



نقابة المحامين  
فرع دمشق

حقوق الارتفاق

بحث علمي قانوني لنيل لقب أستاذ في المحاماة

مقدم من المحامي

محمد معتصم بالله أرزنجاني

أعد بإشراف المستشار الأستاذ

حبيب يوسف نجمة

## إهداء

أهدي رسالتي هذه

إلى أستاذي الفضل الأستاذ ربيع خشانه الذي كان لي نعم الأستاذ  
والصديق والأخ والمنهل العلمي والفكري الواسع فله مني جزيل  
الشكر والعرفان على كل ما قدمه لي.

إلى القاضي الأستاذ حبيب يوسف نجمة الذي شرفني بقبوله الإشراف  
على رسالتي هذه رغم ضيق وقته ومشاغله فكان لي نعم المشرف  
والأستاذ والصديق الذي تعلمت منه الكثير الكثير عبر مذاكرة ومناقشة  
هذه الرسالة، فله مني كل تحية واحترام وتقدير لشخصه وعلمه.

إلى الأساتذة رئيس وأعضاء مجلس فرع نقابة المحامين بدمشق مع  
الشكر الجزيل لجهودهم الجبارة في سبيل رفع سوية المحاماة  
والمحامين وإعلاء كلمتي الحق والعروبة فلهم كل تقدير واحترام.

إلى أمي وأبي الحبيبين اللذين لولا محبتهما ودعاؤهما لي دوما لما  
وصلت إلى ما وصلت إليه أبدا، أدامهما الله وأطل عمرهما.

إلى أختي، إلى زوجتي الصديقة المخلصة والوفية، إلى ولديّ عمر  
ويلاء، إلى حمّي الغالي، إلى صديقي عمر الداعم لي دوما وإلى  
أصدقائي الأحبة المحامين عماد دبا، عهاد نائلي، محمد سعد الدين  
ومعن غنيم الذين كانوا خير معين لي وإلى كل من دعمني علميا  
ومعنويا لأصل إلى ما وصلت إليه، لهم مني جميعا كل الحب والتقدير  
والعرفان بالجميل.

## خطة البحث

### الباب الأول

#### تعريف الارتفاق

- الفصل الأول : تعريف الارتفاق
- الفصل الثاني : خصائص حق الارتفاق
- الفصل الثالث : محل حق الارتفاق

### الباب الثاني

#### تصنيف حقوق الارتفاق

- ١ حقوق الارتفاق الطبيعية
- ٢ حقوق الارتفاق القانونية
- ٣ حقوق الارتفاق التعاقدية

### الباب الثالث

#### أسباب اكتساب حق الارتفاق

- الفصل الأول : بالتصرف القانوني
- الفصل الثاني : بالتقادم
- الفصل الثالث : بالقانون
- الفصل الرابع : القضاء المختص

## الباب الرابع

### استعمال حق الارتفاق

الفصل الأول : المركز القانوني لمالك العقار المرتفق  
الفصل الثاني : المركز القانوني لمالك العقار المرتفق به

## الباب الخامس

### سقوط حق الارتفاق وأسبابه

الفصل الأول : سقوط حق الارتفاق  
الفصل الثاني : أسباب سقوط حق الارتفاق

\* \* \* \* \*

## (الباب الأول)

الفصل الأول : تعريف الارتفاق  
الفصل الثاني : خصائص حق الارتفاق  
الفصل الثالث : محل حق الارتفاق

## الفصل الأول

### تعريف الارتفاق

#### مقدمة:

حق الارتفاق هو من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية وقد تناول المشرع في القانون المدني السوري هذا الحق في نصوص المواد من 960 إلى المادة 993 منه بحيث نصت هذه المواد على تعريف حق الارتفاق وخصائصه وأنواعه وأسباب نشوئه وزواله

#### الارتفاق لغة:

ارتفق لغة حسب القاموس المحيط: اتكأ على مرفق يده أو على المخدة وامتلاً.

## الارتفاق قانونا:

الارتفاق قانونا هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جار في ملكية شخص غير مالك العقار الأول ويقوم هذا التكليف إما بتحويل شخص آخر حق مباشرة أعمال تصريفية في العقار المفروض عليه التكليف وإما بحرمان صاحب ذلك العقار من استعمال بعض حقوقه.

وهذا ما نصت عليه المادة 960 من القانون المدني السوري حيث يتبين لنا أن الارتفاق هو حق أو تكليف يفرض على عقار لمصلحة عقار آخر يملكه شخص آخر وهذا التكليف يحدد و يقيد حرية صاحب العقار الواقع عليه الارتفاق في استعماله لعقاره بصورة مطلقة، ولكن هذا التقيد يكون لإزالة الضرر الذي سيقع على العقار المرتفق في حالة عدم وجود هذا الحق، والذي بدوره يسهل كثيرا الاستفادة من العقارات التي يكون استعمالها من دون هذا الحق صعبا جدا.

ويكون استعمال حق الارتفاق على مبدأ " لا ضرر ولا ضرار " أي تمكين كل من الطرفين من أن يتمتع بعقاره وعدم إضرار أي منهما بالآخر حين استعماله لحقه. وفي النهاية فإن حق الارتفاق هو عبارة عن تقرير مصلحة للعقار لا لصاحبه وعليه فهو ينتقل مع العقار بتبدل المالكين.

وبوجود الارتفاق هناك عقاران، العقار الأول هو العقار المرتفق والمستفيد و المتسلط ، والعقار الثاني و هو العقار المرتفق به و يسمى أيضا العقار الخادم بحيث يعطي العقار المرتفق به منفعة للعقار المرتفق تزيد من قيمته بينما تنقل العقار المرتفق به ولا يجوز حجز أو بيع أو رهن هذا الحق وحده مستقلا عن العقار المرتفق وهو ينتقل حكما مع العقار بتغيير المالك مهما تكن الطريقة كبيع أو إرث أو وصية.

يجب أن يكون العقار المرتفق به مملوكا لشخص غير مالك العقار المرتفق وفي حالة كون العقارين مملوكين لشخص واحد ملكية خالصة فيصبح الأمر استعمالا لحق الملكية بدلا من حق الارتفاق ويمكن أن يعود بعدها كحق ارتفاق في حال بيع أحد العقارين لشخص آخر.

ومن خلال التعريف القانوني لحق الارتفاق يتبين وجوب توفر عدة شروط لوجود حق الارتفاق هي:

١. أن يكون العقار المرتفق والعقار المرتفق به مملوكين لشخصين مختلفين.

٢. أن يكون التكاليف مفروضا على عقار وليس مفروضا على شخص فالتكاليف يتعلق بالعقار وينتقل معه إلى خلف مالكة الذي يتحمل عبء هذا التكاليف وهو لا يستطيع التخلص منه إلا بالتخلص من العقار ذاته.

٣. يكون التكاليف لخدمة العقار وليس لخدمة الشخص، وقد يكون هذا التكاليف إما إيجابيا كحق المرور أو سلبيا كعدم البناء وعلى سبيل المثال لا الحصر لا يعتبر حق التنزه أو حق الصيد في أرض الغير حق ارتفاق لأنه هنا حق شخصي يستفيد منه الشخص دون العقار...

## الفصل الثاني

### خصائص حق الارتفاق

حق الارتفاق هو حق عيني عقاري يترتب على عقار لفائدة عقار آخر وهو حق تابع و دائم وغير قابل للتجزئة كحق مستقل عن العقار.

١. حق الارتفاق حق عيني:

يفرض فقط على عقار لمصلحة عقار آخر ولصاحب حق الارتفاق سلطة على العقار المرتفق به ويحتج بهذه السلطة تجاه أي شخص تنتقل إليه ملكية هذا العقار.

## ٢. حق الارتفاق حق تابع:

لأنه يتبع العقار المرتفق وهو من ملحقاته الإيجابية ولا يمكن فصل هذا الحق عن العقار المرتفق ولا يجوز بيعه مستقلاً كما أنه لا يجوز حجزه أو رهنه إلا مع هذا العقار ويجري عليه ما يجري على العقار المرتفق وتبعاً لذلك فإن حق الارتفاق يتبع العقار المرتفق به أيضاً على النحو الذي يتبع العقار المرتفق ويبقى هذا العقار متقلاً بحق الارتفاق ومحملاً به وإن انتقل لأي شخص ولأي سبب.

## ٣. حق الارتفاق حق دائم:

وهذه الديمومة تنبع من طبيعته تبعاً لحق الملكية الدائم، فما دامت الملكية قائمة ودائمة فحق الارتفاق يبقى قائماً ودائماً إلا أنه يجوز أن يكون حق الارتفاق حقاً مؤقتاً أو محدد المدة وذلك بموجب اتفاق خاص يحدده سند إنشائه.

## ٤. حق الارتفاق غير قابل للتجزئة:

تعني تجزئة العقار المرتفق أن حق الارتفاق يتبع كل جزء من أجزائه ويتجزأ معه كذلك، ولهذا لا يجوز أن يقع حق الارتفاق على حصة شائعة من العقار المرتفق به دون غيرها إذا كان مملوكاً على الشيوع ولا أن يكون لمنفعة حصة شائعة من العقار المرتفق دون غيرها أيضاً وقد نصت المادة 991 من القانون المدني السوري الفقرة الأولى منها على ( إذا جزئ العقار المرتفق ، يبقى حق الارتفاق لكل جزء من أجزائه ، من دون أن يزيد العبء من جراء ذلك على العقار المرتفق به).



## الفصل الثالث

### محل حق الارتفاق

حسب نص المادة 960 من القانون المدني السوري فإن حق الارتفاق يقع فقط على العقار ولا يقع على المنقولات، والارتفاق إنما يقع على بعض العقارات بسبب طبيعة هذه العقارات التي توجب وجوده، وقد عرفت المادة 84 من القانون المدني السوري العقار على أنه: (كل شئ مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار) كالأراضي الأبنية والمنشآت المتصلة بهذه العقارات، أما العقارات بالتخصيص فإنها تكون خاضعة لما يخضع له العقار الأساسي أما إذا انفصلت عنه خرجت عن هذا النطاق وأصبحت من المنقولات التي لا يقع عليها الارتفاق.

## (الباب الثاني)

### تصنيف حقوق الارتفاق

#### ١. حقوق الارتفاق الطبيعية :

وهي الارتفاقات الناتجة أو التي تنشأ عن طبيعة العقارات وقد تمت معالجتها في القانون المدني السوري بالمواد 963، 964 و 965 وهذه النصوص القانونية تعالج مواضيع الأراضي الواطنة المسخرة لمنفعة الأراضي العالية عن طريق تلقي مسيلاتها المائية الطبيعية و كذلك مياه العيون والآبار والأمطار وكيفية تسوير المالك لعقاره.

#### ٢. حقوق الارتفاق القانونية:

وهي الحقوق التي يقررها القانون من دون أخذ رضا مالك العقار المرتفق به بعين الاعتبار ما دام مالك العقار المرتفق قد تقيد بالنصوص القانونية وقد تمت معالجتها في القانون المدني السوري بالمواد 966 إلى 986 وتكون هذه الارتفاقات إما لمنفعة خاصة (مسيلات الأمطار، الأعمال التي تلحق الضرر بالغير، المطلات، الحائط المشترك، الأشجار وحق المرور سواء الشخصي أو المائي) أو لمنفعة عامة وهي التي نصت عليها المادة 967 من القانون المدني السوري كما يلي (تحدد القوانين والأنظمة الخاصة الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العامة، سواء أكانت الغاية منه التمكن من الوصول إلى شواطئ البحر وضايف مجاري المياه، أو تأمين أو تسهيل مهمة إعداد المسالك أو المنشآت العامة، والعناية بها أو استعمالها، وعلى الأخص المنشآت العسكرية البرية أو البحرية).

### 3. حقوق الارتفاق التعاقدية:

وهي الحقوق التي تنشأ بناء على الاتفاقات التي تعقد بين مالكي العقارات بما لا يخالف النظام العام، ولها أنواع عديدة، وقد تمت معالجتها في القانون المدني السوري بالمواد 987 إلى 992.

وتجدر الإشارة إلى أنه حسب نص المادة 962 من القانون المدني السوري فإن حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية معفاة من الشهر والتسجيل في السجل العقاري بخلاف باقي الارتفاقات التي يكون التسجيل و الشهر فيها واجبين، وقد جاء نص المادة كما يلي:

١ خلافا للنصوص المتعلقة بالسجل العقاري تعفى من الشهر حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للأماكن وعن الالتزامات المفروضة بالقانون.

٢ بيبد أن الارتفاق المختص بحق المرور العائد لأرض محاطة بأرض أخرى يمكن تحديده بوضوح، بناء على طلب مالك العقار المرتفق به.

ولقد تطرق الفقهاء<sup>٦</sup> إلى تقسيمات أخرى لحقوق الارتفاق من حيث وجوب إشهارها ومن حيث موضوعها . و تقسم الارتفاقات حسب الرأي الفقهي من حيث وجوب إشهارها إلى:

**ارتفاقات معفاة التسجيل والشهر:**

وهي حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية.

**ارتفاقات واجبة التسجيل والشهر:**

وهي حقوق الارتفاق التعاقدية

---

<sup>٦</sup> الحقوق العينية الأصلية للدكتور محمد وحيد سوار الدين

## ارتفاقات مستحبة التسجيل والشهر:

وهي حق المرور العائد لأرض محاطة بأرض أخرى يمكن تحديده بوضوح بناء على طلب مالك العقار المرتفق به حسب نص المادة 962 الفقرة الثانية من القانون المدني السوري ( بيد أن الارتفاق المختص بحق المرور العائد لأرض محاطة بأرض أخرى يمكن تحديده بوضوح، بناء على طلب مالك العقار المرتفق به).

كما تقسم الارتفاقات حسب الرأي الفقهي من حيث موضوعها إلى:

## ارتفاقات إيجابية وارتفاقات سلبية:

يكون الارتفاق إيجابيا عندما يسمح لمالك العقار المرتفق بأن يقوم بأعمال إيجابية ضمن العقار المرتفق به كاعتراف الماء ويكون الارتفاق سلبيا إذا منع مالك العقار المرتفق به من القيام ببعض الأعمال ضمن عقاره كمنع البناء مثلا وإن كل ما سبق بيانه نصت عليه المادة 960 من القانون المدني السوري في الفقرة الثانية منها: (يقوم هذا التكليف إما بتحويل شخص آخر حق مباشرة أعمال تصرفية في العقار المفروض عليه التكليف وإما بحرمان صاحب ذلك العقار من استعمال بعض حقوقه).

## ارتفاقات ظاهرة وارتفاقات غير ظاهرة:

يقصد بحقوق الارتفاق الظاهرة تلك التي يكون لها مظهر مادي خارجي يرشد إلى وجودها (كالطريق في حق المرور والمجرى في حق المسيل أو الصرف). أما الارتفاقات غير الظاهرة فهي تلك التي لا يكون لها مظهر مادي خارجي يرشد إلى وجودها (كعدم البناء أو عدم التعالي في البناء عن ارتفاع معين).

## ارتفاقات مستمرة و ارتفاقات غير مستمرة:

حقوق الارتفاق المستمرة هي التي يستطيع صاحبها استعمالها بشكل مستمر منذ لحظة إنشائها وبدون تدخل من قبله أي أنها تعمل بصورة تلقائية مستمرة كحق المثل، أما حقوق الارتفاق غير المستمرة فهي التي لا يمكن استعمالها بدون تدخل متكرر من صاحب العقار المرتفق كما في حق المرور وحق الاغتراف فإن حق الارتفاق هنا لا يستعمل إلا في كل مرة يراد فيها استعماله.

## (الباب الثالث)

### أسباب اكتساب حقوق الارتفاق

لمعرفة كيفية اكتساب حقوق الارتفاق لا بد لنا من مراجعة النصوص القانونية الناظمة لها:

إذ تنص المادة 826 من القانون المدني السوري في الفقرة (د) منها على أنه (يكتسب حق التسجيل في السجل العقاري بالتقادم المكسب).

وتنص المادة 961 من القانون المدني السوري على: (ينتج الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن، وإما عن التزامات مفروضة بالقانون، وإما عن اتفاقات معقودة بين ملاك العقارات).

كما تنص المادة 967 من القانون المدني السوري على (تحدد القوانين والأنظمة الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العامة، .....الخ).

و من خلال المواد السابقة نخلص إلى أن أسباب اكتساب حقوق الارتفاق تتلخص بما يلي:

الفصل الأول : اكتساب حق الارتفاق بالتصرف القانوني

الفصل الثاني : اكتساب حق الارتفاق بالتقادم

الفصل الثالث : اكتساب حق الارتفاق بالقانون

الفصل الرابع : القضاء المختص

## الفصل الأول

### اكتساب حق الارتفاق بالتصرف القانوني

تنص المادة 987 من القانون المدني السوري، الفقرة الأولى على أنه :  
يجوز لمالكي العقارات أن يحدثوا عليها أو لمنفعتها ما شأؤوا من  
الارتفاقات بشرط أن لا تفرض على شخص أو لمنفعة شخص بل على  
أرض، وألا تخالف النظام العام.

وإن تسمية التصرف القانوني تشمل العقد والوصية على حد سواء،  
سواء أكان ذلك بمقابل أو بدون مقابل وتخضع صحة التصرف المنشئ  
للارتفاق للأحكام العامة و الخاصة الناظمة للعقد..

نسنتج مما سبق أن السند المنشئ للارتفاق يجب أن يراعي ما يلي:

1. يجب أن يكون منشئ حق الارتفاق مالك للعقار الخادم وأن  
يكون له حق التصرف فيه، وعليه فإذا كان العقار الخادم مثقلا  
بحق انتفاع أو رهن فلا يجوز لمالكة ترتيب أي حق ارتفاق  
عليه منعا للإضرار بالدائنين أو المنتفعين ما لم ينقض حق  
الانتفاع وحق الرهن.

أما في حالة الملكية الشائعة، فإن تصرف المالك على الشيوع لا  
ينفذ تجاه الغير إلا إذا كان مالكا لثلاثة أرباع المال الشائع على  
الأقل وذلك وفقا لنص المادة 787 من القانون المدني السوري  
والتي نصت على : ( للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة  
أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك  
إلى أسباب قوية... ) و إلا اعتبر تصرفه تصرفا موقوفا على  
إجازة باقي المالكين على الشيوع أو إجازة من يملك النصاب له  
أو موافقة من سيكون العقار المثقل بالارتفاق من نصيبه عند  
القسمة.

وإذا كان حق الارتفاق بمقابل فيجب أن يكون منشئ الارتفاق  
أهلا للتصرف، فإذا كان المتصرف ناقص الأهلية أو فاقدًا

ولا يمكن أن يكون تصرفه منشئاً للاتفاق وهناك حالات يكون فيها التصرف بحاجة إلى إذن كما في حالة الوصي فإن التصرف الواقع من الوصي لا ينفذ إلا بعد الحصول على إذن المحكمة حسب نص المادة 182 من قانون الأحوال الشخصية السوري: (لا يجوز للوصي دون إذن من المحكمة مباشرة التصرفات الآتية: أ- التصرف في أموال القاصر بالبيع أو الشراء أو المقايضة أو الشركة أو الإقراض أو الرهن أو أي نوع آخر من أنواع التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة لحق عيني).

ويجب مراعاة الأوضاع الشكلية للتصرف القانوني الذي ينشئ حق الارتفاق. ففي عقود المعاوضة كالبيع والمقايضة لا يوجد شكل خاص يجب اتباعه في العقد أما إذا كان التصرف القانوني على شكل وصية أو هبة فيجب إفراغ هذا التصرف في الشكل الذي يتطلبه القانون لذلك.

٢. أن يكون المستفيد من حق الارتفاق مالكا للعقار المرتفق، ذلك لأن الارتفاق لا يكون لمصلحة أو منفعة شخصية بل هو لمنفعة عقار مفروضة على عقار آخر، كما يجب فيمن يترتب له حق الارتفاق أن يكون أهلا للتصرف إذا كان قد تلقى حق الارتفاق بعوض أي لقاء مال بينما ينتفي هذا الشرط في حالة كون التصرف قد حصل على سبيل التبرع إذ أنه عندها ينطوي على نفع خالص له. ويجوز هنا أن يكون مالك العقار المرتفق مالكا له على الشيوع مع شركاء آخرين و لكن لا ينفذ حق الارتفاق إلا برضاء الشركاء الآخرين جميعا حتى يتقرر حق الارتفاق على العقار الشائع كله إلا إذا وقع جزء العقار الشائع عند القسمة في نصيب الشريك الذي تعاقد على حق الارتفاق.

٣. ألا يكون الباعث على الاتفاق مخالفا للنظام العام، حيث نصت المادة 987 في فقرتها الأولى (يجوز لمالكي العقارات أن يحدثوا عليها أو لمنفعتها ما شأوا من الارتفاقات بشرط ألا



تفرض على شخص أو لمنفعة شخص بل على أرض ، و إلا تخالف النظام العام) .

لما كان مضمون حق الارتفاق هو قيام مالك العقار المرتفق بعمل معين في العقار المرتفق به أو امتناع مالك العقار المرتفق به عن القيام بعمل معين في حالة الارتفاق السلبي فإن هذا العمل أو الامتناع عنه يجب أن يكون مشروعاً و غير مخالف للنظام العام . وعادة تكون مخالفة هذه المادة صعبة جداً إلا أن وجود ما يخالفها ليس بمستحيل و كمثال على ذلك نذكر مالك عقار أنشأ حق ارتفاق بالمرور في أرضه لتجار يمارسون تجارة ممنوعة بغية تسهيل مرور البضائع و تهريبها عبر أرضه.

٤. إن حق الارتفاق التعاقدى باعتباره حقا عينيا عقاريا هو واجب التسجيل في السجل العقاري فإن كان التصرف القانوني عقد معاوضة أو تبرع فحق الارتفاق لا يسري تجاه الغير أو مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به إلا بعد تسجيله في السجل العقاري. وكذلك الأمر إذا كان التصرف القانوني وصية أو هبة فحق الارتفاق لا يسري تجاه الغير، ولا فيما بين الورثة أو الموصى له إلا بتسجيله أيضا، لذلك فإن الدعوى المتعلقة بحق ارتفاق هي دعوى عينية عقارية لا يجوز سماعها إذا لم يكن العقار مسجلا في السجل العقاري وبعد وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار المطلوب إنشاء حق الارتفاق عليه كما يجب أن يكون العقار المرتفق به أيضا مسجلا في السجل العقاري ويتوجب على القاضي التأكد من ذلك ابتداء عند سماع الدعوى التي تتعلق بحق ارتفاق .

أما إذا كانت هذه العقارات تقع في منطقة غير محددة ومحركة وأحدث صاحب العقار نوافذ ومطبات تطل على أرض جاره بصورة مخالفة للقانون من دون معارضة هذا الجار فإنه يكتسب هذا الحق الارتفاقي بمرور الزمن، أما إذا أجريت عمليات التحديد والتحرير وأهمل تسجيل حقه، فإنه يفقده بعد

انقضاء السنتين المنصوص عليهما في المادة / 31 من القرار  
186.

### الارتفاق المحدث بتخصيص المالك الأصلي ( رب الأسرة )

لم يتطرق القانون السوري إلى هذا النوع من الارتفاقات والتي  
تطرق إليها بعض القوانين الأخرى كالقانون المدني الفرنسي  
في مواده 692 و 693 والقانون المدني المصري في المادة  
1017 و القانون المدني الاردني في المادة 1275.

ما هو الارتفاق المحدث بتخصيص المالك الأصلي؟؟؟

هو تكليف يقرره شخص لمصلحة عقار جار في ملكه على  
عقار يملكه هو أيضا أي أن مالك العقارين هو شخص واحد  
هنا. ويصبح هذا التكليف في حالة انتقال ملكية أي من العقارين  
سابقى الذكر إلى شخص آخر أو كلاهما لشخصين مختلفين  
ارتفاقا ما لم يوجد نص أو شرط يخالف ما سبق.

مثال على ارتفاق رب الأسرة:

قام مالك أحد العقارات بإحداث نوافذ و مطلات في عقار يملكه  
على عقار آخر يملكه هو أيضا. في هذه الحالة و عند انتقال  
ملكية أحد هذين العقارين إلى شخص آخر فإن هذا الارتفاق  
يبقى لصالح العقار المستفيد منه و يحق للمالك المستفيد من  
المطل أن يتمسك به في مواجهة مالك العقار الآخر المرتفق به.

على الرغم من أن القانون السوري قد خلا من ذكر هذا النوع  
من الارتفاقات و لكنه، أي القانون السوري، وفي مادته الأولى  
أوجب عند فقدان النص الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية  
ومن ثم العرف تليها مبادئ القانون الطبيعي و العدالة و هو ما

· قا 3116 من التقنين المدني السوري ج 8 الصفحة 8092  
· الحقوق العينية الأصلية للدكتور محمد وحيد سوار الدين

ساعد الاجتهاد القضائي على سد هذه الثغرة ضمن مواد القانون.

## الفصل الثاني

### اكتساب حق الارتفاق بالتقادم

يمكن للارتفاق كأبي حق عيني أصلي آخر أن يكتسب بالتقادم المكسب إذا توفرت شروط التقادم العامة و جرى ذلك في المناطق غير المحددة والمحرة فقط وذلك بعد تحقيقه شرطي الحيابة الصحيحة والمدة القانونية اللازمة لصحة اكتساب هذا الحق بالتقادم.

شروط اكتساب حق الارتفاق بالتقادم:

أ- الحيابة الصحيحة:

نصت المادة 907 من القانون المدني السوري على :

1- لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة من المباحات أو عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح.

2- وإذا اقترنت بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر قبل من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيابة أو التبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.

و عليه فإن الحيابة الصحيحة تكون ببسط الشخص سيطرته الفعلية الواضحة والصريحة و الخالية من العيوب كالإكراه واللبس على شيء جائز التعامل به و لكنه في الوقت ذاته ليس مباحا و لا متروكا للاستعمال على سبيل التسامح.

كمثال على الأعمال المباحة نذكر أن استعمال الجار حقه في فتح مطلات على جاره ضمن ما رخصه له القانون لا يتفق مع مبدأ التعدي لكسب الحق بالتقادم إذ أنه هنا يستعمل حقا مشروعاً و مباحاً له بالقانون.

بينما نذكر مثالا على التسامح أن استعمال الجار لأرض جاره للوصول إلى أرضه على الرغم من وجود طريق مستقلة لها ولكنها أطول بالوصول وسكوت جاره عنه تسامحا لا يكسبه أي حق بأرض جاره مهما طال الزمن.

ب- مرور المدة القانونية اللازمة للحيازة:

إن المدة القانونية اللازمة في الحيازة المكسبة لحق الارتفاق هي ذاتها المدة القانونية اللازمة لكسب الحيازة في الملكية وقد نصت عليها المادتان 917 و 918 من القانون المدني السوري:

المادة 917:

من حاز منقولا أو عقارا غير مسجل في السجل العقاري دون أن يكون مالكا له أو حاز حقا عينيا على منقول أو حقا عينيا على عقار غير مسجل في السجل العقاري، دون أن يكون هذا الحق خاصا به كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة.

المادة 918 :

١. إذا وقعت الحيازة على العقارات أو الحقوق العينية المبينة في المادة السابقة وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات.
٢. ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.
٣. والسبب الصحيح هو سند أو حادث يثبت حيازة العقار بإحدى الوسائل التالية: الاستيلاء على الأراضي الموات، انتقال الملك بالإرث أو الوصية، الهبة بين الأحياء بدون عوض أو بعوض، البيع أو الفراغ.

وفي جميع الأحوال فإن هذه الحقوق المكتسبة بالتقادم لا تثبت إلا بالتسجيل في السجل العقاري.

## الفصل الثالث

### أسباب اكتساب حق الارتفاق بالقانون

يكون محل الارتفاق القانوني حسب نص المادة 966 من القانون المدني السوري إما منفعة عامة وأما منفعة خاصة.

### الارتفاق القانوني العائد لمصلحة عامة

نصت المادة 967 على ما يلي: تحدد القوانين والأنظمة الخاصة الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العامة، سواء أكانت الغاية منه التمكن من الوصول إلى شواطئ البحر وضايف مجاري المياه ، أو تأمين أو تسهيل مهمة اعداد المسالك أو المنشآت العامة، والعناية بها أو استعمالها، وعلى الأخص المنشآت العسكرية البرية أو البحرية .

و الملاحظ هنا أن الارتفاقات الواردة في هذه المادة لا تتعلق بحق عقار على عقار إنما هي عبارة عن قيود قانونية تقيد مالك عقار ما في استعماله لعقاره عندما يتعلق الموضوع بتأمين منفعة عامة كخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي التي تصل بين المدن وتتمركز الأعمدة التي تحمل الأسلاك ضمن أراضي الأفراد.

### الارتفاق القانوني العائد للمنفعة الخاصة

لقد تناول القانون المدني السوري حقوق الارتفاق القانونية للمنفعة الخاصة من الماده 968 إلى المادة 985 وتطرق فيها إلى تفصيل الارتفاقات القانونية كما يلي:

- المادة 968 تحدث فيها عن إسالة مياه الأمطار.
- المادة 969 تحدث فيها عن الأعمال التي تلحق الضرر بالأراضي المجاورة كالنقب والحفر والسبر وإقامة المستودعات الخطرة أو المزعجة أو المضرة بالصحة إلخ.....
- المادة 970 الى المادة 973 وتحدث فيها عن المطلات و النوافذ والمسافات المطلوبة وطرق حسابها والاستثناءات المتعلقة بها.
- المادة 974 والمادة 975 تناول فيها موضوع الحائط المشترك ومعنى الاشتراك ونطاق الشراكة.
- المادة 976 قد تناول فيها موضوع الأشجار الواقعة على حدود أرضين مملوكتين لشخصين مختلفين وشروطها.
- المادة 977 إلى المادة 979 بحثت بحق المرور للعقار المحبوس عن الطريق العام وكل ما يتعلق بهذا الحق.
- المواد 980 إلى 983 تعلقت بحق مرور المياه لصاحب العقار الذي يريد أن يستعمل لري أرضه المياه الطبيعية أو الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها بأن يحصل على مرور هذه المياه في الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه وتناولت هذه المواد كل ما ينظم هذا الموضوع.
- وكذلك نظمت المادتان 984 و 985 موضوع إسالة المياه إلى خارج العقار لتجفيف أرضه.

ويلاحظ من المواد السابقة أنها تفصل بين الارتفاق الطبيعي والارتفاق القانوني لمصلحة خاصة مع العلم أن كلاهما يهدفان إلى تحقيق منفعة خاصة كما أن الكثير مما تناوله المشرع في المواد السابقة لا يعدو كونه قيودا على الملكية والتزامات للجوار وليس ارتفاقا بكل معنى الكلمة كالمطلات والأعمال التي تلحق الضرر بالجوار والحائط المشترك على سبيل المثال.

وسنبحث هنا في الحقوق التي تعد ارتفاقا حقيقيا يعود لمصلحة أو منفعة خاصة ومن أهمها:

١. حق المرور للعقار المحبوس عن الطريق العام.
٢. حقوق الارتفاق القانونية المتعلقة بالمياه.

## المطلب الأول

### حق المرور للعقار المحبوس عن الطريق العام

#### أسباب حق المرور

يكتسب حق المرور للعقار المحبوس عن الطريق العام بأحد الأسباب التالية:

١. بمقتضى التصرف القانوني (كاتفاق جار مع جاره أن يمنحه حق المرور في أرضه)
٢. بالتقادم.
٣. بمقتضى نص القانون وهو ما سيكون موضع البحث هنا وقد خصص له المشرع المواد من المادة 977 إلى المادة 979 من القانون المدني السوري

#### شروط الحصول على حق المرور

نصت المادة 977 من القانون المدني السوري على ما يلي:

١. لمالك العقار المحاط من كل جانب والذي لا منفذ له إلا الطريق العام أن يطلب ممرا في الأرض المجاورة مقابل دفعه تعويضا بنسبة الضرر الذي قد يسببه.

٢. ويعطى نفس الحق مالك العقار الذي ليس له إلا منفذ غير كاف لاستثماره استثماراً زراعياً أو صناعياً.

وعليه فإنه يجب على مالك العقار المرتفق للحصول على الممر القانوني أن يحقق الشروط التالية ألا وهي الانحصار وألا يكون هذا الانحصار بسببه والضرورة للاستعمال إضافة إلى التعويض لصاحب العقار المرتفق به ويمكن تفصيل هذه الشروط كما يلي:

#### أولاً- أن يكون العقار المرتفق محصوراً:

يعد العقار محصوراً إذا لم يكن له منفذاً إلى الطريق العام أو كان له منفذ ولكن هذا المنفذ غير كاف للوصول إلى الطريق العام بحيث يجعل الوصول إلى هذا الأخير شاقاً وباهظ الكلفة.

#### ثانياً- ألا يكون هذا الانحصار بفعل المالك:

نصت المادة 979 من القانون المدني السوري على ما يلي:

١. إذا أصبحت الأرض محاطة من كل جانب بسبب تجزئتها إثر بيع أو مقايضة أو قسمة أو أي عقد آخر، فلا يجوز طلب ممر إلا في الأراضي التي تكون هذه المعاملات قد جرت عليها.

٢. و لكن إذا تعذر فتح ممر كاف في الأراضي المقسومة، فتطبق عندئذ المادة 977.

وعليه فإذا انحصر العقار عن الطريق العام نتيجة لتجزئته إثر بيع جزء أو قسم منه، أو مقايضة أو قسمة أو أي عقد آخر فإن حق المرور عندها يتقرر على الأراضي التي جرت هذه التصرفات عليها من العقار ذاته لأن الالتزام بالضمان يترتب على كل من البائع والمقايض والمتقاسم ويستتبع تقديم ممر كاف لاستغلال العقار الذي آل إلى الطرف الآخر لأن هذا الانحباس كان بسبب تصرفهم و يجب ألا يتحمل الغير النتيجة.



ولكن المادة 979 من القانون المدني السوري تركت استثناء في فقرتها الثانية للقاعدة التي أقرتها وهي حالة القسمة التي يتعذر معها شق ممر كاف في الأراضي المقسومة وحالة التعذر هنا ينطبق عليها نص المادة 977 من القانون المدني السوري ويستطيع مالك الجزء المحصور من العقار المقسم أن يطلب منح حق مرور لهذه الأرض من أرض أخرى لمالك آخر. وعليه فلتطبيق هذا الاستثناء يجب توفر شرطي القسمة والتعذر معا وإلا لا تطبق.

**ثالثا- أن يكون الممر ضروريا لاستعمال العقار المحصور واستغلاله:**

إن ضرورات استغلال العقار المنحصر هي التي تسوغ إقرار حق المرور القانوني وتحدد أيضا مدى هذا الارتفاق و لذا يتوجب تبيان نوع الاستغلال ومداه الضروري:

**نوع الاستغلال:**

حددت الفقرة الثانية من المادة 977 من القانون المدني السوري ضرورة لاستغلال العقار من أجل الحصول على حق المرور بالاستغلال الزراعي والصناعي فقط و لكن الاجتهاد القضائي توسع في هذه الضرورة ليشمل الاستغلال السكني والتجاري أيضا.

**المدى الضروري للممر:**

لمعرفة المدى الضروري للممر نطبق مبدأ (الضرورة تقدر بقدرها) أي أن مدى الممر يجب أن يكون مناسبا ليحقق استغلال العقار المرتفق دون أي زيادة أو نقصان في هذا المجال، أي إذا كان المدى أكبر أو أقل من المدى الضروري للاستغلال فحينها يصار إلى تعديل هذا المدى تضيقا أو توسيعا للحصول على المدى الصحيح، فمثلا إذا رأى القاضي أن الممر الذي يوصل عقارا معدا للسكن بالطريق العام لم يعد كافيا لمرور السيارات الحديثة، جاز له الحكم بتوسيع الممر القائم.

رابعاً- أن يدفع طالب الممر تعويضاً لصاحب العقار المرتفق به:

نصت الفقرة الأولى من المادة 977 من القانون المدني السوري على:  
(لمالك العقار المحاط من كل جانب والذي لا منفذ له إلا إلى الطريق العام أن يطلب ممراً في الأرض المجاورة مقابل دفعه تعويضاً بنسبة الضرر الذي قد يسببه).

وهنا نرى أن التعويض الذي يجب على مالك العقار المرتفق دفعه إلى مالك العقار المرتفق به يجب أن يتناسب مع الضرر الذي سببه له فقط فهو لا ينسحب على المنفعة التي حصل عليها مالك العقار المرتفق على حساب العقار المرتفق به.

و يلاحظ بأن هذا التعويض لا يعد ثمناً للممر. وأن إعطاء العقار المحبوس عن الطريق العام ممراً لا يهدف إلى تملك الممر ولكن إلى إحداث حق الارتفاق.

ونذكر أيضاً أن حق المرور يثبت بقوة القانون لصاحب العقار المرتفق بمجرد وجود عقاره في حالة الانحصار.

## أحكام حق المرور

أولاً: المستفيدون من الارتفاق

لا يحق سوى لمالك الأرض المحصورة أو صاحب حق عيني عليها (حق انتفاع أو حق سطحية) طلب حق المرور، أي أن أصحاب الحقوق الشخصية هنا كالمزارع والمستأجر لا يستطيعون طلب حق المرور إلا من خلال الاستعانة بالمالك أو بصاحب الحق العيني ليتم الطلب عن طريقه.

## ثانياً: العقار المرتفق به

يقع حق الارتفاق بالمرور على عقار سواء أكان هذا العقار مملوكاً لشخص أو كان عقاراً لا يجوز التصرف به كعقار الوقف أو الأملاك العامة عندما يسمح تخصيصها بحق الارتفاق بالمرور.

## ثالثاً: منشأ حق الارتفاق بالمرور

ينشأ حق الارتفاق بالمرور عن طريق التعاقد بين مالكي العقارين المرتفق والمرتفق به أو بقوة القانون عندما تتوفر شروط الانحصار.

## رابعاً: تعيين الممر

نصت الفقرة الأولى من المادة 978 من القانون المدني السوري على: ( يؤخذ الممر من الجهة التي تكون فيها مسافته من الأرض المحاطة إلى الطريق العام أقصر ما يكون) وهذه المسافة تفيد كلا الطرفين بحيث يصل مالك العقار المرتفق إلى هدفه بأقصر السبل من غير أن يرهق مالك العقار المرتفق به مع مراعاة الفقرة الثانية من المادة 978 والتي نصت على: ( إنما يجب أن يعين الممر في النقطة التي يسبب فتحه فيها أقل ضرر لمالك الأرض التي يمنح الممر فيها). وعليه فإن القاضي يبحث دوماً عن أفضل الممرات ملائمة لمالك العقار المرتفق من جهة وبأقل الأضرار لمالك العقار المرتفق به من جهة أخرى وما يؤيد ذلك أن المادة 977 من القانون المدني السوري لم تشترط موقعاً محدداً للممر.

وتكون أبعاد الممر بما يساعد على استعماله من قبل مالك العقار المرتفق بشكل نافع من دون إرهاب لمالك العقار المرتفق به أو أرضه.

## خامساً: تغيير شكل و موقع الممر و طريقة استعماله

تنص الفقرة الثالثة من المادة 992 من القانون المدني السوري على: ( إنما إذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد أصبح أشد إرهاباً لمالك العقار

المرتفق به أو كان يمنعه عن القيام بإصلاحات مفيدة ، فله أن يعرض على مالك العقار المرتفق مكانا بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه ، ولا يحق لهذا الأخير أن يرفض العرض) و عليه فلمالك العقار المرتفق به طلب تغيير مكان الارتفاق الذي أصبح مرهقا له أو يمنعه من القيام بالأعمال المفيدة لأرضه دون موافقة مالك العقار المرتفق بشرط أن يكون المكان الجديد بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه.

### سادسا: تسجيل حق المرور

إن حق المرور هو من الارتفاقات القانونية التي نصت المادة 962 من القانون المدني السوري على إعفائها من التسجيل في فقرتها الأولى إلا أن المشرع وفي الفقرة الثانية من المادة ذاتها نص على: (بيد أن الارتفاق المختص بحق المرور العائد لأرض محاطة بأرض أخرى يمكن تحديده بوضوح، بناء على طلب مالك العقار المرتفق به).

و عليه فإن التسجيل في السجل العقاري لحق المرور القانوني مستحب ، ولكنه ليس واجبا، منعا لأي نزاع قد ينشأ بين الطرفين صاحبي العلاقة، مالكي كل من العقار المرتفق و العقار المرتفق به حول حق الارتفاق. ويلاحظ هنا أن في التسجيل مصلحة للطرفين وليس لمالك العقار المرتفق به فقط كما أشارت المادة سابقة الذكر آنفا.

### سابعا: انقضاء حق المرور بزوال الانحصار

نصت الفقرة الثالثة من المادة 993 من القانون المدني السوري على أنه ( يحق للقاضي أن يأمر بالترقيين إذا كان الارتفاق غير مجد أو كان غير ممكن الإنفاذ). و عليه إذا زال الانحباس بأن اتصل العقار بالطريق العام لأي سبب كان، فإن حق المرور المفروض قانونا على العقار المرتفق به يزول بزوال السبب الذي أوجده و يحق للقاضي ترقيين هذا الارتفاق إذا كان قد تم تسجيله في السجل العقاري بناء على طلب مالك العقار المرتفق به. ولمالك العقار المرتفق هنا استرداد جزء من التعويض الذي دفعه سابقا لمالك العقار المرتفق به مقابل حق المرور ويعود للقاضي في

حالة الخلاف على هذا الأمر تحديد قدر هذا الجزء من التعويض الواجب الرد.

## المطلب الثاني

### حقوق الارتفاق المتعلقة بالمياه

تطرق القانون المدني السوري لحقوق الارتفاق المتعلقة بالمياه في موضعين وهما الموضوع المخصص لحق الارتفاق الطبيعي حين تناول حق مسيل المياه الطبيعية من الأراضي العالية إلى الأراضي الواطنة في المادتين 963 و 964 والموضع الثاني من خلال المواد التي تناولت الارتفاقات المتعلقة بالمياه من ضمن حقوق الارتفاق القانونية في المواد 968 و 980 إلى 985 وفيما يلي سنبحث فيها وفقا لتسلسل المواد القانونية .

#### أولاً: حق مسيل المياه الطبيعية من الأراضي العالية الى الأراضي الواطنة:

هو حق إسالة المياه الطبيعية أو تصريف المياه غير الصالحة أو الزائدة عن الحاجة وإمرارها في أرض الغير. ويهدف هذا الحق إلى استبعاد المياه الزائدة كمياه الأمطار ومياه الينابيع الطبيعية والمياه الناتجة عن ذوبان الثلوج وقد نص المشرع على أحكام هذا الحق وشروطه ومداه في المادتين 963 و 964 من القانون المدني بحيث جعل في المادة 963 الأراضي الواطنة مسخرة لخدمة الأراضي التي تعلوها لجهة تلقي المياه التي تسيل سيلا طبيعيا من الأراضي العالية ومنع المشرع مالك الأرض الواطنة أن يقيم سدا يمنع المسيل كما منع المشرع مالك الأرض العالية من زيادة عبء هذا الارتفاق على الأرض الواطنة.

وعالج المشرع في المادة 964 موضوع استعمال مياه الأمطار ومياه العيون والمياه التي يتم تفجيرها من جوف الأرض العالية والتي يستحق مالك الأرض الواطئة التعويض على إسالتها ضمن أرضه مادام مالك الأرض العالية هو من قام بتفجيرها. ونص أيضا على منع زيادة عبء الارتفاق بمسيل المياه على البيوت والباحات والبساتين والجنان والعرضات المسورة الملاصقة للمساكن. كما حدد الاختصاص القضائي في الفقرة السادسة من المادة ذاتها لقاضي صلح المنطقة في كافة النزاعات التي تنشأ عن إحداث وإنشاء واستعمال حقوق الارتفاق المذكورة.

## ثانيا: الارتفاقات المتعلقة بالمياه:

### 1- إسالة مياه الأمطار:

وردت ضمن الارتفاقات القانونية العائدة لمنفعة خاصة في نصوص القانون المدني حيث نصت المادة 968: (على كل مالك عقار أن يبني سطوحه بصورة تسيل معها مياه الأمطار في أرضه أو في الطريق العمومية مع مراعاة الأنظمة الخاصة المتعلقة بالطرقات، ولا يجوز له إسالة هذه المياه في الأرض المجاورة) وعليه، ليس لأحد أن يدع مياه الأمطار الهاطلة فوق سطح عقاره تسيل على عقار الغير بل يجب إسالتها إما على أرضه وإما على الطريق العام فقط.

### 2- حق المجرى:

نصت المادة 980 من القانون المدني السوري على ما يلي: ( يمكن لكل مالك عقار يريد أن يستعمل لري أرضه المياه الطبيعية أو الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها، أن يحصل على مرور هذه المياه في الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه بشرط أن يدفع عن ذلك تعويضا معجلا).

وعليه يحق لمالك الأرض إمرار المياه الطبيعية أو الاصطناعية البعيدة عن أرضه إذا حقق الشرطين التاليين:

- أن تكون الأرض المرتفعة والتي سيحصل منها على المياه غير ملاصقة لأرضه وإلا استمد المياه منها مباشرة دونما حاجة إلى ارتفاق.
- أن يدفع عن ذلك تعويضا معجلا ومناسبا لصاحب الأرض التي سيمر بها المجرى.

### 3 - حق تصريف مياه الري:

عالجت هذا الموضوع المادة 981 من القانون المدني السوري حيث نصت على أنه يمكن لمالك العقار الذي حصل على الارتفاق بمجرى مياه، طبيعية كانت أم اصطناعية، أن يحصل بالمقابل على إجازة لإمرار المياه الزائدة التي تسيل من أرضه بعد ريهها، في الأراضي التي تكون تحتها لقاء دفعه تعويضا معجلا لمالك تلك الأرض .

### 4 - حق إسناد الإنشاءات الفنية:

نصت المادتان 982 و 983 من القانون المدني السوري على ما يلي:

المادة 982: ( مع الاحتفاظ بالنصوص المتعلقة بمآخذ المياه، يمكن لكل مالك عقار مجاور لمجرى ماء، إذا أراد استعمال المياه لري أرضه أن يحصل لقاء تعويض معجل، على إجازة بإسناد الإنشاءات الفنية اللازمة لإقامة مأخذ الماء، إلى الأرض الواقعة مقابل أرضه على ضفة المجرى).

المادة 983 :

1. إذا طلب مالك العقار المراد إسناد الإنشاءات الفنية إلى أرضه الاشتراك في استعمال السد فعليه أن يتحمل نصف مصاريف الإنشاء و الصيانة.

٢. ولا يحق له في هذه الحال، أن يطالب بأي تعويض مقابل إسناد السد إلى أرضه، وإذا كان قد قبض تعويضا فعليه أن يرده.

#### 5 - حق تصريف المياه المتولدة من تجفيف الأراضي المغمورة:

عالجت المادة 984 من القانون المدني السوري في فقرتها الأولى هذا الأمر بقولها:

(لكل مالك عقار يريد إصلاح أرضه بإسالة مياهها أو بأية طريقة أخرى للتجفيف أن يجر هذه المياه مقابل تعويض عادل معجل الدفع، تحت الأرض أو فوقها عبر الأراضي الفاصلة بين أرضه وبين مجرى ماء أي خندق آخر لمسيل المياه).

ويرد حق تصريف المياه المبحوث هنا على العقارات التي تفتقر إلى قنوات التصريف ما عدا ما استثنته الفقرة الثانية من المادة 984 بقولها (ويستثنى من هذا الارتفاق البيوت والبساتين والحدائق و الجنائن والعربات المسورة المجاورة للمساكن).

#### 6 - حق الاشتراك بإسالة المياه بين العقارات المتجاورة:

نص المشرع في المادة 985 من القانون المدني السوري على أنه يحق لمالكي العقارات المجاورة للعقار الذي ارتفق بحق التصريف أو المجاورة لمجرى التصريف أن يشتركوا باستعمال المجرى أو الخندق المحدث شرط أن يدفعوا قسما من كلفة هذا المجرى أو أن يدفعوا كلفة تحويل المجرى فيما إذا اقتضى استعمالهم إياه أي تحويل وكذلك أن يدفعوا ما يصيبهم من كلفة صيانة المجرى المحدث للتصريف.



## الفصل الرابع

### القضاء المختص

حدد المشرع المحكمة المختصة للنظر في النزاعات حول حقوق الارتفاق في نصوص القانون المدني وكذلك في نصوص قانون أصول المحاكمات المدنية والتي تشير جميعها إلى أن النظر بهذه النزاعات ينعقد لمحكمة الصلح المختصة مكانيا وفيما يلي نص هذه المواد:

#### أولاً: حسب القانون المدني

حسب الفقرة السادسة من المادة 964 فإن قاضي صلح المنطقة يختص بالخلافات الناشئة عن إحداث أو استعمال الارتفاق الطبيعي وعن التعويضات التي تتوجب عند الاقتضاء لمالكي الأراضي الواطئة وعلى هذا القاضي أن يوفق في حكمه بين مصالح الزراعة والصناعة وبين الاحترام الواجب لحق الملكية.

المادة 986:

إن المنازعات التي قد تسفر عن إحداث حق الارتفاق هذا وعن استعماله، وعن تحديد ممر المياه، وعن القيام بالأشغال اللازمة لإسالة المياه أو للتجفيف أو عن التعويضات وأكلاف الصيانة، ترفع إلى قاضي صلح المنطقة الذي يتوجب عليه، عند إصدار حكمه، أن يوفق بين مصالح المشروع وبين الاحترام الواجب لحق الملكية.

## ثانيا: حسب قانون أصول المحاكمات

نصت المادة 63:

تختص محكمة الصلح مهما تكن قيمة المدعى به في الدعاوى التالية:

أ: .....

ب: .....

ج: .....

.....

و: إحداه حق الارتفاق التعاقدى واستعمال حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية والتعاقدية وجميع المنازعات الناشئة عن هذه الحقوق.

ومن خلال النصوص القانونية المسرودة أعلاه نجد أن النص الوارد في المادة 63 أصول مدنية قد جاء عاما وشاملا لجهة نوعية الارتفاق وقيمة الحق المدعى به.

## (الباب الرابع)

### استعمال حق الارتفاق

#### مقدمة:

لا يمكن لصاحب العقار المرتفق أن يستعمل حق الارتفاق إلا ضمن نطاق هذا الحق، ويحدد نطاق حق الارتفاق سند إنشائه كما يلي:

١. في الارتفاق القانوني تكون النصوص القانونية المنشئة له هي المحددة لهذا النطاق.

٢. أما إذا كان الارتفاق تعاقدياً فالسند الذي أنشأه هو الذي يحدد نطاقه، وفي حالة الشك يعود للقاضي تعيين مدى الارتفاق بحسب ما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين.

٣. أما في حالة الارتفاق المكتسب بالتقادم فالحيازة هي التي تحدد نطاق الحق.

ومن خلال ما سبق بيانه فإن سند الإنشاء في حق الارتفاق هو الذي يحدد نطاقه. وإن نصوص المواد من 988 إلى 992 من القانون المدني السوري عالجت موضوع استعمال الارتفاقات في حال عدم وجود سند بإحداثها وهذا ما حددته الفقرة الثانية من المادة 987، وفي هذا المجال سنبحث المراكز القانونية لكل من مالكي العقارين المرتفق والمرتفق به من خلال نصوص المواد المذكورة أعلاه.

## الفصل الأول

### المركز القانوني لمالك العقار المرتفق

لمالك العقار المرتفق حقوق نابعة عن التمتع بالارتفاق لصالح عقاره بالشكل الأمثل وفقا لأحكام القانون إلا أنه يترتب عليه عدم التجاوز في ذلك بما يضرّ العقار المرتفق به، وتتلخص حقوقه وواجباته في البنود الخمسة التالية:

#### (1) استعمال الارتفاق :

نصت المادة 988 من القانون المدني السوري على ما يلي:

- 1- من احدث ارتفاقا فقد منح ضمنا ما هو لازم لاستعماله.
- 2- فحق الاستقاء من عين يتضمن حتما حق المرور في الأرض التي تقع فيها العين.

نلاحظ من نص هذه المادة أنها قد منحت مع حق الارتفاق كل حق يحتاج إليه الارتفاق ليكون استعماله ممكنا وجاء نص الفقرة الثانية من المادة لتعطي مثلا على هذه الحقوق الإضافية فالشخص الذي حصل على حق استقاء الماء من أرض جاره على سبيل المثال يلحقه تبعا أو ضمنا حق العبور ضمن هذه الأرض للوصول إلى عين الماء . ويشترط أن يكون الارتفاق التبعي ضروريا لاستعمال الارتفاق الأصلي، أما إذا كان مجرد عمل نافع لصاحب الارتفاق الأصلي فإن الحق التبعي غير ضروري ولو كان من شأنه التيسير على صاحب الحق فمثلا إذا لم يكن هناك ضرورة للمرور ضمن العقار المرتفق به لتصريف المياه فلا حاجة عندها إلى المرور ولو أدى ذلك إلى تيسير عملية التصريف.

ويجدر الذكر أن الارتفاق التبعي أو الضمني يتبع الارتفاق الأصلي في مصيره فهو ينقضي بانقضائه لأي سبب يكن كونه تابعا له.

## (2) إجراء الأعمال الضرورية لاستعمال الارتفاق و صيانتته:

نصت المادة 989 من القانون المدني السوري على أن ( لمالك العقار المرتفق الحق في أن يقيم في العقار المرتفق به كل المنشآت اللازمة لاستعمال هذا الارتفاق و لصيانتته ). وهذا يعني أن مالك العقار المرتفق له الحق بالقيام بما هو ضروري من الأعمال لاستعمال حق الارتفاق، فعلى سبيل المثال إذا احتاج حق ارتفاق المرور إلى إقامة جسر للمرور أو إلى تعبيد الطريق أو صيانتته فله القيام بذلك ضمن المعقول وبدون المبالغة في استعمال الحق وإلا توجب عليه التعويض على صاحب العقار المرتفق به نتيجة لتجاوزه الحدود وإساءة استعماله لحقه.

## (3) النفقات اللازمة لاستعمال الارتفاق و صيانتته:

نصت المادة 990 من القانون المدني السوري على أن ( أكلاف المنشآت اللازمة لاستعمال الارتفاق و صيانتته هي على عاتق مالك العقار المرتفق ) طالما أن الارتفاق قد نشأ لمصلحة استعمال العقار المرتفق، فإن إية كلفة تقع في مجال استعمال حق الارتفاق إنما تتوجب على عاتق المرتفق أي المستفيد إذ لا يعقل أن يترتب الارتفاق إضافة إلى كلفة استعماله إن وجدت على عاتق المرتفق به وذلك بناء على مبدأ الغرم بالغنم فمالك العقار المرتفق يغنم على حساب مالك العقار المرتفق به وعليه تحمل هذه الأكلاف الضرورية لاستعمال الارتفاق و صيانتته على حسابه.

## (4) عدم إرهاب العقار المرتفق به:

نصت الفقرة الرابعة من المادة 992 من القانون المدني السوري على ما يلي: ( وكذلك من كان له حق ارتفاق، لا يمكنه استعماله إلا وفقا لمنطوق سنده ولا يجوز له أن يحدث في أرضه أو في العقار المرتفق به أي تعديل من شأنه إرهاب ذلك العقار) . وعليه فإن من كان له حق الارتفاق لا يستطيع أن يستعمله إلا وفقا لمنطوق سنده و يمنع عليه القيام بأي عمل سواء أفي العقار المرتفق أم المرتفق به من شأنه إرهاب العقار المرتفق به إلا إذا أتفق الطرفان على ذلك، وهنا نميز بين حالتين:

أولاً- إذا كان السند المنشئ للارتفاق قد قصر استخدامه على حاجة معينة:

تمنع قاعدة ثبات الارتفاق أي تعديل للشروط المحددة في سند إنشاء حق الارتفاق، وعليه فإن من تقرر له حق ارتفاق معين لا يجوز له التعدي على حق آخر، فمثلاً إن من حصل على حق فتح نافذة واحدة (مطل) لا يحق له فتح نافذتين بدلاً عن واحدة.

ثانياً- إذا كان السند المنشئ للارتفاق لم يقصر استخدامه على حاجة معينة:

إذا كان السند المنشئ للارتفاق ذا صيغة عامة فعندها يحق لصاحب العقار المرتفق أن يستعمل الارتفاق لجميع حاجات عقاره، ولو حصل تعديل في هذا العقار، أو تغيير في تخصيصه. فإذا ما قرر حق المرور، دون قيود معينة، لدار أعدت للسكن، فإنه يجوز لصاحب هذه الدار المرتفقة أن يحولها إلى متجر دونما أن يعد ذلك إرهاباً للارتفاق.

### (5) عدم تعديل نطاق الارتفاق:

يستطيع مالك العقار المرتفق أن يعدل طريقة استعمال الارتفاق من دون جعله مرهقاً وذلك وفقاً لمنطوق سنده ولكن يمتنع عليه تعديل الارتفاق ذاته كاستبداله بارتفاق آخر ولو لم يكن هذا الاستبدال مرهقاً للعقار المرتفق به، فمثلاً لا يمكن أن يستبدل ارتفاق الممر بارتفاق المجرى، أو ارتفاق ممر أنابيب المياه بارتفاق ممر الإنسان إذ أننا هنا لا نستطيع أن نجبر صاحب العقار المرتفق به على التساهل في زيادة عبء الارتفاق ولو لم تلحق هذه الزيادة ضرراً بعقاره، ويتبع ذلك أن مالك العقار المرتفق لا يحق له نقل مكان الارتفاق ولو كان هذا النقل ضرورياً لعقاره ولا يلحق ضرراً بالعقار المرتفق به.

## الفصل الثاني

### المركز القانوني لمالك العقار المرتفق به

#### واجب الإمتناع عن إنقاص الارتفاق:

نصت الفقرتان الأولى والثانية من المادة 992 من القانون المدني السوري على ما يلي:

١. لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يأتي بعمل يرمي إلى قصر استعمال الارتفاق أو إلى جعله أكثر مشقة.

٢. فلا يجوز له أن يغير وضعية الأماكن ، أو أن يحول الارتفاق إلى مكان غير المكان المعين له قديماً.

وبناء عليه وعلى قاعدة ثبات الارتفاق فإن على مالك العقار المرتفق به ألا يتعرض لصاحب العقار المرتفق في تمتعه بحقه عندما يكون الارتفاق إيجابياً كحق المجرى أو الممر أو السقاية، وأن يمتنع عن القيام بأي عمل من شأنه المساس بحق الارتفاق السلبي كعدم البناء وعدم التعلية كما أنه لا يحق لصاحب العقار المثقل بحق المرور أن يعيق حركة المرور فيه بأي طريقة كانت كأن يضع فيه أشياء أو يزرعه أو يجعل استعماله شاقاً أو يبديل مكانه بمشيئته المفردة من دون استشارة صاحب الحق بالارتفاق.

#### واجب الامتناع عن تبديل الارتفاق:

أما موضوع استبدال مكان الارتفاق فتطرقت إليه الفقرة الثالثة من نص المادة 992 إذ نصت على ما يلي: ( إنما إذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد أصبح أشد إرهاقاً لمالك العقار المرتفق به أو كان يمنعه عن القيام بإصلاحات مفيدة ، فله أن يعرض على مالك العقار المرتفق مكاناً بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه ، ولا يحق لهذا الأخير أن يرفض العرض ).

وكما نرى هنا لا بد لإعمال هذا المبدأ، أي إمكانية نقل مكان الارتفاق، من تحقق شرطين هما:

1- أن يكون الارتفاق في مكانه القديم قد أصبح أشد إرهاقا لمالك العقار المرتفق به أو إذا كان يمنعه عن القيام بإصلاحات مفيدة.

2- أن يعرض على مالك العقار المرتفق مكانا بسهولة المكان الأول لاستعمال حقه.

وهنا لا يحق لمالك العقار المرتفق أن يرفض العرض لأنه عندها يكون متعسفا في استعمال حقه.



## (الباب الخامس)

### سقوط حق الارتفاق وأسبابه

#### الفصل الأول

#### سقوط حق الارتفاق

يسقط الارتفاق حسب نص المادة 993 من القانون المدني كما يلي :

- 1- يسقط الارتفاق بالترقين .
- 2- ويتم الترقين بمفعول العقود أو الأحكام.
- 3- ويحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق غير مجد أو كان غير ممكن الإنفاذ.

إن الترقين هو شطب قيد حق الارتفاق من الصحيفة العقارية وهو لا يرد إلا على الحقوق واجبة الشهر فقط كما في الارتفاقات التعاقدية. وعليه فإن حقوق الارتفاق غير الخاضعة للتسجيل كالارتفاقات الطبيعية والقانونية لا تخضع للترقين كونها لم تسجل أصلاً، أما إذا كان حق الارتفاق مهما يكن نوعه قد سجل على الصحيفة العقارية فإنه يسقط بالترقين بمجرد وقوع سبب انقضائه ويسجل هذا الترقين على صحيفة العقار.

وإن حق طلب ترقين العقار يعطى لمالك العقار أو لمالك جزء منه على الشيوع، فإذا جزئ العقار المرتفق بقي الارتفاق مستحقاً لكل جزء من أجزائه.

أما إذا كان الارتفاق لا يفيد إلا جزءاً من أجزائه فلمالك العقار المرتفق به أن يطلب ترقين الارتفاق عن باقي الأجزاء الأخرى.

إذا جزئ العقار المرتفق به فإن كل جزء منه يبقى مثقلاً بحق الارتفاق إلا إذا كان هذا الارتفاق لا يستعمل على بعض هذه الأجزاء، فلمالك كل جزء منها حينها طلب ترفيق الارتفاق عن حصته.

## الفصل الثاني

### أسباب سقوط حق الارتفاق

#### الأسباب العامة لسقوط حق الارتفاق:

إن حق الارتفاق هو حق عيني لذا فإنه ينقضي بكافة الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء الحقوق العينية بشكل عام.

وبناء عليه، ينقضي حق الارتفاق إذا نص سند إنشائه على انقضائه بتاريخ معين وحل الأجل. أو إذا علق على شرط فاسخ فإنه ينقضي بتحقق هذا الشرط، كما ينقضي حق الارتفاق بالقسمة أو بنزول صاحب حق الارتفاق عن هذا الحق بإرادته المنفردة.

ولكن حق الارتفاق لا يسقط بالتقادم لعدم لاستعمال لأن بقاء حق الارتفاق مسجلاً في السجل العقاري رغم عدم استعماله ليس إلا دليلاً على تمسك صاحبه به وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض السورية.

#### الأسباب الخاصة لسقوط حق الارتفاق :

##### **1- استحالة الاستفادة من حق الارتفاق:**

يحق للقاضي حسب نص الفقرة الثالثة من المادة 993 من القانون المدني السوري أن يأمر بالترقيق إذا كان الارتفاق غير مجد أو كان غير ممكن الإنفاذ. وعليه فإن حق الارتفاق يزول إذا حصل أي تغيير سواء أفي العقار المرتفق أم المرتفق به وأفضى إلى زواله وجعل استعمال حق الارتفاق مستحيلاً ويلحق بهذا الموضوع هلاك أحد العقارين.

والاستحالة هنا يجب أن تكون دائمة وغير مؤقتة لأن زوال المانع المؤقت يعيد الحق إلى وضعه السابق.

ولا بد أن نذكر أيضا أن التغيير في أي من العقارين سواء المرتفق أو المرتفق به الذي يجعل استعمال الحق أكثر مشقة أو أقل نفعاً لا يمكن أن يعد من قبيل الاستحالة.

## 2- زوال منفعة الارتفاق:

إذا زالت منفعة الارتفاق لم يعد هناك مبرر لوجوده كما لو أن صاحب حق ارتفاق بشرب الماء من عند جاره قام بحفر بئر لديه تكفيه لتأمين حاجاته من الماء أو كان حق الارتفاق عبارة عن حق مرور وتم فتح طريق جديد يغني صاحب هذا الحق عنه ففي كلا الحالتين السابقتين تزول المنفعة المرجوة من الارتفاق لصالح العقار المرتفق. ولمالك العقار المرتفق به هنا حسب نص الفقرة الثالثة من المادة 993 للجوء إلى القضاء لإزالة الارتفاق.

ولابد من الإشارة هنا إلى أنه في حالة ضالة أو تفاهة الفائدة المرجوة من حق الارتفاق يتساوى الأمر مع حالة زوال المنفعة من الارتفاق، وبالتالي إذا ما أصر صاحب الحق في الارتفاق على إبقائه موجوداً رغم ذلك إضراراً بصاحب العقار المرتفق به، جاز للأخير استناداً إلى نظرية التعسف في استعمال الحق طلب إزالة هذا الارتفاق عن طريق القضاء، حيث نصت المادة 6 من القانون المدني السوري على ما يلي: يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال التالية:

أ-.....

ب- إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية، بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها.

مثال على ذلك:

عقار مرتفق بحق تصريف مياه الري، يحصل هذا العقار بعد فترة على قناة خاصة لتصريف هذه المياه بعيداً عن المرور بالعقار المرتفق به، ولكن مالك العقار المرتفق يصر على تصريف المياه الزائدة التي تسيل

من أرضه بعد ريبها عن طريق العقار المرتفق به. يعد هذا الإصرار تعسفا في استعمال الحق ويسبب الضرر للغير.

ويجب ملاحظة اتحاد ملكية العقارين لمالك واحد وتكون هذه الحالة باجتماع ملكية كل من العقارين المرتفق والمرتفق به بيد شخص واحد، وعندها لا يعود هناك ارتفاق لأن الارتفاق يترتب لمصلحة عقار على عقار آخر بشرط اختلاف المالكين وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة 960 من القانون المدني السوري. وهذا الاندماج أو الاتحاد في الذمة يجب أن يكون دائما وليس بشكل مؤقت.

وعليه، إذا انفصل العقاران بسبب فسخ البيع الذي رتب اتحاد الذمة فهنا تعود الحالة إلى ما كانت عليه و يبعث حق الارتفاق من جديد.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*

## مراجع البحث

- القانون المدني السوري.
- قانون أصول المحاكمات المدنية السوري.
- مجموعة الوسيط للدكتور عبد الرزاق السنهوري (الجزءان الثامن و التاسع).
- مجموعة التقنين المدني السوري للأساتذة شفيق طعمة و أديب استانبولي (الجزء الثامن).
- الحقوق العينية الأصلية للدكتور محمد وحيد الدين سوار.
- مجلة "المحامون".

# الفهرس

5	الباب الأول
5	تعريف، خصائص و محل حق الارتفاق
5	الفصل الأول
5	تعريف الارتفاق
7	الفصل الثاني
7	خصائص حق الارتفاق
9	الفصل الثالث
9	محل حق الارتفاق
10	الباب الثاني
10	تصنيف حقوق الارتفاق
10	حقوق الارتفاق الطبيعية
10	حقوق الارتفاق القانونية
11	حقوق الارتفاق التعاقدية
11	الارتفاقات حسب الرأي الفقهي من حيث وجوب إشهارها
12	الارتفاقات حسب الرأي الفقهي من حيث موضوعها
14	الباب الثالث
14	أسباب اكتساب حق الارتفاق
15	الفصل الأول
15	اكتساب حق الارتفاق بالتصرف القانوني
18	الارتفاق المحدث بتخصيص المالك الأصلي ( رب الأسرة )
19	الفصل الثاني
19	اكتساب حق الارتفاق بالتقادم
19	شروط اكتساب حق الارتفاق بالتقادم
21	الفصل الثالث
21	أسباب اكتساب حق الارتفاق بالقانون
23	المطلب الأول
23	حق المرور للعقار المحبوس عن الطريق العام
23	أسباب حق المرور
23	شروط الحصول على حق المرور
26	أحكام حق المرور

29	المطلب الثاني
29	حقوق الارتفاق المتعلقة بالمياه
29	أولاً: حق مسيل المياه الطبيعية من الأراضي العالية الى الأراضي الواطنة
30	ثانياً: الارتفاقات المتعلقة بالمياه
33	الفصل الرابع
33	الفضاء المختص
35	الباب الرابع
35	إستعمال حق الارتفاق
36	الفصل الأول
36	المركز القانوني لمالك العقار المرتفق
39	الفصل الثاني
39	المركز القانوني لمالك العقار المرتفق به
41	الباب الخامس
41	سقوط حق الارتفاق وأسبابه
41	الفصل الأول
41	سقوط حق الارتفاق
42	الفصل الثاني
42	أسباب سقوط حق الارتفاق
45	مراجع البحث