**حقوق الارتفاق**

**Des servitudes ou services fonciers**

حق الارتفاق حق عيني عقاري ، تابع للعقار المرتفق والمرتفق به ، يمثل قيداً يحد من منفعة عقار لفائدة عقار اخر ، وينشأ بنفس اسباب كسب الملكية ومنها الميراث ، وقد ينشأ بتخصيص المالك ، ويرتب حقوق والتزامات على صاحب العقار الخادم وعلى صاحب العقار المخدوم. لذا نقسمالمحاضرة الى ثلاثة مباحث نخصص الاول لمفهوم حق الارتفاق واسباب كسبه ، والثاني حقوق والتزامات صاحب العقار المرتفق وصاحب العقار المرتفق به ، والثالث نعقده لانقضاء حق الارتفاق .

**المنحث الاول**

**مفهوم حق الارتفاق واسباب كسبه**

لاعطاء مفهوم شامل لحق الارتفاق لا بد من نعريفه وبيان خصائصه وانواعه واسباب كسبه ، لذا نقسم المبحث الى مطلبين : الاول مفهوم حق الارتفاق ، والثاني اسباب كسب حق الاتفاق .

المطلب الاول

 مفهوم حق الارتفاق

حق الارتفاق حق عيني عقاري ، يحد من منفعة عقار لفائدة عقار اخر ، وحق تابع للعقار، وحق دائم ، قد يكون ظاهراً أو خفياً ، وقد يكون ايجابياً أو سلبياً ،عليه نقسم المطلب الى ثلاثة فروع : الاول تعريف حق الارتفاق والثاني بيان خصائص حق الارتفاق ، والثالث انواع حقوق الارتفاق .

**:تعريف حق الارتفاق**

 تعرف المادة (1271 ) مدني عراقي حق الارتفاق بانه " الارتفاق حق يحد من منفعة عقار **لفائدة** غيره يملكه مالك اخر " تطابقها المادة (1015) من القانون المدني المصري " الارتفاق حق يحد من منفعة عقار **لفائدة** عقار غيره يملكه شخص اخر ..." ، وتعرفه المادة (637 ) من القانون المدني الفرنسي (الارتفاق هو تكليف مقرر لاستعمال عقار مملوك لمالك اخر و**لمنفعته** ). حق الارتفاق اذن قيد او تكليف يحد من منفعة العقار المرتفق به(الخادم) لفائدة العقار المرتفق(المخدوم) . واستعمل المشرع العراقي والمصري مصطلح( الفائدة ) ، بينما استعمل المشرع الفرنسي (منفعة)، والفائدة اوسع مفهوماً من المنفعة، ان كلمة الفائدة تشمل كل خدمة حالية او مستقبلية تعود على العقار .

**خصائص حق الارتفاق**

يتميز حق الارتفاق عن غيره بعدة خصائص فهو حق عيني عقاري ، و حق تابع ودائم ، وغير قابل للتجزئة :

اولاً: **حق عيني عقاري:** فلصاحبه ان يحتج به على الكافة ، فيحتج به في مواجهة مالك العقار الخادم ودائنيه والخلف العام ، حتى في مواجهة (الخلف الخاص) من تنتقل اليه ملكية العقار الخادم (المرتفق به ).وحق الارتفاق حق عقاري ، ان حق الارتفاق لا يتقرر الا على عقار بطبيعته ، فالمنقول لا يكون محلاً لهذا الحق .

ثانياً: **حق تابع** : حق تابع للعقار لا يمكن فصله عنه ، فهو يتبع العقار الخادم أو المخدوم وينتقل معه ويجري عليه ما يجري على العقار من تصرفات ، فلا يجوز التصرف فيه مستقلاً عن العقار بالبيع أو الرهن أو غير ذلك. ويترتب على اعتبار حق الارتفاق تابعاً للعقار انه ينقضي بهلاك العقار.

واذا كان العقار المرتفق مرهوناً فان الرهن يشمل ايضاً حق الارتفاق تلقائياً وبحكم القانون وان لم يذكر في عقد الرهن ، لأنه من ملحقات العقاروتوابعه ، كذلك اذا وضع دائن مالك العقار المرتفق الحجز على العقار المرتفق ، فان الحجز يشمل ايضاً حق الارتفاق فيباع معه ولكن لا يمكن حجز حق الارتفاق وبيعه مستقلاً عن العقار.

ثالثاً: **حق دائم** : وصفة الدوام هذه مترتبة نتيجة كونه حق تابع للعقار، والتابع يتبع الاصل وجودا وعدماً ، فما دام ضرورياً للانتفاع بالعقار فانه له صفاته ومنها حق دائم ، ولكن هذه الصفة ان كانت من طبيعته ، إلا انها ليست من مستلزماته ، لذا يجوز ان يقترن الارتفاق باجل ينقضي به .

رابعاً: **حق غير قابل للتجزئة**: فحق الارتفاق حق غير قابل للتجزئة سواء من حيث انشائه أو من حيث زواله ، لذا اذا كان العقار شائع فلا يجوز تقرير حق ارتفاق عليه او لمصلحته من غير رضا جميع الشركاء . واذا تنازل احد الشركاء عن حقه بالارتفاق لا ينقضي، بل يبقى بالنسبة لبقية الشركاء ، واذا قسم العقار المخدوم فان حق الارتفاق بعدم البناء يبقى على كل اجزائه رغم اجراء القسمة.

**انواع حقوق الارتفاق**

تقسم حقوق الارتفاق الى انواع متعددة فهناك الارتفاقات الظاهرة والارتفاقات الخفية ،و الارتفاقات الايجابية والسلبية، والارتفاقات المستمرة وغير المستمرة والارتفاقات القانونية والاتفاقية وحقوق الارتفاق الطبيعة وحقوق الارتفاق المدنية والزراعية .

نصت المادة (687 ) مدني فرنسي (حقوق الارتفاق اما تكون لاستعمال البناء وتسمى حقوق ارتفاق مدنية او لا ستعمال الارض و تسمى حقوق ارتفاق زراعية). كما تقسم المادة (639) مدني فرنسي حقوق الارتفاق الى خقوق الارتفاق القانونية والطبيعية .ولا يوجد نص مماثل في القانون المدني العراقي .

وقد نص المشرع العراقي على نوعين فقط ، في ضوء ذلك نقسم المطلب الى ثلاثة فروع الاول : نخصصه لحقوق الارتفاق الظاهرة والخفية والثاني نتناول فيه حقوق الارتفاق الايجابية والسلبية ، والثالث حقوق الارتفاق المستمرة وغير المستمرة .

**اولاً حقوق الارتفاق الظاهرة والخفية**

لم يعرف المشرع العراقي الارتفاقات الظاهرة والخفية بل اكتفى بذكرها وبيان احكامها .وتعرف المادة (689) مدني فرنسي حقوق الارتفاق الظاهرة (هي التي تدل عليها اعمال خارجية كالابواب والشبابيك والقنوات ، اما حقوق الارتفاقات الخفية هي التي ليس لها علامات خارجية على وجودها مثل المنع من البناء على ارض او منع ارتفاع البناء الى زيادة على ارتفاع معين) . اذن حفوق الارتفاقات الظاهرة هي التي تنشأ عن وجود علامات خارجية أو اعمال ظاهرة محسوسة كالطرق والممرات ، اما حقوق الارتفاق الخفية فهي التي لايوجد ما يدل عليها من مظاهر خارجية أو اعمال كالارتفاقات السلبية كالارتفاق بعدم البناء على ارض .

واشار القانون المدني العراقي الى الارتفاقات الظاهرة والخفية في الفقرة الثانية من المادة (1272 ) التي تشترط لنشوء حق ارتفاق بالحيازة والتقادم ان يكون ظاهراً ، والفقرة الاولى من المادة (1273) التي تشترط لنشوء حق ارتفاق بتخصيص المالك ان يكون ظاهرأ وليس خفياً.، وتضرب الفقرة الثانية من المادة (1272) منه امثلة لحقوق الارتفاق الظاهرة كحق المرو والمجرى وحق المسيل.

**لثانياًحقوق الارتفاق الأيجابية والسلبية**

نصت المادة (1274) مدني عراقي على انه "اذا فرضت قيود معينة تحد من حق صاحب العقار في البناء عليه كيف شاء كأن يمنع من مجاوزة حد معين في الارتفاع بالبناء او في مساحته فان هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود مالم يكن هناك اتفاق يقضي بغيره " .واذا خالف صاحب العقار المرتفق به هذه القيود ولحق ضرراً بصاحب حق الارتفاق المخدوم تقرر الفقرة الثانية من المادة (1274) منه حق صاحب حق الارتفاق المطالبة باصلاح الضرر عيناً ،الا اذا تبين ان الحكم بالتعويض يحقق العدالة .

يقسم الارتفاق تبعاً لمضمونه الى ارتفاق ايجابي وارتفاق سلبي ، ،يكون الارتفاق ايجابيا اذا خول مالك العقار المرتفق سلطة ممارسة اعمال ايجابية على العقار المرتفق به يحقق منفعة له ، كالمرور وانشاء مجرى ، ويكون الارتفاق سلبياً اذا كان يقتصر اثره على الزام مالك العقار المرتفق به بالامتناع عن القيام بعمل معين ، فهو الذي يؤدي الى حرمان العقار المرتفق به من استعمال بعض سلطاته كمالك على هذا العقار لمنفعة العقار المرتفق ، ، كالارتفاق بعدم البناء أو عدم تعلية حائط لارتفاع معين.

**لثالثاً حقوق الارتفاقات المستمرة وغير المستمر**ة

نصت على الارتفاقات المستمرة وغير المستمرة المادة (691 ) مدني فرنسي واشترطت لانشاء حق الارتفاق بالتقادم ان تكون الارتفاقات ظاهرة ومستمرة. وتقسيم حقوق الارتفاق الى مستمرة وغير مستمرة تبعاً لكيفية ممارسة حق الارتفاق ، فحق الارتفاق المستمر هو الذي لا يحتاج استعماله الى تدخل متجدد من قبل صاحب العقار المرتفق ، مثل النوافذ على ملك الجار ومجاري المياه ، اما حق الارتفاق غير المستمر هو الذي يحتاج استعماله تدخل اوعمل متجدد متكرر للانسان مثل حق المرور ولا توجد إلا اذا استمر الاستعمال . ولم ينص المشرع العراقي على هذا النوع لعدم فائدته ، اذ ينشأ حق الارتفاق الظاهربالتقادم سواء أكان مستمراً ام غير مستمر.

**اسباب كسب حق الارتفاق**

نصت الفقرة الاولى من المادة (1272) مدني عراقي على أنه "يكسب حق الارتفاق بالعقد وبالميراث وبالوصية "وتقابلها المادة (1016 ) مدني مصري "حق الارتفاق يكسب بعمل قانوني أو بالميراث " وتقرر المادة(1273) من القانون المدني العراقي سبب خاص لانشاء حق الارتفاق وهو تخصيص المالك، لذا نقسم المطلب الى اربعة فروع : الاول العقد والثاني الوصية والميراث والثالث الحيازة والتقادم والرابع تخصيص المالك .

**العقد**

ينشأ حق الارتفاق بموجب عقد بين مالك العقار الخادم ومالك العقار المخدوم ، وقد يكون العقد معاوضة كالبيع أو مقايضة فيقرر كل من الجارين حق ارتفاق على عقاره لمصلحة عقار جاره، وقد يكون تبرعاً كالهبة ، ويصح لكل مالك ان يقرر على عقاره ما يريده من حقوق الارتفاق لمصلحة عقار مملوك لغيره بمقابل او بدون مقابل ، بشرط عدم مخالفة القانون والنظام العام والاداب ، وان يتفق التصرف مع طبيعة حق الارتفاق .

ويخضع العقد سواء أكان بيعاً ام هبة ، معاوضة ام تبرعاً من حيث شروط انعقاده الى القواعد العامة لانعقاد العقد من وجود الررضا و صحته ، ووجود المحل وتعيينه ومشروعيته ومشروعية السبب. فلا بدّ من تطابق الارادتين على المسائل الجوهرية من حيث نوع العقد ونوع حق الارتفاق والعقار المرتفق والمرتفق به والمقابل ، ولا بد من الاهلية القانونية وسلامة الرضا من عيوب الارادة الغلط والاكراه والاستغلال والتغرير ، ولا بد من نعيين المحل تعييناً نافياً للجهالة الفاجشة وان يكون مشروعاً ، ولا بد من ان يكون الباعث الدافع للتعاقد مشروعاً وغير مخالف للقانون ولا النظام العام ولا الاداب العامة.

ويمكن للمالك ان ينشيء حقوق الارتفاق بشرط مراعاة قواعد النظام العام والاداب من جهة ، وطبيعة حق الارتفاق من جهة اخرى ، لذا لا يجوز ترتيب حق ارتفاق بالمرور لتسهيل تهريب الاسلحة والمخدرات. ولا يجوز ترتيب تكليف على شحص لمنفعة عقار لانه يتنافى مع طبيعة حق الارتفاق ، فالتكليف على شخص لمصلحة العقار كالالتزام بخدمة ارض اوزراعتها يؤدي الى العودة الى الارتفاقات الاقطاعية. ولا ترتيب تكليف على عقار لمنفعة شخص كالحق في التنزه في حديقة غيره او في قطف ازهارها منه أو في الصيد ، فلايعتبر حق ارتفاق عيني وان كان يعتبر مجرد حق شخصي اي حق دائنية ، لان مايحصل عليه من منفعة يعود على شخصه وليس على عقاره. فالارتفاق يكون بين عقار وعقار لا بين شخصين او بين شخص وعقار وهذا ما تقرره صراحة المادة (686) مدني فرنسي. ولم ينص على ذلك المشرع العراقي ، لكن المادة (1271 ) مدني عراقي التي تثضي بأنه " الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة غيره يملكه مالك اخر "صريحة في اشتراط ان يكون محل حق الارتفاق عقار سواء بالنسبة للعقار الخادم او بالنسبة للعقار المحدوم فلا يجوز شيء اخر .

وبما ان حق ارتفاق حق عيني يرد على عقار فمن الضروري تسجيل التصرفات القانونية المنشأ لهذا الحق في دائرة التسجيل العقاري وإلا كان التصرف باطل.

يجوز تقرير حق الارتفاق على جميع العقارات سواء أكانت ارض ام بناء سواء أكانت ارض فضاء أم ارض زراعية بشرط ان يجوز التعامل فيها ، ولا يجوز تقرير حق ارتفاق على عقار بالتخصيص ، لانهُ في الاصل منقول ولانهُ مخصص لخدمة العقار بطبيعته ، وتقربر حق ارتفاق عليه يفوت الغاية من تخصيصه او ان تقرير حق ارتفاق عليه يؤدي الى انتزاعه ويرجع الى اصله منقول ولا يجوز تقرير حق ارتفاق على منقول بصريح المادة (1271 ) مدني عراقي سالفة الذكر . ولا يجوز تقرير حق ارتفاق على الاشجار رغم انها عقارات بطبيعتها وهذا ما اكده القضاء الفرنسي ويبرره الفقه الفرنسي بان الاشجار قد تتلف فهي مؤقتة فوجودها غير كافي لتقرير حق ارتفاق مؤبد عليه.ولم يشترط المشرع العراقي ذلك .

ولا يجوز تقرير حق ارتفاق على العقارات العامة نصت الفقرة الاولى من المادة 130 مدني عراقي" يلزم ان يكون محل الالتزام عير ممنوع قانونا ولا مخالفا للنظام العام ولا للاداب والا كان العقد باطل" وتقرر الفقرة الثانية منه ما يعتبر من النظام العام التصرف باموال الدولة فانشاء حق الارتفاق على اموال الدولة يعد باطلا الاوفق الاجراءات المقررة في قانون بيع وتيجار اموال الدولةوالقوانين الخاصة .

 نصت صراحة العبارة الاخيرة من المادة (1015) مدني مصري "...ويجوز ان يترتب الارتفاق على مال عام ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا الاستعمال "ولا يوجد نص مماثل في القانون المدني العراقي.

وعليه ان العقارات العامة يجوز ان تكون محل لحق الارتفاق في القانون المصري بشرط الا يتعارض ذلك مع الغرض الذي خصصت له هذه العقارات .كحق اقامة اكشاك للاستخدام على شاطيء البحر.ولكن يلاحظ ان انشاء اكشاك على شاطيء البحر او في الطريق العام او في المتنزهات العامة لا يعتبر ارتفاق بل ايجار ويتم بالمزايده وفق قانون بيع وايجار اموال الدولة مثله مثل ايجار نادي اومكتب استنساخ في كلية او مدرسة ،.لكن يمكن ان نتصور ان ارض مملوكة على الطريق العام مملوكة للدولة والارض المحبوسة عن الطريق العام مملوكة للافراد يمكن انشاء حق ارتفاق بالمرور او ارض مملوكة للدولة قريبة من مورد الماء واخرى ارض زراعية مملوكة للافراد بعيدة عن مجرى النهر يجوز تقرير حق مجرى عليها ما دام ذلك لا يتعارض مع الغرض الذي خصصت له الاموال العامة .

لا يجوز ترتيب حق الارتفاق على الحقوق ،كانشاء حق الارتفاق على حق ارتفاق اخر ، لان حق الارتفاق يترتب على اعمال مادية لا يمكن تحققها إلا اذا وقعت على شيء مادي، لذا لا يجوز الارتفاق من الباطن ان صح التعبير كالايجار من الباطن.

يجب ان يكون منشيء حق الارتفاق مالكا للعقار الخادم وله حق التصرف فيه ، لأن حق الارتفاق قيد على عقار ويحد من منفعته وينقص من قيمته . ويشترط ان يكون مقرر حق الارتفاق مالكاً للعقار الخادم فلا يجوز للمنتفع ان يقرر حق ارتفاق على العقار المنتفع به كحق مرور او مجرى ،لانه ليس مالكا للعقار وليس له حق التصرف في العقار بل ليس له حق ان يرتب تكاليف عينية مؤقتة مشابهة لحق الارتفاق ، بل يقتصر حقه على التصرف بحق المنفعة ذاته. يجب ان يقرر التكليف لمنفعة عقار اخر مملوك لمالك اخر اي كل من العقار الخادم والعقار المحدوم مملوكين لمالكين مختلفين فلايجوز ان يكونا مملوكين لمالك واحد في الاصل .

ولا يجوز لاحد الشركاء ان يقرر حق ارتفاق على العقار الشائع الا برضا بقية الشركاء فلا يجوز استعمال حق الارتغاق اذا رفض بقية الشركاء إلا اذا وقع العقار الشائع في نصيب هذا الشريك.

 **الوصية والميراث**

قد ينشأ حق الارتفاق بتصرف قانوني بارادة منفردة ، او بحكم القانون بالميراث عن واقعة الوفاة .

اولاً الوصية : وقد يكون التصرف المنشيء لحق الارتفاق وصية ، وهي تصرف فانوني بارادة منفردة بدون مقابل مضافاً لما بعد الموت ، فيجوز ان يقرر احد على عقاره بموجب وصية لمصلحة مالك عقار اخر حق ارتفاق كحق مرور أو مجرى أو حق ارتفاق سلبي ، وهنا تطبق شروط صحة الوصية واحكامها المقررة في قانون الاحوال الشخصية ، ولا يكتسب هذا الحق الا بعد موت الموصي.

والوصية تندرج تحت عموم لفظ التصرف القانوني قي الفقرة الاولى من المادة (3 ) من قانون التسجيل العقاري ، ولا ينعقد التصرف العقاري -الوصية بحق الارتفاق - الا بالتسجيله في دائرة التسجيل العقاري . ويشترط في الموصي ان يكون عاقلا وان يكون اهلا للتبرع. وان يكون مختاراً ، ويشترط فقهاء المسلمين ان تصدر الوصية باختيار الموصي وبارادة سليمة وحقيقية ، فلا تصح وصيه المكروه والهازل والمخطيء، واجازت الفقرة الثانية من المادة 109مدني عراقي صحة وصية السفيه بحدود الثلث . وان يكون الموصي مالكاً للموصى به الوصية تصرف تمليكي ولا يملك هذا التصرف الا من يملك الشيء محل التصرف ، والا كانت الوصية باطلة .

ولم يشترط فقهاء المسلمين اتحاد الدين بين الموصي والمزصى له لصحة الوصية، في حين قانون الاحوال الشخصية العراقي فرق في الوصية بين العقار والمنقول ، فاجاز الوصية بالمنقول مع اختلاف الدين ولم يجزها بالعقار ،اذ تقرر المادة 71 منه على انه "تصح الوصية بالمنقول مع اختلاف الدين وتصح به مع اختلاف الجنسية بشرط المقابلة بالمثل "ً.

ويشترط في الموصى له وفق المادة 68 من قانون الاحوال الشخصية ان يكون موجوداً وحياً وقت انشاء الوصية ، وان لا يكون قاتلاً للموصي. ويشترط في الموصى به مما جرت في الارث فتصح الوصية بالحقوق المالية ومنها حق الارتفاق .وان تكون في حدود الثلث .

وتبطل الوصية بموجب المادة 72 من قانون ااحوال الشخصية العراقي، برجوع الموصي عن الوصية ،و بفقدان اهلية الموصي فلابد ان يبقى الموصي اهلا للتبرع حتى وفاته ، تصرف الموصى بالموصى به تصرف يزيل اسمه.بهلاك الموصى به او استهلاكه من قبل الموصي، وبرد الموصى له الوصية .

 ثانياً: الميراث :ويكتسب حق الارتفاق بالميراث تبعاً للعقار المرتفق فلا يترتب على موت صاحب حق الارتفاق انقضاء حق الارتفاق بل ينتقل الى ورثته ، فحق الارتفاق لا يكون عنصراً مستقلاً من عناصر التركة، واذا ورث اكثر من شريك عقار له حق ارتفاق فلا يجوز ان يكون لكل شريك حق ارتفاق مستقل ، واذا تنازل احد الورثة عن حقه بالارتفاق لا ينقضي حق الارتفاق بل يتقرر لبقية الورثة استناداً لقاعدة :(عدم تجزئة حق الارتفاق ) .

الحيازة والتقادم المكسب

نصت الفقرة الثانية من المادة (1272) مدني عراقي على أنه "ويحتج بالتقادم في حق المرور وحق المجرى وحق المسيل وغيرها من حقوق الارتفاق الظاهرة ".فمن حاز على عقار مملوك لاخر حق ارتفاق ظاهر كحق المرور واستمر حائزاً حيازة قانونية خالية من التسامح ومن الرخصة القانونية مدة خمسة عشر سنة، فانه يكسب هذا الحق بالتقادم الطويل ، واذا اقترنت الحيازة القانونية بسبب صحيح وحسن النية اذا كان التصرف القانوني المنشيء لحق الارتفاق كبيع صادر من غير مالك يكتسب حق الارتفاق بتقادم قصير خمسة سنوات .

ويشترط لكسب حق الارتفاق بالتقادم ان يكون من حقوق الارتفاق الظاهرة وليس الخفية ، لان لها علامات خارجية تدل على وجودها ، فان سكت مالك العقار الذي يباشر حق المرور على ارضه مثلا لمدة التقادم المقررة قانونًا يكسب الحائز حق المرور بالتقادم.

ولم يشترط القانون المدني العراقي ان يكون حق الارتفاق مستمراً لكسب حق الارتفاق كما يفهم ذلك من صريح الفقرة الثانية من المادة (1272) مدني عراقي، كما اشترطت على ذلك المادة 691 مدني فرنسي التي تقضي بان حقوق الارتفاق الظاهرة غير المستمرة لا يمكن انشائها الا بسند .

**تخصبص المالك**

نصت الفقرة الاولى من المادة (1273) مدني عراقي على أنه " الارتفاقات الظاهرة يجوز ترتيبها بتخصيص من المالك الاصلي "الفقرة الثانية منها "ويكون هناك تخصيص من المالك الاصلي اذا تبين باي طريق من طرق الاثبات ان مالك عقارين منفصلين قد اقام بينهما بناء او علامة ظاهرة اخرى فانشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شانها ان تدل على وجود ارتفاق لو ان العقارين كانا مملوكين لمالكين مختلفين وفي هذه الحالة اذا انتقل العقاران الى ايدي ملاك مختلفين دون تغيير في حالتهما يعد الارتفاق مرتبا بين العقارين لهما وعليهما مالم يكن ثم شرط صريح يخالف ذلك "تطابقها الفقرة الثانية من المادة (1017 ) مدني مصري .

من المقرر ان يكون العقار المرتفق والمرتفق به مملوكين لمالكين مختلفين ، فان كانا لمالك واحد فلا ينشأ حق الارتفاق ، واستثناءاً اذا عمد مالك عقارين الى خلق حالة واقعية وعلاقة تبعية بين عقارين منفصلين مملوكين له كيناء او علامات ظاهرة يكون من شانها انشاء حق ارتفاق لو ان العقارين كانا مملوكين لمالكين مختلفين ،وهنا الافتراض القانوني وهو قرينة قانونية بسيطة قابلة لاثبات العكس ، كأن ينشيء مالك عقارين بينهما منفذ للمرور او يفتح نوافذ بينهما ثم يبيع العقارين لمشتريين مختلفين او يبيع احدهما ويبقي الاخر ملكا له. قيام علاقة تبعية بين عقارين مملوكين لنفس المالك بمقتضاه يتحمل احد العقارين عبء استثنائي افائدة العقار الاخر، واذا تغير وضع الملكية بحيث اصبح لكل عقار مالك مختلف لاي سبب من اسباب نقل الملكية وبقيت علاقة التبعية الواقعية قائمة ينشأ حق الارتفاق .

ويسميه القانون المدني الفرنسي تخصيص الاسرة اذ نصت المادة 692 منه على انه (تخصيص رب الاسرة يكون بمثابة سند في ما يخص بحقوق الارتفاق الظاهرة والمستمرة ) وتشترط المادة 693 منه لذلك (ولا يكون تخصيص رب الاسرة الا اذا ثبت ان العقارين المنفصلين كانا مملوكين لنفس المالك وهو الذي وضع الاشياء بالحالة التي نشًأ عنها حق الارتفاق).

ويشترط لترتب حق الارتفاق بتخصيص المالك ان تتوفر الشروط الآتية :

1- ان يكون حق الارتفاق ظاهراً مثل حق المرور وحق المجرى ، فلا يشمل حقوق الارتفاق الخفية كحق عدم التعلية او عدم فتح نافذة .

2- يجب اثبات ان العقارين كانا مملوكين لمالك واحد: من يدعي نشوء حق الارتفاق بتخصيص المالك وهو مالك العقار المخدوم وكل ذي مصلحة من دائن عادي ودائن مرتهن عليه اثبات ان العقارين كانا مملوكين لماك واحد وهذا سهل بابراز سند ملكية العقارين قبل بيعهما او قبل التصرف بهما .

3- ان يكون التخصيص اي البناء والعلامة الظاهرة من عمل المالك نفسه فاذا كان من عمل غيره كالمنتفع او المستاجر لا يكون هناك ارتفاق الا اذا اقر المالك ذلك العمل ولا يجوز تقريره من الورثة قبل موت المورث لانه تصرف بتركة انسان على قيد الحياة فهو باطل.

4- ويجب ان تكون الحالة الواقعية التي انشائها المالك بين العقاريين قد قصد بها خلق علاقة تبعية دائمة بين العقارين، وليس مجرد حالة مؤقتة لرغبة عارضة كما لو كان الدار التي يملكها يسكن فيها ابنه وزوجته والاخر يسكن فيها لوحده وتمرض ففتح باب على داره الاخر الذي يسكنه ابنه ليكون قريباً منه .