي تسلمها، فيقصد من تلك الحالة الوضع الذي كان عليه العقار فور تسلمه، فإذا اكتشف المنتفع عند استلام العقار بوجود الحاجة إلى القيام بإصلاحات معينة، كان عليه إخبار المالك بها إذ تقع ضمن الفترة السابقة لتسلم المنتفع

---

(188) المادة (1338) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(189) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 192.

(190) د. محمد السعيد رشدي، أعمال التصرف وأعمال الإدارة في القانون الخاص، مرجع سابق، ص 253.

للعقار وعليه فإن المالك هو المسؤول عن إتمام الإصلاحات السابقة إن وجدت، وإذا ما رفض المالك القيام بالإصلاحات أو اعتبرها غير هامة، فإن المنتفع لا يُسأل عن الأضرار التي قد تتسبب بها تلك الأعطال<sup>(191)</sup>، هذا هو موقف المشرع البحريني<sup>(192)</sup> الذي ألزم المنتفع بإعذار مالك الرقبة في حال وجود إصلاحات معينة ولعل الغاية من وراء هذا الإعذار هو بيان الطرف المسؤول عن تلك الإصلاحات.

ثانياً: لا يكفي للمنتفع أن يستعمل العقار حسب ما اعد له وحسب، بل ينبغي عليه بجانب ذلك أن يدير العقار إدارة حسنة، فإن كانت أرض زراعية فيتعين عليه أن لا يهجرها بل يغذيها بالمزروعات<sup>(193)</sup> ومسؤوليته القانونية يتم تقديرها على ضوء المعيار الموضوعي، إذ يتم قياس تصرفاته حسب مقياس الشخص المعتاد في مثل تلك الظروف فما إذا تبين عدم اتيانه التصرف المناسب في تلك الظروف ترتب عليه المخالفة القانونية وبالتالي مسؤولية القانونية كنتيجة للخطأ ومن هذا المنطلق، يحق للمالك محاسبة المنتفع بل وحتى إنهاء حق الانتفاع المقرر له مع مراعاة الحقوق القانونية التي رتبها المنتفع أثناء فترة سريانه للغير بشكل قانوني<sup>(194)</sup>.

---

(191) د. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، مرجع سابق، ص 297.

(192) المادة (919) مدني بحريني: " إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة، أو إلى اتخاذ إجراء يقيه من خطر لم يكن منظوراً، فعلى المنتفع أن يبادر بإخطار المالك، وعليه إخطاره أيضاً إذا ادعى أجنبي استحقاق الشيء نفسه ."

(193) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 1231.

(194) د. محي الدين إسماعيل علم الدين، أصول القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق، ص من 257 وحتى 261.

إلا أن تساؤلاً يثار في حال مخالفة المنتفع بقيامه باستعمال العقار في غير ما أعد له وبما لا يتناسب مع طبيعته. نجد أن القوانين المقارنة قد وقفت للتصدي لمثل تلك المخالفات بترتيب جزاءات صارمة نحو المنتفع المخالف بقيام المسؤولية القانونية في حقه. فإذا ما تبين أن المنتفع يقوم باستعمال الحق لغير غاياته المخصصة بما لا يتفق وطبيعته، وكنتيجة لذلك السلوك ترتب ضرراً للمالك بتهديده للرقبة كأن يقوم بهدم مبنى سكني من أجل إنشاء أسواق تجارية في منطقة معدة للسكن دون الخدمات وترتب على ذلك ضرراً للمالك مترتب في هدم المبنى المنشأ قبله وبترتيب المخالفة من الجهات المختصة التي تشترط وجود الأسواق في أماكن مخصصة في المناطق السكنية، تصدى المشرع البحريني لجزاء هذه المخالفة بالنص على أنه: " ب- ولمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء ، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات ، فإن لم يقدمها المنتفع أو ظل رغم اعتراض مالك الرقبة يستعمل العين استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها فللقاضي أن ينزع العين من تحت يده وأن يسلمها إلى آخر يتولى إدارتها ، وله تبعاً لخطورة الحال أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير <sup>(195)</sup>، والمشرع المصري نص على هذا الحكم بالآتي: " ٢- للمالك ان يعترض على اي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا اثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات ، فإن لم يقدمها المنتفع أو ظل على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها . فللقاضي أن يترع هذه العين من تحت يده وأن يسلمها إلى آخر يتولى إدارتها بل له تبعاً لخطورة الحال أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير " <sup>(196)</sup> و اتفق مع ذلك المشرع

---

(195) المادة (916) مدني بحريني.

(196) المادة (988) مدني مصري.

العراقي أيضاً حين نص على أنه: "٢- وللمالك أن يعترض على كل استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز أن يطالب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو بقي على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها فالمحكمة أن تنزعها من يده وتسلمها إلى عدل يتولى ادارتها وللمحكمة تبعاً لخطورة الحال أن تحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير" (197) و كذلك الأمر بالنسبة للمشرع الإماراتي والذي نص على أنه: " ٣- وللمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به وأن يطلب من المحكمة إنهاء حق الانتفاع ورد الشيء إليه دون إخلال بحقوق الغير" (198).

فيفهم من عرض النصوص السابقة والتي اتفقت على أن لمالك الرقبة الحق في أن يطالب المنتفع بالكف عن الاستعمال غير المشروع الذي يمارسه، كما يحق له مطالبة المنتفع بتقديم تأمينات كافية حتى يضمن حقه في الرجوع بالتعويض على المنتفع وفي حال أن المنتفع لم يردع بكل تلك الوسائل التي قررها القانون فله أن يطلب من القاضي إنهاء حق الانتفاع (199).

## الفرع الثاني

### المحافظة على العقار وإصلاحه

---

(197) المادة (1254) مدني عراقي .

(198) المادة (1338) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(199) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 1232.

يقع على عاتق المنتفع الالتزام بالمحافظة على العقار المنتفع به ودرء الضرر عنه والإبقاء على العقار بالحالة التي تسلمها دون إحداث أي تغييرات فيه دون موافقة مالك الرقبة<sup>(200)</sup> ويتخذ في تقدير التزامه معيار الشخص المعتاد<sup>(201)</sup> وهذا ما أقره المشرع البحريني الذي نص على أنه: "أ - على المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله الشخص المعتاد"<sup>(202)</sup>.

كما أنه يبدو من المنطقي بذل المنتفع العناية اللازمة للمحافظة على العقار ومرد ذلك يرجع إلى أن المنتفع من باب أولى يحرص على المحافظة على العقار المنتفع به نظراً لأنه المستفيد المباشر منه مع الأخذ بعين الاعتبار أن ما يقوم به صاحب حق الانتفاع في سبيل المحافظة على العقار من تصرفات تقع تحت طائلة الالتزام ببذل عناية؛ فلا يلزم نحوه بتحقيق نتيجة ما، و بمعنى آخر، عند لحوق تلف أو ضرر بالعين المنتفع بها لا يسأل المنتفع عن هذا الضرر في حال أثبت أنه قد بذل في حفظ العقار عناية الشخص المعتاد عند وضعه في نفس الظروف<sup>(203)</sup>.

وهذا الالتزام الملقى على عاتق المنتفع يثير التساؤل حول كيفية اثبات تقصير المنتفع في حال حصول ضرر للعقار؟

---

(200) أ. د ضحى محمد النعمان، الوجيز في شرح القانون المدني البحريني (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص 115.  
(201) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، الجزء السادس، ص 543  
(202) المادة (918) مدني بحريني، وتقابلها المواد (1/1340) إماراتي و (1/1254) عراقي، و(990) مصري، وتقابلها المواد من الأقطار العربية، (948) مدني سوري، و(994) مدني ليبي، و (٤٤4) لبناني.  
(203) أ.د محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، مرجع سابق، ص 711 و712.

يرى الفقهاء - وهذا رأينا - بأن مالك الرقبة هو من يتحمل عبء اثبات تصرف المنتفع الخاطئ واثبات تقصيره في الحيلولة دون اتباع بذل عناية الشخص المعتاد في حفظها. وتأسيساً على ذلك، إذا اثبت مالك الرقبة أن المنتفع لم يبذل في سبيل المحافظة على العقار ما يبذله الشخص المعتاد وأودى تقصيره إلى الحاق الضرر بالعقار فإن الأخير يلتزم بموجب القواعد العامة بتعويض مالك الرقبة عن الأضرار التي لحقت بالعين (204).

أما في حال عدم تمكن مالك الرقبة في إثبات خطأ المنتفع، فتنتفي مسؤوليته في تعويض مالك الرقبة بعدم تحقق العلاقة السببية بينهما، كأن يتعرض المبنى المنتفع به لحريق بسبب التماس كهربائي أدى إلى احتراق المبنى بالكامل؛ ففي هذه الحالة وما يماثلها عندما تكون بدرجة من الجسامة يتوجب على المنتفع اخطار مالك الرقبة لأنه هو المسؤول قانوناً عن تحمل نفقات الإصلاح (205)، وفي حال قيام المنتفع بتصليح تلك الأضرار التي لم يكن له يد فيها، فإن له الرجوع على مالك الرقبة بنفقة التصليحات التي أقامها.

وقد يرد تساؤل ثان عن موقف مالك الرقبة بعد ثبوت تقصير المنتفع بعدم بذل العناية اللازمة لدرء الضرر؟

يرى البعض بأن مالك الرقبة لا يملك إقامة دعوى ضد المنتفع أثناء فترة سريان مدة الانتفاع ومرد ذلك يرجع إلى أنه تقع من ضمن التزامات المنتفع رد العقار بالشكل الذي تسلمه أول مرة، كما سيأتي بيانه

---

(204) المرجع السابق، ص 713.

(205) المستشار أنور العمروسي، شرح القانون المدني، دار العدالة، الطبعة الثانية، القاهرة، 2006، ص 138.

في المطلب الرابع من هذا المبحث، وبالتالي فإن المنتفع في ظل هذه الفترة هو المستفيد المباشر من العقار والمالك ليس عليه أن يتدخل في مدى بذل المنتفع العناية اللازمة لحفظ العقار مادام أنه من المقرر اتفاقاً وقانوناً برد العقار سالماً بعد انتهاء المدة فيتعين عليه الانتظار حتى انتهاء تلك المدة وبالتالي له الأحقية في مباشرة الدعاوى القانونية اللازمة إذا ما تبين بأن المنتفع لم يحمي العناية اللازمة لحفظ العقار وبالإصلاحات المطلوبة، بينما يرى البعض الآخر بأن لمالك الرقبة أحقية كاملة في إقامة دعوى مباشرة ضد المنتفع ذلك لعدم وجود ما يمنع قانوناً من إقامة الدعوى في ظل فترة سريان مدة الانتفاع بل له أيضاً إقامة دعوى بإنهاء الانتفاع بسبب تقصير المنتفع في بذل العناية اللازمة في حفظ العقار<sup>(206)</sup> وهذا ما نؤيده من جانبنا وذلك لأن ملكية العقار لاتزال للمالك فحرمانه من التدخل لدفع الأضرار التي قد تنشأ من الأعمال السلبية التي يقوم بها المنتفع من شأنها إلحاق الكثير من الضرر بمالك الرقبة عند انتهاء الحق بعدم صلاحية العقار للاستعمال، إذ إن تدارك وقوع الضرر أنفع من حله بعد وقوعه.

أما أعمال الصيانة العادية والتي لا تكاد أن تعدو مجرد تصليحات دورية أو ترميمات بسيطة لازمة فيتعين على المنتفع تحملها على نفقته الخاصة، ففي حال وجود عطب، أو خلل بالباب، أو الشبابيك والنوافذ، أو تصليحات بسيطة في الأرضيات وذلك من مبدأ أن المنتفع هو من يستفيد مباشرة من ثمار العقار وبالتالي هو من عليه عمل الترميمات الضرورية للعقار<sup>(207)</sup>.

---

(206) د.حسن علي الذنون، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، الرابطة للنشر والنشر المحدودة، بغداد، سنة 1954، ص 335.

(207) د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها، مرجع سابق، ص ٢٤٠.  
أنظر أيضاً المواد القانونية المرتبة لذلك : المادة (917) مدني بحريني والمادة (989) مدني مصري والمادة (1255) مدني عراقي والمادة (1339) قانون المعاملات المدنية الاتحادي

ولما سبق بيانه فإن الالتزامات الضرورية والطبيعية التي ينبغي على المنتفع توليها مهمة لكونها تدرج تحت أعمال الحفظ الملزم بها قانوناً، وأعمال الحفظ بطبيعة الحال إما أن تكون إيجابية أو سلبية، والأعمال الإيجابية تتحقق كما ذكرنا مسبقاً بأن يبلغ المنتفع مالك الرقبة في حال وقوع ضرر جسيم و كذلك إبلاغه في حال ادعاء الغير لحق معين مقرر له على العقار كأن يكون مالكا لها (208) كما واتخاذ التدابير الاحترازية للمحافظة على العقار، أما الأعمال السلبية فهي تلك الأعمال التي تسلب من المنتفع أداء معين كالتزامه بعدم هدم جزء من المبنى حسبما يريد دون إذن المالك، وكذلك التزامه بعدم نزع البلاط أو النوافذ والأبواب (209).

### الفرع الثالث

#### دفع التكاليف والنفقات

يتعين على المنتفع بجانب انتفاعه من العقار محل حق الانتفاع أن يبذل في سبيل ذلك نفقات وتكاليف معينة فلا يستقيم والمنطق بأن يستفيد صاحب حق الانتفاع من انتفاعه بالعقار دون أن يؤدي النفقات الضرورية للعقار محل الحق.

وهذا ما قضى به المشرع المصري والذي نص على أنه: "١- المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة، وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة .ب-

---

(208) المادة (919) مدني بحريني والمادة (991) مدني مصري، والمادة (1342) مدني اتحادي.

(209) د. عبدالمنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 907

أما التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك ، ويلتزم المنتفع بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك، فإن كان المنتفع هو الذي قام بإنفاق، كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع " (210)، ويوافقهما المشرع العراقي الذي نص على أنه: " ١-المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة وبالنفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة. ٢- أما التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع، فإنها تكون على المالك بلا جبر عليه، ويلزم المنتفع أن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره. " (211)، وأيدهم أيضاً المشرع الإماراتي حين نص على أنه: " ١- المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بالنفقات المعتادة التي يقتضيها حفظ العين المنتفع بها وأعمال الصيانة. ٢- أما النفقات غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك " (212) بينما المشرع البحريني وافق واختلف سائر المشرعين والذي نص على أنه: " أ - المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة، وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة. ب- ولا يجبر مالك الرقبة على أداء التكاليف غير المعتادة ولا الإصلاحات الجسيمة ولو حصلت بغير خطأ المنتفع، وذلك ما لم يكن حق الانتفاع قد تقرر بمقابل، أو اشترط غيره " (213) فالملاحظ بأن المشرع البحريني قد وافق بقية المشرعين في مسألة تحمل التكاليف المعتادة بينما اختلف معهم في تحمل

---

(210) المادة (989) مدني مصري

(211) المادة (1255) مدني عراقي

(212) المادة (1339) قانون المعاملات المدنية الاتحادي

(213) المادة (917) مدني بحريني

التكاليف غير المعتادة وعليه فقد جرد المالك من تحمل مسؤولية التكاليف غير المعتادة حتى وإن لم يكن المنتفع هو من تسبب بحدوثها كأن تكون لسبب أجنبي.

وباستقراء النصوص القانونية السابقة نجد أن التكاليف والنفقات إما أن تكون معتادة أو غير معتادة، ونقصد بالأولى تلك النفقات العادية التي تقتضيها العين والتي يتم سدادها عن طريق ثمارها، ومثال ذلك التكاليف والنفقات التي يجب بذلها من أجل إدارة العين إدارة صحيحة حتى يتمكن المنتفع من جني ثمارها، وأيضاً رسوم الضرائب التي تسدد عن العقار المنتفع به من أجل الاستفادة منها<sup>(214)</sup> وكذلك الأمر بالنسبة لرسوم الكهرباء والماء والبلديات، كما يجوز للأطراف الاتفاق على أن تكون تلك النفقات والتكاليف من ضمن التزامات مالك الرقبة وليس المنتفع.

أما التكاليف غير المعتادة و الإصلاحات الجسيمة فلا يلزم بها المنتفع وبالتالي فإنها تقع ضمن التزامات مالك الرقبة على العقار<sup>(215)</sup>، ومن التكاليف غير المعتادة تلك النفقات التي لم تنشأ بسبب خطأ المنتفع، ومثالها المصروفات القضائية لإقامة دعوى تعيين الحدود، وسداد الدين المضمون بالرهن على العقار في حال كان العقار المنتفع به محملاً برهن رسمي؛ وإذا ما تعنت المالك عن أداء الدين وقام المنتفع رغبةً منه في الحفاظ على العين بسداد الديون المثقلة على العقار، فإنه يحق له الرجوع على مالك الرقبة لاستحصال حقه<sup>(216)</sup>. وثاني نوع من التكاليف غير المعتادة هي الإصلاحات

---

(214) المستشار محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد - الحقوق المتفرعة عن الملكية -، المجلد الرابع عشر، دار المحمود للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2020، ص 42.

(215) المستشار أنور العمروسي، الوافية في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، مرجع سابق، ص 331.

(216) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (مصادرها وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني)، مرجع سابق، ص 522.

الجسيمة فهي تلك النفقات التي تنشأ عن إصلاح الأضرار التي تعتبر بطبيعتها جسيمة شريطة ألا تكون ناتجة عن خطأ المنتفع ومثالها ترميم العقار<sup>(217)</sup>.

## الفرع الرابع

### رد العقار عند انتهاء حق الانتفاع

آخر ما يلتزم به المنتفع تجاه مالك الرقبة هو أنه يلتزم عند انتهاء حقه بإرجاع العقار المنتفع به إلى مالكة، وينبغي على المنتفع أن يرد العين بحالتها التي تسلمها دون أي ضرر أو اجتزاء، ذلك لأن حق الانتفاع حق مؤقت بطبيعته كما تم بيانه في الفصل الأول وبالتالي يتعين على المنتفع رده إلى صاحبه<sup>(218)</sup>.

وعليه، فإن المنتفع يقوم بوضع العقار تحت تصرف مالك الرقبة مع تحقق الاستلام من قبل الأخير بضمان عدم وجود عوائق تخل باستلامه استلاماً حقيقياً<sup>(219)</sup>، ويصح الاستلام ولو لم يستلم مالك الرقبة العقار فعلياً وإنما كان له أن يستلمه في أي وقت شاء، ومن هنا تنتقي مسؤولية المنتفع عن أية أضرار تنشأ عن العقار في حال قام بتسليم المفاتيح إلى مالك الرقبة بأيّة طريقة سواء سلمه إليه أو إلى خادمه وأهمل الأخير في تعقب المفتاح.

(217) أ.د. مصطفى الجمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، بلا دار نشر، سنة 2000، ص 76.

(218) د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، مرجع سابق، ص 242.

(219) أ. د ضحى محمد النعمان، الوجيز في شرح القانون المدني البحريني (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص 117.

ويتحقق الرد في الأراضي الزراعية بإخلاء المنتفع للأرض وإزالة المعدات والآلات الزراعية منها كما الحال لو كانت بها مواشي وطيور أي باعادتها إلى الحالة التي كانت عليها وقت نشوء حق الانتفاع<sup>(220)</sup>.

وفي حال تأخر المنتفع في تسليم العقار إلى مالك الرقبة رغم انتهاء مدته انتفاعه، فإنه يتحمل أي تلف أو ضرر أو هلاك يصيب العقار، وعلة ذلك ترجع إلى أن المنتفع لا صفة له بعد انتهاء مدة انتفاعه، وبالتالي تكون يده على العقار بمثابة يد غاصب، ويكون متعدياً على ملك الغير بسبب انتهاء مدة انتفاعه مع إمكانية رد العقار إلى مالك الرقبة في ظل تعنت المنتفع وإهماله في الرد دون سبب<sup>(221)</sup> وهذا هو موقف المشرع البحريني الذي نص على أنه: " ١ - لا يكون الحائز حسن النية مسئولاً قبل من يستحق الشيء عما يصيبه من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت على هذا الهلاك أو التلف ٢ - ويكون الحائز سيئ النية مسئولاً عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئاً عن قوة قاهرة، إلا إذا أثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو كان في يد من يستحقه" <sup>(222)</sup>.

ولا يتدرع بعدم جهوزية مالك الرقبة للاستلام أو بعد استلامه عن طريق ورثته عند انتهاء المدة، وبالتالي ينبغي على المنتفع قطع الشك باليقين وذلك عن طريق تسليم المفاتيح وفي حال عدم استلامه قبل مالك الرقبة عليه بإيداع المفاتيح لدى المحكمة تأسيساً على نص المادة (326) مدني بحريني والتي

---

(220) المحامي عبد الجواد السرميني، ود. عبد السلام الترماني، القانون المدني - الحقوق العينية-، الجزء الأول، منشورات جامعة حلب، حلب، سنة 1986، ص 904.

(221) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرع عنها - أسباب كسب الملكية)، مرجع سابق، ص 194.

(222) المادة (902) مدني بحريني

نصت على أنه: " إذا كان محل الوفاء شيئاً معيناً بالذات وكان الواجب أن يسلم في المكان الذي يوجد فيه، جاز للمدين بعد أن يعذر الدائن بتسلمه أن يحصل على ترخيص من القضاء في إيداعه فإذا كان هذا الشيء عقاراً أو شيئاً معداً للبقاء حيث وجد جاز للمدين أن يطلب وضعه تحت الحراسة". ويستوي في نظر القانون التزام المنتفع برد العقار سواء بانتهاء مدة الانتفاع أو ما يسمى بالانتهاء المبستر والذي يقصد منه انتهاء الحق لسوء استعمال المنتفع أو بتنازله عن حقه إلى الغير أو أي سبب آخر، فمالك الرقبة له عند اقتضاء الحاجة الطلب من المحكمة بإنهاء المنفعة عند عدم استعمال المنتفع للعقار بشكل سليم، بينما إذا كان سبب عدم الرد يرجع إلى عدم تمكن المنتفع من رد العقار بسبب أجنبي؛ كما لو قام الغير بغصب العين المنتفع بها ورفض ردها رغم محاولات المنتفع وذلك بعد أن أخطر المالك بهذا التعدي مسبقاً<sup>(223)</sup>.

## المبحث الثاني

### انقضاء حق الانتفاع

إن حق الانتفاع من الحقوق التي تقيد مالك الرقبة في ملكيته فتصبح عندئذ ملكيته ناقصة كون الملكية على العقار تعطي صاحبه الأحقية في حقوقه الثلاثة من استعمال واستغلال و تصرف، وبعد أن ينقل مالك الرقبة حقي الاستعمال والاستغلال لصالح المنتفع، فإنه بذلك يجرد ملكيته التامة من عنصرين

---

(223) أ.د محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، مرجع سابق، ص 719 و 720.

مهمين وبالتالي يتولد حق الانتفاع لصالح المنتفع وله الاستفادة منه بشتى الطرق التي تم بيانها مسبقاً، وعلى أثر هذا الاجتزاء فالمالك له حق الرقبة فقط بمعنى أنه هو المالك الحقيقي للعقار وله حق التصرف فيه ببيعه وهبته ورهنه والمضاربة عليه وما شابه، إلا أن مالك الرقبة تصبح يده مغولة عن الانتفاع من عقاره وهذا ما يجعل الحق بطبيعته مؤقتاً لكي لا يُحرم مالك الرقبة من الاستفادة من عقاره بشتى الصور الانتفاع التي يستطيع أن يمارسها، وعليه، فإننا نستعرض أسباب انتهاء حق الانتفاع في مطلبين نبين في الأول الأسباب الراجعة الى إرادة المنتفع ومن ثم نبين في مطلب ثان الأسباب الخارجة عن إرادته مع بيان موقف المشرع البحريني والتشريعات المقارنة.

## المطلب الأول

### الانقضاء لأسباب راجعة الى إرادة المنتفع

نبين في هذا المطلب الأسباب المنهية لحق الانتفاع الوارد على العقار والتي ترجع الى المنتفع نفسه في أربعة فروع وهي: انقضاء الأجل، موت المنتفع، عدم الاستعمال وتنازل المنتفع.

## الفرع الأول

### انقضاء الأجل

إن أولى الأسباب الطبيعية لانتهاء جميع الالتزامات هي انتهاء مدتها، وفي معرض دراستنا الماثلة فإن حق الانتفاع يتميز بأنه عقد مؤقت، فإن من يقرر حق الانتفاع على ملكه لصالح شخص آخر ولمدة معينة يترتب عليه بعد انتهاء هذه المدة رد العين المنتفع بها بالحالة التي تسلمها بها فحق الانتفاع يبدأ من تاريخ نشوء هذا الحق إلى أن ينتهي، وكذلك الحال إذا ما رتب حق انتفاع وقيد ببلوغ شخص من الغير سناً معينة فإن هذا الحق ينتهي بعد تحقق البلوغ<sup>(224)</sup>.

وعلى ذلك، فإن حق الانتفاع ينتهي بانتهاء مدته، إلا أنه يبقى السؤال بارزاً عند عدم تحديد تلك المدة إما بالاتفاق أو اغفال الأطراف مسألة تحديد المدة، هل يبقى حق الانتفاع إلى الأبد؟

أجاب كلاً من المشرعين المصري والعراقي عن هذا التساؤل فقد نص المشرع المصري على أنه: " ١- ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين. ٢- وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع، على أن يدفعوا أجره الأرض عن هذه الفترة من الزمن"<sup>(225)</sup>، وهذا ما نص عليه المشرع العراقي أيضاً بنصه على أنه: " ينتهي حق المنفعة بانقضاء الأجل المحدد له، فإن لم يعين له أجل

---

(224) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص ٤٠٠  
(225) المادة (٩٩٣) مدني مصري، ويقابلها في التشريعات العربية المواد (٩٥٤) مدني سوري، (٥٠) مدني لبناني، (٩٩٧) مدني ليبي.

عد مقررًا مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين<sup>(226)</sup>.

إذا فحق الانتفاع ينتهي عند انتهاء مدته وفي حال عدم تعيين المدة فتكون مدة حياة المنتفع، فهذا الحق غير قابل للتوارث ففي حال وفاة المنتفع قبل انتهاء الأجل فإن حق الانتفاع لا ينتقل إلى الورثة إلا إذا كان الزرع قائماً كما اشرنا إليه آنفاً و بشرط سداد أجرة المدة حتى وإن لم تكن تتجاوز الأجل المعين مسبقاً بينهما<sup>(227)</sup>، كما تجدر الإشارة إلى أن حق الانتفاع لا يورث حتى وإن تم الاتفاق بينهما على توريث هذا العقد إلى الخلف العام للمنتفع، فيعد هذا الشرط باطلاً لمخالفته النظام العام فالقاعدة الآمرة التي قضت بتقرير أجل معين للحق لا يمكن مخالفتها كونها تهدف في غايتها العظمى الصالح العام بعدم تثقل كاهل الرقبة بالتزامات تمنع من تداول الثروات<sup>(228)</sup>، وأيضاً باستقراء النصوص سالفه الذكر نجد أن حق الانتفاع مؤقتاً بطبيعته وينتهي بحلول الأجلين أيهما أقرب<sup>(229)</sup> و لما كان حق الانتفاع مقررًا لحياة عدة أشخاص متعاقبين، وتوفي أحد الأشخاص فإن حق الانتفاع لا ينتقل إلى ورثته وإنما تنتقل إلى الشخص الذي يعقب المنتفع السابق المتوفى، بينما إذا كان حق الانتفاع بين عدة أشخاص في آن واحد بحصص متساوية بينهم، ومات أحدهم، فإن حصته لا تنتقل إلى ورثته ولا

---

(226) المادة (1257) مدني عراقي

(227) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني، الجزء السادس، ص ٥٥٠، نقلاً عن المستشار أنور العمروسي، الوافية في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، دار العدالة، القاهرة، الطبعة الثانية، بلا سنة طبع ص 334 و 335.

(228) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 528.

(229) د. عبدالحكم فودة، موسوعة التعليق على القانون المدني في ضوء قضاء النقض، المجلد الرابع، المكتب الفني للموسوعات القانونية، الاسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2007م، ص 323

تنتقل أيضاً إلى المنتفعين الآخرين ذلك لأن موت المنتفع كما سيلي بيانه هو أحد أسباب انتهاء حق المنتفعة المقرر على العقار (230).

والجدير بالذكر أن المشرعين البحريني و الإماراتي لم يكونا على أفضل مركز حكمي في بيان حالة عدم تعيين المدة، إذ أنهما قد أغفلا تنظيم الحكم القانوني لهذه الإشكالية فقد خلى كل منهما من نص يبين حكم عدم الاتفاق على تحديد المدة بينما افردا نصوصاً قانونية عن مدد الانقضاء فقد نجد أن المشرع البحريني حاول تدارك مسألة اغفال الاتفاق على مدة حق الانتفاع فقد أقر بأن في حال عدم الاتفاق على مدد أخرى لانقضاء هذا الحق فإنه مقرر بخمسين سنة، ورتب أيضاً في النص السابق له بأنه في كل الأحوال لا يجوز أن تزيد مدة حق الانتفاع عن تسع وتسعين سنة، إذاً فلو أغفل الأطراف تحديد المدة فإن ذلك لا يكاد يعدو أكثر من تبديد حق مالك الرقبة في الانتفاع بحقه في رقبته لمدة طويلة للغاية وعليه فقد نص على أنه: "هـ- ينتهي حق الانتفاع: ١- بانقضاء خمسين سنة ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك " (231) أي أنه في حال عدم الاتفاق على المدة، فإن الحق ينقضي بعد مرور خمسين سنة، ونص أيضاً على أنه: " لا يجوز أن تزيد مدة حق الانتفاع على تسع وتسعين سنة " (232) وهذا في حال ما اتفق الطرفان على مدة أبعد من ذلك كأن يقوموا بالاتفاق على ترتيب حق

---

(230) عبدالرحمن خضر، شرح القانون المدني، المواد الخاصة بالحقوق العينية المتفرعة عن الملكية، الطبعة الأولى ، مطبعة العاني، بغداد، سنة 1953، ص 210.

(231) المادة (77/هـ) قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

(232) نفس المادة (77/ج) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

الانتفاع لمدة مئة سنة، وكذلك نص المشرع الإماراتي على أنه: ينتهي حق الانتفاع: ١- بانقضاء خمسين سنة ما لم ينص سند إنشائه على مدة أخرى " (233).

بينما نجد أن كلاً من المشرعين المصري والعراقي اتفقا على أنه في حال عدم تحديد مدة الانتفاع من العين العقارية فإنها تعد قائمة حال الحياة المنتفع، بل والأكثر من ذلك أن المشرع المصري خصص في حال ما كانت الأرض قائمة وانتهت المدة المحددة أو توفى فيها المنتفع فإن الأجل ينتهي عند حصد الزرع القائم مع تعويض المالك عن المدة ما بين انتهاء هذا الحق ونيل المحصول.

وتعيين حياة المنتفع كمدة في حال عدم الاتفاق لا يحقق الغرض الفعلي من انشاء حق الانتفاع، فكما ذكرنا آنفاً أن حق الانتفاع حق مؤقت فكان ذلك لما يسببه هذا الحق من حرج على مالك الرقبة في الانتفاع من حقه وبما فيه من سيطرة فعلية على عقاره قبل صاحب حق الانتفاع وسوف يظل لفترة طويلة جداً مجبراً على الامتناع عن الانتفاع من عقاره، وببد أن حق الملكية تحقق أقصى درجات الانتفاع عند تقرير كامل الحقوق لصاحبها، ومن هذا المنطلق سوف تبقى حقوق المالك ناقصة إلى حين وفاة المنتفع، إذاً ما الفائدة العملية التي سوف يجنيها المالك من عقاره إذا قد اغفل في تعيين المدة وبالتالي أصبحت قانوناً معدة لحياة المنتفع؟

ويستشف لنا من استقراء النصوص القانونية أن المشرع ولو لم يفصح بذلك إلا أنه أراد تأييد حق الانتفاع بعكس طبيعته الأصلية في أنه حق مؤقت، فالمدة المنصوص عليها قانوناً غير متصور تحملها قبل المالك ويخشى منها غل يده عن الرقبة ومنعه من الانتفاع بحقه بسبب عدم ذكر المدة،

---

(233) المادة (2344) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي.

فلا فائدة إذا من الرقبة مادامت ملكيته ستظل ناقصة إلى أجل بعيد كل البعد، وهذه المدد سواءً كانت خمسين سنة في حال عدم الاتفاق، أو بالاتفاق على تسع وتسعين سنة فهي مدة طويلة تستدعي تقليلها حتى تتفق مع المبادئ العامة التي تقضي بأن الحقوق المتفرعة عن حق الملكية هي حقوق مؤقتة.

## الفرع الثاني

### موت المنتفع

حق الانتفاع حق مؤقت بطبيعته على نقيض حق الملكية الذي يتسم بالدوام، ولذلك فإن موت المنتفع في فترة سريان حقه يعد سبباً كافياً لإنهاء هذا الحق (234).

بيد أن بعض المشرعين نصوا على أن حق الانتفاع يمكن أن يقرر لحياة المنتفع وهذا هو اتجاه المشرع المصري إذ نص على الآتي: " ١- ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين. ٢- وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع، على أن يدفعوا أجره الأرض عن هذه الفترة من الزمن" (235) وهذا ما نص عليه المشرع العراقي أيضاً بنصه على أنه: " ينتهي حق المنفعة بانقضاء الأجل المحدد

---

(234) د. رمزي سياسي، إشهار الحق العيني العقاري، مرجع سابق، ص 53.

(235) المادة (993) مدني مصري.

له، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين " (236).

ويفهم من النصوص السابقة أن حق الانتفاع ينتهي إما بانتهاء الأجل أو موت المنتفع أيهما كان أسبق في الحدوث<sup>(237)</sup>، وبمفهوم آخر؛ فحق الانتفاع ساري حال حياة المنتفع وينتهي بموته، مما يترتب عليه عدم انتقال الحق إلى ورثة المنتفع مادام أن موت المنتفع يعد سبباً لانتهاء حقه حتى وإن لم تنته المدة، وتأسيساً على أن حق الانتفاع ينتهي بموت المنتفع؛ يكون باطلاً كل اتفاق على تمديد حق الانتفاع لمدة أطول من حياة المنتفع.

ولعل المشرعان المصري والعراقي أرادا بذلك إنهاء القيد المفروض على مالك الرقبة نتيجة الاقتطاع الحاصل في حقوقه الكاملة على العقار، ففي توارث هذا الحق مصادرة واجتزاء صارخ لحق المالك<sup>(238)</sup>.

أما في حال انتهاء هذا الحق بموت المنتفع وكانت الأرض محل الانتفاع لازالت شاغرة بالمزروعات القائمة والتي لم يحين موعد حصادها بعد وناتجة عن فعل المنتفع فإن الأرض تظل للمنتفع أو ورثته

---

(236) المادة (1257) مدني عراقي

(237) وفي ذلك قضت محكمة النقض المصرية على أنه: "تصت المادة 993 من القانون المدني صراحةً على أن ينتهي حق الانتفاع بالأجل المعين فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين. وأمام صراحة النص فلا محل للخروج عليه أو تأويله وأمام عموميته فلا محل لتخصيصه ويكون الحكم المطعون فيه قد التزم صحيح القانون حين قال بسريان هذه الأحكام على جميع الأحوال أيًا كان مصدر حق الانتفاع وسواء أكان قد نشأ بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر" طعن رقم 685 لسنة 45 ق جلسة 1980/07/28.

(238) د.نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها) 2001، منشأة المعارف، الإسكندرية ص244.

في حال موته لحين إدراك المحصول شريطة تعويض صاحب الرقبة بسداد أجرة عن الفترة التي تلي انتهاء حق الانتفاع على العقار كما تم بيانه مسبقاً<sup>(239)</sup>.

إلا أن عدة تساؤلات تثار في هذا الصدد فيما إذا رتب حق انتفاع إلى شخص اعتباري وليس طبيعي، فما هي قابلية إعمال حالة موت المنتفع كنتيجة حتمية لانقضاء حق الانتفاع؟

وللإجابة عن هذا التساؤل فإننا لم نجد للمشرع البحريني موقفاً واضحاً ولا للتشريعات المقارنة أثراً في بيان ذلك إذ خلت القوانين المقارنة من ثمة ذكر لمدى جواز ترتيب حق الانتفاع للأشخاص الاعتبارية ناهيك عن تحديد تلك المدة، فيرى بعض الشراح على أنه حق الانتفاع للشخص الاعتباري ينتهي بانتهاء شخصيته الاعتبارية أي بانتهاء الشركة<sup>(240)</sup> إلا أننا لم نجد في معرض دراستنا أي أثراً لحكم ذلك الحق في القوانين المقارنة، والسؤال الذي يبرز في هذا المنطلق يتمحور حول مدى إمكانية ترتيب حق الانتفاع للشخص الاعتباري من عدمه؛ فمن ناحية نجد أن المشرع السوري رفض ترتيبه للشخص الاعتباري بنصه: " ولا يجوز إنشاء حق انتفاع لصالح شخص اعتباري "<sup>(241)</sup> وهنا فإن المشرع السوري لم يجر إنشاء حق انتفاع للشخص الاعتباري متداركاً بذلك الخطورة التي قد تترتب عند تقرير هذا الحق لتلك الكيانات، وعلى العكس من ذلك نجد في الدفعة الأخرى قيام المشرع العماني بترتيب حق

---

(239) المستشار أحمد عبد الوهاب، والمستشار إبراهيم سيد أحمد، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، الطبعة الأولى، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، 2018، ص 23، انظر أيضاً د. عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق، الجزء التاسع، ص 1248. وعليه فقد نصت المادة (921) مدني بحريني على أنه: " وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم ، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع ، على أن يدفعوا أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن . " ويقابلها في تلك المادة (993) مدني مصري و (1257) مدني عراقي ولم نجد ما يقابله لدى المشرع الإماراتي.

(240) د.حسن علي الذنون، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص 340.

(241) المادة (3/936) مدني سوري.

انتفاع للشركات الاعتبارية حيث نص على أنه: "أ- مع عدم الإخلال بحظر تملك الأجانب والشركات للأراضي طبقاً لقوانين الأراضي المشار إليها، يجوز لوزير شؤون الأراضي والبلديات منح الأجانب والشركات حق الانتفاع بمساحة معينة من الأرض ولمدة محددة، وسواء كانت الأرض مملوكة للدولة أو للمواطنين وذلك في الأغراض التي تساعد على تحقيق التنمية الاقتصادية للسلطنة، وطبقاً لأحكام هذا المرسوم " (242).

ومن ناحية أخرى، لوحظ أن المشرع الفرنسي قد أجاز ترتيب هذا الحق للشخص الاعتباري وعين حكماً لانتهاء حق الانتفاع بالنسبة للأشخاص الاعتبارية وهي أنه ينتهي بعد مضي ثلاثون عاماً، بيد أن الفقهاء يفسرون عدم إيراد نص قانوني يجيب على هذا القصور التشريعي في معظم التشريعات العربية هو لعدم سابقة حصول هذه القضايا في مجتمعاتنا الشرقية (243).

ورغم صمت المشرع البحريني عن بيان مدى إمكانية تقرير هذا الحق لصالح الأشخاص الاعتبارية إلا أنه من الملاحظ وحسب المعاملات المدنية الجارية وواقع القضايا المعروضة على المحاكم بأن ترتيب هذا النوع من الحقوق وارد، فالكثير من الشركات في أراضي المملكة قد تم ترتيب حق الانتفاع لصالحها، انطلاقاً من أن المطلق يجري على إطلاقه في حالة عدم وجود نص قانوني يمنعه من ذلك ونرى من جانبنا بأن المشرع البحريني فعلاً لم يورد أي نص بإجازة ترتيب هذا الحق ولم يمنعها أيضاً بنص صريح فالحكم في هذه الحالة يفيد الجواز، ولكن الحاجة ستظل قائمة لتعديل الفراغ التشريعي

---

(242) المادة (1) من مرسوم سلطاني رقم 5 / 81 بتنظيم انتفاع الأجانب والشركات بأراضي السلطنة، انظر المواد من (1) وحتى (11) المنضمة لحق الانتفاع الوارد على العقار للأشخاص الاعتبارية.

(243) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق ص 402

لحسم هذا النقص بإدراج نص واضح وصريح يثبت مدى إمكانية ترتيب حق الانتفاع لصالح الأشخاص الاعتبارية، وكذلك مدة انقضاء الحق المقرر لها.

كما لم يبين المشرع البحريني في قانون تنظيم القطاع العقاري مصير حق الانتفاع إذا مات المنتفع - الشخص الطبيعي - قبل انتهاء حق الانتفاع، مع أنه عد موت المنتفع سبباً من أسباب انقضاء حق الانتفاع في ظل القانون المدني البحريني<sup>(244)</sup> ولكنه لاحقاً ذكر الحالات الحصرية التي ينقضي بموجبها حق الانتفاع في نص المادة (77/هـ) من قانون تنظيم القطاع العقاري وليس من بينها موت المنتفع، مما يثير التساؤل عن حكم موت صاحب حق الانتفاع الوارد على عقار هل ينتهي حقه بموته أم لا وبعبارة أخرى هل يكون النص الوارد في القانون المدني مكماً لما ورد من تنظيم قانوني للحق في قانون تنظيم القطاع العقاري أم أن حالات انقضاء حق الانتفاع وردت في القانون الأخير على سبيل الحصر؟

وعلى ذلك فإنه يجب التدخل لاستيضاح الغموض والتناقض في تفسير النصوص المتداخلة بنص قانوني صريح يبين مصير حق الانتفاع في حالة موت المنتفع أثناء فترة سريان الانتفاع كما فعل المشرع المصري والعراقي، وهذا يقودنا لتساؤل آخر مفاده أن المشرع البحريني إذا كان قد قصد استبعاد موت المنتفع من أسباب انقضاء حق الانتفاع بعدم إيرادها في قانون تنظيم القطاع العقاري في حين أنه كان قد ذكره في نص المادة (921) من القانون المدني البحريني فهل يفهم من ذلك أن حق الانتفاع

---

(244) مادة ( 921 ) مدني بحريني :

أ - ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع ، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع . ب- وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم ، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع ، على أن يدفعوا أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن .

قابل للانتقال إلى الورثة إذا مات المنتفع قبل انتهاء مدة حق الانتفاع؟ الحقيقة أن الإجابة عن هذا التساؤل بالإيجاب سوف يرتب أثراً قانونية يخشى من عواقبها وهي إبقاء مالك الرقبة مقيداً لفترة طويلة جداً بحق الانتفاع ومن شأنه أن يحول حق الانتفاع إلى حق مؤبد وهذا

### الفرع الثالث

#### عدم الاستعمال

لما كان حق الانتفاع ينقضي بانتهاء الأجل المقرر له، إلا أنه يصح أن ينقضي الحق بمرور مدة معينة بسبب عدم استعماله أيضاً ويتحقق ذلك عند إهمال المنتفع في استعماله لمدة خمس عشرة سنة وهو موقف كلاً من المشرع المصري<sup>(245)</sup> والعراقي<sup>(246)</sup>، بينما لم يذكر المشرعان البحريني والإماراتي عدم الاستعمال من ضمن أسباب انتهاء حق الانتفاع؛ ويترتب على ذلك أنه في حال امتناع المنتفع عن استعمال العقار وتركه لأكثر من ١٥ سنة وقبل انتهاء مدته فإن ذلك لا يسقط حقه في الانتفاع من العقار، ومن جانبنا نرى ضرورة استهداء المشرع البحريني بموقف المشرعين المصري و العراقي وإدراج حالات عدم استعمال العقار لأكثر من ١٥ سنة من ضمن الحالات المنهية لحق الانتفاع ومرد

---

(245) المادة (995) مدني مصري

(246) المادة (1260) مدني عراقي

ذلك يرجع الى أن العقار وإن ترتيب عليه حق انتفاع ولكنه بحاجة الى التدخل لإجراء صيانة دورية و ان كانت أرض زراعية فيجب المحافظة على خصوبة التربة و هكذا.

وتأسيساً على ذلك، فإنه بالنسبة للقوانين التي تجعل من عدم الاستعمال لمدة معينة سبباً لانقضاء حق الانتفاع فإنه يجب أن يكون عدم الاستعمال بشكل كلي لمحل الحق، بمعنى أنه إذا قام المنتفع بالانتفاع بجزء من الأرض المنتفع به وترك الجزء الآخر فإن حق الانتفاع لا ينقضي بالنسبة إليه ذلك لعدم تحقق شرط عدم الاستعمال الكلي للعقار (247).

كما وتنطبق عليه أحكام التقادم المسقط؛ فيتم الاعتراف بشروط انقطاع المدة كأن لا يستعمل المنتفع حق الانتفاع المقرر له لمدة معينة وقبل مرور تلك المدة يقوم باستخدامها لأول مرة فتنتقطع معه المدة السابقة ويتم احتساب مدة التقادم من جديد (248).

## الفرع الرابع

### تنازل المنتفع

أجاز القانون للمنتفع النزول عن حق الانتفاع المقرر له، ويرتب هذا النزول أن تصبح الملكية كاملة بعد أن كانت ناقصة حيث تعود للمالك حقوقه الثلاثة كاملة دون نقصان، والتنازل المعني في هذا الشأن إما أن يكون بناءً على اتفاق بين المنتفع ومالك الرقبة أو أن يكون نابغاً عن ارادته المنفردة،

---

(247) محمد طه البشير و د. غني حسون طه، (الحقوق العينية الأصلية والتبعية)، مرجع سابق ص311

(248) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص1250.

ومما تجدر الإشارة له أن التنازل الذي يصدره المنتفع ولو من تلقاء نفسه دون اتفاق مع المالك يعد نزولاً مسقطاً؛ بمعنى أنه مجرد النزول عن هذا الحق يرتب سقوطه سقوطاً لا رجعة فيه (249).

وعلى ذلك فقد عدّه المشرع البحريني سبباً لذلك حيث نص المشرع البحريني على أنه: "ينتهي حق الانتفاع: ٣- بتنازل المنتفع" (250) وهذا النص يطابق موقف المشرع الإماراتي (251).

والتنازل في هذا الصدد قد يكون صريحاً أو ضمناً؛ إذ لم يشترط كلاً من المشرعين الإماراتي والبحريني شكلاً خاصاً لهذا التنازل، والمهم في ذلك هو التأكد من النزول فعلاً فلا يكون ذلك مجرد واقعة غير حقيقية بل ويكون التنازل مؤكداً تأكيداً لا يقبل الشك فالتنازل لا يفرض بل يجزم؛ ذلك بسبب خطورة نتيجته النهائية التي تنهي هذا الحق بلا رجوع (252).

بيد أنه يجب استيضاح بعض المسائل المرتبطة في هذا الشأن بحق الانتفاع ومن أهمها أنه لا يشكل العوض مسألة شائكة في هذا الصدد؛ فهذا التنازل يمكن أن يحدث لقاء عوض يسدّد من مالك الرقبة لصاحب حق الانتفاع أو أن يتم دون عوض (253)، وأيضاً مسألة ترك العقار بإهمال من المنتفع فإن لم تتحقق مدة الخمس عشر سنة المشار إليها في المطلب السابق فإن إهمال المنتفع للعقار لا يجسد فكرة التنازل لا من بعيد ولا من قريب فالأول سبب ينقضي بموجبه حق الانتفاع حسب القوانين التي

---

(249) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، صفحة 198.

(250) المادة (77/هـ) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

(251) المادة (1344/3) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(252) أ.د. محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، مرجع سابق، ص 734.

(253) د. محي الدين إسماعيل علم الدين، أصول القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الثالث، مرجع سابق، ص 271.

أخذت به، بينما الآخر مجرد سلوك نابع من المنتفع دون أن يكون لذلك أثراً كبيراً في إنهائه إلا عند عدم استعماله.

ولا يختلف الحال فيما إذا تنازل المنتفع عن حقه بعوض أو بدون عوض كالتبرع وذلك في حقوق الغير المثقلة على حق الانتفاع، وتنتهي فقط في حال انتهاء مدته (254).

## المطلب الثاني

### الانقضاء لأسباب خارجة عن إرادة المنتفع

كما تم عرض الأسباب المنهية لحق الانتفاع والعائدة الى إرادة المنتفع في المطلب السابق نبين في هذا المطلب الأسباب المنهية لحق الانتفاع الوارد على العقار والتي لا تكون لإرادته دور في إحداثها وذلك في ثلاثة أفرع وهي: هلاك محل الانتفاع، موت المنتفع، عدم الاستعمال وتنازل المنتفع.

## الفرع الأول

### هلاك محل الانتفاع

---

(254) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، صفحة 198.

ومن أسباب انتهاء حق الانتفاع الخارجة عن إرادة المنتفع هي هلاك الشيء محل حق الانتفاع، ويبدو أن هذا السبب منطقي قانوناً؛ إذ أن عناصر الحق العيني، السلطة والمحل وشخص صاحب الحق، فإذا ما انعدم أحد هذه الأركان أدى ذلك إلى انعدام الحق.

فانعدام محل هذا الحق يقضي بالضرورة لانتهاء الحق بجانبه، وهذا ما أقره المشرع البحريني: " بهلاك العقار أو الوحدة المنتفع بها مع مراعاة الفقرة (د) من هذه المادة..، د- في حالة هلاك العقار أو الوحدة المنتفع بها يجوز الاتفاق كتابة على انتقال حق الانتفاع إلى ما قد يقوم مقامه من عوض " (255) وهذا هو موقف المشرع العراقي أيضاً الذي نص على أنه: " ١- ينتهي حق المنفعة بهلاك الشيء غير أنه إذا عوض المالك عن الهلاك انتقل حق المنفعة إلى هذا التعويض ٢- وإذا لم يكن الهلاك راجعاً إلى خطأ المالك، فلا يجبر إلى إعادة الشيء إلى أصله ولكنه إذا أعاده رجع للمنتفع حق المنفعة إذا لم يكن الهلاك بسببه... " (256) وهو موقف المشرع المصري كذلك الذي نص على أنه: " ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء، إلا أنه ينتقل من هذا الشيء إلى ما قد يقوم مقامه من عوض " (257) وأما المشرع الإماراتي فقد نص على أنه: "ينتهي حق الانتفاع: ب- إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة مما تقع على عاتق المالك " (258).

---

(255) المادة (77/ د ، 2/ هـ) من قانون تنظيم القطاع العقاري

(256) المادة (١٢٥٨) مدني عراقي.

(257) المادة (١/٩٩٤) مدني مصري.

(258) المادة (١٣٤٢/ب) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي.

وخلاصة ما تقدم من نصوص؛ فالهلاك المقصود به في هذا الشأن هو الهلاك الكلي الذي يستحيل معه تحقق ترتيب حق الانتفاع عليه، والمبنى يهلك بهدمه، والأرض يتحقق فيها الهلاك بقرارات الاستملاك للمنفعة العامة، فهلاك الشيء محل الحق يقصد به عدم إمكانية ترتيب حق انتفاع عليه<sup>(259)</sup>.

بيد أنه يبقى السؤال في هذا الصدد عن سبب نشوء الهلاك، فإذا كان على أثر عوامل طبيعية فإنه وحسب القانون فلا يترتب على المنتفع أي التزام، بينما إذا كان سبب الهلاك راجعاً إلى قصور و إهمال من المنتفع كقيامه باستخدام الامدادات الكهربائية خلافاً للمعايير المطلوبة في استخدام عدد من الأجهزة الحساسة والتي تتطلب بطبيعة الحال إلى قوة أكبر من الإمدادات التيارية، المعدة قبل المنتفع ومن ثم أسفر ذلك بحصول التماس في التيار الكهربائي الذي أودى بالمنزل إلى الدخول في السنة اللهب نتيجة الحريق الناشئ عن هذا الإهمال ففي هذه الحالة يترتب التزام قانوني على المنتفع بإعادة الحال إلى ما كانت عليه عند استلامه<sup>(260)</sup>.

وفي حال هلاك الشيء المنتفع به بسبب أجنبي، كفيضان أو زلزال وما شابه من الظروف غير الطبيعية، فلا يلتزم الطرفان بإعادة الحال إلى ما كانت عليه في السابق، وهنا ينتهي حق الانتفاع الذي كان مقرراً لصالح المنتفع، وفي حال أراد مالك الرقبة إعادة حق الانتفاع على العقار فيمكنه ذلك عن

---

(259) أ.د. محمد المرسى زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، مرجع سابق، ص ٧٣٢.

(260) المادة (918) مدني بحريني: "أ- على المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله الشخص المعتاد. ب- وهو مسئول عن هلاك الشيء ولو بسبب أجنبي إذا كان قد تأخر بعد إعداره عن رده إلى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع ، إلا إذا أثبت أن الشيء كان يهلك ولو في يد المالك. والمادة ( 922 ) : " وينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء، إلا أنه ينتقل من هذا الشيء إلى ما قد يقوم مقامه من عوض. وإذا لم يكن الهلاك راجعاً إلى خطأ المالك ، فلا يجبر على إعادة الشيء لأصله . ولكنه إذا أعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع إذا لم يكن الهلاك بسببه .

طريق القيام بإصلاح الشيء المنتفع به، وهنا ينهض حق الانتفاع مجدداً ويعود في حوزة المنتفع إلا إذا اتفق الطرفان على عكس ذلك (261).

ويرى بعض الشراح أن الهلاك المقصود به الذي ينهي حق الانتفاع هو الهلاك الكلي الكامل الذي يستحيل معه الانتفاع من الأرض، أما في حال إذا ما كان الهلاك جزئياً، كأن نشب حريق في الأرض واحترق المنزل دون الحديقة التابعة له فإن حق الانتفاع لا ينقضي، بل يظل سارياً على باقي الأجزاء (262).

وفي حال ما إذا كان محل الانتفاع مؤمن عليه لصالح المنتفع أو المالك، فلكلاهما حق الرجوع على شركة التأمين لقبض مبلغ التعويض عن الخطر المؤمن منه كالحريق مثلاً، وفي حال ما إذا كان التأمين يشمل المالك والمنتفع ففي هذه الحالة يتم نقل حق الانتفاع إلى مبلغ التعويض المتحصل من التأمين بحيث ينتفع به المنتفع طيلة المدة المقررة للحق (263).

وأخيراً، فإذا كان سبب الهلاك راجعاً إلى مالك الرقبة ومن ثم قام بتعويض المنتفع بما يعوضه عن هذا الهلاك، كأن يرتب له حق انتفاع على شقة معينة ونشب فيها حريق، ومن ثم قام بتعويض المنتفع بشقة أخرى يملكها أيضاً، فهذا لا يصح القول بأن حق الانتفاع قد انتهى بسبب هلاك المنتفع به ذلك

---

(261) د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص 406 و 307.

(262) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، صفحة 197

(263) د. عبدالرزاق السنهوري، مصدر سابق، الجزء التاسع، ص 1250.

أن مالك الرقبة قام فعلاً بتعويض المنتفع عن هذا الهلاك وهذا ما أقرته التشريعات المقارنة حسب النصوص المذكورة آنفاً <sup>(264)</sup>.

## الفرع الثاني

### اتحاد الصفة

ينقضي حق الانتفاع عند اتحاد صفتي المالك والمنتفع؛ ويحدث ذلك في حال كان المنتفع وريث لمالك الرقبة، كما ويتحقق عند قيام المنتفع لاحقاً وبعد ترتيب حق الانتفاع له بشراء الرقبة من مالكةا <sup>(265)</sup>. وهنا تظهر لنا صورة جديدة لشخص واحد متحد الصفة بين مالك ومنتفع، وحتى لا تكون الصورة القانونية عشوائية، فتدخل المشرع البحريني وجعل اتحاد الصفة سبباً لانقضاء حق الانتفاع إذ نص المشرع على أنه: "ينتهي حق الانتفاع: ٥- باتحاد صفتي المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقاءه كأن تكون الرقبة مرهونة." <sup>(266)</sup> وبذلك السبب أخذ المشرع العراقي الذي نص على أنه: "ينتهي حق المنفعة إذا اجتمع في شخص واحد صفتا المنتفع والمالك غير أنه لا يعد منتهياً إن كان للمالك مصلحة في بقاءه إن كانت الرقبة مرهونة <sup>(267)</sup> وأيدهم المشرع الإماراتي حين نص على: "

---

(264) د. محمود جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة، مصر، 1978م، ص 609  
(265) أ. د ضحى محمد النعمان، الوجيز في شرح القانون المدني البحريني (الحقوق العينية الأصلية)، مرجع سابق، ص 121.  
(266) المادة (77/هـ) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.  
(267) المادة (1259) مدني عراقي.

ينتهي حق الانتفاع: ٥- باتحاد صفتي المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقائه كأن كانت الرقبة مرهونة (268).

والجدير بالذكر أن المشرع المصري أورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في المادة (1250) بأن: " ينتهي حق الانتفاع كذلك باتحاد الذمة بأن يرث المالك المنتفع أو يرث المنتفع المالك أو يشتري المالك حق الانتفاع أو يشتري المنتفع حق الرقبة".

ويرى جانب من الفقه بأن حق الانتفاع لا يورث بالتالي لا يصح القول بأن اتحاد الذمة كان سببه الإرث فالمالك عندما يربط حق الانتفاع لصالح المنتفع ومن ثم يتوفى الأخير، فحق الانتفاع المقرر للأخير لا ينتقل إلى المالك في حال كان خلفه الخاص، وترجع له صلاحياته على الأرض كاملة ليس بسبب اتحاد الذمة وإنما بسبب انتهاء حق الانتفاع موت المنتفع (269).

بيد أنه يظهر تساؤل عن مصير حق الغير من الخلف العام والخاص عند اتحاد الذمة وانقضاء حق الانتفاع تبعاً لذلك؟ وللإجابة عن هذا التساؤل وباستعراض موقف التشريعات المؤيدة - والتي نؤيدها بدورنا أيضاً - يتبين لنا أن القانون قد اشترط أصلاً للاعتداد باتحاد الصفة كسبب من أسباب انتهاء حق الانتفاع موافقة المالك تبعاً لإرادته و ما تقضي به مصلحته أولاً، إذ بحسب النصوص أعلاه إذا كانت هناك مصلحة للمالك كأن كان حق الانتفاع مرهوناً، ومن ثم تحقق سبب الانتهاء وهو اتحاد الصفة، فهنا يرى الشراح أن الرهن يبقى كما هو على العقار ولا يتأثر بالاندماج الحاصل في اتحاد

---

(268) المادة (1344) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(269) محمد طه البشير، د. غني حسون طه، (الحقوق العينية الأصلية والتبعية)، طبع بوزارة التعليم العالي والبحث العلمي، مرجع سابق، ص310.

الصفة، اذ أن الرهن يكون على الحق دون الرقبة تأسيساً على أن القاعدة العامة تقضي بأن الحق إذا رتب على الفرع لا يمتد إلى الأصل أي الرقبة وبالتالي فإنها لا تمس ملكية العقار<sup>(270)</sup>.

### الفرع الثالث

#### الانتهاء القضائي

يعد انتهاء حق الانتفاع قضائياً من أقوى صور الانتهاء وضوحاً، ويتحقق بموجبه انتهاء الحق المقرر لصالح المنتفع على العقار كلياً وهذا ما أقره المشرع البحريني الذي نص على أنه: " ينتهي حق الانتفاع: ٤- بموجب حكم قضائي نهائي بانتهاء حق الانتفاع." <sup>(271)</sup> ومما تجدر الإشارة اليه أن المشرع البحريني أجاز انهاء حق الانتفاع عن طريق القضاء دون تعيين للسبب فقد جاء النص مطلقاً بينما نرى أن المشرع الإماراتي خصص الإنهاء القضائي وأشار بأن: " ينتهي حق الانتفاع: ٤- بإنهائه بقضاء المحكمة لسوء الاستعمال " <sup>(272)</sup>، ويتبين لنا من النص المذكور بأن المشرع الإماراتي أجاز لمالك الرقبة رفع مطالبة قضائية بإنهاء حق الانتفاع المرتب للمنتفع وذلك بسبب سوء استعماله للحق بينما في ظل التشريع البحريني فإن المطالبة عامة ولمالك الرقبة أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة بإنهاء ذلك الحق حتى وإن لم يكن سببه سوء الاستعمال كأن يقوم باستعمال العثار في غير ما خصص له.

(270) أ.د محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، مرجع سابق، ص 738.

(271) المادة (77/هـ) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

(272) المادة (1344) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي

ومن جانبنا نؤيد موقف المشرع البحريني الذي لم يخصص سبب الانهاء القضائي فقد يحصل وأن يرغب مالك الرقبة بإنهاء حق الانتفاع لأسباب أخرى، وله في هذه الحالة أن يرفع دعواه متضمناً ما يشفعه من مستندات تثبت أحقيته في انهاء الحق، ومن ثم يخضع في قبول أو رفض ذلك الطلب إلى السلطة التقديرية للمحكمة.

أما المشرع المصري فقد نص على أنه: " ٢- للمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا اثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات ، فإن لم يقدمها المنتفع أو ظل على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها فللقاضي أن ينزع هذه العين من تحت يده وأن يسلمها إلى آخر يتولى إدارتها، بل له تبعاً لخطورة الحال أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير" (273) وهو موقف المشرع العراقي الذي نص على أنه: " ٢- وللمالك أن يعترض على استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز أن يطالب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو بقي على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها فللمحكمة أن تنزعها من يده وتسلمها إلى عدل يتولى إدارتها وللمحكمة تبعاً لخطورة الحال أن تحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير" (274).

إذ يتبين من استقراء النصوص أن القانون قد أتاح لمالك الرقبة أن يقيم دعوى قضائية للمطالبة بإنهاء حق الانتفاع، ونرى ذلك السبب منطقياً فليس من الصواب أن يترك المنتفع يفعل ما يشاء وفي بعض الأحوال يتعسف في استعمال حقه دون رادع، ولاشك أن الغاية العظمى التي أراد القانون أن يحميها

---

(273) المادة (988) مدني مصري

(274) المادة (1254) مدني عراقي

هي الرقبة والمركز القانوني للمالك الذي تجرد من حقين من الحقوق المقررة له، وكما كان لذلك منافع فله أضرار جمة، ولا بد أن يتصدى المالك كونه صاحب العقار في حماية عقاره فهنا له طلب إنهاء حق الانتفاع عند إثبات سوء استخدام المنتفع للعقار، أو لأي سبب آخر ويخضع ذلك للسلطة التقديرية للمحكمة المختصة (275).

فكل ما استدعى الحال إلى التدخل المباشر للتصدي لسوء استعمال المنتفع كان للمالك أن يطلب من المحكمة إسقاط حق المنتفع وإنهاء الحق المترتب له دون إخلال بحقوق الغير، كأن يكون حق الانتفاع مرهوناً لصالح دائن المنتفع فإن الرهن يبقى صحيحاً ولو تجرد الحق من قبضة المنتفع (276).

### المبحث الثالث

#### مصير المحدثات التي يقيمها المنتفع والمركز القانوني لمالك الرقبة

عندما يقوم المنتفع باستعمال حقيه في الاستعمال والاستغلال ومن ثم القيام ببعض أعمال التصرف المصرح له بموجب القانون عملها، يأتي بيان مصير المحدثات التي يقيمها المنتفع على العقار وهذا

---

(275) د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد الحقوق العينية الاصلية، الجزء ٤ اسباب كسب الملكية الحيازة والتقدم، مرجع سابق، ص 407 و 408.

(276) د. محمد عزمي البكري، الحراسة القضائية في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الأولى، دار المحمود، القاهرة، سنة 2020-2021، ص130.

ما ستناول شرحه بالتفصيل في المطلب الأول ومن ثم بيان المركز القانوني لمالك الرقبة في حقوقه والتزاماته في المطلب الثاني من هذا المبحث وذلك على النحو الآتي:

## المطلب الأول

### مصير المحدثات التي يقيمها المنتفع

قد يقوم المنتفع خلال مدة سريان حقه في الانتفاع بإقامة محدثات على العقار محل حقه مما يثار معه

التساؤل عن مصير الأعمال الإيجابية التي أحدثها في ظل فترة سريان حقه؟

والحقيقة أن إجابة هذا التساؤل تعد ذات أهمية بالغة من ناحية الأثر القانوني؛ ورغم ذلك لم تقرد

القوانين المقارنة نصوصاً قانونية خاصة لمعالجة هذه المسألة، وبالتالي فلا مناص من الرجوع إلى

القواعد العامة لبيان مصير تلك المحدثات، وبالرجوع للقانون البحريني فإننا نجد أن المشرع البحريني

بين مصير تلك المنشآت في باب الالتصاق في القانون المدني إذ نص على أنه:

" أ - إذا أحدث شخص بناءً أو غراساً أو منشآت أخرى، بمواد من عنده، على أرض غيره بترخيص

من المالك أو كان معتقداً بحسن نية أن له الحق في إحداثها، فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب

الإزالة، وإنما يكون له الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع ما زاد في قيمة الأرض

بسبب ما استحدث فيها، هذا ما لم يطلب من أحدث البناء أو الغراس أو المنشآت نزع ما استحدثه

وكان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً.

ب- ومع ذلك فإذا كانت المستحدثات قد بلغت حدا من الجسامة بحيث يرهق مالك الأرض أن يؤدي ما هو مستحق عنها، كان له أن يطلب تملك الأرض لمن أحدثها بمقابل عادل " (277).

نستشف من النص السابق أن مقيم المحدثات يعامل بموجب الحكم القانوني الوارد في النص معاملتين الأولى أن يكون قد أقام المحدثات بترخيص من المالك وأن يكون قد أقامها معتقداً بحسن نية أن له الحق في إحداثها، أما الحالة الثانية فتتحقق عندما يقوم المنتفع بإحداث تصليحات ومحدثات جوهرية في العقار بحيث تؤدي إلى رفع قيمة العقار و من هنا نكون أمام أمرين فإما أن يدفع المالك إلى المنتفع قيمة الإصلاحات أو تملك الأرض للمنتفع.

من الجدير بالذكر أنه الحالة الأولى يمكن تصورها بأن يقوم المنتفع بإحداث غراس أو منشآت على العقار بترخيص من مالك الرقبة أي بموافقة وعلمه ورضاه، ففي هذه الحالة لا يحق للمالك أن يطلب من المنتفع إزالة تلك المحدثات بل تنحصر خيارات المالك في أمرين: إما أن يدفع قيمة المواد التي أنفقها المنتفع على إقامة المحدثات مع أجره العمل أو أن يدفع له ما زاد في قيمة الأرض بسبب ما استحدث فيها أي أنه أما أن يسدد له قيمة تلك المغروسات أو المنشآت وقيمة الأعمال، أو أن يتم تثمين العقار بدون محدثات وتثمينه بعد وضع المغروسات والمنشآت ومن ثم سداد الفارق للمنتفع، تعويضاً له لأنه قام بطبيعة الحال بإحداث تغييرات إيجابية في العقار تزيد من قيمته سواء أكانت غراس متمثلة في أشجار و شجيرات أم أية منشآت مدنية مثل بناء طابق إضافي لعقار أو ما شابه (278).

---

(277) المادة (852) مدني بحريني.

(278) محمد طه البشير، د. غني حسون طه، (الحقوق العينية الأصلية والتبعية)، مرجع سابق، ص 171.

كما نص المشرع العراقي على أنه: " إذا أحدث شخص منشآت بمواد من عنده على أرض غيره بإذنه، فإن لم يكن بينهما اتفاق على مصير ما أحدثه، فلا يجوز لصاحب الأرض أن يطلب قلع المحدثات. ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المحدثات قلعها، أن يؤدي إليه قيمتها قائمة" (279)، وهذا النص يطابق موقف المشرع الإماراتي (280) إذ نجد أن كلا المشرعين اتفقا على أنه لا مشكلة عند وجود اتفاق سابق على إقامة تلك المحدثات وإنما المشكلة تكمن في حال عدم الاتفاق على انشائها ففي هذه الحالة لا يجوز لمالك الرقبة أن يطلب من الغير إزالتها وإنما عليه تعويض الغير الذي أحدث تلك الغراس أو المنشآت بتعويضه في حال عدم قلعها، ولوحظ على النصين السابقين أن كلا المشرعين لم يجيزا لمالك الأرض طلب الغير إزالة تلك المنشآت والغراس بل أوجبا تعويض الغير بقيمة تلك المحدثات قائمة. والمشرع المصري بين في حال وجود ترخيص سابق من المالك من عدمه على أنه: " إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الحصول على ترخيص من مالك الأرض، فلا يجوز لهذا المالك إذا لم يوجد اتفاق في شأن هذه المنشآت أن يطلب إزالتها، ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المنشآت نزعها أن يؤدي إليه إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى من المادة السابقة." (281) وهذا يوافق موقف المشرعين السابقين، إلا أنه أسهب في التفسير ومن ثم ميز عند عدم وجود رخصة سابقة يتم التعويل على نية الغير فيما إذا كان حسن أو سيئ النية بنصه: " ١ - إذا أقام شخص من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض، كان لهذا ان يطلب إزالة المنشآت

---

(279) المادة (1121) مدني عراقي

(280) المادة (1271) اتحادي إماراتي: " إذا أحدث شخص منشآت بمواد من عنده على أرض غيره بإذنه فإن لم يكن بينهما اتفاق على مصير ما أحدثه فلا يجوز لصاحب الأرض أن يطلب قلع المحدثات، ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المحدثات إزالتها أن يؤدي إليه قيمتها قائمة"

(281) المادة (926) مدني مصري

على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه، وذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت. ٢- ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً، إلا إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة<sup>(282)</sup>. ونص أيضاً على أنه: " ١- إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة السابقة يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، فلا يكون لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع مبلغاً يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها. ٢- إلا أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الجسامة يرهق صاحب الأرض أن يؤدي ما هو مستحق عنها، كان له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل." (283).

وعلى ضوء هذه المواد فإذا ما كان المنتفع مرخص له بالبناء فإنه يكون حسن النية و بالتالي تنطبق عليه نصوص المواد (925) و (926) من القانون المدني المصري و بموجب ذلك يصبح مالك الرقبة هو المالك الحقيقي للبناء والغراس عن طريق الالتصاق و من ثم يسدد للمنتفع التعويضات المنصوص عليها في المادتين سالفتي الذكر، بينما إذا لم يرخص للمنتفع إقامة أية محدثات على الأرض المنتفع بها و باننت سوء نية المنتفع بإقامة بناء وغراس على الأرض المنتفع بها عندئذ تسري عليه أحكام المادة (924) وعليه فإن مالك الرقبة له أن يطلب من المنتفع إزالتها، وفي حال الإبقاء على المحدثات فإنه يعرض المنتفع لأحكام القانون، ومرد ذلك يرجع إلى الالتزام الرئيسي الذي

---

(282) المادة (924) مدني مصري

(283) المادة (925) مدني مصري

يقع على عاتق المنتفع باستعمال العقار حسب ما اعد له وبالحالة التي تسلمها، وهذا الالتزام يغل يد المنتفع من التصرف في العقار بإيجاد محدثات دون الرجوع إلى مالك الرقبة، وهذا رأي المشرع المصري الذي نتفق معه عليه.

بينما يوجد رأي آخر لدى الفقه الفرنسي والذي نؤيده يقضي بأن المنتفع الذي قام بإنشاء محدثات في الأرض المنتفع بها دون ترخيص له قبل مالك الرقبة فإنه لا يستحق أية تعويضات عند انتهاء حقه<sup>(284)</sup> ويقيس ذلك على أساس أن المنتفع لا يعوض عند اجراء أي تحسينات للعقار، والمحدثات في هذا المنطلق تعتبر من التحسينات الإضافية على العقار وبالتالي لا يستحق من وجهة نظر الفقه الفرنسي تعويضه عنها، بينما نرى بأنه ما دام المنتفع عالماً بأن الحق المقرر له على العقار هو حق انتفاع وليس تملك وبالتالي فهو على علم ويقين تامين بأن ما يحدثه من تحسينات في العقار يخدمه فور أثناء سريان حقه دون أن يطال ملكيته لها وبالتالي الولوج في مسائل التعويض المدني.

ومن استعراض النصوص أعلاه نجد أن التشريعات المقارنة اتفقت على عدم وجود إشكالية في حال الاتفاق على إنشاء تلك المحدثات وإنما المشكلة تكمن في حال عدم الاتفاق عليها وبالتالي ظهور معوقات عملية عند رد الأرض إلى مالكيها مع رفضه لتلك المنشآت والغراس ومرد ذلك يرجع لصعوبة إزالة المنشآت والغراس نتيجة الأضرار التي قد تلحق بمالك الأرض عند إزالتها كونها ملتصقة بالأرض التصاقاً يؤدي إزالتها إلى ظهور أضرار جسيمة.

---

(284) مشار إليه لدى د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 286 .

ولا مناص في هذا السياق من بيان مصير المحدثات التي أقامها المنتفع رغم أن المبادئ القانونية تقضي أن المنتفع عليه التزام برد العقار إلى مالكه بالحالة التي تسلمها، ولكن يبقى هنا مصير هذه المحدثات الذي يتوقف في نهاية الأمر عند نية المنتفع فيما أعدها ضامراً الخير أو السوء تجاه المالك (285) وبالتالي إقامة الأحكام القانونية المنصوص عليها وفقاً لذلك.

ونورد في هذا المقام تساؤل قانوني مهم بشأن مصير الثمار التي بدأت وتكونت قبل ترتيب حق الانتفاع ومن ثم ظهرت نتائجها بعد ترتيب الحق لصالح المنتفع، فهل هي ملك لمالك الرقبة أم لصالح المنتفع؟

وأمام خلو التشريعات من ثمة تنظيم لهذه المسألة رغم أهميتها القصوى، فإن الفقه يرى بأن القواعد العامة المنظمة لحق الملكية تقضي بأن ما ينتجه الشيء من ثمار أثناء قيام حيازة الحائز له فإنه يعد ملكاً للمالك، وبموجبه يترتب التزام قانوني على الحائز برد الثمار التي تسلمها نظير الأعمال السابقة لحيازته (286) إلا أنه يجب في هذا الصدد بيان نية صاحب حق الانتفاع عند قبضه للثمار التي تكونت وعليه فإنه من باب أولى الرجوع إلى الأحكام العامة في تفسير ذلك، والمنتفع أقرب ما يكون عليه في الظاهر هو حائز للعقار وبالرجوع لنصوص القانون المدني المنظمة للحيازة نجد أن المشرع البحريني قد نص على: " أ) لحائز الشيء الحق فيما يقبضه من ثماره وما يحصل عليه من منفعة ما دام حسن النية. ب) وتعتبر الثمار الطبيعية أو المستحدثة مقبوضة يوم فصلها، أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة

---

(285) د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، مرجع سابق، ص 245.

(286) محمد طه البشير، د. غني حسون طه، (الحقوق العينية الأصلية والتبعية)، مرجع سابق، ص 259.

يوماً فيوماً، والحصول على المنفعة كقبض الثمار المدنية " وأيضاً: " يكون الحائز مسئولاً من وقت أن يصبح سيئ النية عن المنفعة التي حصل عليها والثمار التي قبضها أو التي قصر في قبضها، ويجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاج الثمار " (287).

ومن هنا فإن المنتفع يعتبر حائزاً حسن النية فيكون له حق تملك الثمار منذ تاريخ بدء حيازته للعقار. بينما يرى جانب آخر من الشراح - ونؤيده في ذلك - أن الاتفاق هو الذي يحكم مصير تلك الثمار، وعند عدم الاتفاق عليها يرجع إلى القواعد العامة فالمبدأ العام يقضي بإعمال مبدأ التوزيع النسبي بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع، وبإنزال ذلك على الوقائع فعندئذ يجب على المنتفع الانتفاع من الثمار فقط بنسبة تتناسب مع مدة انتفاعه، ويستأثر مالك الرقبة بالباقي (288) فإذا كان قد مضى على نشوء المزروعات والغراس ستة أشهر وتم ترتيب حق الانتفاع بعد مرور شهرين من نشأتها فيتم اعمال فكرة التوزيع النسبي فيأخذ مالك الرقبة ثلث الثمار بينما يستفرد المنتفع بثلثي الناتج، و يتم اعمال نفس الفكرة على الثمار المدنية (289).

بيد أنه أمام أهمية موضوعنا، والخطورة المدنية التي تجابه أحكام حق الانتفاع الوارد على العقار والتي خلى القانون البحريني في ايرادها في نص قانوني واضح تاركاً بذلك الأمر إلى الأحكام العامة في

---

(287) المادة ( 897 و 898) مدني بحريني، ويقابلها (978) مدني مصري، والمواد (1166 و 1165) مدني عراقي، والمواد (1327 و 1328)

(288) راجع نص المادة (987) مدني مصري.

(289) د. حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها)، مرجع سابق، ص 275 و 276.

تفسيرها، نرى من جانبنا أن هذا الفراغ يؤثر في هذا المنحنى عن بيان الحق، ومن ناحية كبرى في توحيد النصوص وجعلها في قالب واحد يسهل الرجوع إليه كلما طرأت مسألة في تنظيم قانوني معين، إذ أن القانون جاء ليلبي حاجة الأفراد ولتسهيل ذلك يتعين، من وجهة نظرنا، جمع النصوص القانونية المنظمة لحق معين في قانون واحد وفي نصوص واضحة وصريحة بدلاً من إحالة المسائل القانونية للقواعد العامة.

## المطلب الثاني

### المركز القانوني لمالك الرقبة

بعد أن بينا في المطلب السابق مصير المحدثات التي يقيمها، نأتي في هذا المطلب ببيان المركز القانوني الذي يتمتع به مالك الرقبة في ظل سريان حق الانتفاع، فما هي حقوقه؟ وما هي حدود علاقته بالمنتفع بعد أن جرد ملكيته من حقي الاستعمال والاستغلال لتقريرها لصالح المنتفع؟ هذا ما سنجيب عليه في هذا المطلب تفصيلاً في فرعين مستقلين.

## الفرع الأول

### حقوق مالك الرقبة

أفرد القانون للمنتفع حقوقاً قانونية خاصة ينتفع بها جرى ذكرها في المباحث السابقة، وفي المقابل نظم القانون لمالك الرقبة حقوقاً أخرى بالتقابل يتميز بها كالحق في التصرف بالرقبة، والحق في الحصول على منتجات العين، والحق في مباشرة الدعاوى القانونية المتعلقة بالرقبة إذا كان لذلك مقتض كما سيأتي بيانها من خلال الفقرات التالية:

### أولاً: الحق في التصرف بالرقبة

كما ذكرنا آنفاً، فإن المالك يتجرد من حقوقه الكاملة المقررة له على العقار عند ترتيب حق انتفاع للغير فتصبح ملكيته ناقصة؛ إلا أنه يتميز بالمقابل بإنفراده بحق الملكية على العين الذي يخوله حق التصرف في العقار بجميع أشكاله، فله أن يرهن العقار وله أن يبيعه لشخص آخر شريطة تسجيل تلك التصرفات لدى الدائرة المختصة، وكل ذلك لا يمس بحق المنتفع وذلك بسبب تسجيل حق الانتفاع المترتب له مسبقاً لدى الجهة المختصة بالإضافة إلى أن المنتفع ليس إلا حائزاً عرضياً على العقار تنتهي حيازته في حال وجود أسبابها كما سيأتي بيانها في المبحث اللاحق (290).

ونتيجة لذلك فإن المنتفع لا يتضرر من التصرفات التي يبرمها مالك الرقبة سواء من بيع أو هبة وغيرها من التصرفات في عقاره والتي لا تتعارض مع حقوق المنتفع، ومن هذا المنطلق، في حال بيع صاحب الرقبة عقاره إلى آخر فإن ملكيته تنتقل إلى المالك الجديد مع جميع الحقوق والالتزامات المثقلة على العقار، وفي المقابل فإن حق الانتفاع المترتب من المالك السابق يبقى مثقلاً بالعقار ويظل سارياً حتى

---

(290) أ.د محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، مرجع سابق، ص 723.

انتهائه ويكون للمالك الجديد حق التصرف فقط دون الاستعمال والاستغلال<sup>(291)</sup> وذلك كلما أثبت المالك بأن العقار مثقل بالالتزامات حسب ما هو مقيد في السجل العقاري.

كما أن لمالك الرقبة الأحقية في التصرف برهن العقار رهناً رسمياً لما له من سلطة في التصرف بالعقار وحتى يتمكن من مباشرة حقوقه دون تقييد من ترتيب حق الانتفاع للغير وهذا ما أجازته المشرع البحريني الذي نص على أنه: "ب- يجوز لمالك العقار أو الوحدة العقارية رهن عقاره أو الوحدة إذا رتب حق انتفاع عليه وبغير إذن صاحب حق الانتفاع، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك<sup>(292)</sup>، ويترتب على ذلك أحقية لدائنيه الذين لهم عندئذ حق الاختصاص الذي يمكنهم من التقدم على الدائنين العاديين والتالين لهم في المرتبة حتى يستوفون حقهم من قيمة العقار في أي يد كانت<sup>(293)</sup>."

وكل التصرفات التي يجريها مالك الرقبة مادام أنه قام بتسجيل هذا الحق لدى السجل العقاري فإنها تكون حجة في مواجهة الغير يلتزمون بها ويتقيدون بشروطها، وبالتالي للمنتفع التصدي لأي حقوق مترتبة من بعد حقه بإقامة الدعاوى القانونية المناسبة كما تم بيانها مسبقاً لدى التطرق لخصائص حق الانتفاع.

## ثانياً: الحق في الحصول على منتجات العين

---

(291) المستشار محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد - الحقوق المتفرعة عن الملكية - المجلد الرابع عشر، مرجع سابق، ص 56.

(292) المادة (77/ب) قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني.

(293) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مصدر سابق ص 526.

كما جرى بيانه مسبقاً، فإن ثمار العقار تكون من حق المنتفع، بينما جميع المنتجات التي تنتجها العين والتي لا تعد من الثمار فهي لمالك الرقبة، وهذا ما نص عليه المشرع البحريني على أنه: " تكون ثمار الشيء المنتفع به للمنتفع بنسبة مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 921 " (294)، وأيده المشرع المصري: " تكون ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع بنسبة مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 933 " (295)، وكذلك المشرع العراقي: " للمنتفع أن يستعمل الشيء المنتفع به وتوابعه، وله أن يستولي على ثماره مدة انتفاعه به وله نتاج المواشي، وعليه أن يعوض منها ما نفق من الأصل " (296)، والمشرع الإماراتي أيضاً عندما قال: " ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع مدة انتفاعه " (297).

وبإنزال تلك النصوص على موضوع دراستنا فإن جميع المنتجات التي تظهر في فترة سريان مدة الانتفاع فإنها تعد ملكاً كاملاً للمالك لا ينازعه في ذلك أحد (298).

**ثالثاً: الحق في مباشرة الدعاوى القانونية المتعلقة بالرقبة إذا كان لذلك مقتضى**

---

(294) المادة (915) مدني بحرين.

(295) المادة (987) مدني مصري.

(296) المادة (١٢٥٢) من القانون المدني العراقي.

(297) المادة (١٣٣٧) اتحادي اماراتي .

(298) د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٩١٦.

نظم القانون حق مباشرة الدعاوى القانونية لحماية حقه، فقد رتب بجانب ذلك أيضاً دعاوى قانونية يباشرها المالك أيضاً والتي تبدو مرتبطة بملكيته على العقار كدعوى الاستحقاق ودعاوى الحيازة ودعوى القسمة وتعيين الحدود، كذلك له إقامة دعوى الإنكار أو الإقرار بحق عيني تبغي كحق الارتفاق<sup>(299)</sup>. وحيث إننا ذكرنا مسبقاً بأن المالك له أيضاً حق إقامة دعوى تعويض ضد المنتفع في حال إخلاله بالتزاماته الواجبة عليه كما تم بيانه مسبقاً بشكل مفصل.

## الفرع الثاني

### علاقة مالك الرقبة بالمنتفع

إن عقد الانتفاع المبرم بين المنتفع ومالك الرقبة له خصوصية لازمة قبل كلا الطرفين، ومن هذا المنطلق وجب بيان تلك العلاقة المترتبة بينهما وخصوصاً في مسألة فاعلية حق الانتفاع ومدى التزام كل من الطرفين تجاه بعضهما البعض حتى تتضح معالم الرابطة بينهما وعلاقة كل منهما بالآخر.

#### أولاً: وجود التزامات شخصية في ذمة المنتفع نحو مالك الرقبة

بعد أن يمكن مالك الرقبة المنتفع من العقار، فإن الأخير يلتزم على أثره بالتزامات شخصية تجاه مالك الرقبة والتي تجعل للمالك الأحقية التامة في مطالبة المنتفع بتنفيذها إذا ما أحل بها، بل ويرى بعض الفقهاء إلى أن هذا الحق المترتب له من الخصوصية بما تخول المالك بالمطالبة القضائية لإسقاط

---

(299) المرجع السابق، ص ١٢٤٤.

حق الانتفاع عن المنتفع إذ استطاع إثبات مسألة سوء نية المنتفع بسلوكه الذي أسفر عن إلحاق الضرر إلى العين أو إهمال استثماره ويتحقق ذلك بتعريض العين إلى خطر<sup>(300)</sup> وبالتالي يترتب على المنتفع مسؤولية رد العين إلى صاحبها عند انتهاء حق المنفعة أياً كانت الأسباب.

#### ثانياً: انعدام المسؤولية الشخصية في ذمة مالك الرقبة نحو المنتفع

على العكس من التزام المنتفع تجاه مالك الرقبة، إلا أن الأخير لا يبادل له أي التزام شخصي كون حق الانتفاع المترتب للمنتفع تمكنه من الانتفاع مباشرة من العقار دون الحاجة للرجوع إلى المالك في الانتفاع به ذلك لأن حق الانتفاع بطبيعته حق عيني وليس شخصي، كما هو في عقود الإيجار التي تتطلب تدخل المؤجر لتمكين المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة، فالمنتفع لا حاجة له من تمكين مالك الرقبة له حتى يتمكن من الانتفاع<sup>(301)</sup>.

#### ثالثاً: امتناع مالك الرقبة عن التعرض للمنتفع

وأخيراً فإن مالك الرقبة يلتزم في مواجهة المنتفع بالتزام سلبي ألا يتعرض له بما يعيقه من الانتفاع مباشرة من الحق أياً كان النشاط فعليه أن يلتزم ببسط سبل الانتفاع للمنتفع، بل ومساعدته ان طرأت

---

(300) د. عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، الجزء التاسع، ص 1245.

(301) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (مصادرها وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللباني)، مرجع سابق، ص 407.

ظروف مستقبلية تحد من انتفاعه للعقار وكان مالك الرقبة له التصدي للمواجهات تلك<sup>(302)</sup> كما ذكرنا مسبقاً في حال ادعاء أجنبي بحق على العقار المنتفع.

ولا يدخل في نطاق إعاقة المنتفع من الانتفاع الأعمال الإيجابية التي يقوم بها مالك الرقبة كالتدخل لإصلاح الأضرار الجسيمة والإصلاحات المطلوبة، ومرد ذلك يرجع إلى أن العقار المنتفع به لازالت رقبته مملوكة للمالك بالتالي يحق له المحافظة على سلامة عقاره ولا يؤدي النزول عن حق الانتفاع للغير إلى نزوله عن هذا الحق أيضاً فله التدخل في أي وقت شاء لعمل تلك التحسينات الإيجابية حتى يضمن سلامة عقاره، وفي حال ما إذا أدى إجراء التحسينات حرمان المنتفع من الاستفادة من العقار و في ظل خلو التشريعات القانونية من ثمة بيان الى هذا الأثر فإننا نرى أعمال مبدأ العقد شريعة المتعاقدين فإذا ما تم الاتفاق على ادراج تلك المدة من ضمن مدة حق الانتفاع فإنه لا يؤدي حرمان المنتفع من الانتفاع مباشرة الى وقف تلك المدة.

## الخاتمة

---

(302) د. عبدالرزاق السنهوري، مصدر سابق، الجزء التاسع، ص 1245.

في ختام دراستنا لموضوع التنظيم القانوني لحق الانتفاع الوارد على عقار في القانون البحريني والقانون المقارن، نفرد في الفقرات القادمة أبرز النتائج التي توصلت اليها دراستنا ومن ثم بيان التوصيات القانونية المقترحة:

### أولاً: النتائج:

1. نظم القانون المدني البحريني حق الانتفاع في المواد 913 وحتى 923 وعده حقاً عينياً يمكن أن يرد على المنقول والعقار على حد سواء، ثم قام لاحقاً بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 وخصص المادة 77 منه فقط لبيان أحكام حق الانتفاع الوارد على عقار دون أن يلغي البنود الواردة في القانون المدني البحريني إلا فيما قد يتعارض مع تطبيق القانون، وبالتالي أصبحت الاحكام القانونية المتعلقة بحق الانتفاع الوارد على عقار موزعة بين أكثر من قانون.
2. جاء القانون المدني البحريني رقم 19 لسنة 2001 خالياً من تعريف حق الانتفاع، بينما أورد في قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 تعريفاً لهذا الحق، حيث عرفته المادة الأولى من هذا القانون " حق عيني عقاري يخول صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله وفقاً لأحكام هذا القانون".
3. عندما يقوم المالك بتقرير حق الانتفاع على ملكه فإنه ينقل حقي الاستعمال والاستغلال لصالح المنتفع بينما يظل حق التصرف في قبضة المالك.

4. نص المشرع البحريني في المادة (75) من قانون تنظيم القطاع العقاري على ضرورة تسجيل حق الانتفاع لدى دائرة التسجيل العقاري لما له هذا الحق من تأثير بين في سجل العقار بالنسبة لمشتري العقار، وحمايةً لحائز العقار أي المنتفع.

5. أورد قانون تنظيم القطاع العقاري في مته ثلاثة مسميات لحقوق وأنشطة عقارية وهي حق الانتفاع، إدارة العقارات والإيجار طويل الأمد، ثم لم يفرد لها أحكاماً قانونية خاصة بل قضى بتطبيق أحكام حق الانتفاع عليها.

6. أشار المشرع البحريني في القانون المدني إلى أن حق الانتفاع يكسب بالوصية، بينما بالرجوع إلى نصوص المواد المنظمة لحق الانتفاع الوارد على العقار في قانون تنظيم القطاع العقاري نجده خالياً من نص يفيد بجواز ترتيب حق الانتفاع على العقار عن طريق الوصية، الأمر الذي يثير التساؤل عن مدى إمكانية ترتيب حق الانتفاع الوارد على عقار عن طريق الوصية؟

7. لم ينص المشرع البحريني في قانون تنظيم القطاع العقاري على اعتبار التقادم أحد أسباب كسب حق الانتفاع، بينما ذكر في القانون المدني أن حق الانتفاع يُكسب بالحيازة مع التقادم.

8. انفرد المشرع البحريني بموقفه حيال تنظيم اكتساب حق الانتفاع بالتقادم فقد قرر مدة خمس عشرة سنة لكسب هذا الحق وستين سنة بالنسبة لحق الملكية على العكس من المشرع المصري والعراقي والإماراتي الذين نصوا على تقرير ذات المدة لكسب حق الملكية والحق العيني الوارد على العقار.

9. لم ينص المشرع البحريني على مسألة مهمة في الواقع العملي وهي مدى إمكانية ترتيب حق انتفاع للشخص الاعتباري، بيد أننا نجد في الواقع العملي تطبيقات عملية تشهد ترتيب هذا الحق للأشخاص المعنوية فعلاً.

10. خلى القانون البحريني وكذلك القانون المصري والقانون الإماراتي من بيان مصير التوابع الموجودة في محل حق الانتفاع فيما إذا كانت تعد من ملحقات حق الاستعمال المقرر للمنتفع أم لا، في حين أن المشرع العراقي تدارك هذه المسألة حين نص في المادة 1252 مدني على أنه: " للمنتفع ان يستعمل الشيء المنتفع به وتوابعه، وله أن يستولي على ثماره مدة انتفاعه به وله نتاج المواشي، وعليه أن يعوض منها ما نفق من الأصل ".

11. خلى قانون تنظيم القطاع العقاري من بيان مصير الثمار التي بدأت وتكونت قبل ترتيب حق الانتفاع ومن ثم ظهرت نتائجها بعد ترتيب الحق لصالح المنتفع، فهل هي ملك لمالك الرقبة أم تكون لصالح المنتفع؟

12. قرر كلاً من المشرعين العراقي والمصري أنه في حال اغفال تحديد مدة حق الانتفاع فإنه يكون منعقداً لحياة المنتفع، بينما لم يذكر المشرع البحريني في القانون المدني حكم اغفال الاتفاق على تعيين مدة لحق الانتفاع. وتدارك المشرع هذا النقص اذ نص في قانون تنظيم القطاع العقاري بأنه في حال عدم الاتفاق على مدة معينة لحق الانتفاع فإن المدة تكون خمسين سنة، ولا شك أن هذه المدة تعد مدة طويلة للغاية ومن شأنها أن تغل يد مالك الرقبة عن ملكه طيلة هذه المدة خاصة وأن حق الانتفاع من الحقوق المؤقتة ويجب أن تعود عناصر الملكية لتجتمع في يد المالك كون الملكية حق جامع لهذا أتاح المشرع العراقي لمالك الرقبة أن ينذر المنتفع في حال رغبته بالإلغاء ومن ثم تعود اليه الرقبة من جديد بما يمكنه من الاستفادة من حقوقه على العقار كاملاً.

13. أشار كلاً من المشرعين المصري والعراقي إلى أن حق الانتفاع ينتهي عند حلول أحد الأجلين؛ انتهاء المدة أو موت المنتفع، وتطرق إلى ذلك المشرع البحريني بأن حق الانتفاع ينتهي بموت

المنتفع في القانون المدني، أما في قانون تنظيم القطاع العقاري فقد حددت المادة (77/هـ) حالات انتهاء حق الانتفاع دون أن تشير إلى موت المنتفع مما يثير التساؤل عن حكم موت صاحب حق الانتفاع الوارد على عقار هل ينتهي حقه بموته أم لا؟ وبعبارة أخرى هل يكون النص الوارد في القانون المدني مكملًا لما ورد من تنظيم قانوني للحق في قانون تنظيم القطاع العقاري أم أن حالات انقضاء حق الانتفاع وردت في القانون الأخير وردت على سبيل الحصر؟

### أولاً: التوصيات:

1. ندعو المشرع البحريني إلى إعادة تنظيم القواعد المنظمة لحق الانتفاع الوارد على عقار وجمع أحكامه تحت مظلة واحدة. ذلك لأن في بقاء أحكام الحق موزعة بين قانون تنظيم القطاع العقاري والقانون المدني لكلاً من المنقول والعقار قد يثير الجدل حول العديد من المسائل منها أثر موت المنتفع على بقاء الحق، ومدى إمكانية اكتساب الحق عن طريق الوصية والحياة. 2. ندعو المشرع البحريني إلى النص صراحة على إمكانية ترتيب حق الانتفاع لصالح الشخص المعنوي ونقترح أن يكون النص كالآتي: ((يجوز ترتيب حق الانتفاع لصالح الشخص المعنوي على ألا تزيد مدة الحق عن عشرون سنة)) وهذه المدة من وجهة نظرنا هي مدة مناسبة للاستثمار على صعيد معاملات الشخص الاعتباري وحتى توفر له نوعاً من الاستقرار.
3. ندعو المشرع البحريني إلى إزالة اللبس الحاصل بين النظم القانونية التي أوردها في قانون تنظيم القطاع العقاري وهي إدارة العقارات وحق الانتفاع والإيجار طويل الأمد لأنها حالياً تنطوي على تطبيق أحكام واحدة هي أحكام حق الانتفاع.

4. ندعو المشرع البحريني إلى إضافة نص في قانون تنظيم القطاع العقاري يجيز بموجبه ترتيب حق الانتفاع عن طريق الوصية ونقترح بأن يكون النص كالاتي: ((حق الانتفاع يكسب بتصرف قانوني أو بمقتضى الحياة أو الوصية)).

5. ندعو المشرع البحريني إلى إضافة نص في قانون تنظيم القطاع العقاري يعطي المنتفع الحق في الاستفادة من مشتملات حق الانتفاع حتى يتحقق المعنى الصحيح والكامل لحق الانتفاع المقرر له ونقترح أن يضاف هذا التعديل إلى تعريف حق الانتفاع الوارد في المادة (1) من قانون تنظيم القطاع العقاري ليصبح: ((حق الانتفاع: حق عيني عقاري يخول صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله مع مشتملاته من توابع وملحقات وفقاً لأحكام هذا القانون)).

6. ندعو المشرع البحريني إلى إضافة نص في قانون تنظيم القطاع العقاري يبين من خلاله مصير الثمار التي بدأت وتكونت قبل ترتيب حق الانتفاع ومن ثم ظهرت نتائجها بعد ترتيب الحق لصالح المنتفع، ونقترح أن يكون النص كالاتي: ((أ- يحكم الاتفاق مصير الثمار التي بدأت قبل ترتيب حق الانتفاع ونتجت بعد ترتيب الحق. ب- في حال خلو العقد من الاتفاق على مصير تلك الثمار يتم إعمال مبدأ التوزيع النسبي بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع)).

7. ندعو المشرع البحريني إلى إضافة نص في قانون تنظيم القطاع العقاري ينظم من خلاله حكم اغفال الاتفاق على تحديد مدة لحق الانتفاع، ونقترح أن يكون النص كالاتي: ((ينتهي حق

الانتفاع بانقضاء الأجل المحدد له، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لمدة خمس عشرة سنة وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين)).

8. ندعو المشرع البحريني إلى النص في قانون تنظيم القطاع العقاري على أثر موت المنتفع على مصير حق الانتفاع بأن يضيف هذه الحالة إلى الحالات المنهية للحق والتي ذكرتها المادة (77) من قانون تنظيم القطاع العقاري.

9. ندعو المشرع البحريني إلى تعديل مدة الخمسين السنة التي قضى بأن مدة حق الانتفاع تحدد على أساسها في حالة عدم وجود اتفاق بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع على مدة الحق وذلك لأن مدة الخمسين سنة تعد مدة طويلة من شأنها أن تغل يد مالك الرقبة عن ملكه، ونقترح في هذا الصدد تعديل نص المادة (77/هـ) من قانون تنظيم القطاع العقاري ليكون بالشكل الآتي: ((هـ- ينتهي حق الانتفاع: ١- بانقضاء خمسة عشر سنة ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك)) وتعديل الفقرة ج من ذات المادة لتكون كالتالي: ((ج - لا يجوز أن تزيد مدة حق الانتفاع على ثلاثون سنة)).

## المراجع

### أولاً: القرآن الكريم

1. سورة الحج
2. سورة المائدة
3. سورة النساء
4. سورة الواقعة

### ثانياً: كتب الفقه الإسلامي:

1. د. أحمد الخطيب، الوقف والوصايا، مطبعة جامعة بغداد، ط 2، بغداد، 1978
2. د. أحمد الحصري، التركات والوصايا في الإسلام، مكتبة الأقصى، ط 2، عمان 1980
3. المحقق أبو القاسم نجم الدين جعفر بن الحسن، شرائع الإسلام في مسائل الحلال والحرام، الطبعة الثالثة، مؤسسة الوفاء، بيروت، 1983
4. حسين علي الأعظمي، الأحوال الشخصية ج 2، الوصايا والمواريث، مطبعة الرشيد، بغداد 1945 - 1946
5. الشيخ علي خفيف، أحكام الوصية، بحوث مقارنة تضمنت شرح قانون الوصية رقم 71 لسنة 1949، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية 1962
6. محمد جعفر شمس الدين، الوصية وأحكامها في الفقه الإسلامي، دراسة فقهية مقارنة على المذاهب السبعة، دار التراث الإسلامي، بيروت، 1974

7. المغني لابن قدامه، أبو محمد عبد الله بن أحمد بن قدامه المقدسي، الجزء الرابع، بلا دار نشر، بلا سنة طبع.

8. د. مصطفى إبراهيم الزلمي، شرح قانون الأحوال الشخصية، القسم الثاني، الوصية، دار الكتب للطباعة، جامعة الموصل، 1982

9. محمد بن أحمد السرقندي، تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية، الجزء الثالث الطبعة الأولى، بيروت، 1405 هـ.

10. هشام قبلان، الوصية الواجبة في الإسلام، مكتبة الفكر الجامعي، بيروت، ط ١، 1981

### ثالثاً: المعاجم

1. ابن منظور، لسان العرب، بلا سنة طبع، الجزء الثامن
2. لويس معلوف، المنجد في اللغة والأدب والعلوم، الطبعة التاسعة عشر، المطبعة الكاثوليكية، بيروت، سنة 1966
3. مركز رواد للترجمة، موسوعة المصطلحات الإسلامية، الموسوعة الثالثة، الجزء الخامس، الرياض، سنة 2020م

### رابعاً: الكتب القانونية

1. المستشار أنور طلبية، الشهر العقاري، بلا مكان طبع، سنة 1996

2. د. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه)، منشأة المعارف، 2004

3. المستشار أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، الطبعة الخامسة، شركة ناس للطباعة، القاهرة، 2012-2013م

4. د. إسماعيل غانم، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول (حق الملكية)، بلا دار نشر، 1959م  
5. د. أحمد سلامة أحمد، المدخل لدراسة القانون، الكتاب الثاني (نظرية الحق)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1974م

6. المستشار أحمد أحمد عبد الوهاب، والمستشار إبراهيم سيد أحمد، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، الطبعة الأولى، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، 2018م  
7. د. أنس محمد عبد الغفار سلامة، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2017

8. د. توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام - أحكام الالتزام - مع مقارنة بين القوانين العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2002

9. جميل الشراقوي، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، الكتاب الأول، دار النهضة العربية، بلا مكان طبع، بلا سنة طبع

10. القاضي حسين عبداللطيف حمدان، التأمينات العينية، منشورات الحلبي القانونية، بيروت 2003

11. د. حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها)،

منشأة المعارف، 1998

12. د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، الرابطة للنشر والنشر

المحدودة، بغداد، سنة 1954

13. د. خالد جمال أحمدو المدخل في مبادئ القانون البحريني، الطبعة الأولى، جامعة العلوم

التطبيقية، مملكة البحرين، سنة 2010م د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون

المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، 1967

14. د. رمزي ساسي، اشهار الحق العيني العقاري، مجمع الأطرش للكتاب المختص، الطبعة

الأولى، تونس، 2015

15. د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (مصادرها وأحكامها الحقوق

العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003

16. د. سمير تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف بالاسكندرية، طبعة جديدة، مصر، 1997-

1998

17. د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة (عقد الإيجار)، الطبعة

الرابعة، المنشورات الحقوقية، بيروت، 1999

18. المحامي صلاح الدين محمد شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الدار

العلمية الدولية، دار الثقافة للنشر والتوزي، الطبعة الأولى، عمان، 2002

19. أ.د. ضحى محمد النعمان و د. محمد سعيد الرحو، الوجيز في شرح القانون المدني البحريني (الحقوق العينية الأصلية)، مطبعة جامعة البحرين، البحرين، 2021
20. ضرغام الدباغ، محاضرات في موضوعات العلوم السياسية، الأكاديميون للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، سنة 2016
21. د. طارق عفيفي صادق أحمد، نظرية الحق، الطبعة الأولى المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2016
22. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، 1967
23. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (الإيجار والعارية)، الجزء السادس، دار النهضة العربية، 1967
24. د. علي كحلون، النظرية العامة للالتزامات، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، 2015
25. د. علي كحلون، التعليق على مجلة الحقوق العينية وقانون التحيين، الطبعة الثالثة، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، سنة 2015
26. د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية الأصلية وفقاً لقانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، الآفاق للنشر والتوزيع، عمان، 2011
27. د. عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني (أحكام حق الملكية)، الطبعة الثالثة، مطبعة جامعة البحرين، البحرين، 2010

28. د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللبناني والمصري)، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، سنة 1982
29. السيد عبد الوهاب عرفة، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية في ضوء الفقه وقضاء النقض، المجلد الأول، المكتب الفني للموسوعات القانونية، الاسكندرية، بلا سنة طبع
30. عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، مصر، بلا مكان طبع أو سنة، بلا دار نشر
31. د. عماد علي جمعة، سلسلة التراث الإسلامي المنسق 11 الروض المربع، الوصية والايضاء والفرائض والعق، الجزء الرابع، مدار الوطن للنشر، الطبعة الثانية، 2016
32. د. عبد الستار إبراهيم الهيتي، أحكام الميراث والوصية والوقف في الفقه الإسلامي والقوانين المعاصرة، الطبعة الثانية، مطبعة جامعة البحرين، 2014
33. عبد المنعم البدرابي، الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها (الحقوق العينية الأصلية)، الطبعة الثانية، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، سنة 1956
34. د. عباس العبودي، شرح أحكام قانون المرافعات المدنية، جامعة الموصل، العراق، سنة 2000
35. المحامي عبد الجواد السرميني، ود. عبد السلام الترماني، القانون المدني (الحقوق العينية)، الجزء الأول، منشورات جامعة حلب، حلب، سنة 1986
36. د. عبد الحكم فودة، موسوعة التعليق على القانون المدني في ضوء قضاء النقض، المجلد الرابع، الطبعة الأولى، المكتب الفني للموسوعات القانونية، الإسكندرية، سنة 2007
37. عبد الرحمن خضر، شرح القانون المدني (المواد الخاصة بالحقوق العينية المتفرعة عن الملكية)، الطبعة الأولى، مطبعة العاني، بغداد، سنة 1953

38. د. فريد فتیان، شرح قانون الأحوال الشخصية على المذاهب الخمسة، مطبعة الشعب، بغداد

1982م

39. د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية،

2003

40. د. محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن، حق الملكية، دار الفكر والقانون، المنصورة،

2008

41. أ.د. محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الإتحادي (حق

الملكية بوجه عام والحقوق المنقرعة عنه - الانتفاع - الارتفاق - المساطحة)، المجلد الأول

الطبعة الأولى، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، 1999م

42. مصطفى مهدي هرجة، الأشخاص والأموال في القانون المدني، دار المحمود للنشر والتوزيع،

2003

43. محمد عزمي البكري، القانون المدني الجديد، المجلد السابع، عقد الإيجار، دار المحمود للنشر

والتوزيع، القاهرة، سنة 2018

44. د. محي الدين إسماعيل علم الدين، أصول القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والتبعية،

الجزء الثالث، بلا دار نشر بلا سنة طباعة

45. د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب

الملكية)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999

46. د. محمد جمال مطلق الذنبيات، المدخل لدراسة القانون (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، 2012
47. د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية الأصلية)، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، المطبعة العالمية، مصر، 1951
48. مهدي كامل الخطيب، الموجز في وضع اليد المكسب للملكية العقارية على ضوء أحكام محكمة النقض، الطبعة الثالثة، دار الألفى، القاهرة، 2000
49. د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية والتبعية، الجزء الأول، مكتبة السنهوري، بغداد، 2009
50. د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد الحقوق العينية الأصلية (اسباب كسب الملكية الحيازة والتقدم)، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، المطبعة العالمية، 1952
51. د. محمد شريف عبدالرحمن أحمد عبدالرحمن، مقدمة القانون المدني (مبادئ القانون)، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، 2009
52. المستشار محمد عزمي البكري، القانون المدني الجديد، المجلد الحادي عشر، دار المحمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2018
53. أ. مهند وليد الحداد و أ. خالد وليد الحداد، مدخل لدراسة علم القانون، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، 2008
54. د. محمد حسين عبدالعال، التأمينات العينية والشخصية في ضوء القانون المدني البحريني، الطبعة الأولى، مطبعة جامعة البحرين، 2004

55. د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، الرهن الرسمي، منشأة المعارف،

الإسكندرية، سنة 2005

56. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (دراسة مقارنة في القوانين العربية)،

سنة 2008،

57. أ.د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته (في القانون المدني)، الطبعة الثانية دار

الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2010

58. د. محمد السعيد رشدي، اعمال التصرف وأعمال الإدارة في القانون الخاص، منشأة المعارف،

الإسكندرية، سنة 2010

59. المستشار محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد

(الحقوق المتفرعة عن الملكية)، المجلد الرابع عشر، دار المحمود للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة

2020

60. د. محمد عزمي البكري، الحراسة القضائية في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الأولى، دار

المحمود، القاهرة، سنة 2020-2021

61. المحامي محمود ربيع خاطر، القانون المدني معلقاً عليه بأحكام النقض، دار المحمود، القاهرة،

2018

62. مصطفى أحمد الزرقاء، شرح القانون المدني السوري نظرية الإلتزام العامة، الجزء الثاني،

الطبعة الأولى، مطبعة دار الحياة، سوريا 1964

63. نبيلة الكراي الوريثي، حائز العقار، مجمع الأطرش للكتاب المختص، الطبعة الأولى، تونس،

سنة 2015

64. د.نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف،

الإسكندرية، 2001

65. أ.د. وهبة الزحيلي، العقود المسماة، الطبعة الثامنة، دار الفكر، دمشق، 2014

#### خامساً: رسائل الماجستير والدكتوراه

1. سميحة السويسي، رسالة ماجستير بعنوان حق الانتفاع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني

الجزائري، جامعة قاصدي مرباح، 2014-2015

2. سامرة محمد حامد العمري، حق الانتفاع وتطبيقاته المعاصرة (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه،

الجامعة الأردنية، عمان، 2010

#### سادساً: الأبحاث العلمية

1. صالح أحمد الهيبي، خصوصية حق الانتفاع في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، بحث

منشور في مجلة جامعة الشارقة، المجلد 17، 2020م

2. د. نواف محمد مفلح الذيابات، حق الانتفاع وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة

1976 والقانون المقارن بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، 2017م

#### سابعاً: القوانين والتشريعات

- قوانين مملكة البحرين:

1. مرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 بإصدار القانون المدني.
2. مرسوم بقانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن اصدار قانون تنظيم القطاع العقاري
3. مرسوم بقانون رقم 13 لسنة 2013 بشأن اصدار قانون التسجيل العقاري.
4. مرسوم بقانون رقم 27 لسنة 2014 بإصدار قانون إيجار العقارات.

- **قوانين جمهورية مصر العربية:**

1. قانون رقم 131 لسنة 1948 بشأن اصدار القانون المدني
2. قانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري.

- **قوانين جمهورية العراق:**

1. قانون رقم 40 لسنة 1951 بشأن اصدار القانون المدني.
2. قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971.

- **قوانين الإمارات العربية المتحدة:**

1. قانون اتحادي رقم 5 لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية.
2. قانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري.
3. قانون رقم 4 لسنة 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري.

- **القوانين الأخرى:**

1. القانون المدني السوري رقم 84 لسنة 1949
2. القانون المدني الفرنسي المعدل لسنة 1804
3. قرار بالقانون رقم (20) لسنة 1992م بشأن الأحوال الشخصية اليمني
4. لقانون رقم (43) لعام 1976 القانون المدني الأردني
5. مرسوم بإصدار القانون المدني الليبي لسنة 1953
6. القانون المدني اليمني رقم (14) لسنة 2002م

| الفهرس                                                                |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| الموضوع                                                               | رقم الصفحة |
| ملخص الأطروحة                                                         | 2          |
| الإهداء                                                               | 3          |
| الشكر والتقدير                                                        | 4          |
| المقدمة                                                               | 5          |
| الفصل الأول: ماهية حق الانتفاع الوارد على عقار                        | 13         |
| <u>المبحث الأول: مفهوم حق الانتفاع وخصائصه</u>                        | 14         |
| المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع                                       | 14         |
| المطلب الثاني: خصائص حق الانتفاع                                      | 18         |
| المطلب الثاني: نطاق حق الانتفاع                                       | 25         |
| <u>المبحث الثاني: تمييز حق الانتفاع الوارد على العقار عما يشته به</u> | 27         |
| المطلب الأول: تمييز حق الانتفاع عن إدارة العقارات                     | 27         |
| المطلب الثاني: تمييز حق الانتفاع عن الإيجار                           | 31         |
| المطلب الثالث: تمييز حق الانتفاع عن الإيجار طويل الأمد                | 35         |
| <u>المبحث الثالث: أسباب كسب حق الانتفاع على العقار</u>                | 38         |
| المطلب الأول: العقد                                                   | 38         |
| المطلب الثاني: الوصية                                                 | 40         |

|    |                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------|
| 45 | المطلب الثالث: التقادم                                                       |
| 53 | *الفصل الثاني: الأحكام القانونية المنظمة لآثار حق الانتفاع الوارد على العقار |
| 54 | المبحث الأول: حقوق وسلطات وامتيازات المنتفع                                  |
| 55 | المطلب الأول: حقوق المنتفع                                                   |
| 55 | الفرع الأول: حق المنتفع في الاستعمال                                         |
| 60 | الفرع الثاني: حق المنتفع في الاستغلال                                        |
| 64 | المطلب الثاني: سلطات المنتفع                                                 |
| 65 | الفرع الأول: أعمال الإدارة                                                   |
| 72 | الفرع الثاني: التصرف في حق الانتفاع                                          |
| 80 | الفرع الثالث: مباشرة الدعاوي الكفيلة بحماية حق الانتفاع                      |
| 84 | المطلب الثالث: التزامات المنتفع                                              |
| 85 | المطلب الأول: استعمال العقار حسب ما اعد له                                   |
| 89 | المطلب الثاني: المحافظة على العقار                                           |
| 93 | المطلب الثالث: دفع التكاليف والنفقات                                         |
| 96 | المطلب الرابع: رد العقار عند انتهاء حق الانتفاع                              |
| 98 | المبحث الثاني: انقضاء حق الانتفاع                                            |
| 99 | المطلب الأول: الانقضاء لأسباب راجعة الى إرادة المنتفع                        |

|     |                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 99  | الفرع الأول: انقضاء الأجل                                                             |
| 104 | الفرع الثاني: موت المنتفع                                                             |
| 109 | الفرع الثالث: عدم الاستعمال                                                           |
| 110 | الفرع الرابع: تنازل المنتفع                                                           |
| 112 | المطلب الثاني: الانقضاء لأسباب خارجة عن إرادة المنتفع                                 |
| 112 | الفرع الأول: هلاك محل الانتفاع                                                        |
| 115 | الفرع الثاني: اتحاد الصفة                                                             |
| 117 | الفرع الثالث: الانهاء القضائي                                                         |
| 120 | <u>المبحث الثالث: مصير المحدثات التي يقيمها المنتفع والمركز القانوني لمالك الرقبة</u> |
| 120 | المطلب الأول: مصير المحدثات التي يقيمها المنتفع                                       |
| 127 | المطلب الثاني: المركز القانوني لمالك الرقبة                                           |
| 128 | الفرع الأول: حقوق مالك الرقبة                                                         |
| 131 | الفرع الثاني: علاقة مالك الرقبة بالمنتفع                                              |
| 134 | الخاتمة                                                                               |
| 134 | النتائج                                                                               |
| 137 | التوصيات                                                                              |
| 140 | قائمة المراجع                                                                         |

