**احكام حقوق الارتفاق**

تخضع المادة (1275) مدني عراقي حقوق الارتفاق للقواعد المقررة في سند انشائها وما جرى به العرف وللاحكام الاتية "تطابقها المادة 1019 مدني مصري ، فالقاعدة التي تقررها هذه المادة هي خضوع الحقوق والالتزانات الناشئة عن حق الارتفاق الى اقلواعد المقررة في سند انشائه وما جرى به العرف ، فاذا كان مصدر حق الارتفاق تصرف قانوني (عقد او وصية ) فان هذا التصرف هو الذي يحدد طبيعة الحق ومداه ، واضافة الى سند الانشاء ينبغي مراعاة ماجرى عليه العرف في شان هذه الحقوق ، وان لم يوجد عرف تطبق احكام المواد 1276-1280من القانون المدني التي تنظم احكام حق الارتفاق ومن ضمنها حقوق صاحب العقار المرتفق( المخدوم )والتزاماته وحقوق مالك العقار المرتفق به (الخادم )والتزاماته عليه نقسم المبحث الى مطلبين الاول نخصص الاول لحقوق مالك العقارالمرتفق( المخدوم )والتزاماته والثاني حقوق مالك العقار المرتفق به (الخادم )والتزاماته .

**حقوق مالك العقارالمرتفق( المخدوم )والتزاماته**

يتبن من المادتين 1276 و1277 مدني عراقي ان حقوق مالك العقارات المرتفق هي حقه بالقيام بالاعمال الضرورية لاستعمال حق الارتفاق وان عليه التزام بتحمل نفقات هذا الاستعمال عليه نقسم المطلب الى فرعين: الاول الاعمال الضرورية لاستعمال حق الارتفاق والثاني التزام صاحب العقار المخدوم بالنفقات

الفرع الاول

الاعمال الضرورية لاستعمال حق الارتفاق

لصاحب العقار المخدوم ان يقوم من الاعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق وما يلزم المحافظة عليه ولا ينشأ عنه الا اقل ضرر ممكن بالعقار الخادم.ففي حق الارتفاق بالمرور يخول مالك العقار المخدوم الحق في رصف الطريق وتعبيده ليكون صالحاً للمرور ، وفي حق المجرى يخول صاحبه ان يحفر قناة تجري فيها المياه الى ارضه ووضع المضخات والاجهزة الاخرى لتحقيق ذلك .

ولا بد ان تكون هذه الاعمال ضرورية لاستعمال حق الارتفاق ، اما الاعمال غير الضرورية للاستعمال حتى لو لم يترتب عليها ضرراً بالعقارر الخادم فليس له اجراءها وليس له كذلك اقامة التحسينات، ومعرفة اذا كانت الاعمال ضرورية للاستعمال الارتفاق او غير ضرورية مسئلة وقائع تخصع للساطة التقديرية لقاضي الموضوع حسب ظروف ووقائع القضية ، ويجب القيام بالاعمال بالطريقة التي تكون احف ضرراً واقل مضايقة للعقار الخادم.

يجب على صاحب الارتفاق ان يستعمل حقه في مصلحة العقار المقرر لمنفعته حق الارتفاق ولا يجعله يتعدى لمصلحة عقار غيره من العقارات كالعقارات التي يشتريها بعد تقرير حق الارتفاق ولا يجوز استعمال حق الارتفاق الا للحاجة التي انشيء من اجلها فلا يجوز له ان يتجاوز القدر المقرر له في سند انشائه.

ويجوز لصاحب العقار المرتفق ان يطلب تغيير الموضع المعين لاستعمال حق الارتفاق اذا ثبت ان في هذا التغيير فائدة محسوسة له دون ان تلحق ضراراً بالعقار المرتفق به.

الفرع الثاني التزام صاحب العقار المخدوم

لا يجوز ان يرتب صاحب العقار المخدوم على ما يستجد من حاجات العقار المرتفق اية زيادة في عبء الارتفاق.يجب على صاحب الارتفاق ان يستعمل حقه في مصلحة العقار المقرر لمنفعته حق الارتفاق ولا يجعله يتعدى لمصلحة عقار غيره من العقارات كالعقارات التي يشتريها بعد تقرير حق الارتفاق ولا يجوز استعمال حق الارتفاق الا للحاجة التي انشيء من اجلها فلا يجوز له ان يتجاوز القدر المقرر له في سند انشائه

ولذلك لا يكون له ان يستعمل ارتفاق غير الارتفاق الذي كسبه ،ولا يغير من وصف وتوع ارتفاقه او طريقة استعماله المحددة على وجه قاطع ،كممارسته المرور بالسيارة في حين انه محدد للمرور على الاقدام ، ولا يجوز له ان يغير بارادته المنفردة موضع حقوق الارتفاق دون موافقة صاحب العقار المرتفق.

وقررت محكمة التمييز العراقية في احد قراراته على ابقاء حق المجرى على وضعه الحالي وعدم احداث مجرى جديد لعدم الضروة له ، لوجود مود مياه كافية وتزيد للقطع المخدومة وان ذلك يلحق ضرر بالعقار الخادم *ستلحق اضرار بهما وتؤدي الى قطع عدد كبير من اشجار الحمضيات المثمرة وتقليص المساحات المزروعة ومن الافضل البقاء على اوراء القطع بوضعه الحالي*.

ولما كان المستفيد من حق الارتفاق هو مالك العقار المرتفق فعليه تقع نفقات الاعمال اللازمة لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه، مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ، واذا كان صاحب العقار المرتفق به المكلف بان يقوم بهذه الاعمال على نفقته فله ان يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله أو بعضه لصاحب العقار المرتفق .واذا كانت الاعمال التي يقوم بها صاحب العقار المرتفق نافعة ايضا لصاحب العقار المرتفق به كانت نفقة الصيانة على الطرفين كل بنسبة ما يعود عليه من الفائدة.

**حقوق مالك العقار المرتفق به والتزاماته**

الفرع لباول :الامتناع عن اعاقة استعمال حق الارتفاق :

نصت المادة 1278/1 مدني عراقي على انه "لايجوز لصاحب العقار المرتفق ان يعمل شيئاً يؤدي الى انتقاص من استعمال حق الارتفاق او جعله اكثر مشقة ولا يجوز له بوجه خاص ان يغير من الوضع القائم او ان يبدل بالموضغ المعين اصلاً لاستعمال حق الارتفاق موضعاً آخر تطابقها المادة 1023/1 مدني مصري . ًوتقرر المادة 701 مدني فرنسي (لا يجوز لمالك العقار المرتفق به ان يعمل شيئا يتسبب فيه نقصان الاستعمال او يجعل استعماله اكثر مشقة ).

يتبين من هذه المواد انها فرضت التزاماً سلبياً على مالك الهقار المرتفق به وهو الامتناع عن كل عمل من شانه ان يؤدي الى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق او يعرقل الاستفادة منه او يجعلخ اكثر مشقة ، فليس لمالك العقار المرتفق به ان يعرقل استعمال مالك العقار المرتفق لحقه ،كأن يضع ما يمنع مرور الماء في المجرى ، او يحرث الارض المثقلة بحق المرعى .او يزرع قطعة الارض التي عليها حق الارتفاق بالمرور، او يضع عوائق بالمرور بحيث يجعل المرور عسيراً.

الفرع الثاني: الامتناع عن تغيير موضع حق الارتفاق

:تقرر المادة 1278/1 مدني عراقي في شطرها الاخير" .. ولا يجوز له بوجه خاص ان يغير من الوضع القائم او ان يبدل بالموضغ المعين اصلاً لاستعمال حق الارتفاق موضعاً آخر" تطابقها المادة 1023/1 مدني مصري .

وليس لمالك العقار المرتفق به ان يغير او يطلب تغيير الوضع القائم لحق الارتفاق او ان يطلب تبديل الموضع المعين اصلا لاستعمال حق الارتفاق بموضع جديد ، الااذا اصبح الوضع السابق من شانه ان يزيد في عبء الارتفاق او اصبح تقيل العبء ويشل حق ملكيته ، او اصبح الارتفاق مانعاً من احداث تحسينات في العقار المرتفق به، مادم الوضع الجديد من شانه تعيين طريقة جديدة للاستعمال تكون اقل ضرراً له ، ولا يترتب عليها مضايقة صاحب العقار المرتفق ، فله ذلك سواء نقله الى عقار اخر يملكه او يملكه اجنبي اذا قبل الاخير ذلك ، مع مراعاة ان هذا التغيير او التبديل لا يضر بحقوق صاحب العقار المرتفق متى كان وضعه الجديد ميسوراً لصاحب حق الارتفاق بالقدر الذي كان ميسوراً في وضعه السابق.

**اسباب انقضاء حق الارتفاق**

نصت المادة (1281) مدني عراقي على أنه "ينقضي حق الارتفاق بانقضاء الاجل المحدد ، وبهلاك العقار المرتفق أو العقار المرتفق به هلاكاًً تاماًً ، أوباجتماع العقارين في يد مالك واحد ، الا انه في هذه الحالة الاخيرة اذا زالت حالة الاجتماع هذه والا يستند اثره الى الماضي فان حق الارتفاق يعود "يتبين من هذه المادة ان اسباب انقضاء حق الارتفاق هي :

الفرع الاولً-**انقضاء الاجل المحد**:

اذا تضمن سند انشاء حق الارتفاق من عقد او وصية او اتفاق لاحق على اجل محددة لينقضي به الحق فانقضاء هذا الاجل ينثضي به حق الارتفاق.

الفرع الثاني- هلاك العقار المرتفق به او العقار المرتفق:

اذا هلك العقار المرتفق به اوالعقار المرتفق هلاكا تاماً(كلياً) يصبح استعمال حق الارتفاق مستحيلاً ،وقد يكون الهلاك مادياً كما لو غير النهر مجراه وشغل في المجرى الجديد العقار المرتفق به او العقار المرتفق او الاثنين معاً، او هلاك قانوني كما لو نزعت ملكية العقار المرتفق به للمنفعة العامة فينقضي حق الارتفاق مقابل تعويض صاحب حق الارتفاق باستيفاء الفرق بين تقدير بدل العقار مثقلا بحق الارتفاق وتقديره غير مثقل به.واذا كان الهلاك جزئي فلا ينقضي الارتفاق بل يبقى ممكناً في الجزء الباقي من العقار.

الفرع الثالث- اتحاد الذمة :

اذا اجتمع العقارين في يد مالك واحد اي اصبح العقارالمرتفق والمرتفق به مملوكين لشخص واحد ، انقضى حق الارتفاق باتحلد الذمة ، كما لو اشترى صاحب حق الارتفاق العقار المرتفق به أو اصبح مالكاً له باي سبب من اسباب كسب الملكية كالميراث او الوصية ، واذا زالت حالة الاجتماع هذه زوالاً يستند اثره الى الماضي فان حق الارتفاق يعود . فاذا اشترى مالك العقار المرتفق العقار المرتفق به وفسخ العقد بسبب عدم دفع الثمن او بسبب ضمان العيوب الخفية وغير ذلك يزول العقد باثر رجعي ويرجع معه حق الارتفاق . وكذلك اذا اوصى مالك العقار المرتفق به بعقاره الى صاحب العقار المرتفق وكانت الوصية غير صحيحة يعود حق الارتفاق .

الفرع الرابع -عدم استعمال حق الارتفاق مدة التقادم المسقط

تقرر المادة 1282 /1 مدني عراقي على انه "ينقضي حق الارتفاق بعدم استعماله خمسة عشر سنة فان كان الارتفاق مقرر لمصلحة عين موقوفة كانت المدة ستا وثلاثين سنة " .ينقضي حق الارتفاق بعدم الاستعمال المدة المقررة قانونا وهي خمس عشرة سنة واذا كانت موقوفة كانت المدة ستا وثلاثين سنة وتخضع هذه المدة لوقف وانقطاع التقادم واذا كان العقار المرتفق شائعا فان انتفاع احد الشركاء بالارتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقين كما ان وقف التقادم لصلحة احد الشركاء يجعله موقوفاً لمصلحة جميع الشركاء.

الفرع الخامسً - التنازل عن حق الارتفاق

يجوز لمالك العقار المرتفق اذا كان اهلاً ان يتنازل عن حقه ولا حاجة لقبول مالك العقار المرتفق به لان التنازل تصرف قانوني صادر بارادة منفردة ، وقد يكون التنازل صريحاً او ضمنياً ، و المحكمة تستخلص التنازل الضمني من ظروف القضية فهي مسالة وقائع تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع ، ولا يشترط لتحققه شكل معين شفاهاً او كتابة ،بمحرر عادي او بمحرر رسمي.

استحالة الاستعمال

نصت المادة 1283 مدني عراقي على انه "ينقضي حق الارتفاق اذا تغير وضع الاشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن معها استعمال هذا الحق ويعود اذا عادة الاشياء الى وضع يمكن استعمال الحق " تطابقها المادة 707 مدني مصري. ونصت على ذلك ايضاً المادة 703 مدني فرنسي بقولها ( وتنتهي حقوق الارتفاق اذا صارت الاشياء في حالة لا يمكن فيها استعمالها )

اذا استحال استعمال حق الاريفاق استحالة بسبب تغير وضع الاشياء ينقضي حق الارتفاق ، كما لو كان حق الارتفاق حق مسيل على منزل الجار وانهدم المنزل كلياً ، وكذلك اذا كان حق الارتفاق بالمرور وانحبس العقار المرتفق به عن الطريق العام بحيث اصبح من المتعذر الوصول معه الى الطريق العام ، وكما اذا غمر ماء النهر ارضاً مقرر عليها حق المرور او حق المرعى فان حق الارتفاق ينقضي بسبب تغير وضع العقار المرتفق به ، غير ان ارتفاق المسيل في المثال المذكور يعود اذا عاد العقار المرتفق به الى حالته الاولى تطبيقا لقاعدة (اذا زال المانع عاد الممنوع ) كما لو تم اعادة بنائه من جديد .

الفرع السابع- زوال فائدة حق الارتفاق

نصت المادة (1284 ) مدني عراقي على انه "لصاحب العقار المرتفق به ان يتحرر من الارتفاق كله او بعضه اذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق ولن يبق له غير فائدة محدود ة لا تتناسب مع الاعباء الواقعية على العقار المرتفق به " .اذا فقد حق الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق او كانت الفائدة لاتتناسب مع التكاليف على العقار المرتفق به جاز لصاحب العقار المرتفق به ان يتحرر بارادته المنفردة من الارتفاق كله او جزءاً منه ، كما لو كان حق الارتفاق بالمرور ثم اصبح العقار المرتفق به نتيجة فتح شارع جديد يؤدي للطريق العام اقرب وايسر ، وكذلك اذا كان حق الارتفاق مجرى واكتشف في العقار المرتفق ينبوعاً يحقق نفس منفعة الارتفاق او تزيد عليه .ً

تجزئة احد العقارين

اذا جزيء العقار المرتفق بقي الارتفاق مستحقاً لكل جزء منه على ان لايزيد العبء الواقع على العقار المرتفق به ، فاذا كانت ارض زراعية لها حق مجرى وقسمت الى عدة قطع مما يقتضي تامين حق المجرى لكل جزء منها غير انه اذا اصبح حق الارتفاق بعد التجزئة لا يفيد في الواقع الا بعض هذه الاجزاء ، فلصاحب العقار المرتفق به ان يطالب ازالة هذا الحق عن الاجزاء التي اصبحت غير محتاجة اليه .

كما ان تجزئة العقار المرتفق به لا يؤدي الى زوال حق الارتفاق بل يبفى الارتفاق واقعاً على جزء منه. الا اذا كان حق الارتفاق غير مستعملاً في الواقع على بعض هذه الاجزاء اي كان لا يفيد في الواقع الا بعض الاجزاء ولا ممكن ان يستعمل عليها ، ، فيكون من حق صاحب كل جزء منها ان يطالب زوال هذا الحق من الجزء الذي يخصه ، فاذا كان على العقار المرتفق به حق مرور وتم تجزئته وكانت اجزاء منه لا يقع موضع المرور فيها فيجوز لاصحاب هذه الاجزاء المطالبة بتحرير الاجزاء التي تخصهم من ارتفاق المرور الذي كان تثقل العقار باكمله قبل تجزئته.

فسخ حق مقرر الارتفاق او الغائه

اذا فسخ حق مالك العقار المرتفق به اوتم الغائه باثر رجعي ينقضي حق الارتفاق ، كما لو فسخ السند المنشيء لملكية مالك العقار المرتفق به لاي سبب بسبب عيوب الارادة او ضمان العيوب الخفية، فان حق الارتفاق ينقضي تبعاً له تطبيقا لقاعدة (سقوط حق الواهب يستتبع سقوط حق الموهوب له)