جمهورية العراق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة النهرين

كلية الحقوق

اسم الطالب : رحمه عبدالوهاب عبدالجبار

عنوان البحث : حق المنفعة

اسم المشرف : م.د. مريم عبد طارش

ملخص البحث :

المنفعة حق عيني أصيل نصت عليه المادة (68) من القانون المدني العراقي ضمن الحقوق العينية على سبيل الحصر، وقام بتنظيمه مفصلاً في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني وقد تناولته القوانين المقارنة بالتنظيم منها القانون المدني المصري، ما يميز هذا الحق أنه حق عيني يرد على العقار، فضلاً عن أنه من الحقوق المؤقتة، أما عن وقت هذا الحق فإن مدته قد تصل الى حياة المنتفع او هلاك الشيء ويشمل المنشآت والبناء والغراس كلاً على حدا او مجتمعة، وإن حق الإنتفاع يكتسب بالعقد ويخضع لشكلية معينة وهي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري ويكون التسجيل فيه ركناً اذا ما ورد على عقار، ولغرض الإحاطة بموضوع البحث فسيوزع الباحث هذا البحث على مبحثين يتناول في الأول (مفهوم حق المنفعة)، فيما يخصص الثاني لـ (نطاق حق المنفعة) .

اسم وتوقيع رئيس القسم :

الكلمات المفتاحية : حق المنفعة ، المنتفع ، المنفعة بالعقار والمنقول

جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة النهرين/ كلية الحقوق

حق المنفعة

(دراسة مقارنة)

بحث تقدمت به الطالبة
رحمه عبدالوهاب عبدالجبار

إلى مجلس كلية الحقوق - جامعة النهرين
وهو جزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون

بإشراف الدكتورة
م.د. مريم عبد طارش

2024م 1445هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

وَإِنَّ لَكُمْ فِي الْأَنْعَامِ لَعِبْرَةً ۖ نُّسْقِيكُم مِّمَّا فِي بُطُونِهَا وَلَكُمْ فِيهَا مَنَافِعُ كَثِيرَةٌ وَمِنْهَا تَأْكُلُونَ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَلِيُّ الْعَظِيمُ

[سورة المؤمنون: 21]

الإهداء

اهدي هذا العمل المتواضع الى ((ابي)) الذي لم يبخل علي يوم بشيء

الى ((امي)) التي زودتني بالحنان والمحبة

الذين وهبوني الحياة والامل والتربية على درب الأخلاق والكرامة وعلى شغف العلم والمعرفة . . .

الى اسرتي جميعا . .

الى كل من علمني ولو حرفا يضيئ الطريق امامي . . .

الى من ساندي وساعدني من قريب او بعيد . . .

رحمه

(الشكر والتقدير)

اللهم بك بدئنا . . . عليك توكلنا . . . وبك نختم يا ارحم الراحمين

الحمد لله الذي اعطانا القوة لاستكمال هذا البحث

والفضل نعيده لمن تعقب خطواتنا طول مرحلة انجاز هذا العمل ولم يبخل علينا

بنصائحه وارشاداته القيمة . . . كلمة عرفان وشكر وتقدير الى الاستاذة الفاضلة

الدكتورة (مريم عبد طارش)

وآخراً اتقدم بالشكر الى جميع من ساعدني من قريب او بعيد

رحمه

المحـــتـــويـــات

الموضوع	رقم الصفحة
المقدمة	2-1
المبحث الاول : ماهية حق المنفعة	12-3
المطلب الاول : مفهوم حق المنفعة	7-3
الفرع الاول : تعريف حق المنفعة	5-3
الفرع الثاني :- خصائص حق المنفعة	7-5
المطلب الثاني : ذاتية حق المنفعة	12-8
الفرع الاول : تمييز حق المنفعة عن عقد المساطحة	10-8
الفرع الثاني : تمييز حق المنفعة عن الايجار	12-11
المبحث الثاني : نطاق حق المنفعة	23-13
المطلب الأول : محل حق المنفعة	16-13
الفرع الاول : الأشياء الثابتة والمنقولة	14-13
الفرع الثاني : الأشياء المادية وغير المادية	15-14
الفرع الثالث : الأشياء الغير قابلة للإستهلاك	16-15
المطلب الثاني : اثار حق المنفعة	23-16
الفرع الاول : حقوق المنتفع	17-16
الفرع الثاني : التزامات المنتفع	21-17
الفرع الثالث : انقضاء حق المنفعة	23-21
الخاتمة	24
قائمة المصادر والمراجع	27-25

اولاً : المقدمة :

يعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا، لأن الشخص صاحب حق الملكية سواء أكان شخصا طبيعيا أو إعتباريا يتمتع بثلاث سلطات هي: إستعمال الشيء المملوك له وحق استغلال ذلك الشيء أي إستثماره بأي وسيلة مشروعة. وحق التصرف فيه بكافة الطرق القانونية والمادية، ويتفرع عن حق الملكية حقوق أخرى تتمثل في اقتطاع بعض السلطات المذكورة سالفا(دون التصرف) لحساب شخص أخر غير المالك كحق الإنتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى وحق الارتفاق .

وفي بحثنا هذا سنحاول تسليط الضوء على نوع من أنواع الحقوق السالفة الذكر، ألا وهو حق الانتفاع ويقصد به :(حق عيني أصلي يخول صاحبه (المنتفع) سلطات استعمال واستغلال الشيء مملوك للغير(الانتفاع به) دون التصرف فيه)، ويرد حق الانتفاع على العقار والمنقول على السواء، كما ينتهي بإنتهاء المدة المحددة له أو بوفاة المنتفع .

ثانياً : أهمية البحث :

تتجسد أهمية حق الانتفاع من الناحية الاقتصادية من حيث إنه يخول صاحب حق الانتفاع استعمال الشيء المنتفع به واستغلاله كالمالك تماماً فيما عدا التصرفات بقيمة هذا الشيء، والذي يعود الحق فيه للمالك دون المنتفع. أما من الناحية الاجتماعية فحق الانتفاع يفتح الباب أمام كل مالك يود محاباة شخص آخر من أقربائه أو أصدقائه بمنحه حق المنفعة بمقابل أو من دون مقابل .

ثالثاً : منهجية البحث :

من أجل هذا سنسعى لمحاولة دراسة موضوع بحثنا بالاعتماد على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي من خلال شرح المفاهيم القانونية والاحكام المتعلقة بحق الانتفاع ومن خلال تحليل النصوص التشريعية المنضمة له والمقارنة بينها وبين ما جاء في التشريع المصري .

رابعاً : تساؤلات البحث :

سنجيب من خلال هذا البحث عن مجموعة من التساؤلات التي تخص موضوع البحث ، الا وهي :

1- كيف نظم المشرع العراقي حق الانتفاع ؟

2- ماذا يترتب عن هذا الحق من أحكام وأثار تجعله متميزاً عن غيره من الحقوق ؟

3- ما هي حقوق والتزامات المنتفع ؟

4- كيف ينتهي الانتفاع ؟

خامساً : خطة البحث :

سنقسم هذا البحث على مبحثين نعالج في الأول (مفهوم حق المنفعة)، ونتطرق في الثاني لـ (نطاق حق المنفعة)، ويسبق ذلك مقدمة نضمن فيها أهمية البحث ومنهجيته وخطته، لنختمه بخاتمة نكرس فيها اهم النتائج والتوصيات التي تمخضت من خلال البحث .

المبحث الاول

ماهية حق المنفعة

عند بحث أي موضــوع لابد من معرفة مفهومه ، وتحديد مفهوم الشــيء يكون بتعريفه وبيان خصائصه؛ لذا من الضروريّ أن نعرف أولًا حق المنفعة ، وبعدها نوضح ما تتمتع به من خصائص، لنتمكن بعد ذلك من إعطاء التكييف القانونيّ الدقيق الذي يتلاءم مع واقعه؛ ليصــبح بالامكان تمييزه؛ مما يشتبه به من أوضاع قانونية؛ لذلك سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتى:

المطلب الاول : تعريف حق المنفعة .

المطلب الثاني : تمييز حق المنفعة عما يشتبه به من اوضاع قانونية اخرى .

المطلب الاول

مفهوم حق المنفعة

إن حق المنفعة نظام قانونيّ مســتقل ؛ لهذا ســنتعرف إليه عن طريق تجزئة كلماته ومعرفة معانيها لغة وقانونًا ؛ من أجل التوصـــل إلى تعريف دقيق وشـــامل لها، ومن ثمَّ فلابد من معرفة خصــائص هذا الحق . ولابد من معرفة موقف المشــرع العراقي والمقارن من تعريفها إن وجد، وكذلك موقف فقهاء القانون المدنيّ؛ ومن ثم نحاول إعطاء تعريف مختص بنا قدر المستطاع.

لذلك –وبناءً على ما تقدم– سنقسم هذا المطلب إلى:

الفرع الأول: تعريف حق المنفعة لغة واصطلاحًا.

الفرع الثاني: خصائص حق المنفعة .

الفرع الأول

تعريف حق المنفعة

سنتناول في هذا الفرع تعريف حق المنفعة لغة واصطلاحاً :

اولاً : المنفعة لغة :

المنفعة : مصدر بمعنى النفع والنفع ما استعين به في الوصول إلى الخير والمنفعة اسم لكل ما ينتفع به [1]، وقد وردت المنفعة بهذا المعنى في عدد من آيات الذكر الحكيم، كقوله تعالى(وَالأَنْعَامَ

---

(1) السيد محمد مرتضــى الحسيني الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس السجاد الخامس الجزء الخامس دار ليبيا للنشــر والتوزيع بنغازي، ســنة ١٣٨٦ ١٩٦٦م، ص ١٥٢٧ وينظر بهذا المعنى لويس معلوف، المنجد في اللغة والادب والعلوم، الطبعة التاسعة عشر، المطبعة الكاثوليكية، بيروت، سنة 1966، ص ٨٢٧ .

خَلَقَهَا لَكُمْ فِيهَا دِفْءٌ وَمَنَافِعُ وَمِنْهَا تَأْكُلُونَ) [1]، وقوله على من قاتل (وَإِنَّ لَكُمْ فِي الْأَنْعَامِ لَعِبْرَةً ۖ نُّسْقِيكُم مِّمَّا فِي بُطُونِهَا وَلَكُمْ فِيهَا مَنَافِعُ) [2] ، وقوله سبحانه (وَلَكُمْ فِيهَا مَنَافِعُ وَلِتَبْلُغُوا عَلَيْهَا حَاجَةً فِي صُدُورِكُمْ وَعَلَيْهَا وَعَلَى الْفُلْكِ تُحْمَلُونَ) [3]

والمنافع في عرف أهل اللغة جمع منفعة من النفع، وهو الخير ويراد به كل ما يتوصل به الإنسان إلى مطلوبه ومقصوده والمنفعة تضم كل ما يمكن استفادته من الشيء سواء أكان عرضاً كسكن الدار لم مادة كثمر الشجر، وهو ما يسميه الفقهاء الغلة، وفي الدخل الحاصل من كراء دار أو فائدة أرض أو نحوها [4].

وقيل المنفعة : نفع : في أسماء الله تعالى : النافع : هو الذي يوصل النفع إلى من يشاء من خلقه فهو خالق النفع والضر والخير والشر) [5]، قال تعالى : (... ولا يملكون لآنفسهم نفعاً ولا ضراً ...) [6] ونفاع كثير التفع، والمنفعة اسم ما انتفع به الرجل، تفرع وتفاع: كثير النفع وقبل ينفع الناس.[7]

وعرفت أيضا بأنها : هي الفائدة والخير، نفعه نفعاً : أفاده و أوصل إليه خيراً فهو نافع النفع به : حصل منه على منفعة، ومذهب المنفعة : مذهب أخلاقي يجمع من نفع الفرد والمجتمع مقياسا

---

(1) سورة النحل، الآية .

(2) سورة المؤمنون، الآية ٢١ .

(3) سورة غافر الآية ٨٠ .

(4) أحمد الفيومي المصباح المنير الجزء الثاني، الطبعة الأولى القاهرة دار الحديث سنة ٢٠٠٠م، ص ١٢١ لويس معلوف، مرجع سابق ص ٨٢٧ .

(5) ابن منظور، لسان العرب، الجزء الرابع عشر، الطبعة الثالثة، دار احياء التراث العربي، مؤسسة التاريخ العربي، بيروت، لبنان، بلا سنة طبع، ص ٢٤٢ .

(6) سورة الفرقان الآية 3 .

(7) محمد بن يعقوب الفيروزيادي القاموس المحيط مؤسسة الرسالة، بيروت، بلا سنة طبع، ص ١٩٩١
اين منظور، مرجع سابق، الجزء الرابع عشر من ٢٤٢ .

للسلوك [1]، و نفع ينتفع : نفعاً أفاده وأصابه بخير ((من أطاع قائمه بطاعته))، النفع ضد الضر [2] يقال (لقمه) (فانتفع به والاسم للمنفعة) . [3]

ثانياً : المنفعة اصطلاحاً : بعد ان حددنا التعريف لغة كما ورد في معاجم اللغة نتطرق الى ايضاح مفهوم حق المنفعة في الاصطلاح القانوني، وما يلاحظ عدم تعرض المشرعين العراقي والمصري لتعريف حق المنفعة، ونرى انهما قد احسنا في عدم تعرضهما له وذلك لفسح المجال وترك ذلك للشراح، لان ضبط الحدود من عمل الشراح، و جرياً على التقليل من عدد التعريفات.

وقد عرض شراح القوانين المدنية العربية المقارنة لتعريف حق الانتفاع سنبين بعضها تباعاً : إذ عرفه بعضهم بأنه "الحق في استعمال ملك الغير و استغلاله لمدة معينة لا تتجاوز حياة المنتفع " [4] .

و قد عرفه اخر بأنه " حق عيني يخول صاحبه الانتفاع بشيء مملوك للغير شرط المحافظة على ذات الشيء لرده الى صاحبه عند نهاية مدة الحق و الذي ينتهي حتما بوفاة المنتفع " . [5]

الفرع الثاني
خصائص حق المنفعة

لما كان قصدنا من تعريف الكفالة العينية هو التعرف إلى الخصائص المميزة لها؛ إذ إن

---

(1) ابراهيم مصطفى، وأحمد حسن الزيات، وحامد عبد القادر، ومحمد على التجارة المعجم الوسيط أشرف على طبيعة عبد السلام محمد هارون الجزء الثاني مطبعة مصر شركة مصرية مساهمة، سنة ١٣٨١ هـ - ١٩٦١م، ص ١٥٠ .

(2) الخليل بن أحمد الفراهيدي كتاب العين تحقيق د مهدي المحرومي و د إبراهيم السامرائي، الجزء الثاني، دار ومكتبة الهلال، بلا مكان أو سنة طبع، ص 158 .

(3) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي مختار الصحاح، دار الكتاب العربي بيروت – لبنان، بلا سنة طبع ١٦٧٣ إسماعيل بن حماد الجوهري، معجم الصحاح اعتنى به خليل مامون شيما دار المعرفة بيروت – لبنان بلا سنة طبع ، ص 1060 .

(4) شاكر ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية، الطبعة الأولى، الجزء الثاني، مطبعة المعارف، بغداد ، 1959، ص 3 .

(5) محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية، الجزء الاول، مطبعة جامعة بغداد، 1982، ص 300 .

التعريف بالشـيء ينبغى له أن يشـمل الخصـائص المميزة له. فلذا وجب أن نتعرف إلى خصـائص الكفالة العينية حيث إن لكل نظام قانونيّ خصـــائص تميزه عن غيرة من الأنظمة التي قد تختلط بها أو تتشابه معها، وقد تكون مشتركة بينه وبين أنظمة أُخَر، وقد ينفرد بها وحدة.

وميزة خصـائص الكفالة العينية كما سـنرى من جهة تأخذ من خصـائص الكفالة الشـخصـية، ومن جهة ثانية تأخذ من خصـائص الرهن؛ لتكون لها بعد ذلك خصـائص مختصـة بها، وعلى ضـوء هذه المعطيات تنقسم هذا المطلب إلى فرعين كالآتي:

يتماز حق المنفعة بخصائص عدة تجعله مختلف عن غيره من الحقوق يمكن إجمالها بالآتي :-

اولا: حق المنفعة حق عيني [1] : ولهذا عامله المشـــرع العراقي كحق مســـتمد من حق الملكية، ويجوز الاحتجاج بهذا الحق على جميع الناس، ويأخذ هذا الحق طبيعة الشـــيء الذي يعيش فيه، وهو منفعة عقارية إذا كان مطبقاً على عقار، ويكون حق المنفعة منقول اذا كان مطبقا على منقول، ان الطبيعة الحقيقية لحق الانتفاع تعتبر سـلطة موجهة الى شـيء محدد، ولذلك يحق للمنتفع أن يتتبع الشـيء موضـوع المنفعة بأي يد كان، وهذا ما يسـمى بحق التتبع وللمنتفع من حق الانتفاع الأسبقية على جميع الدائنين الشخصـيين في اسـتيفاء حقه من موضـوع حق الانتفاع وهذا ما يسـمى بحق الأفضلية، و يجوز ان يكون حق المنفعة في العقار والمنقول فقد نصت المادة (1249) من القانون المدني العراقي على انه : ((يصـــح ان تملك منافع الاعيان دون رقبته ســـواء كانت الاعيان عقارا او منقولا)) .

واذا ورد على عقار وجب تسـجيله [2] و كذلك يجوز رهنه رهناً تأمينياً حسـب القواعد العامة . [3] فحق الانتفاع يعهد إلى مالكه باســتخدام واســتغلال شـــيء مملوك للغير، وللمنتفع حق الانتفاع بالشـيء كالسكن في البيت وله الحق في جميع الثمرات التي ينتجها الشـيء، غير أن حق الانتفاع لا يعهد الى صـاحبه بالتصـرف في الشـيء لان سـلطة التصـرف تبقى لصـاحب العقار، وهكذا تنقسـم صـلاحيات المالك عند قيام المنفعة إلى قسـمين : جزء يعود للمنتفع وهو الانتفاع والاسـتغلال، وجزء يبقى لمالك الرقبة ويقتصـر على التصـرف، ولذلك فإن حق المنتفع مسـتقل عن حق صـاحب الرقبة،

---

(1) المادة (68/1) مدني عراقي تقابلها المادة (985) مدني مصري .

(2) المادة (3) من قانون التسجيل العقاري .

(3) المادة (1290/1) من القانون المدني العراقي .

وعليه يجوز لصـــاحب حق الانتفاع التنازل عن حقه والتصـــرف فيه، كما يجوز لصـــاحب الرقبة أن يتعاقد على الرقبة دون حق منفعة .

ثانياً: انه حق عيني مسـتقل عن رقبة الشـيء الذي يرد عليه : لهذا فلا شـيوع بين المنتفع ومالك الرقبة و ان كان يجوز ان يرتب حق المنفعة لأشخاص متعددين على الشيوع . [1]

ثالثاً : حق المنفعة حق مؤقت ينتهي بوفاة المنتفع : لا يبقى حق المنفعة بعد وفاة المنتفع، فيعود إلى صـاحب العقار، فتعود إليه ملكية العقار كاملة، والحكمة من انقضـاء حق الانتفاع هو أنه يفرض عبئاً على الملكية من شـأنه أن يحد من حركة وتداول الأموال وهذا يؤثر سـلباً على الوضـع الاقتصـــادي، فلا يســـتطيع مالك العقار والمنتفع التصـــرف في الملكية الكاملة طوال المدة المحددة للانتفاع بالمال، لذا قرر المشـــرع أن تنتهي هذه الحالة بوفاة المنتفع حتى يصـــبح العقار بجميع مكوناته في يد مالك العقار وحده، وهذا لا يعني أن الحق في الانتفاع يجب أن يســـتمر طوال حياة المنتفع حيث يجوز تحديد أجل قصير أو طويل له، و عند انتهاء المدة المحددة له ينقضـي الحق في المنفعة حتى قبل وفاة المنتفع . [2]

وذهب جمهور الفقهاء من أن ملكية المنفعة تنتقل بالميراث، خلافا للأغلبية الحنفية التي تقول بأن ملكية المنفعة لا تورث، باستثناء حقوق الارتفاق فهي موروثة، حيث يرى المالكية والشافعية والحنابلة أن الورثة يملكون بقية مدة الانتفاع، ويأخذون مكان وارثهم، فيحســـبون المنافع أموالاً يمكن توريثها .اما المشرع العراقي فقد نص على انه ((ينتهي حق المنفعة بانقضـاء الاجل المعين له فان لم يعين له اجل عد مقررا مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضـــاء الاجل المعين)) [3] ، وهذا هو ايضـا موقف القضـاء العراقي [4] ، ونحن نرى ان المشـرع العراقي كان موفقا في اتجاهه و حسن ما فعل في نصـه على ان ينتهي حق المنفعة بموت المنتفع للمحافظة على مبدأ استقرار المعاملات .

---

(1) محمد كامل مرسي، الحقوق العينية الاصلية، الجزء الثاني، حق الملكية بوجه عام، القاهرة 1949، ص 493 .

(2) المادة (1257) من القانون المدني العراقي . وجاء المشرع المصري بنص مماثل لنظيره العراقي وذلك في المادة (993) منه .

(3) المادة (1257) من القانون المدني العراقي .

(4) قرار محكمة التمييز العراقية المرقم (177/ح/1966) في 1966/9/25 منشـــور في قضـــاء محكمة التمييز، المجلد الرابع، ص 81 .

رابعاً: حق المنفعة يرد على شـيء مملوك للغير : و مكن ان يكون هذا الشـيء منقولاً او غير منقول اي عقاراً وموقف المشرع العراقي واضح بهذا الصدد حيث نص على انه : ((يصح ان تملك منافع الاعيان دون رقبته سواء كانت الاعيان عقارا او منقولا)) . [1]

خامساً: التصرف المنشئ لحق المنفعة من التصرفات الشكلية اذا ورد حق المنفعة على عقار:

على الرغم من ان القانون المدني العراقي لم ينص على وجوب تسـجيل حق المنفعة في السـجل العقاري ، الا ان تسجيله قد اصبح امراً وجوبياً بنصه على ما يأتي : ((لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)) . [2]

كما ان قانون رسوم التسجيل العقاري رقم 26 لسنة 1974 قد حدد رسوما قانونية مقطوعة لتسجيل حق المنفعة في السجل العقاري ، وهذا يعني ان حق المنفعة يخضع لاحكام التسجيل في السجل العقاري لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة ، و لكن مما يلاحظ عند قراءة قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ انه لم ينظم احكام تسجيل حق المنفعة كما نظم احكام تسجيل الحقوق العينية الاخرى كحق التصرف و المساطحة.

المطلب الثاني
ذاتية حق المنفعة

تمييز حق المنفعة عما يشتبه به من اوضاع قانونية اخرى , إن المنتفع كثيرًا ما يقترب من المستأجر من جهة ومن المساطح من جهة اخرى ، إلا في بعض الأحكام التي يتمتع بها، ويمتاز بها عنهما، فبعد بحث تعريف حق المنفعة وخصائصه التي نستطيع بها أن نميز بينه وبين غيره من النظم القانونية من حيث بيان مواطن التشابه والاختلاف لكل منهما .

وعليه سنقسم هذا المطلب الى فرعين وكالاتي :

الفرع الاول : تمييز حق المنفعة عن حق المساطحة

الفرع الثاني : تمييز حق المنفعة عن الايجار

---

(1) المادة (1249) من القانون المدني العراقي .

(2) المادة (3/ 2) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .

الفرع الاول

تمييز حق المنفعة عن حق المساطحة

يعرف حق المساطحة بأنه : ((حق عيني يخول صاحبه ان يقيم بناء او منشآت اخرى غير الغراس على ارض الغير وبمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الارض، ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته)) . [1] و سنوضح من خلال هذا الفرع اوجه الشبه والاختلاف بين حق المنفعة والمساطحة وكالاتي [2] :

اولاً: اوجه التشابه: يتشابه حق الانتفاع مع حق المساطحة من عدة جوانب أبرزها ما يلي :

1 – يعتبر كل من حق الانتفاع وحق المساطحة من الحقوق العينية الأصلية الناشئة عن حق الملكية، حيث يمكن لكل من المنتفع والمساطح أن يمارس سلطته على الشيء الذي ينتج عنه هذا الحق دون حاجة إلى وساطة لمالك العقار أو غيره ، بالإضافة إلى ما تمنحه هذه الحقوق من مزايا التقدم والتتبع إلى الشيء إذا فقد ملكه أو حق متعلق به لدى شخص آخر.

2 – ان حق الانتفاع وحق المساطحة هما الانتفاع بشيء مملوك لشخص آخر وقد تكون هذه المنفعة بعوض أو بدون عوض ويخضع الأمر لاتفاق الطرفين في عقد الانتفاع أو المساطحة، ومن ناحية أخرى لا ينطبق كلا الحقين إلا على شيء غير قابل للاستهلاك.

3 – ان حق الانتفاع وحق المساطحة كلاهما حقوق عينية مؤقتة وليست دائمة مثل حق الملكية، إذ يجوز لأطراف حق الانتفاع أن يتفقوا على مدة محددة له، مع العلم أن هذا الحق ينتهي حتماً بوفاة المنتفع كما يجوز لطرفي عقد المساطحة الاتفاق على مدة محددة لعقد المساطحة ويجب في جميع الأحوال ألا تزيد على خمسين سنة وهو الحد الأقصى الذي حدده المشرع العراقي . [3]

4 – تعطي هذه الحقوق لأصحابها سلطة التصرف فيها في جميع التصرفات القانونية ما لم يكن هناك شرط يمنع ذلك، حيث يكتسب كل من المنتفع والمساطح صلاحية الاستعمال والاستغلال، ويظل المالك هو صاحب التصرف القانوني عليها .

---

(1) المادة (1266/1) من القانون المدني العراقي .

(2) زمن غازي جعفر الساعدي، حق المساطحة –دراسة قانونية مقارنة–، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة النهرين، 2006، ص 26 .

(3) المادة (1267/1) من القانون المدني العراقي .

5 – يتم الحصول على كلا الحقين عن طريق العقد أو الوصية، ويجوز لصاحب هذه الحقوق أيضًا الاحتجاج بالتقادم.

6 – إذا كان محل حق الانتفاع عقاراً فإنه يخضع لأحكام التسجيل في دائرة التسجيل العقاري كما في حق المساطحة ، رغم أن المشرع العراقي لم ينص صراحة على وجوب ان يكون حق الانتفاع العقاري مسجل ولكن هذا التسجيل أصبح إلزاميا بنصه على انه : ((لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)) . [1]

ومن ناحية أخرى، حدد قانون رسوم التسجيل العقاري رقم 26 لسنة 1974 الرسوم القانونية مقطوعة مقابل تسجيل حق الانتفاع في السجل العقاري ، ولذلك فإن كل ذلك يشير بشكل غير مباشر إلى ضرورة تسجيل هذا الحق في السجل العقاري أما بالنسبة لحق المساطحة فقد نص المشرع صراحة على تسجيل العقد المنشئ أو الناقل لحق المساطحة حيث نص على((لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري))[1] و كذلك نص على ((ينشأ حق المساطحة على الارض المملوكة او الموقوفة وقفا صحيحا بتسجيل اتفاق صاحب الارض والمساطح في السجل العقاري)) [2] وأن التسجيل ركن من أركان العقد .

7 – وأخيرا، لا بد من القول بأن كلا الحقين ينتهيان بانتهاء المدة المتفق عليها أو قبل انتهاء مدتها إذا أخل أحد الطرفين بالتزاماته بموجب العقد المبرم بينهما ويبطل العقد كما يجوز أن ينقضي كلا الحقين بهلاك الشيء محل الحق، أو بإتحاد الذمة أو بالفشل التام في استعمال الحق (عدم الاستعمال) لمدة (15) سنة، أي إذا كان عدم الاستعمال بالشيء الذي ينشأ عنه حق المساطحة أو المنفعة شاملاً لجميع أجزائه وليس جزءاً دون الآخر، ويستمر ذلك طوال مدة (15) سنة، وهي مدة التقادم المسقط .

ثانياً : اوجه الاختلاف : بالرغم وجود أوجه تشابه بين حقوق المساطحة والمنفعة في جوانب عديدة، إلا أن هناك اختلافات بين الحقين تتمثل بالآتي [3] :-

1- من حيث موضوع الحق: – حق المساطحة يرد على الأراضي فقط، أما حق الانتفاع فيسري على الأعيان القائمة سواء كانت عقارات أو منقولات و لم نجد في القانون المدني العراقي ولا في

---

(1) المادة (3/2) قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1974 .

(2) المصدر نفسه .

(3) زمن غازي، المصدر السابق، الفصل الاول، ص 28 .

القوانين العربية المقارنة التي نظمت حق الانتفاع نصـــا يقضـــي بإمكانية ترتيب حق الانتفاع على المنقولات غير المادية لأن حق الانتفاع لا ينطبق إلا على العقارات أو المنقولات المادية فقط و بالتالي لا يمكن ترتيبها على ممتلكات منقولة غير ملموســـة مثل حق المؤلف أو الأوراق المالية أو الســـندات التجارية أي أنه لا ينطبق على الحقوق أو الديون المعنوية والفنية ومع ذلك فقد ســـمحت بعض التشريعات الأجنبية بترتيب حق الانتفاع عن الديون . [1]

2 – وضـــع المشـــرع العراقي حداً أعلى لحق المســـاطحة حيث نص على انه ((لا يجوز ان تزيد مدة حق المســـاطحة عن خمســـين ســـنة فان كانت المدة لم تحدد فلكل من المســـاطح وصـــاحب الارض ان ينهي العقد بعد ثلاث سنوات من وقت التنبيه على الاخر بذلك)) . [2]

أما حق المنفعة فيجوز لأطراف عقد المنفعة الاتفاق على تحديد مدة محددة لهذا الحق إلا أن المشرع العراقي لم يحدد حدا أعلى لهذه المدة، بل ينتهي الحق بوفاة المنتفع .

ينتقل حق المساطحة بالميراث فلا ينقضي بموت صاحب الأرض أو المساطحة ما لم تنته مدتها بل ينتقل إلى الورثة سواء بقدر نصيبهم من التركة أو بقدر المدة المتبقية من هذا الحق .

بينما نجد أن حق الانتفاع لا ينتقل بالميراث فإنه ينتهي حتماً بوفاة المستفيد لا بموت من حصل منه المنفعة (صاحب الرقبة)، وهو ما نص عليه المشرع العراقي بالآتي : ((ينتهي حق المنفعة بانقضاء الاجل المعين له فان لم يعين له اجل عد مقررا مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الاجل المعين)) . [3]

الفرع الثاني

تمييز حق المنفعة عن الايجار

يعرف الايجار بأنه : ((تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المســـتاجر من الانتفاع بالماجور)) [4] فكلاً من حق المنفعة و حق المســـتأجر يخول صـــاحبه الانتفاع بشيء مملوك للغير الا انهما يختلفان من الوجوه التالية [5] :

1– من حيث طبيعة الحق :

---

(1) (1068 – 1085) من القانون المدني الألماني، وكذلك المواد (746 – 773 – 775) من القانون المدني السويسري .

(2) المادة (1267/1) من القانون المدني العراقي .

(3) المادة (1267/1) من القانون المدني العراقي .

(4) المادة (722) من القانون المدني العراقي .

(5) د.محمد طه البشير ، د.غني حسون طه، المصدر السابق، ص 300 .

حق المنتفع هو حق عيني أما حق المستأجر فهو حق شخصي، ويترتب على ذلك ما يترتب على التمييز بين الحق العيني والحق الشخصي، حيث حق الافضلية و حق التتبع و اكتساب الحق بالتقادم و كذلك من حيث ان الحق العيني حق مؤبد و الحق الشخصي حق مؤقت . [1]

ولما كان حق المستأجر حق شخصي فهو دائن للمؤجر فلا يستطيع الانتفاع بالعين المؤجرة إلا بواسطة المؤجر الذي يقع على عاتقه الإلتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين بينما يمكن للمنتفع أن ينتفع بالشيء دون وساطة . [2]

ويترتب على ذلك ان حق المنفعة قد يرد على عقار وقد يرد على منقول، و اذا ورد على عقار فانه يجوز رهنه رهن تامينا اما حق المستاجر فلا يجوز رهنه ولو كان المأجور عقارا . [3]

على عكس حق المستأجر الذي يعتبر مالا منقولا اذا ورد على عقار، كذلك حق الانتفاع إذا ورد على عقار كان لا بد من تسجيله في دائرة السجل العقاري، بينما حق المستأجر حق شخصي يترتب له من قبل المؤجر ولا يسجل في التسجيل العقاري إن ورد على عقار . ولا يترتب على الإيجار تجزئة سلطات الملكية عكس حق الإنتفاع الذي يترتب عنه تجزئة حق الملكية ، فيحتفظ بملكية الرقبة ويكون له بمقتضاها سلطة . [4]

2- من حيث إنشاء الحق :

حق المستأجر لا ينشأ إلا عن عقد، في حين أن الانتفاع من الممكن أن ينشأ عن العقد أو الوصية أو التقادم ، كما أن المستأجر . يكون دائما بعوض في حين أن حق الانتفاع قد يكون بعوض وقد يكون بلا عوض . [5]

---

(1) المادة (722) من القانون المدني العراقي .

(2) د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006، ص 190 .

(3) محمد طه البشير ، د.غني حسون طه، المصدر السابق، ص 300 .

(4) علي هادي العبيدي ، الحقوق العينية ، الطبعة الاولى، دار الثقافة ، الأردن ، 2005 ، ص 197 .

(5) محمد سعيد جعفور، مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزء 02 ،(دروس في نظرية الحق)،الطبعة الاولى ، دار هومة، . الجزائر، 2011 ، ص 122 .

المبحث الثاني

نطاق حق المنفعة

لا بد ان يكون هناك محل يقوم عليه حق الانتفاع قد يكون عقار او منقول او شـــيء مادي او معنوي او شـــيء غير قابل للاســتهلاك وهو ما ســنتناول بيانه في المطلب الأول الذي ســيكون بعنوان: (محل حق الانتفاع) ، كما ان حق الانتفاع شـــأنه شـــأن بقية الحقوق ينتج حقوقاً والتزامات بذمة المنتفع، وهو حق غير ابدي وانما ينقضـــي بحالات معينة يترتب عليها انقضـــائه وهو ما سنخوض ببحثه في المطلب الثاني الموسوم (اثار حق المنفعة) .

المطلب الاول

محل حق الانتفاع

قد يرد حق الانتفاع على العقار أو على المنقول على الســواء وهو ما ســيكون محور (الفرع الأول)، ويمكن أن يرد على أشـــياء مادية أو غير مادية وهو ما ســـنبحثه في (الفرع الثاني)، علاوة على امكـان ترتبـه على بعض أنواع الحقوق كحقوق الارتفـاق والحقوق الـذهنيـة كحق المؤلف وحق المخترع وهي حقوق غير قابلة للإستهلاك وهو ما سنكرسه في (الفرع الثالث). وكالآتي :

الفرع الأول

الأشياء الثابتة والمنقولة

يعد تقسيم الأشياء إلى ثابتة أو عقارية وإلى منقولة من أهم تقسيمات الأشياء، وذلك بالنظر إلى خطورة النتائج المترتبة على التمييز بينها وكثرتها ويجوز أن يترتب حق الانتفاع على العقار أو المنقول .

أولا : الأشياء الثابتة (العقار) :

العقار كل شـــيء له مســتقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف فيشـمل الارض والبناء والغراس والجســـور والســـدود والمناجم وغير ذلك من الاشـــياء العقارية [1]، وهذا هو العقار بطبيعته غير أنه هناك ما يعتبر عقاراً بالتخصـيص وهو المنقول الذي يضـعه مالكه في عقار مملوك له رصداً على خدمة هذا العقار او استغلاله [2]، وسواء بالنسبة للعقار أو المنقول المخصص لخدمة

(1)المادة (62) من القانون المدني العراقي، والمادة (82) من القانون المدني المصري .

(2)المادة (63/ 1) من القانون المدني العراقي .

العقار واستغلاله فهما ليس من النظام العام وبالتالي يمكن أن يعود للعقار بالتخصيص وصفه الأول، أي يعود منقولا ولا يتم ذلك إلا بإرادة الملك فطالما كان التخصيص بإرادته فإن انتهاء التخصيص يتم أيضا بهذه الإرادة . [1]

ثانيا : الأشياء المنقولة :

والمنقول (كل شيء يمكن نقله وتحويله دون تلف فيشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات وغير ذلك من الاشياء المنقولة) [2].

أما بالنسبة للمنقولات المعنوية فهي (الاموال المعنوية هي التي ترد على شيء غير مادي كحقوق المؤلف والمخترع والفنان) [3]، ويتبع في حقوق المؤلفين والمخترعين والفنانين وعلامات التجارة ونحو ذلك من الاموال المعنوية احكام القوانين الخاصة . [4]

الفرع الثاني

الأشياء المادية وغير المادية

حق الانتفاع لا يرتب على الأشياء المادية فحسب بل يرتب أيضا على الأشياء غير المادية فيمكن أن يكون موضـــوعه حقوق المؤلفين أو ديونا أو أوراقا مالية أو إيرادات على وجه الحموم كل شيء يصح أن ينتج من التمتع به منفعة، ويصح أن يرتب حق الانتفاع على حق انتفاع أخر .

إذا رتب حق الانتفاع على دين فإنه يكون للمنتفع الحق في الحصول على فوائد هذا الدين وينقضي بزوال الدين، ولكن إذا وقع الدين قبل الميعاد المعين للوفاء فإنه يكون للمنتفع الحق في الانتفاع لغاية إنتهاء الميعاد المعين . [5]

والأشياء المادية هي ما كان لها حيز مادي محسوس وهي كثيرة ومتنوعة ومن بينها العقارات المنقولات والأشياء القيمية والمثلية وكذا الأشياء القابلة للإستهلاك وغير القابلة له ... الخ.

---

(1) رمضان محمد أبو السعود ، محمد حسين منصور ، المدخل إلى القانون (القاعدة القانونية – نظرية الحق)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، 2003 ، ص 374–375 .

(2)المادة (62/ 2) من القانون المدني العراقي . والمادة (1/82) من القانون المدني المصري .

(3)المادة (70/ 1) من القانون المدني العراقي .

(4)المادة (70/ 1) من القانون المدني العراقي .

(5) محمد كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية) ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 2005، من 352 .

أما بالنسبة للأشياء الغير مادية فهي الأشياء التي لا تدرك بالحس إنما تدرك بالفكر وأكثر الأشياء غير المادية هي نتاج الذهن ، كحق المؤلف أو ما يعرف بالمصنفات الأدبية والفنية الخ ... [1]

الفرع الثالث

الأشياء الغير قابلة للإستهلاك

توجد أشياء لا يمكن ترتيب حق الانتفاع عليها إذ أن المنتفع ليس له إلا أن يستعمل الشيء ثم يرده بعينه فليس له أن يستهلكه أو يتصرف فيه وعلى ذلك يمكن أن يرتب على الأشياء التي تستهلك بالاستعمال مثل : الأخشاب والزيوت والمأكولات ... إلخ ، ولا على الأشياء التي لا تكون منها فائدة ، إلا إذا خول المنتفع بها حق التصرف فيها مثل النقود . ويلاحظ أنه توجد أشياء وإن كانت لا تستهلك بالاستعمال ولكنها تتلف به ، فهذه الأشياء لا تنتقل ملكيتها إلى المنتفع فتكون موضوع شبه حق الانتفاع بل ان ملكيتها تبقى لمالك الرقبة و تكون محلا لحق الانتفاع وللمنتفع أن ينتفع بها ويردها بالحالة التي تكون عليها في نهاية حق الانتفاع. [2]

المهم أن لا يكون محل الانتفاع من الأشياء القابلة للإستهلاك فالمنتفع يلتزم بأن يرد الشيء المثقل بحق الانتفاع إلى مالكه عند إنقضاء هذا الحق ولذلك يجب أن يكون الشيء محل الحق مما يمكن الانتفاع به دون إستهلاكه ومع ذلك فإنه إذا ورد الانتفاع على أشياء لا يمكن إستعمالها إلا بإستهلاكها كان للمنتفع أن يستعملها على أن يرد قيمتها مقدرة عند إنتهاء حقه في الانتفاع. ويكون هذا عادة في حالة ورود حق الانتفاع على مجموع من الأشياء يتضمن أشياء بالإستعمال وغيرها مما يهلك بالاستعمال . [3]

وفي الأخير ومن خلال ما تم عرضه في الفصل الأول نلخص إلى أن حق الانتفاع حق عيني يتفرع عن حق الملكية فهو يجرد المالك من سلطتي الإستعمال و الإستغلال لتكون الشخص أخر هو المنتفع ، أما سلطة التصرف فيحتفظ بها المالك الذي يسمى في هذه الحالة ب مالك الرقبة . [4]

---

(1) عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 8، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص 375 .

(2) محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق ، من 353 .

(3) قصي سلمان ، الحقوق العينية ، الجزء الأول (الحقوق العينية الأصلية) ، الطبعة الأولى، .2011، ص 136.

(4) عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق، دار هومة ، الجزائر، 2011 ص 26.

وحق الانتفاع يقع على شـــيء إســـتعمالي مملوك للغير ، ســـواء كان عقار أو منقولا يخول لصـاحبه استعمال ذلك الشيء أو إستغلاله لمدة محددة ، وينتهي هذا الحق بموت المنتفع أو بإنتهاء مدة الانتفاع أو بهلاك الشيء محل الانتفاع .

ويتميز حق الانتفاع بمجموعة من الخصـائص تجعله يختلف عن غيره من الحقوق من بينها : كونه حق عيني أصلي لأنه يخول صاحبه سلطتين مباشرتين على شيء مادي معين . وهما سلطنا الاستعمال والاستغلال ، وهو بذلك يختلف عن حق المستأجر وكذا حق الشريك في الشيوع وغيرها من الحقوق المشابهة له.

كما أنه حق مؤقت أذ ينتهي بموت المنتفع أو بإنتهاء مدة الانتفاع ، كذلك ينتهي بترك المنتفع لحقه أو بهلاك الشـــيء. كما تقتضـــي طبيعة حق الانتفاع أن يرد على شـــيء غير قابل للإستهلاك سواء كان منقولا أو عقار. [1]

ويكتسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبمقتضى القانون وبالوصية طبقا لما جاء ضمن مواد القانون المدني العراقي سالفة الذكر.

ويكتســـب حق الانتفاع أضـــيق نطاقا من حق الملكية فحق الانتفاع لا يخول إلا ســـلطتي الاستعمال والاستغلال، هذين الأخيرين يعتبران عنصران مكونان لحق الانتفاع. [2]

المطلب الثاني

اثار حق المنفعة

المنفعة كما يمنح حقوقاً لصـــالح المنتفع وهو ســـنخوض بغماره في الفرع الاول، وهو بذات الوقت يرتب العديد من الإلتزامات في ذمة المنتفع وهو ما ســـيكون محور الفرع الثاني، اما الفرع الثالث فسنخصصه لبحث انقضاء حق المنفعة .

---

(1) إســـحاق إبراهيم منصـــور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، . الطبعة الاولى ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، ص 203 .

(2) مصـطفى مصـباح شـلبيك ، المحل للعلوم القانونية (نظرية الحق – نظرية القانون)، الطبيعة 1، دار الكتب الوطنية، ليبيا، 2002، ص 229 .

الفرع الاول

حقوق المنتفع

بما أن حق الانتفاع يقوم على أساس تجريد المالك من سلطتي الاستعمال والاستغلال فإن هذين الأخيرين يعتبران حقوق المنتفع وكذلك للمنتفع حق التصرف ولكن ليس بالشيء ذاته بالنسبة لحق التصرف الذي يملكه المالك بل يكون للمنتفع أن يتصرف فقط في حدود حقه .

أولا : الحق في إستعمال الشيء : [1]

للمنتفع أن يستعمل الشيء بإستخدامه وتوابعه للحصول على منافعه وعلى المنتفع أن يتقيد عند استعمال الشيء بأن يكون هذا الاستعمال منسجما مع طبيعة الشيء وليس للمنتفع أن يستعمل الشيء بطريقة تؤدي إلى تلفه أو إستهلاكه ففي هذه الحالة يكون صاحب حق الانتفاع قد تجاوز حدود سلطة الاستعمال إلى سلطة التصرف المادي بالشيء التي لا تثبت إلا لمالك الرقبة . [2]

ثانيا : الحق في استغلال الشيء : [3]

المنافع الحق في الثمار التي تنتج عن الشيء ويستوي أن تكون الثمار طبيعية أو يفعل الإنسان أو ثمار مدنية، وفي حالة إنقضاء حق الانتفاع قبل تمام نضج المزروعات فيظل للمنتفع أو ورثته الحق في هذه الثمار عند تمام نضجها على أن تدفع أجرة هذه الأرض عن هذه الفترة من الزمن وليس للمنتفع الحق في المنتجات التي تقتطع من أصل الشيء ما يتفق على خلاف ذلك صراحة أو ضمنا.[4]

---

(1) إذ تنص المادة (1252) على انه : (للمنتفع ان يستعمل الشيء المنتفع به وتوابعه، وله ان يستولي على ثماره مدة انتفاعه به وله نتاج المواشي، وعليه ان يعوض منها ما نفق من الاصل) . وكذلك المادة (988) : 1- على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التى تسلمه بها ويحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة) من القانون المدني المصري.

(2) قصي سلمان، المرجع السابق، ص 138.

(3) المادة (987) من القانون المدني المصري .

(4) إذ تنص المادة (1252) على انه : (للمنتفع ان يستعمل الشيء المنتفع به وتوابعه، وله ان يستولي على ثماره مدة انتفاعه به وله نتاج المواشي، وعليه ان يعوض منها ما نفق من الاصل) .

ثالثا : سلطة التصرف : [1]

تنحصر سلطة التصرف في حق الانتفاع بحيث يجوز للمنتفع التنازل عن حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض لشـــخص آخر، ولكن لا يكون للمتنازل له من الحقوق أكثر مما للمنتفع الأساسي، إذ أن للمنتفع حق استعمال العين وإستغلالها وثمارها وهذا غير مقيد بأي قيد سوى حياة المنتفع فيحق له التنازل عن هذا الحق للغير ولكن يبقى الغير مقيدا بالقيد المذكور وهو حياة المنتفع الأصـــلي مما يعني أن الغير الذي تم التنازل له عن حق الانتفاع يفقد حقه في الانتفاع عند وفاة المنتفع الأصـــلي وليس عند وفاة المتنازل إليه [2]، كما يجوز رهن هذا الحق رهنا رســـميا أو حيازيا ويتحدد الرهن في حق الانتفاع للراهن ولا يمتك الملكية الرقبة ويكون أيضا هذا التنازل محددا بشروط معينة . [3]

الفرع الثاني

التزامات المنتفع

يترتب على المنتفع التزامات عدة ومنها :

أولا : الالتزام بالجرد وتقديم الكفالة :

نص المشرع العراقي على انه : (اذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً وجب جرده، ولزم المنتفع تقديم كفالة بإعادته بعد انتهاء مدة الانتفاع به، فإذا لم يقدمها بيع المال المذكور ووظف ثمنه في شراء سندات عامة او بطريقة اخرى فيستولي المنتفع على الربح من ذلك) . [4]

وســـبب إشـــتراط الجرد هو معرفة ما يجب رده عند إنتهاء الحق، وقد أوجبه القانون ليتقي به المالك سوء نية المنتفع لإحتمال أنه قد يفكر تسلمه بعض الاشياء أو يدعي أنه قد تسلمها بحالة سيئة، وســـبب التزام المنتفع بتقديم الكفالة هو إحتمال تبديد المنتفع المقرر عليه حق الانتفاع أو إتلافه

---

(1) تنص المادة (988) من القانون المدني المصري على انه : (على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التى تسلمه بها ويحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنه) .

(2) إذ تنص المادة (1253) على انه : (1 – للمنتفع ان يتصرف في حقه معاوضة او تبرعاً، ما لم يكن في السند الذي انشأ هذا الحق احكام تخالف ذلك. 2 – ويبقى حق الانتفاع بعد التصرف فيه قائماً في شخص المنتفع، ويسقط لا بموت من تلقى المنفعة منه).

(3) احمد شوقي محمد عبد الرحمان ، النظرية العامة الحق، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2005، ص 42 – 43.

(4) المادة (1256) من القانون المدني العراقي .

والخوف من عدم قيامه بتعويض الضـرر فأوجب القانون عليه تقديم كفيل يرجع عليه المالك، والكفالة إما تكون شخصية أي من شخص معتمد إما أن تكون برهن أوراق مالية . [1]

وإذا لم يقم المنتفع بتقديم الكفالة فإنه يتم بيع الشيء محل الحق ويوظف ثمنه بشراء عامة أو بطريق من طرق توظيف النقود، فيســتولي المنتفع على أرباح هذا التوظيف و إذا كان لقانون يوجب على المنتفع تقديم الكفالة ، فإن هذا الحكم ليس من النظام العام فيجوز إعفاء المنتفع من الكفالة وهذا الإعفاء قد يكون صريحا ينص عليه في سند إنشاء حق الانتفاع وقد يكون ضمنيا كما لو باع المالك واحتفظ لنفســه بحق الانتفاع به لمدة حياته فيســتنتج ضــمنيا إعفاء المنتفع من الكفالة مالم يطلبها المشتري صراحة عند البيع . [2]

ثانيا : استعمال الشيء بحسب ما أعد له إدارته إدارة حسنة : [3]

يجب أن يكون اســتعمال المنتفع للشــيء متفقا مع المنفعة المقصــودة منه ، وتعرف المنفعة المقصودة من الشيء إما طبيعة الشيء أو من إرادة مالك الرقبة ، فمن رتب حق الانتفاع على عقاره واشترط الانتفاع به للسكن فقط وجب على المنتفع الالتزام بذلك . [4]

ويجب على المنتفع إستعمال الشيء بطريقة حسنة بحيث إذا خرج عن المؤلوف أو المشروعة جاز للقاضي أن يقرر بناء على إعتراض المالك إنهاء حق الانتفاع هذا ما جاء في نص المادة 847 من القانون المدني العراقي [5] . فإذا كان الشــــيء محل الحق دارا ســــكنية ، فلا يجوز للمنتفع أن يســتعمله كمخزن لخزن البضــاعة أو مزاولة مهنة الحدادة أو التجارة مثلا ، ولكن له أن يؤجره للغير كدار سكنية طالما أن سلطة الاستغلال قد انتقلت إليه من المالك . [6]

---

(1) محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق ، من 371-

(2) قصي سلمان ، المرجع السابق ، ص 143 .

(3) تنص المادة (988) من القانون المدني المصري على انه : (على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التى تسلمه بها ويحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنه) .

(4) علي هادي العبيدي ، الحقوق العينية ، الطبعة الاولى، دار الثقافة ، الأردن ، 2005 ، ص 252-253 .

(5) المادة (1254) من القانون المدني العراقي التي تنص على انه : (1 – على المنتفع ان يستعمل الشيء بحسب ما اعد له وان يبذل من العناية في حفظه ما يبذله الشخص المعتاد، وهو مسؤول عن هلاكه ولو بغير تعد اذا كان قد تأخر رده الى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع) .

(6) محمد الصغير بعلي ، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم ، الجزائر ، 2006 105

ثالثا: صيانة الشيء وتحمل عبء التكاليف المعتادة : [1]

المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة [2]، وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة ، أما التكاليف الغير معتادة والإصلاحات الجسيمة التي تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك. [3]

وعلى المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشـــيء ما يبذله الرجل المعتاد فعليه أن يحفظ الأشـــياء المقرر عليها حقه بحالة جيدة . ويجب عليه أن يمنع إتمام التقادم وأن يجدد قيد الرهن الرسمي ، وإذا حصـــل التعدي على العقار وجب على المنتفع أن يخطر المالك وإلا ألزم بتعويض ما يلحق المالك من الضرر . [4]

رابعا : حفظ الشيء والمسؤولية عن هلاكه : [5]

على المنتفع أن يبذل في المحافظة على الشـــيء ما يبذله الرجل المعتاد ، وإذا تلفت العين المنتفع بها بفعل الغير وتم دفع تعويض عن هذا التلف إنتقل حق الانتفاع إلى العوض، وإذا كان التلف بفعل مالك الرقبة تعديا أو تقصـــيرا فإنه يجبر على إعادة العين المنتفع بها إلى أصـــلها ، إذا حدث التلف بفعل المنتفع تعديا أو تقصيرا أثناء مدة الانتفاع فإنه يضمن ما ترتب عن فعله ، أما إذا حدث ذلك بدون تعد أو تقصير منه فلا ضمان عليه لأن حكمه حكم الأمين والأمين يضمن مالا يد له فيه. [6]

---

(1) المادة (1255) من القانون المدني العراقي التي تنص على انه : (1- المنتفع ملزم اثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة وبالنفقات التي تقتضيها اعمال الصيانة) .

(2) إذ تنص المادة (989) من القانون المدني المصـري على انه : (1 – المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة ، وبكل النفقات التى تقتضيها أعمال الصيانة) .

(3) محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية (نظرية الحق)، دار العلوم ، الجزائر، 2006، ص 105 .

(4) محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق ، ص 384-385 .

(5) المادة (1254) من القانون المدني العراقي التي تنص على انه : (1 – على المنتفع ان يستعمل الشيء بحسب ما اعد له وان يبذل من العناية في حفظه ما يبذله الشخص المعتاد، وهو مسؤول عن هلاكه ولو بغير تعد اذا كان قد تأخر رده الى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع) .

(6) محمد حسين منصور، المرجع السابق ، من 228 .

إذا تأخر المنتفع عن رد الشيء إلى صاحبه بعد إنتهاء مدة حقه وتعرض الشيء للهلاك فإنه يضمن هلاكه ولوكان الهلاك بدون تعد منه حيث يعده المشرع في حكم الغاصب للشيء الذي يضمن الشيء سواء كان ذلك بتعدي منه أو بدون تعدي . [1]

خامسا : الإلتزام برد الشيء عند إنتهاء الانتفاع :

يجب على المنتفع أن يحافظ على الشـــيء ليرده بحالته في نهاية مدة الانتفاع حيث طبقا لنص المادة 1257 من القانون المدني العراقي [2] قد ينتهي حق الانتفاع بإنقضاء الأجل المعين فإن لم يعين أجل عد مقررا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشـــغولة عند إنقضـــاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشـرط أن يدفعو أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

وإذا تأخر المنتفع عن رد الشـــيء إلى صـــاحبه بعد إنتهاء الانتفاع فإنه يعتبر تعديا حبس الشـيء وعدم رده لمالكه بعد إنتهاء مدة الانتفاع مع إمكان الرد ولو لم يسـتعمله المنتفع أو ورثته ولم يطلبه المالك، وإذا كان صاحب حق الانتفاع قد أجرى في العين بعض التحسينات برضى المالك فإن هذا الأخير يلتزم بأن يعوض المنتفع أما إذا كانت هذه التحســـينات قد تمت دون إذن المالك فإن المنتفع لا يحصل عنها أي تعويضات . [3]

الفرع الثالث

انقضاء حق المنفعة

ينقضي حق الانتفاع الأسباب عدة منها مضي المدة المحددة او بموت المنتفع وكذا بهلاك الشيء او عدم الاستعمال، وايضاً في حالة اجتماع صفتي المالك والمنتفع في شخص واحد [4] . وسنبحث تلك الحالات تباعاً وكالآتي :

---

(1) قصي سلمان، المرجع السابق ، ص 142 .

(2) إذ تنص على انه : (ينتهي حق المنفعة بانقضـــاء الاجل المعين له فان لم يعين له اجل عد مقرراً مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الاجل المعين) .

(3) محمد حسين منصور ، المصدر السابق من 229-228 .

(4) محمد على حسـون ، مفهوم الملكية العقارية الخاصـة بين التشـريع الجزائري والمقارن، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الملكية العقارية والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2013، ص 11 .

أولا : إنتهاء حق الانتفاع بإنقضاء أجله وبموت المنتفع : [1]

إذا عين لحق الانتفاع أجل محدد إنتهى بإنتهاء هذا الأجل المبين في التصـــرف القانوني الذي نشأ بمقتضاه، سواء كان هذا التصرف إتفاقا بين المالك والمنتفع أو كان بناءا على وصية . [2] كما ينقضي حق الانتفاع حتما يكون بموت المنتفع ولو قبل حلول الأجل وذلك كالأتي :

1- إذا كان أجل هذا الحق محددا : [3]

ســـقط بوفاة إنقضـــاء هذا الأجل أي رغم عدم إكتمال المدة المحددة ونرى من ذلك طبقا لنص المادة 1257 من القانون المدني العراقي إذ أن حق الانتفاع لا يورث ما دام ينتهي حتما بموت المنتفع. [4]

واعتبر هذا الحق مقررا مدى حياة المنتفع فينتهي بوفاته لهذا يقال أن حق الانتفاع حق عمري أي لا يتجاوز عمر صاحبه، بمعنى أنه لا يمتد قط إلى ما بعد وفاته ولا يمتد إلى ورثته . [5]

وإذا انتهى حق الانتفاع بإنقضـــاء الأجل أو بموت المنتفع ، وكان في الأرض زرع قائم تركت الأرض للمنتفع أو لورثته أي حين إدراك الزرع على أن يدفعو أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن . [6]

---

(1) إذ تنص المادة (993) من القانون المدني المصـــري على انه : (1 – ينتهي حق الانتفاع بانقضـــاء الأجل المعين ، فإن لم يعين له أجل عد مقررا لحياة المنتفع ، وهو ينتهي على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضـــاء الأجل المعين) .

(2) محمد ســـعيد جعفور، مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزء الثاني (دروس في نظرية الحق)، الطبعة الاولى، دار هومة ، الجزائر، 2011 ، ص 124 .

(3) إذ تنص المادة (993) من القانون المدني المصـــري على انه : (1 – ينتهي حق الانتفاع بانقضـــاء الأجل المعين ، فإن لم يعين له أجل عد مقررا لحياة المنتفع ، وهو ينتهي على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضـــاء الأجل المعين) .

(4) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، دون ذكر الطبعة . دار إحياء التراث العربي، لبنان ، 1986 ص 1266 .

(5) محمد سعيد جعفور ، المرجع نفسه، ص 125 .

(6) عبد الرزاق السنهوري ، المرجع نفسه، ص 1276 .

ثانيا : إنتهاء حق الانتفاع بهلاك الشيء : [1]

ينتهي حق المنفعة بهلاك الشيء غير انه اذا عوض المالك عن الهلاك انتقل حق المنفعة الى هذا التعويض [2]، وإذا كان الهلاك راجعا لسبب ما من خطأ المالك ، فلا يجوز للمنتفع إجبار المالك على إعادة الشيء إلى أصله، ولكنه إنذا أعاده رجع للمنتفع حق المنفعة [3]. وفي حالة كان الهلاك بفعل الغير ، وتم تعويض مالك الرقبة عن الهلاك طبقا لأحكام المسؤولية التقصيرية أو قامت شركة التأمين بدفع مبلغ التأمين إذا كان مؤمنا عليه ضد خطر معين ، وتحقق هذا الخطر فعليا ففي كل الأحوال ينتقل حق المنفعة إلى هذا التعويض . [4]

ثالثا : إنتهاء حق الانتفاع بإتحاد الذمة : [5]

يترتب على إجتماع صفتي المالك والمنتفع في شخص واحد وهو ما يعرف بإتحاد الذمة ، إنقضاء حق الانتفاع حيث تصبح حينئذ سلطات حق الملكية الثلاث في يد شخص واحد ، وذلك بغض النظر عن مصـــدر الاجماع بيعا كان أو هبة أو ميراث (كما لو توفي المالك وكان المنتفع الوارث الوحيد . [6]

وهناك حالة واحدة لا ينتهي فيها حق الانتفاع على الرغم من إيجاد صـــفتي المالك والمنتفع في شخص واحد ، وهي عندما يكون للمالك مصلحة في بقاء حق الانتفاع منفصلا عن ملك الرقبة كما لو كانت الرقبة مرهونة ، ويســري هذا الحكم على مالك الرقبة عندما يعود إليه حق الانتفاع كما يسري على المنتفع عندما يتملك الرقبة المرهونة .

وقد يعود حق الانتفاع ثانية إذا زال ســبب إتحاد المالك والمنتفع بأثر رجعي كما لو إشــترى المالك حق الانتفاع ثم فسخ العقد . [7]

---

(1) المادة (1/994) من القانون المدني المصري .

(2) المادة (1258/ 1) من القانون المدني العراقي .

(3) المادة (1258/ 2) من القانون المدني العراقي .

(4) قصي سلمان ، المرجع السابق ، من 144-145 .

(5) المادة (994/ 1) من القانون المدني المصري .

(6) محمد سعيد جعفور ، المرجع نفسه، ص 125 .

(7) على هادي العبيدي ، المرجع السابق ، ص 206 .

رابعا : إنتهاء حق الانتفاع بسبب المنتفع :

هناك ثلاث حالات ينتهي فيها حق الانتفاع بسبب المنتفع هي :

1 – إســاءة المنتفع إســتعمال الشــيء المنتفع به : [1] يلتزم المنتفع خلال مدة الانتفاع بالمحافظة على العين المنتفع بها و إستعمالها و إستغلالها وفقا لوجهة الاستعمال المعدة لها أصلا . وفي حالة تجاوز المنتفع حدود حقه ، و إساءة إستعماله كان لصاحب الرقبة أن يطلب إسقاطه من حقه ما يؤدي إلى سقوط الانتفاع . [2]

2 – ترك المنتفع إســتعمال المنتفع به مدة 15 ســنة : على عكس حق الملكية الذي لا يسقط بعدم الاستعمال فإن حق الانتفاع يسقط بعدم الاستعمال مدة 15 سنة [3]، وبالتالي فإن حق الانتفاع يسقط بالتقادم المسقط أي بعدم الاستعمال مدة 15 سنة وينقطع التقادم بإستعمال المنتفع أو من ينوب عنه (كمســتأجر أو مشــتر) العين ولو مرة واحدة كذلك، ويوقف التقادم كلما وجد ســبب يتعذر معه على المنتفع أن يستعمل العين كمل لو كان المنتفع قاصرا أو ليس له ولي أو وصي .

3– اجتماع صــفتي المنتفع والمالك : ينتهي حق المنفعة كذلك في حال اجتمعت في شخص واحد صفتا المنتفع والمالك، غير انه لا يعد منتهياً ان كان للمالك مصلحة في بقائه ان كانت الرقبة مرهونة . [4]

ومتى إنتهى حق الانتفاع بعدم الاســتعمال عاد الحق إلى مالك الرقبة وفقد حق الانتفاع بالتقادم المسقط غير كسبه بالتقادم المكسب .

---

(1) المادة (990) من القانون المدني المصري .

(2) جورج من شعراوي، حق الملكية العقارية ، ط الاولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، 2012، ص 211–212.

(3) المادة (1260) من القانون المدني العراقي .

(4) المادة (1259) من القانون المدني العراقي .

الخاتمة

بعد ان اكملنا بحثنا المتواضـــع لا يســـعنا في هذا المقام الا ان ندلو بدلونا من خلال اهم النتائج والتوصيات التي تمخضت لنا من خلال البحث :

أولا : النتائج :

1- حق المنفعة حق عيني يخول صاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف .

2- يتميز حق المنفعة بأنه حق عيني وانه مســتقل عن رقبة الشــيء الذي يرد عليه ومؤقت ينتهي بوفاة المنتفع ويرد على شــيء مملوك للغير ويعتبر التصــرف المنشــئ لحق المنفعة من التصــرفات الشكلية اذا ورد حق المنفعة على عقار .

3- قد يرد حق الانتفاع على العقار أو على المنقول على الســـواء، كما يمكن أن يرد على أشـــياء مادية أو غير مادية، علاوة على امكان ترتبه على بعض أنواع الحقوق كحقوق الارتفاق والحقوق الذهنية كحق المؤلف وحق المخترع وهي حقوق غير قابلة للإستهلاك .

4- يمنح حق المنفعة العديد من الحقوق لصــالح المنتفع كالاســتعمال والاســتغلال والتصــرف، كما العديد من الإلتزامات في ذمة المنتفع مثل الصــيانة والاســتعمال حســب طبيعة الشــيء وإعادة محل الانتفاع اذا تحقق سببه .

5- ينقضي حق المنفعة لأسباب عدة منها مضي المدة المحددة او بموت المنتفع وكذا بهلاك الشيء او عدم الاستعمال، وايضاً في حالة اجتماع صفتي المالك والمنتفع في شخص واحد

أولا : التوصيات :

1- تنظيم تسجيل حق المنفعة الوارد على العقار في قانون التسجيل العقاري، فضلا عن تسجيل حق المنفعة الوارد على المنقول .

2- النص على جواز ترتيب حق المنفعة لصالح الشخص المعنوي وعدم الاقتصار على الشخص الطبيعي لما في ذلك من أهمية عملية كبرى .

قائمة المصادر والمراجع

بعد القرآن الكريم :

اولاً : الكتب :

1. ابراهيم مصطفى، وأحمد حسن الزيات، وحامد عبد القادر، ومحمد على التجارة المعجم الوسيط أشرف على طبيعة عبد السلام محمد هارون الجزء الثاني مطبعة مصر شركة مصرية مساهمة، سنة ١٣٨١ هـ - ١٩٦١م .
2. أحمد الفيومي المصباح المنير الجزء الثاني، الطبعة الأولى القاهرة دار الحديث سنة ٢٠٠٠م .
3. احمد شـــوقي محمد عبد الرحمان ، النظرية العامة الحق، منشـــأة المعارف، الاســـكندرية، 2005 .
4. إسـحاق إبراهيم منصـور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، . الطبعة الاولى ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر .
5. جورج من شـــعراوي، حق الملكية العقارية ، ط الاولى، المؤســـسـة الحديثة للكتاب، بيروت، 2012 .
6. الخليل بن أحمد الفراهيدي كتاب العين تحقيق د مهدي المحرومي و د إبراهيم الســـامرائي، الجزء الثاني، دار ومكتبة الهلال، بلا مكان أو سنة طبع .
7. د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006 .
8. رمضـان محمد أبو السـعود ، محمد حسـين منصـور ، المدخل إلى القانون (القاعدة القانونية – نظرية الحق)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، 2003 .
9. السـيد محمد مرتضـى الحسـيني الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس السـجاد الخامس الجزء الخامس دار ليبيا للنشر والتوزيع بنغازي، سنة ١٣٨٦ ١٩٦٦ .
10. شـــاكر ناصـــر حيدر، شـــرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية، الطبعة الأولى، الجزء الثاني، مطبعة المعارف، بغداد ، 1959 .

11. عبد الرزاق احمد السـنهوري ، الوسـيط في شـرح القانون المدني ، الجزء 8، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005 .

12. عبد الرزاق السـنهوري، الوسـيط في شـرح القانون المدني، الجزء 9، دون ذكر الطبعة . دار إحياء التراث العربي، لبنان ، 1986 .

13. عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسـة القانون النظرية العامة للحق، دار هومة ، الجزائر، 2011 .

14. علي هادي العبيدي ، الحقوق العينية ، الطبعة الاولى، دار الثقافة ، الأردن ، 2005 .

15. علي هادي العبيدي ، الحقوق العينية ، الطبعة الاولى، دار الثقافة ، الأردن ، 2005 .

16. قصـي سلمان ، الحقوق العينية ، الجزء الأول (الحقوق العينية الأصـلية) ، الطبعة الأولى، 2011. .

17. لويس معلوف، المنجد في اللغة والادب والعلوم، الطبعة التاسعة عشر، المطبعة الكاثوليكية، بيروت، سنة 1966 .

18. محمد الصغير بعلي ، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم ، الجزائر ، 2006 .

19. محمد بن يعقوب الفيروزيادي القاموس المحيط مؤسسة الرسالة، بيروت، بلا سنة طبع، ص ١٩٩١ .

20. محمد سـعيد جعفور، مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزء 2 ،(دروس في نظرية الحق)،الطبعة الاولى ، دار هومة، . الجزائر، 2011 .

21. محمد سـعيد جعفور، مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزء الثاني (دروس في نظرية الحق)، الطبعة الاولى، دار هومة ، الجزائر، 2011 .

22. محمد طه البشـير، د. غني حسـون طه، الحقوق العينية الاصـلية، الجزء الاول، مطبعة جامعة بغداد، 1982.

23. محمد على حسون ، مفهوم الملكية العقارية الخاصة بين التشريع الجزائري والمقارن، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الملكية العقارية والقيود الواردة عليها في التشـريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2013.

24. محمد كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية) ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 2005.

25. محمد كامل مرسـي، الحقوق العينية الاصـلية، الجزء الثاني، حق الملكية بوجه عام، القاهرة 1949 .

26. مصطفى مصباح شلبيك ، المحل للعلوم القانونية (نظرية الحق – نظرية القانون)، الطبيعة 1، دار الكتب الوطنية، ليبيا، 2002 .

ثانياً : الرسائل والاطاريح العلمية :

زمن غازي جعفر الساعدي، حق المساطحة –دراسة قانونية مقارنة–، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة النهرين، 2006 .

ثالثاً : البحوث المنشورة :

د. ضحى محمد سعيد النعمان، ماهية حق المنفعة –دراسة مقارنة–، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، المجلد (15)، العدد (53)، السنة (17) .

رابعاً : القرارات :

قرار محكمة التمييز العراقية المرقم (177/ح/1966) في 1966/9/25 منشور في قضاء محكمة التمييز، المجلد الرابع .

خامساً : القوانين :

1. القانون المدني المصري .
2. قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .
3. القانون المدني العراقي .
4. القانون المدني الألماني .
5. القانون المدني السويسري .