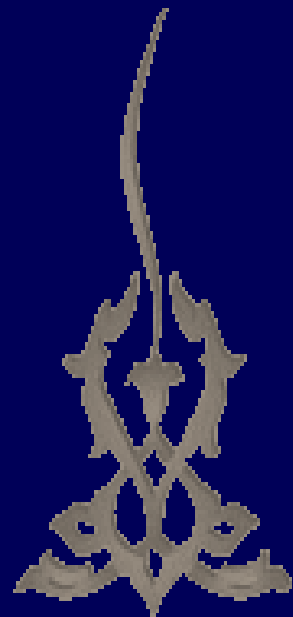




حق الانتفاع وحق الاستعمال والعمرى

الدكتور محمد مومن



حق الانتفاع وحق الاستعمال

حق الاستعمال

المواد من 109 إلى 115 من مدونة الحقوق العينية

يكون محله إما :

- ثمار عقار بمقدار ما يلزم منها لسد حاجيات صاحبه وحاجيات من تلزمه نفقته
- سكنى دار بمقدار حاجته أو حاجات من تلزمه نفقته، فيكون مخصصا لغاية وحيدة هي السكن دون غيره.
- يمكن في إطار هذا التعريف التضييق أو التوسيع من هذين المحلين بموجب السند المنشئ لهذا الحق.

حق الانتفاع

• النصوص القانونية

المواد من 79 إلى 103 من مدونة الحقوق العينية

• التعريف

الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوما بموت المنتفع (م 79)

يجب أن ينص في العقود المنشأة لهذين الحقين على طبيعتهما **العينية**.

حق الانتفاع وحق الاستعمال

أوجه الشبه بينهما في الخصائص

1 - كلاهما حق عيني يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء محل الحق، وإذا وردا على عقار محفظ وجب تسجيلهما في السجل العقاري

2- كلاهما حق مؤقت ينتهي بموت صاحب الحق ما لم يتضمن العقد نصا ينتهي بمقتضاه الحق قبل الوفاة

3- كلاهما حق مرتبط بشخص صاحبه ينتهي لزوما بموته، وهما غير قابلين للانتقال للورثة، وغير قابلين للانتقال من صاحب الحق المتوفى إلى غيره بوصية، لأن الوصية تملك لما بعد الموت.

4- كلاهما يجرئ حق الملكية، فيكون لمالك الرقبة التصرف في الشيء، أما المنتفع أو المستعمل فيكون له الاستعمال فقط.

5- لم ينص المشرع على مقابل لهما.

6- كلاهما يرد على منفعة شيء في ملكية الغير، بل إن حق الاستعمال هو نوع من أنواع حق الانتفاع يخضع مبدئيا للأحكام التي يخضع لها هذا الحق

7- كلاهما لا يخول صاحبه حق التصرف في الشيء المملوك للغير.

أوجه الاختلاف بينهما في الخصائص

حق الاستعمال

يخول حق الاستعمال دون حق الاستغلال. وإذا كان المشرع قد سمح لصاحب الاستعمال بأخذ الثمار، فإن ذلك يكون تبعا لحق الاستعمال، وقد استخدم المشرع مصطلح استعمال الثمار وليس استغلال الثمار.

يقتصر الاستعمال على صاحب الحق فقط

لا يجوز لصاحبه التصرف فيه أو إيجاره (م 113)، لأن الأصل أن هذا الحق يترتب لاعتبار شخصي وحاجات شخصية، وأن ما يخوله من ميزة لصاحب الحق إنما يكون بمقدار حاجته الشخصية هو وأسرته.

لا يمكن إنشاء حق انتفاع أورهن عليه، لأنه لا يجوز التصرف فيه أو التنازل عنه

حق غير قابل للتداول سواء بين الأحياء أو بعد موت صاحبه

لا يرد إلا على العقار، (الملكية العقارية، حق السطحية حق الزينة حق الهواء أو التعلية)

حق الانتفاع

يخول حق الاستعمال وحق الاستغلال حسب الغرض المخصص له الشيء (م 82)

يمكن استعمال الشيء أو استغلاله مباشرة أو بواسطة الغير (م 86)

يخول صاحبه حق التصرف في حق انتفاعه. ويتعين التمييز بين التصرف في ملك الغير وهو غير جائز، والتصرف في حق الانتفاع وهو جائز

يمكن إنشاء حقوق عينية أخرى عليه لمدته كالارتفاق والانتفاع والرهن

حق قابل للتداول بين الأحياء فقط، وينتهي في هذه الحالة بموت المنتفع الأصلي

يرد على العقار والمنقول

حق الانتفاع وحق الاستعمال

أوجه الشبه بينهما من حيث الإنشاء

- 1- كلاهما يتم إنشاؤه بإرادة الانسان سواء عن طريق العقد أو بإرادة منفردة، بعوض أو بغير عوض، ويمكن أن يكون هذا التصرف منجزا أو مقترنا بشرط واقف أو شرط فاسخ، أو مضافا إلى أجل (م 80) كلاهما يمكن أن يكتسب بالتقادم المكسب إذا كان العقار غير محفظ، وتوفرت شروط الحيابة.

أوجه الاختلاف بينهما من حيث الإنشاء

حق الاستعمال

لم يرد نص خاص بإنشاء حق استعمال

لا تصح الشفعة سببا لاكتساب حق الاستعمال لأنها لا تكون إلا في عقار مبيع في حين أن هذا الحق لا يجوز بيعه.

حق الانتفاع

يمكن إنشاؤه عن طريق القانون (م 80)
- المادتان 304 و 305 من مدونة الأسرة

المادة 304

يعطي سكان القبائل الموجودين بداخل الغابة أو بجوارها
حق الانتفاع من الغابة أو بجوارها
يعطي الجماعات السلالية حق انتفاع دائم على هذه
الاراضي

يمكن إنشاؤه عن طريق الشفعة (974 ق ل ع)
في حالة الشيعاء وقيام أحدهم بالتصرف في حقه

حق الانتفاع وحق الاستعمال

أوجه الشبه بينهما من حيث الحقوق

1- كلاهما يمنح حق استعمال الشيء (م 79)، وهو استخدام الشيء فيما أعد له.

2- حق إجراء بعض الأعمال المادية والقانونية :

المادية : كالتحسينات والأغراس.
القانونية : دفع التعرض

أوجه الاختلاف بينهما من حيث الحقوق

حق الاستعمال

ليس له حق استغلال الشيء،

ويمكن استعمال الثمار أو السكنى لحاجته الشخصية أو حاجات عائلته

حق الانتفاع

له استغلال الشيء، أي القيام بجميع الأعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء.

له أخذ الثمار بجميع أنواعها (م 82 و 83)، وبعض المنتجات : اشجار الغابات، والمشاتل (م 88) المقالع المستغلة وقت نشوء الانتفاع (م 89)

ليس له حق التصرف في حقه
(م 113)

له حق التصرف في حق انتفاعه، وليس في الرقبة لأنها ليست ملكا له شريطة : أن لا يمنع سند إنشاء الانتفاع ذلك. وأن يكون التصرف في حدود ما له من سلطات فقط.

آثارهما أو الالتزامات الناتجة عنهما

• قبل مباشرة الانتفاع

1- تنظيم كشف لتعيين العقارات المسلمة ووصف حالتها بحضور كل من مالك الرقبة والمنتفع أو المستعمل (م92)

• أثناء التمتع بالحق

1- المحافظة على العقار أو الحق المنتفع به (م 93)

2- استعمال العقار أو الحق بطريقة تتفق مع طبيعته أو مع ما أعد له وطبقا للسند المنشئ لهذا الحق (م 90)

3- أداء ما يفرض على الملك المنتفع به من تكاليف دورية كالضرائب وغيرها ويتحمل النفقات اللازمة لحفظه وصيانته

4- أداء نفقات الإصلاحات التي تترتب موجباتها عن فعله أو خطئه

5- إخطار المالك بكل ما يتعرض له ملكه، وإلا كان مسؤولاً عن الأضرار التي تلحق المالك من جراء ذلك.

• عند انتهاء الانتفاع

1- وجوب رد الشيء على الحالة التي كان عليها وقت الانتفاع

2- يسأل عن الأضرار والخسائر التي تلحق الشيء

3- ليس له الحق في التعويض عن التحسينات التي أضافها أثناء مدة الانتفاع (ف 52)

1- ينقضي حتما بموت المنتفع أو انحلال الشخص المعنوي، أو بانقضاء 40 سنة في حالة هذا الأخير (م 100)

2- مصير حق الانتفاع إذا كان مقررا لمعدة أشخاص ومات أحدهم : يتعين التمييز بين حالتين: إذا كان حق الانتفاع مقررا لهم على التعاقب ومات أحدهم، فإن حق الانتفاع ينتقل إلى الذي يليه إذا كان مقررا لهم جميعا على الشيوع، فإن موت أحدهم يؤدي إلى سقوط حقه، ولا ينتقل إلى الشركاء الآخرين إلا إذا تم الاتفاق على ذلك في سند إنشاء حق الانتفاع، وينتهي في جميع الأحوال بموت آخرهم

3- بانتهاء المدة المحدد له، ولكن تحديد هذا الأجل لا يعني أن هذا الحق يظل قائما حتما حتى انقضاء هذا الأجل، ذلك أن موت المنتفع من شأنه إنهاء حق الانتفاع حتى قبل انقضاء الأجل المحدد له.

4- بهلاك الشيء المقرر عليه الانتفاع هلاكاً كلياً، سواء كان الهلاك مادياً (تهدم البناء)، أو قانونياً (نزع الملكية). أما إذا كان الهلاك جزئياً فلا ينتهي حق الانتفاع بل يستمر على الجزء الباقي منه متى كان يفي بالغرض الذي من أجله أنشئ هذا الحق.
إذا تعلق حق الانتفاع ببناء فليس للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء.
أما إذا كان حق الانتفاع متعلقاً بالأرض والبناء فإن للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء.

5- بتنازل المنتفع عنه، سواء تم ذلك بإرادة منفردة من المنتفع أو باتفاق مع مالك الرقبة شريطة عدم الإضرار بحقوق الدائنين، ويشترط أن يكون التنازل صريحاً

6- لسوء الاستعمال، وفي هذه الحالة لا يسقط حق الانتفاع بحكم القانون، وإنما يجب على مالك الرقبة اللجوء إلى القضاء الذي يعود له تقدير سوء الاستعمال ليقرر سقوط الحق بحكم يصدره
وينتهي أيضاً بعدم الاستعمال شريطة التشطيب عليه من السجل العقاري إذا كان العقار محفظاً

7- باتحاد الذمة أي باجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد، وذلك طبقا للقواعد العامة ويكون ذلك في حالات ثلاث : إما أن يسترجع المالك حق الانتفاع، وإما أن يملك المنتفع حق الرقبة، أو أن ينتقل كلاهما إلى شخص ثالث.

حالة التصرف في حق الانتفاع

إذا تصرف المنتفع في حق انتفاعه، فإن هذا التصرف يكون صحيحا شريطة أن لا يمنع سند إنشاء الانتفاع ذلك، وأن يكون التصرف في حدود ما له من سلطات فقط.

وهناك رأيان بخصوص انتهاء الانتفاع الفرعي :

1- ينتهي بموت المنتفع الأصلي لا بموت المنتفع الفرعي، أي من تلقى هذا الحق. وإذا توفي هذا الأخير قبل المنتفع الأصلي، وكانت مدة الانتفاع لم تنقض، فإن حق الانتفاع ينتقل إلى ورثة المنتفع الفرعي، ويستمر إلى أن ينتهي بانقضاء مدته أو بموت المنتفع الأصلي.

2- ينتهي بموت المنتفع الفرعي على اعتبار أنه حق انتفاع ينتهي لزوما بموت المنتفع

حق العمرى

تعريف : تملك منفعة عقار بغير عوض يقرر طول حياة المعطى له أو المعطى أو لمدة معلومة

الشروط

- 1- تنعقد العمرى بالإيجاب والقبول
- 2- يبرم عقد العمرى في محرر رسمي تحت طائلة البطلان
- 3- لا يشترط معاينة الحوز لصحة العمرى، وهذا خلاف الهبة والصدقة، ولو تعلق الأمر بعقار غير المحفظ
- 4- تكون بغير عوض
- 5- تقرر إما :
 - طول حياة المعطى له وينتهي بموته في جميع الأحوال نظرا لطابعه الشخصي
 - لمدة معينة ينتهي بانتهائها أو بموت المعطى له، أما إذا توفي المعطى فينتقل إلى ورثته
 - طول حياة المعطى إذا اشترط ذلك.

الآثار

- 1- يجب على المعطي له أن يعمر العقار موضوع الحق بأن يقيم فيه بنفسه أو يأخذ غلته
- 2- لا يجوز له نقل هذا الحق إلا للمعطي أو لوارثه.
- 3- يجب على المعطي له أن يبذل في المحافظة على العقار موضوع العمرى العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه
- 4- تقع عليه النفقات اللازمة لحفظه وصيانتة.
- 5- يتحمل أيضا التكاليف العادية المفروضة على هذا العقار