

الدراسة الثالثة:

حق الانتفاع العيني العقاري في القانون اللبناني

د. غنى موسى



المخلص

يتناول هذا البحث حق الانتفاع العيني العقاري في القانون اللبناني، وهو الذي يقع مبدئياً على حق الملكية فيجزئه إلى حقين: حق الرقبة وحق الانتفاع. ولكن القانون اللبناني أجاز بأن ينشأ حق الانتفاع على حقوق أخرى غير حق الملكية، مما يؤدي إلى تجزئة عدة حقوق عينية على العقار الواحد. ومما لا شك فيه، أن تفكيك أو تجزئة الحقوق العينية الواقعة على عقار واحد لصالح أشخاص مختلفين، يؤثر سلباً على حركة البيوعات العقارية وبالتالي على الاقتصاد. كذلك، لا يخفى على أحد المفاعيل المضرّة على العقار والتي قد تنتج عن الخلافات بين أصحاب الحقوق في العقار الواحد. فالموجبات كما الحقوق قد تكون متضاربة أو متشابكة بين أصحاب الحقوق، وإن كان المشرّع اللبناني قد حاول رسم الحدود الفاصلة بينهم. لذلك، تهدف هذه الدراسة إلى عرض الموضوع من خلال الأحكام القانونية المطبقة ومدى ملاءمتها مع العصر الحديث المرتكز على السرعة في التعامل لضمان حركة اقتصادية ناشطة. فمن خلال دراستنا للشروط الخاصة بموضوع حق الانتفاع العقاري في القسم الأول، وآثاره في القسم الثاني، توصلنا إلى ضرورة إجراء بعض التعديلات القانونية، من أبرزها حصر إنشاء حق الانتفاع على حق الملكية وحق التصرف، وتحديد صلاحيات المنتفع ومالك الرقبة صراحةً

في القانون لاسيما التصرفية منها. كما تبين لنا، أن المنتفع يتمتع خلال مدة الانتفاع بصلاحيات أقوى من تلك العائدة لمالك الرقبة، وإن كان للأول حقي الاستعمال والاستثمار فقط وللثاني حق التصرف بالعقار. كذلك، تشمل هذه الدراسة على جوانب أخرى مهمة تتعلق بحق الانتفاع العقاري تساعد على فهم هذا الحق من خلال البحث في الغاية من إنشائه وكيفية ممارسته للوصول إلى انقضائه.

Summary

This research addresses the right of usufruct under Lebanese property law, which in principle affects real property by dividing the ownership between two separate real rights: bare ownership (naked ownership) and usufruct.

Nonetheless, Lebanese law permits the establishment of usufruct rights over various real rights beyond mere ownership, resulting the fragmentation of multiple real rights over a single property.

The fragmentation of real rights in favor of different individuals undoubtedly hampers real estate transactions and, consequently, has negative impact on the economy. Furthermore, it is evident that disputes among the holders of various rights in a single property may result in harmful consequences for the property itself. Obligations, like rights, may be conflicting or intertwined among the rights holders, despite efforts by the Lebanese legislator's attempt to set boundaries between them.

Therefore, this study aims to approach through the applicable legal provisions and assessing their compatibility with contemporary practices that prioritize speed and efficiency in transactions, thereby fostering a dynamic economic environment.

Our study, investigates at first, the specific conditions pertaining to the usufruct as real right, followed by its implications in a second part.

Chief among these is the proposal to limit the establishment of usufruct rights strictly to ownership and right of disposition "Tassarouf". Furthermore, there is a need for precise definitions within the law regarding the powers and obligations of both the usufructuary and the bare owner, particularly concerning their respective rights of disposal. Our findings suggest that the usufructuary holds more substantial powers during the usufruct period compared to the bare owner, who retains the right to dispose of the property, even though the usufructuary's rights are confined to use and exploitation.

Additionally, this study covers other significant aspects related to the usufruct right, leading to a comprehensive understanding of this legal concept by examining its purpose, the manner by which it is legally exercised, and its legal extension.

مقدمة

يختلف حق الانتفاع العيني العقاري، من جهة أولى، عن حق الانتفاع من العقار كعنصر من عناصر حق الملكية أو حق التصرف. ويختلف من جهة ثانية، عن حق الانتفاع كحق شخصي يُمنح بموجب عقد على عقار معين، كعقد الإيجار مثلاً.

فحق الانتفاع، كحق عيني عقاري هو من ضمن الحقوق العينية المعددة بصورة أساسية وحصرية في المادة 10 من قانون الملكية العقارية، والتي يمكن تقسيمها الى ثلاث فئات: الفئة الأولى، هي الحقوق العينية الأصلية الأولية، التي تضم حقي الملكية والتصرف. ويعود سبب هذا التصنيف لكون حق الملكية هو الحق العيني الأصلي الأول الذي ينصب على الأراضي من النوع الملك، بينما حق التصرف فهو الحق العيني الأول الذي يقع على عقار من النوع الأميري.

أما الفئة الثانية للحقوق العينية فهي تشمل الحقوق العينية الأصلية، أي الحقوق التي تنفرع عن حقي الملكية والتصرف. بينما تضم الفئة الثالثة الحقوق العينية التبعية، وكما تدل عليها

تسميتها، تكون هذه الحقوق ضامنة لتسديد موجب شخصي وبالتالي مصيرها مرتبط بالموجب أو الدين التابعة له.

انطلاقاً من هذا التصنيف، لا خلاف على أن حق الانتفاع هو من فئة الحقوق العينية الأصلية.

من هنا يمكننا تعريفه على أنه الحق الناشئ عن تجزئة عناصر حق الملكية الى حقين، حق الرقبة الذي يمنح صاحبه حق التصرف، وحق الانتفاع، الذي يمنح المنتفع، حقي الاستعمال والاستغلال.

إلا أن تجزئة حق الملكية من شأنه أن يعرقل التفرغ عن العقار، لذلك وتغادياً لتجميده لمدة طويلة، نصّ المشرّع على انقضاء حق الانتفاع بمجرد وفاة المنتفع.

ولكن، يبقى السؤال عن مدى كفاية جعل حق الانتفاع حقاً مؤقتاً لتفادي تجميد العقار، خاصة أن القانون يجيز وقوعه على حقوق عينية أخرى مما قد يوسع دائرة التجميد.

أضف على ذلك، أعطت النصوص القانونية صلاحيات واسعة للمنتفع خلال ممارسة حقه على العقار، مما قد يؤدي إلى ترتيب أعباء على العقار تؤثر بدورها على عملية التفرغ به. فحق الانتفاع العيني العقاري يخول صاحبه ممارسة سلطة أوسع من سلطة "المنتفع" وأضيق من سلطة من سلطة المالك.

سنناقش هذه المواضيع في دراستنا التي ارتأينا تقسيمها إلى قسمين: في القسم الأول، نبحت في الشروط الخاصة بموضوع حق الانتفاع العيني العقاري. أما القسم الثاني، سيخصص لبحت المفاعيل المترتبة على اكتساب هذا الحق.

القسم الأول: الشروط الخاصة بموضوع حق الانتفاع العيني العقاري

إن حق الانتفاع على غرار كافة الحقوق العينية، هو سلطة مباشرة يمارسها صاحب الحق على شيء أو على حق عيني آخر. إلا أن حق الانتفاع يتميز عن غيره من الحقوق العينية كونه يرد على حقوق عينية محددة عددها المادة 34 من قانون الملكية العقارية، أضف أن طبيعته الخاصة تجعل موضوعه ينحصر ببعض الأشياء المادية.

وقد نصت المادة 32 من قانون الملكية العقارية على ما يلي: "حق الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع.

ولا يجوز إنشاء حق الانتفاع لصالح أشخاص معنويين".

يتضح أن القانون اللبناني حصر حق الانتفاع بالشخص الطبيعي، بعكس التشريع الفرنسي الذي أجاز في المادة 619 من القانون المدني بإنشاء حق انتفاع لمصلحة شخص معنوي على ألا تتجاوز المدة ثلاثين سنة.

ولكن المشرع اللبناني لم يحدد موضوع الانتفاع. فما هي الأموال التي يجوز أن يقع عليها حق الانتفاع؟

في المبدأ، يمكن أن يقع حق الانتفاع على الأموال المادية وغير المادية، أي الحقوق، القابلة للتداول والتي تدخل في الذمة المالية.

إلا أن المشرع عدّد في المادة 34 من قانون الملكية العقارية الحقوق التي يمكن إنشاء حق الانتفاع عليها. بينما لم يرد أي نص فيما يتعلق بالأموال المادية.

وبالتالي، لا مانع قانوني من إنشاء حق الانتفاع على الأشياء المادية، سواء أكانت منقولة أو غير منقولة، إذا كانت طبيعتها تسمح بذلك⁽¹⁾. ولا بد من الإشارة، أن الأموال المنقولة القابلة للاستهلاك لا تسمح طبيعتها بأن تكون موضوع لحق انتفاع. فالمال القابل للاستهلاك يزول جراء أول استعمال، مادي أو قانوني، وهذا ما يتعارض مع حق الانتفاع الذي يفرض إعادة الشيء نفسه عند انتهاء الانتفاع⁽²⁾.

سنكتفي بهذا القدر للحديث عن الأموال المنقولة لأن دراستنا تشمل فقط الحق العيني العقاري.

أما العقارات التي قد يرد عليها حق انتفاع فيمكن أن تكون من النوع الشرعي أو النوع الأميري. وقد سمح المشرع اللبناني بأن يتناول الانتفاع حقوق عينية، عدّتها المادة 34 من قانون الملكية العقارية.

(1) مسموشي ندين، (2006)، حق الانتفاع، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ص16.

(2) El-KHOURY Anthony Emile Issa, Droit Romain, IV, L'usufruit, ed. Assi Diffusion, Beyrouth, 1989. p.6.

وبالعودة الى طبيعة حق الانتفاع، فهو يكتسب بموجب تصرفات قانونية محددة لا يكون لها مفعول إلا بتسجيلها في السجل العقاري. فقد ورد في المادة 10 من قانون الملكية العقارية من ضمن التعداد الحصري للحقوق العينية العقارية، وبالتالي يطبق عليه مفهوم الأثر الإنشائي للقيّد وفقاً للمادة 11 من القرار 188.

لذلك، ارتأينا أن نعالج هذا القسم ضمن المبحثين التاليين:

المبحث الأول: العقارات المادية والحقوق العينية موضوع حق الانتفاع

المبحث الثاني: تسجيل حق الانتفاع في السجل العقاري.

■ المبحث الأول: العقارات المادية والحقوق العينية موضوع حق الانتفاع

قد يتناول حق الانتفاع الحقوق العينية العقارية التي عدّتها المادة 34 من قانون الملكية العقارية على الشكل الآتي: "يمكن في المسائل العقارية، إنشاء حق الانتفاع على الحقوق التالية:

1- الملكية، 2- التصرف، 3- السطحية، 4- الإيجارين، 5- الإجارة الطويلة".

إن التعداد الوارد في المادة 34 للحقوق العينية العقارية يركز على معايير مختلفة انطلاقاً من اختلاف طبيعتها. هذا ما سنحاول تبينه من خلال معالجة كل من هذه الحقوق على حدة.

البند الأول: موضوع الانتفاع حقوق عينية أصلية أوليّة

يقع غالباً حق الانتفاع على حق الملكية في العقارات الملك أو على حق التصرف في العقارات الأميرية.

1- حق الملكية

ذكرنا في المقدمة أن حق الملكية هو من الحقوق العينية الأصلية الأولية بمعنى أنه الحق الأول الذي ينصب مباشرة على مادة الشيء، أي على العقارات من النوع الملك، وهو الحق الأول الذي نصت عليه المادة 10 من قانون الملكية العقارية.

يعتبر حق الملكية من أقوى الحقوق العينية وهو ربما الحق العيني الوحيد الذي مُنح في حماية خاصة في الفقرة "و" من مقدمة الدستور اللبناني، حيث جاء: "النظام الاقتصادي حر يكفل المبادرة الفردية والملكية الخاصة".

وقد حدّدت المادة 11 من قانون الملكية العقارية السلطات الواسعة التي يتمتع بها المالك على عقار حيث جاء: "الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما، والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة.

وهذا الحق لا يجري إلا على العقارات الملك".

انطلاقاً من أهمية حق الملكية بشكلٍ عام ومن السلطات الواسعة التي يمنحها للمالك على عقاره بشكلٍ خاص، يعتبر حق الملكية أقوى الحقوق العينية ومن خلاله تمر كافة الحقوق العينية الأخرى المعدّة حصراً في المادة 10 باستثناء حق التصرف⁽¹⁾.

باختصار، يمكننا القول بأن حق الملكية يمنح صاحبه سلطات واسعة تشمل إنشاء الحقوق العينية الأصلية أو التبعية على عقاره. ومن ضمن هذه الحقوق العينية الأصلية، حق الانتفاع الذي أجازت صراحةً المادة 34 من قانون الملكية العقارية إنشائه على حق الملكية.

2- حق التصرف

حق التصرف هو الحق العيني الأصلي الأولي الثاني الذي ينصب مباشرةً على مادة الشيء، فهو لا يتفرع عن حق الملكية ولا يمر بحق عيني آخر. وقد عرّفت المادة 14 من قانون الملكية العقارية حق التصرف بأنه "حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في أحكام هذا القرار، وضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة، ولا يجري هذا الحق إلا على العقارات الأميرية".

يستفاد من هذه المادة أن حق التصرف يقع على العقارات من النوع الشرعي الأميري، بعكس حق الملكية الذي يجري على العقارات من النوع الشرعي الملك. فالحقان يتشابهان بكونهما مستقلان يردان مباشرةً على مادة الشيء. ولكن، مادة الشيء التي يقع عليها حق التصرف

⁽¹⁾ يكن زهدي، (1962)، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج1، ط3، منشورات المكتبة الأصلية، بيروت - لبنان، ص 219.

محصورة بالعقارات الأميرية فقط دون سواها من الأشياء سواء أكانت عقارات أو منقول، بينما يشمل موضوع حق الملكية العقارات الملك وكافة الأموال المنقولة.

والجدير ذكره أن العقارات الأميرية هي من الأنواع الشرعية للعقارات التي نص عليها قانون الملكية العقارية في المادة 6 حيث جاء: "العقارات الأميرية هي العقارات التي تكون رقبتهما للدولة والتي يمكن أن يجري عليها حق التصرف".

إن أهم ما جاء في هذه المادة هو احتفاظ الدولة بحق الرقبة. واستناداً الى حقها بالرقبة يعود للدولة أن تطلب إسقاط حق التصرف في حال عدم قيام المتصرف بزراعة الأرض أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات، وفقاً للمادة 19 من قانون الملكية العقارية.

بالرغم من احتفاظ الدولة بحق الرقبة، إلا أن قانون الملكية العقارية سمح للمتصرف بإنشاء حق انتفاع، حيث ذكرت المادة 34 منه حق التصرف من ضمن الحقوق التي يمكن أن يرد عليها هذا الحق. يبدو أن المشرع بنصه صراحةً على حق التصرف في المادة 34 أراد أن يساوي بين العقارات الملك والعقارات الأميرية، أي بين حق الملكية وحق التصرف، لجهة إنشاء حق الانتفاع. ولكن بالعودة الى تعريف حق الانتفاع المذكور في المادة 32 من قانون الملكية بأنه "حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به..". نرى أن حق التصرف يشبه الى حد بعيد حق الانتفاع، فمن جهة، يرد حق التصرف وحق الانتفاع على عقارات تعود رقبتهما للغير، ومن جهة أخرى، لا يتمتع الحقان بخاصة الدوام كحق الملكية، فكلاهما يعتبران من الحقوق المؤقتة باعتبار أن حق التصرف يسقط بعدم الاستعمال وفقاً لشروط المادة 19 ملكية عقارية وكذلك يسقط حق الانتفاع بالوفاة.

ولا بد في هذا المجال من التطرق إلى اجتهاد مهم صادر عن محكمة التمييز⁽¹⁾ يتبين من خلاله أن المحكمة الابتدائية أبطلت عقد الانتفاع على العقار الأميري بعد أن وصفته بمثابة إيصاء لما بعد الوفاة، معللةً حكمها بأن صاحب حق التصرف (البائع) تنازل عن حق التصرف واحتفظ لنفسه بحق الاستثمار، أي الانتفاع والاستغلال، مما يعني بحسب المحكمة بأن البائع لم يتنازل عن شيء خلال مدة حياته، فحق التصرف كما حق الانتفاع يعطي صاحبه حق

(1) محكمة التمييز، الغرفة العاشرة، قرار رقم 90، 27-10-2020: صادر في التمييز، القرارات المدنية، 2020، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت - لبنان، ص. 421.

الانتفاع والاستغلال دون الملكية، الأمر الذي يؤكد أن عقد التفريغ يخفي إيصاء لما بعد الوفاة... وفي المرحلة الاستثنائية، فسخت المحكمة الحكم البدائي معللةً قرارها بأن "المادة 34 من قانون القرار 3339⁽¹⁾ قد أجازت إنشاء حق الانتفاع على حق التصرف وحق الملكية وبالتالي فإن المشتري نفسه قد فرق ما بين حق الانتفاع أو الاستثمار كما هو وارد في العقد وبين الحقوق الأخرى الناجمة عن حق التصرف..."

وقد أكدت محكمة التمييز على موقف محكمة الاستئناف، حيث جاء: "وبما أن حق الانتفاع (أو الاستثمار) هو حق عيني باستعمال عقار ملك أو عقار أميري، إذ هو يجوز إنشاؤه على حق الملكية أو على حق التصرف كما جاء في المادة 34 ملكية عقارية.

وبما أن حق التصرف لا يجري إلا على العقارات الأميرية (المادة 14 ملكية عقارية). وبما أنه يجوز بالتالي التنازل عن حق التصرف بمعزل عن حق الانتفاع كما أنه يجوز التنازل عن حق الملكية بمعزل عن حق الانتفاع.

وبما أن القرار المميز لا يكون قد خالف المادة 34 ملكية عقارية ولا أخطأ في تطبيقها أو تفسيرها عند القول بأن المقصود في عقد بيع العقار رقم... هو التنازل عن حق التصرف للمتنازل لهم والإبقاء على حق الانتفاع للبائع".

يستنتج من القرار المذكور أن محكمة التمييز طبقت القانون لاسيما المادة 34 من قانون الملكية العقارية الواضحة والصريحة لجهة إمكانية إنشاء حق انتفاع على حق التصرف.

ولكن إذا كانت نية المشرع منح صاحب حق التصرف نفس سلطات الملك، فذلك يتناقض مع مفهوم حق الانتفاع الذي يجري على العقارات الملك وعلى العقارات الأميرية. ففي حين يؤدي إنشاء حق الانتفاع على الأراضي الملك الى تجزئة حق ملكية العقار الى حق رقبة وحق انتفاع، يترتب على إنشاء حق الانتفاع على الأراضي الأميرية الى تجزئة حق التصرف الى ثلاثة حقوق: حق التصرف، حق الانتفاع، حق الرقبة وهو بحكم القانون للدولة. فبالتالي، نصيح أمام ثلاثة حقوق عائدة لثلاثة فقاء على العقار الواحد هم: المتصرف-المنتفع-الدولة، مما يختلف مع طبيعة حق الانتفاع الذي يجزئ الحقوق على عقار الى حقين فقط.

(1) قانون الملكية العقارية اللبناني رقم 3339 لعام 1930.

أضف الى ذلك، أن حق التصرف هو حق مؤقت يمكن إسقاطه من قبل الدولة وفقاً للقانون، مما يطرح السؤال عن مصير حق الانتفاع في حال إسقاط حق المتصرف، هل يسقط بسقوطه أم يسري بوجه الدولة؟...

في الواقع لم يحصل أن أسقطت الدولة اللبنانية حق التصرف ولا نعتقد أنها ستفعل، وذلك لسبب بسيط هو أنه لم يعد من اختلاف بين طبيعة الأراضي الملك والأراضي الأميرية لكي يختص كل منهما بنظام قانوني معين. فلا بد من الإشارة، أن فئة الأراضي المسماة "أميرية" ظهرت مع السلطنة العثمانية وكان حينها للسلطان صلاحيات واسعة عليها، ولم يعد لها من مبرر في الزمن الحالي. انطلاقاً من هنا، نعتقد أنه حان الوقت لإلغاء فئة الأراضي الأميرية ودمجها بفئة الأراضي الملك.

البند الثاني: موضوع الانتفاع حقوق عينية أصلية

يمكن إنشاء حق الانتفاع العيني على بعض الحقوق العينية الأصلية المذكورة في المادة 34 من قانون الملكية العقارية وهي: حق السطحية، الإيجارين والإجارة الطويلة.

1- حق السطحية

أجاز التشريع العثماني فصل ملكية الأرض عن ملكية الأبنية أو المنشآت أو الأغراس القائمة عليها، وبذلك يكون مالك الأرض لشخص معين، هو صاحب حق الرقبة، ومالك ما يكون عليها لشخص آخر، هو صاحب حق السطحية.

وقد نص قانون الملكية العقارية في المادة 10 على حق السطحية من ضمن الحقوق العينية المعدة حصراً، كما عرفته المادة 28 من نفس القانون على الشكل الآتي: "السطحية هو حق المالك في أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على أرض هي لشخص آخر".

إلا أن أهم ما جاء في قانون الملكية العقارية في هذا المجال هو منعه إنشاء حق السطحية بعد تاريخ إذاعته، أي بعد تاريخ 1930/11/2. وبالفعل نصّت المادة 31 منه: "لا ينشأ حق سطحية اعتباراً من تاريخ إذاعة هذا القرار".

يتضح مما تقدم أن غاية المشرّع كانت تنظيم أو تشريع للوضع السابق الناتج عن حق السطحية مع منع إنشاء هذا الحق مستقبلاً.

إن موقف المشرّع مبرر بالنظر لما يسببه تجزئة الملكية بين مالك الأرض ومالك السطح من عرقلة للاستثمار العقاري وبالتالي للعجلة الاقتصادية.

ولكن بالمقابل، نرى المشرّع يمنح صاحب حق السطحية في المادة 34 من قانون الملكية العقارية سلطة إنشاء حق انتفاع على حقه.

برأينا، كان من الأجدر عدم النص على منح صاحب حق السطحية سلطة إنشاء حقوق عينية أصلية جديدة، وذلك انسجاماً مع القانون نفسه الذي ألغى إمكانية إنشاء حق السطحية مستقبلاً. فغاية المشرّع الأساسية من خلال نصه على حق السطحية هو، كما ذكرنا، تنظيم وضع قائم يتمثل بتجزئة العقار الواحد بين حق ملكية السطح وحق ملكية الأرض، وليس إنشاء حقوق مستقبلية على حق من الحقين الواردان على العقار الواحد.

وأكثر من ذلك، ذهبت نية المشرع الى إسقاط حقوق السطحية القديمة من خلال تعديله للمادة 30 من قانون الملكية العقارية بموجب القانون رقم 2001/322، لاسيما الفقرة الثالثة التي تجيز إسقاط حق السطحية في حال تبين أن وجوده "يعيق استثمار الأرض أو إعمارها أو أن المنفعة المرجوة منه قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب مع الضرر الاقتصادي الذي يلحق الأرض بسببه".

2- حق الإجاريتين وحق الإجارة الطويلة

حق الإجاريتين وحق الإجارة الطويلة هما من الحقوق العينية المعددة حصراً في المادة 10 من قانون الملكية العقارية، وهما يردان على العقارات الموقوفة فقط. وقد نظم قانون الملكية العقارية كل من الحقين على حدة، فعُرِّفت المادة 180 منه حق الإجاريتين بالعقد الذي يكتسب بموجبه شخص ما، بصورة دائمة، حق استعمال عقار موقوف والتمتع به مقابل تأدية ثمن. وأيضاً، عُرِّفت المادة 193 ملكية عقارية الإجارة الطويلة بالعقد الذي يكتسب به صاحبه، مقابل بدل معين، حق إحداث ما شاء من الأبنية وغرس ما شاء من الأغراس في عقار موقوف. وقد منح القانون سلطات واسعة لأصحاب هذه الحقوق لحد اكتسابهم ملكية العقار. وعليه، أجازت

المادة 181 لصاحب حق الإيجاريتين أن يشتري في أي وقت كان ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسطاً سنوياً. كذلك نصّت المادة 196 ملكية عقارية على حق صاحب الإجارة الطويلة بالمقاطعة (أي بالبدل السنوي المقطوع) أن يحوز بأي وقت شاء، ملكية العقار، وبمعدل بدل الشراء قيمته ثلاثين قسطاً سنوياً.

ربما أراد المشرّع من خلال ذلك تليين قاعدة التجميد في العقارات الموقوفة، فأنشئ حق الإيجاريتين وحق الإجارة الطويلة لتطبق حصرياً عليها، مانحاً أصحاب هذه الحقوق سلطات واسعة من بينها الحق بالتملك مقابل بدل معين، وأيضاً الحق بإجراء أي حق عيني آخر ومن ضمنها حق الانتفاع.

بعد أن استعرضنا الحقوق ومن خلالها العقارات التي أجاز صراحة قانون الملكية العقارية إنشاء حق انتفاع عليها، يبقى أن نوضح إذا كان هذا التعداد على سبيل المثال أم الحصر. فبينما اعتبر البعض⁽¹⁾، "أن المادة 34 من قانون الملكية العقارية أشارت إلى إمكانية إنشاء حق الانتفاع في المسائل العقارية على حقوق عيّنتها، دون أن تنحصر في إطار تلك الحقوق التي عدتها، بل على سبيل المثال خاصة وأن المادة 34 تلك، استهلّت بـ"يمكن". ولأن الأصل في حق الانتفاع أنه جائز على الأشياء بما تشمله من أموال مادية وغير مادية وحقوق معنوية طالما يتولد عنها منفعة ما".

رأى البعض الآخر⁽²⁾، أن هذا التعداد هو على سبيل الحصر. ونحن من مؤيدي هذا الرأي، باعتبار أن كلمة "يمكن" الواردة في المادة 34 ملكية عقارية جاءت للدلالة على أنه يمكن في المسائل العقارية إنشاء حق انتفاع، ومن ثم جاء التعداد "الحصري" للحقوق التي يجوز إجراء حق الانتفاع عليها.

■ المبحث الثاني: تسجيل حق الانتفاع في السجل العقاري

أخضع القانون اللبناني الحقوق العينية العقارية لنظام التسجيل العقاري وطبعاً من ضمنها حق الانتفاع. إن المشرّع اللبناني أراد من خلال تكريس نظام التسجيل العيني العقاري الحفاظ

(1) مشموشي ندين، مرجع سابق، ص 111 و 112.

(2) شدراوي جورج، (2017)، حق الملكية العقارية، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، ص 199.

على الاستقرار العقاري نظراً لأهمية ذلك وانعكاساته الإيجابية على الاقتصاد بشكل عام. وأيضاً تمكين الغير من الاطلاع على كافة الأعمال التي تجري على العقارات فجعل نشوء واكتساب الحقوق العينية يتم بطريقة علنية.

من هنا يتبين أن إنشاء حق الانتفاع لا يتم إلا بقيده في السجل العقاري لينتج مفاعيله ليس فقط تجاه الغير بل أيضاً بين المتعاقدين، فهل يعني ذلك أن عقد الانتفاع غير المسجل ينعدم مفعوله؟ وماذا عن العقارات غير المسجلة في السجل العقاري، هل يجوز أن يرد عليها حق الانتفاع؟

سنحاول معالجة السؤالين المطروحين فيما يلي.

البند الأول: مفاعيل عقد الانتفاع غير المسجل في السجل العقاري

نصت المادة 393 من قانون الموجبات والعقود: "إن بيع العقار أو الحقوق العينية المترتبة على عقار لا يكون له مفعول حتى بين المتعاقدين، إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري"⁽¹⁾. سبق أن ذكرنا أن نية المشرع اللبناني باعتماده نظام التسجيل العقاري يمكن تلخيصها بمنح ثقة مطلقة للقيود العقارية، مما يعزز الاستقرار في التعامل العقاري وحماية الغير. وهذه النية يقتضي تفسيرها بصورة واسعة، أي متجانسة مع النصوص والقواعد القانونية وليس بصورة حرفية للنص المذكور، مع التأكيد على وجود تعديله نظراً للخطأ في صياغته واحتمال تفسيره بخلاف نية المشرع، سيما وأنه يتضارب مع مواد أخرى نذكر منها المادة 48 موجبات وعقود المتضمنة ما يلي: "إذا كان موضوع موجب الأداء إنشاء حق عيني غير منقول، كان لصاحبه حق التسجيل في السجل العقاري".

يستفاد من هذا النص أن العقد غير المسجل في السجل العقاري المتعلق بحق عيني عقاري متى كان صحيحاً يُنتج حقوق وموجبات شخصية، من ضمنها موجب تسجيل الحق العيني. ومن خلال مراجعة القوانين العقارية، وهي القوانين الخاصة في مجالها، يتبين لنا أنها تؤكد على وجوب القيد في السجل العقاري في كل ما يتعلق بالحق العيني العقاري، إلا أن ذلك لا يلغي مفعول الصكوك أو الاتفاقات الرضائية غير المسجلة، حيث جاء في 11 من القرار

(1) قانون الموجبات والعقود اللبناني لعام 1932.

188، الصادر بتاريخ 15/3/1926، والمتعلق بإنشاء السجل العقاري: "إن الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء حق عيني أو إلى نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه لا تكون نافذة، حتى بين المتعاقدين، إلا اعتباراً من تاريخ قيدها ولا يمنع ذلك المتعاقدين من ممارسة حقوقهم ودعاويهم المتبادلة عند عدم تنفيذ اتفاقاتهم...".

انطلاقاً مما تقدم يمكننا القول إن العقد الغير مسجل في السجل العقاري والمتعلق بحق عيني عقاري يمنح صاحبه الحق بمطالبة المدين بتنفيذ موجهه بالإداء أي بالتسجيل، شرط أن يكون إنشاء العقد قد تم بصورة صحيحة.

وبالعودة إلى شروط إنشاء عقد الانتفاع، فقد ذكرت المادة 33 ملكية عقارية أن بمجرد إرادة الإنسان تكفي ولم تنص على شروط أخرى. ولا بد هنا من الإشارة أنه في حال فرض المشرع القيد في السجل العقاري لصحة العقد فلا يترتب أي أثر ولا أي موجب شخصي للعقد غير المسجل ونذكر في هذا الصدد هبة العقار أو الحقوق العينية العقارية التي لا تتم إلا بالقيد في السجل العقاري وفقاً للمادة 510 من قانون الموجبات والعقود.

وقد تبنى الاجتهاد اللبناني هذا المبدأ ونذكر على سبيل المثال ما جاء في حكم للقاضي المنفرد المدني في المتن⁽¹⁾، بأن حق السكن هو حق عيني مقرر لشخص على شيء مملوك لغيره، وهو يشكل صورة لحق الانتفاع على نطاق محدود ويخول صاحبه استعمال العقار لحاجة السكن، وتسري عليه القواعد التي تحكم حق الانتفاع. ويضيف، بأن المشرع اللبناني وإن نص في القوانين العقارية على أن الحق العيني لا ينشأ أو ينتقل بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير إلا بقيد في السجل العقاري، فقد نص بالمقابل على أن العقد غير المسجل يولي صاحبه الحقوق الناشئة عنه وبالتالي حقه بالمدعاة عند عدم التنفيذ. وبالتالي فإن العقد غير المسجل ليس مجرداً من أي مفعول بل يعطي المنتفع الحق بالمقاضاة لتسجيل الحق العيني على اسمه أصولاً في قيود السجل العقاري.

بعد أن استعرضنا أثر أو مفعول العقد الواقع على حق عيني عقاري تجاه المتعاقدين، يبقى أن نتطرق إلى أثره تجاه الغير. انطلاقاً من نية المشرع بمنح ثقة مطلقة بالقيود العقارية وحماية

⁽¹⁾ القاضي المنفرد في المتن، قرار رقم 2017/62، 2017/5/4: كساندر، المرجع، نشرة إحصائية توثيقية شهرية، 2017، إيدريل ش.م.م.، بيروت - لبنان، ص 850.

الغير كما سبق وذكرنا، جاء في المادة 13 من القرار 188 في فقرتها الأولى: "كل من اكتسب حقاً بمال غير منقول مستنداً في ذلك إلى قيود وبيانات السجل العقاري، أقر في مكتسبه..." ولكن يستفيد من هذه الحماية المطلقة الشخص الحسن النية، بينما تطبق الفقرة الثانية من المادة المذكورة على من كان سيء النية بنصها: "غير أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا، قبل اكتساب الحق بوجود العيوب أو الأسباب التي تدعو إلى إلغاء الحق أو إلى نزعها". يعبر هذا النص عن المنطق الطبيعي للأمور، سيما وأن نظام التسجيل العقاري عليه توفير الحماية لمن يستحقها، علماً أن عبء إثبات سوء النية يقع على عاتق من يطلب إبطال القيد ولمحاكم الأساس حرية التقدير.

وعلى سبيل المثال لموقف الاجتهاد اللبناني حول هذه المسألة نذكر بعض الحثيات لقرار صادر عن محكمة التمييز⁽¹⁾:

"وحيث أنه من المجمع عليه أن العقد الذي يرمي إلى نقل حق عيني كعقد بيع عقار، كما هي الحال في النزاع الحاضر لا يكون له أثر ناقل لهذا الحق إلا بقيده في السجل العقاري فبمقتضى أحكام قوانين السجل العقاري، لاسيما المواد 9 و10 و11 من القرار 188، أن الاتفاقات الرضائية والصكوك وكل حدث يرمي إلى إنشاء أو نقل حق عيني يجب أن يعلن عنها بقيدها في السجل العقاري، (دفتر الملكية) ولا يعتبر نافذاً حتى بين المتعاقدين أو موجودة تجاه الغير إلا من تاريخ هذا القيد، وكل ما ينشأ عن العقد العادي غير المقيد في السجل العقاري هو التزام شخصي بتنفيذ ما يشمل عليه من تعهدات، وبالأخص تعهد أحد طرفيه بأداء الحق العيني العقاري للطرف الآخر، وذلك عن طريق قيده في السجل العقاري..."

وحيث أن القرار المطعون فيه إذ رد دعوى المميز انطلق من واقع ثابت هو أن عقد المدعي المميز غير مقيد في السجل العقاري، وبحث في النزاع ضمن الإطار الذي حددته له وقائع الدعوى والمتمثل بوجود عقد بيع أول غير مسجل وعقد بيع لاحق مسجل بيعت بموجبه العقارات نفسها لمشتري ثانٍ لم يثبت لمحكمة الاستئناف أنه كان عند الشراء عالماً بوجود البيع الأول غير المسجل وطبق على هذا النزاع القاعدة القانونية التي توجب في مثل هذه الحالة

(1) محكمة التمييز، غ.3، قرار رقم 20، 1992، 31، 3: بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية، الملكية العقارية، الجزء الثاني، منشورات زين الحقوقية، ص 188.

اكتساب المشتري الثاني لملكية العقارات بنتيجة التسجيل، وعدم نفاذ البيع الأول غير المسجل بحقه فتكون محكمة الاستئناف والحالة هذه قد أحسنت تفسير القانون وتطبيقه..."

البند الثاني: مفاعيل عقد الانتفاع في العقارات غير الممسوحة

يرى بعض الفقهاء⁽¹⁾ أن التقادم المكسب للحق في العقارات غير الممسوحة يطبق على كافة الحقوق العينية ومن ضمنها حق الانتفاع. لكن يعتقد الدكتور عفيف شمس الدين⁽²⁾، وإن كان ذلك مسموح قانوناً فهو غير مطبق واقعياً، بقوله:

"ولكن حتى في الأراضي غير الممسوحة فإنه من النادر أن يعتمد شخص إلى اكتساب حق الانتفاع بالانفراد عن ملكية الرقبة لأنه طالما كان يضع يده بصورة هادئة علنية ومستمرة طيلة مدة مرور الزمن المحددة قانوناً وهي خمس سنوات إذا كان لدى الحائز سند صحيح وخمسة عشر سنة إذا لم يكن لديه سند صحيح فالأجدى له أن يملك الرقبة والانتفاع معاً". إلا أننا لسنا من مؤيدي هذه الآراء المذكورة، بل نعتقد أنه لا يجوز اكتساب حق الانتفاع بالتقادم باعتبار أن حق الملكية وحق التصرف هما الحقيقتان الأصليتان الأوليتان اللتان يردان على العقار بفعل وضع اليد.

فقد أجاز المشرع اللبناني في القرار رقم 186، الصادر بتاريخ 1926/3/15، والمتعلق بتحديد وتحرير الأملاك العقارية قيد ملكية العقار أو حق التصرف بإسم واضع اليد في حال تحققت الشروط القانونية. وبالفعل نصت الفقرة الثانية من المادة 37 من القرار المذكور: "وإذا تقدم شخص ثالث، ثابت له حق وضع اليد على عقار أو على مال غير منقول وإدعى حق ملكيته أو حق التصرف به، يقيد الحق المدعى به بإسم ذي اليد، وذلك في الأحوال التالية..." كذلك ذكرت المادة 38 من القرار نفسه: "عندما يكون عقار أو مال غير منقول مهما كان

(1) الأيوبي أحمد، (2007)، القانون المدني اللبناني للأموال، الجزء الأول، المدخل إلى دراسة قانون الأموال، الطبعة الأولى، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، ص 337؛ ومشموشي ندين، مرجع سابق، ص 209.

(2) شمس الدين عفيف، (2011)، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، ص 240.

نوعه، غير مقيد أصلاً في دفتر خانة أو دفاتر التسجيل في جبل لبنان وكان مملوكاً بدون سند، فيقيد حق الملكية أو حق التصرف، حسب الحالة بإسم واضع اليد الحالي، إذا كان إشغاله بصورة هادئة وعلنية..."

يستخلص من هذه النصوص أن المشرّع اللبناني أجاز منح واضع اليد صراحةً إما حق ملكية أو حق التصرف وليس أي عيني آخر. إن هذا التفسير ينسجم مع تصنيف الحقوق العينية إلى ثلاث فئات، أصلية أولية، أصلية منقوعة عن حق الملكية أو التصرف، وتبعية، كما سبق أن ذكرنا في المقدمة. فلا بد عند تسجيل العقار لأول مرة في السجل العقاري من القيام بإجراءات معينة بغية تحديد العقار وإنشاء الحقوق العينية الأساسية التي لا تتطلب حقاً عينياً آخر للمرور عبرها.

لذلك، وضعت القوانين التي تنظم وترعى إجراءات التسجيل انطلاقاً من إنشاء السجل العقاري وصولاً إلى عملية تحديد وتحرير العقارات وتسجيلها بأرقام محددة في دفتر الملكية على إسم واضع اليد وفقاً لشروط معينة، إلا أن ذلك لا ينطبق على الأملاك العامة التي تبقى ملكيتها للدولة ولا يسري عليها مبدأ التقادم المكسب للملكية لكن يمكن أن يستفيد سكان القرية من بعض الحقوق العينية عليها كحق استعمال الأراضي المتروكة المرفقة، وهو حق عيني متفرع من حق الدولة أو البلدية⁽¹⁾.

وأيضاً، يمكن الانتفاع بحق الري من مياه النهر، إلا أن هذا الحق يسمى حق ارتفاق بالري وهو يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عنه في المادة 32 وما يليها من قانون الملكية العقارية. ويُعرف القانون الارتفاق بأنه تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار آخر، بمعنى أنه علاقة بين عقارين مملوكين لشخصين مختلفين.

وقد قُضي⁽²⁾ بأنه لا عبء للقيد المدوّن على صحيفة العقار بالانتفاع بحق الري لعدم تسجيل هذا الحق على صحيفة العقار حيث ينبع منه مسيل المياه، وقد استندت المحكمة إلى ما يلي:

(1) الأيوبي أحمد، مرجع سابق، ص 386.

(2) محكمة التمييز، غ. 2، قرار رقم 19، 4-4-2005: صادر في التمييز، القرارات المدنية، 2005، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت - لبنان، ص 298.

"وحيث بالنسبة للمادة 9 من القرار 188 التي تنص على أن الحقوق العينية المرخص إحداثها بموجب القانون يجب حتماً أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في دفتر الملكية ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري. ... وحيث ما دامت العبرة لقيود السجل العقاري فلا مجال للأخذ بأقوال الشهود أو الواقع الذي كان سارياً قبل التحديد والتحرير.

ولا عبرة للقيود المدون على صحيفة العقار 971 الغابون من أنه ينتفع بحق الري من مياه نهر ذهاباً حسب العوائد القديمة ما دام هذا الحق غير مسجل على صحيفة العقار 1042 الغابون...".

يتضح من هذا القرار أن حق الارتفاق يخول عقار من الانتفاع من عقار آخر وأن إنشاء هذا الحق يتطلب تسجيله على العقار الذي يتحمل العبء أو التكاليف، وهو يختلف عن حق الانتفاع العقاري موضوع دراستنا.

القسم الثاني: آثار حق الانتفاع

يترتب عن إنشاء حق الانتفاع، منح المنتفع صلاحيات واسعة يمكنه ممارستها مباشرة على العقار، وتصل إلى حد التفرغ عن حقه أو إيقاله بحقوق عينية تبعية. بينما تبقى آثار حق الانتفاع تجاه مالك الرقبة محصورة بالتفرغ عن حقه، وتقتصر سلطته على العقار بالرقابة والحماية.

سنبين في هذا القسم أهمية الصلاحيات العائدة للمنتفع، طيلة مدة الانتفاع، مقارنةً بتلك الممنوحة لمالك الرقبة. لذلك، سنعالج في المبحث الأول، مفاعيل حق الانتفاع تجاه المنتفع. أما المبحث الثاني، سنخصصه للوقوف على مفاعيل حق الانتفاع تجاه مالك الرقبة.

■ المبحث الأول: مفاعيل حق الانتفاع تجاه المنتفع

منح قانون الملكية العقارية للمنتفع حقوقاً مادية يمارسها مباشرة على العقار، كما منحه الحق بإجراء بعض الأعمال التصرفية. إلا أنه مقابل هذه الحقوق، فرض المشرع على المنتفع التزامات أو موجبات تجاه مالك الرقبة.

البند الأول: حقوق المنتفع

يجوز للمنتفع القيام بأي عمل إداري على العقار مستنداً بذلك الى حقه في استعمال واستغلال العقار موضوع الانتفاع. وبصفته مالك لحق عيني عقاري، يحق للمنتفع التصرف بحقه ضمن حدود معينة.

أولاً: السلطات الإدارية

السلطات الإدارية العائدة للمنتفع هي: الاستعمال والاستغلال.

1- الاستعمال

يُعرّف الاستعمال بأنه الحق في استخدام الشيء، أو العقار، فيما هو معدّ له أو صالح له للحصول على منفعه فيما عدا الثمار أو المنتجات التي يمكن استخراجها منه⁽¹⁾.

يعود هذا الحق للمالك وهو ينتقل إلى المنتفع بمجرد تسجيل عقد الانتفاع في السجل العقاري. وقد ذكرت المادة 39 من قانون الملكية العقارية صراحةً أن للمنتفع حق استعمال، أي استخدام العقار لمنفعته، وأن هذا الحق يذهب إلى المدى الذي يذهب إليه حق صاحب الملك ويشتمل حق استعمال الارتفاق، وكذلك حق الصيد والقنص، ما لم يكن صاحب العقار قد أجر هذه الحقوق قبل إنشاء حق الانتفاع.

يمكننا القول في هذا المجال، أن المنتفع حلّ محل المالك في استعماله للعقار، وله بالتالي كافة السلطات الإدارية وبالمقابل كافة الموجبات المرتبطة بحق الاستعمال. ومن ضمن الحقوق في استعمال العقار، يحق للمنتفع استعمال العقار مع كامل ملحقاته التابعة له عند بدء الانتفاع. وحق المنتفع في الاستعمال مقيد بالشروط نفسها المفروضة على المالك، فيكون مسؤولاً عن الضرر غير المشروع بمصلحة الغير وعن الضرر غير المألوف بالجوار، كما أنه يتحمل كافة المسؤولية عن الأضرار المتأتية عن إساءة استعماله للعقار.

⁽¹⁾ عيد إدوار، (1979)، الحقوق العينية العقارية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، مؤسسة خليفة للطباعة، ص 122، رقم 41.

2- الاستغلال

يتمتع المنتفع بحق استغلال العقار من خلال الاستفادة من ثماره الطبيعية والصناعية والمدنية طيلة فترة الانتفاع. ويمكن تعريف الثمار بالأموال المتجددة التي ينتجها العقار بصورة دورية ولا يؤدي استخدامها الى تغيير في طبيعة الشيء. بعكس المنتجات وهي من الأموال غير المتجددة والذي يؤدي استخدامها إلى إنقاص في جوهر العقار. لذلك، يكفي أن تتوفر الصلاحية الإدارية للاستفادة من الثمار بينما يقتضي توفر الصلاحية التصرفية للتمتع بالمنتجات.

وتطبيقاً لهذه القواعد، أتاحت المادة 40 من قانون الملكية العقارية في فقرتها الأولى للمنتفع الحق في الثمار، وأدخلت ضمن هذه الثمار أو الحاصلات، بدل تأجير حق الصيد والقتل. أما المنتجات، فمن حيث المبدأ لا يحق للمنتفع التمتع بها، إلا أن الفقرة الثانية وضعت بعض الاستثناءات من خلال منح المنتفع الحق بالمنافع والمقالع بشرط أن تكون فُتحت قبل بدء الانتفاع، والأشجار إذا كانت تغل بأجل منتظمة لاستهلاك حطبها أو بيعها.

يُستدل من أحكام الفقرة 2 من المادة 40 المذكورة أنها منحت المنتفع بعض السلطات التصرفية باعتبار أنه يحق له استغلال جوهر العقار وبالتالي إعادته إلى مالك الرقبة عند انتهاء مدة الانتفاع بغير الحالة التي استلمها عند بدء الانتفاع.

وبالعودة إلى المبدأ العام، يعود للمنتفع استعمال كافة الصلاحيات الإدارية على العقار ولا سيما تأجير العقار المنتفع به والحصول على ثماره المدنية، أي بدلات الإيجار. ويرد الإيجار على ما للمنتفع من حق ومن المفترض أن ينتهي بانقضاء هذا الحق، سواء بانتهاء مدة الانتفاع أو بموت المنتفع. ولكن المشرع اللبناني قد حرص في هذا الصدد على النص في المادتين 42 من قانون الملكية العقارية و541 من قانون الموجبات والعقود على أن الإيجارات التي يعقدها المنتفع، لا تسري على صاحب العقار بعد ثلاثة سنوات من نهاية الانتفاع. وعلى ذلك إذا انتهى حق الانتفاع، وكانت هناك إيجارات قائمة، فإن القانون اللبناني ينص على أنها تسري ثلاث سنوات على صاحب العقار. إن هذا الحكم يطبق إذا كان الإيجار بدون رضى المالك. فإذا تمّ الإيجار من المنتفع، ولكن برضى مالك الرقبة سري

الإيجار بحق هذا الأخير⁽¹⁾. وتطبيقاً لذلك، صدقت محكمة التمييز قرار محكمة الاستئناف القضائي بفسخ الحكم الابتدائي الذي طبق قانون الإيجارات الاستثنائي معللةً قرارها بأنه بعد وفاة المنتفع الذي نظم عقد الإيجار دون موافقة صاحب الرقبة، تطبق على الإجارة الأحكام العامة وليس قانون الإيجارات الاستثنائي، لذلك، تفسخ الإجارة بفعل مرور ثلاث سنوات على وفاة المنتفع سنداً للمادة 541 م.ع.⁽²⁾.

أما الإيجارات التي يكون قد عقدها مالك العقار قبل الانتفاع، تبقى سارية في حق المنتفع. ويعود الحق للمنتفع بطلب استرداد المأجور أو توجيه إنذار للمستأجر، وبصورة أشمل يمكنه ممارسة كافة الصلاحيات الإدارية ويُمتنع على مالك الرقبة أن يقوم بها لعدم صفته، إذ أن حق الاستعمال والاستغلال يعودان خلال فترة الانتفاع للمنتفع وحده⁽³⁾.

لذلك، تعتبر الصلاحيات الممنوحة للمنتفع خلال فترة الانتفاع أوسع من تلك التي يتمتع بها مالك الرقبة. بالإضافة إلى حق المنتفع بالثمار بكافة أنواعها، له الحق ببعض المنتجات وبالتالي يعود له وحده إجراء كافة الأعمال القانونية المتعلقة أو الناشئة عن تلك الحقوق.

ثانياً: السلطات التصرفية

يجوز للمنتفع التفرغ عن حقه العيني بالانتفاع بالعقار كما يمكنه أن يجري عليه تأمين، ولا يكون لهذه الأعمال من مفاعيل إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري. إن هذه الأحكام تتسجم مع طبيعة حق الانتفاع كحق عيني عقاري، يدخل في الذمة المالية للمنتفع، مما يجيز له التصرف بالحق ولكن طبعاً في حدود ما له من سلطات فقط.

سنعرض فيما يلي الأعمال التصرفية التي يمكن للمنتفع إجراؤها:

(1) فرج توفيق حسن، (1997)، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، ص 295.

(2) محكمة التمييز، غرفة أولى، قرار رقم 3، 2006/1/19: صادر في التمييز، القرارات المدنية، 2006، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت - لبنان، ص 18.

(3) أبو عيد الياس، (2018)، الوسيط النظري والعمل في قانون الإيجارات، جزء 2، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 152، رقم 55.

1- التفرغ عن حق الانتفاع

نصت المادة 43 من قانون الملكية العقارية على ما يلي:

"يمكن للمنتفع أن يتفرغ عن حقه مجاناً أو ببذل، ما لم يكن في صك إنشاء حق الانتفاع أحكام تخالف ذلك. ويظل حق الانتفاع بعد التفرغ عنه قائماً في شخص المتفرغ لذلك لا يكون المتفرغ في حل من موجباته تجاه صاحب حق الرقبة. ويسقط حق الانتفاع بموت المتفرغ لا بموت المتفرغ له".

يستخلص من هذا النص أنه يمكن للمنتفع التفرغ عن حقه بالانتفاع بالعقار للغير، سواء كان التفرغ حاصلًا ببذل أي بموجب عقد بيع مثلاً، أو مجاناً أي بموجب عقد هبة. إلا أن هذا الحق لا يتعلق بالنظام العام ويمكن النص على عكسه في عقد الانتفاع، بمعنى أنه يمكن الاتفاق صراحةً على شرط المنع من التفرغ في عقد الانتفاع.

يتضح أيضاً من المادة المذكورة، أن المنتفع لا يفقد صفته بتفرغه عن حقه كما هو الحال مثلاً عند تفرغ المالك عن ملكه. فقد ورد صراحةً في النص القانوني أن "حق الانتفاع بعد التفرغ عنه يبقى قائماً في شخص المتفرغ"، وذلك طبعاً حتى بعد تسجيل التفرغ في السجل العقاري.

إن المشرع أعطى هنا مفهوماً مختلفاً لانتقال الحق العيني بشكل عام، فلا شك أن الحقوق العينية العقارية تنتقل من مالكيها أو صاحبها لشخص آخر يُقيد على اسمه الحق ويحل محل المتفرغ.

برأينا إن مبرر هذا الاختلاف يعود إلى طبيعة حق الانتفاع، فهو حق عيني مؤقت يسقط حكماً بموت المنتفع أي المتفرغ وليس بموت المتنازل له. لذلك وفي حال توفي المتفرغ له قبل المنتفع، وكانت مدة الانتفاع لم تنقض، فإن حق الانتفاع ينتقل إلى ورثة من تلقى هذا الحق من المنتفع، ويستمر إلى أن ينتهي بانقضاء مدته أو بوفاء المنتفع. وهذه هي الحالة الوحيدة التي ينتقل فيها الانتفاع بالميراث⁽¹⁾.

(1) السنهاوري عبد الرزاق، (1968)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية الأولية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، ص 1241، فقرة 505.

2- التأمين على حق الانتفاع العقاري

أجازت المادة 121 من قانون الملكية العقارية صراحةً التأمين على حق الانتفاع العقاري مدة قيام هذا الحق. بعد إنشاء عقد التأمين، يُسجل في السجل العقاري، فيكون للدائن المؤمن في حال عدم استيفاء الدين بتاريخ الاستحقاق المطالبة بتنفيذ حقه بالتأمين عن طريق حجز حق الانتفاع ما دام هذا الحق لم ينقض. ولكن التأمين يسقط حكماً في حال انقضى حق الانتفاع، بوفاء المنتفع مثلاً، قبل تنفيذ الدائن عليه. ولا بد من الإشارة في هذا المجال، إن انقضاء التأمين تبعاً لسقوط حق الانتفاع لا يؤثر على وجود الدين كحق شخصي.

يتحصل مما تقدم أن التأمين على حق الانتفاع يبقى ضماناً ضعيفةً للدائن من أجل تحصيل الدين باعتبار مصيره غير محدد ويمكن أن يزول في أي وقت بوفاء المنتفع. إلا أن هذا الحق بإجراء تأمين على حق الانتفاع يعتبر من الامتيازات التي أراد المشرع منحها للمنتفع بموجب نص صريح، دون أن يقر مثل هذا الحق لمالك الرقبة صراحةً. كما أنه لم يرد نص يجيز للمنتفع رهن حقه بالانتفاع، فجاءت آراء الفقهاء مختلفة حول هذا الموضوع: يرى بعض الفقهاء⁽¹⁾ أنه لا يجوز الرهن على حق الانتفاع بمعزل عن حق الرقبة خاصةً أنه لا يوجد نص يسمح بذلك صراحةً على غرار النص الوارد في التأمين.

بينما يعتبر البعض الآخر⁽²⁾، أنه يجوز للمنتفع رهن حق الانتفاع طالما لا يوجد نص صريح يمنع ذلك، وطالما أن الرهن على حق الانتفاع لا يتعارض مع خصوصية أو طبيعة حق الانتفاع.

برأينا أن الاتجاه الأول ينسجم أكثر مع القانون، باعتبار أن عقد رهن غير المنقول يستوجب نقل حيازة العقار من المدين إلى الدائن أو إلى يد عدل ويخول الدائن حق حبس العقار إلى أن يدفع له دينه تماماً، وطالما أن حق الانتفاع يرد على حقي الاستعمال والاستعمال، وبالتالي وبمجرد إنشاء عقد الرهن يفقد المنتفع ممارسة كافة حقوقه على العقار، وتنتفي إذاً منفعته من رهن حقه بالانتفاع بالعقار، وذلك طبعاً بعكس حق التأمين الذي لا ينقل الحيازة ويحتفظ المنتفع بكامل حقوقه خلال مدة التأمين.

(1) عيد إدوار، (1980)، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، حق الملكية، مؤسسة خليفة للطباعة، ص 39.

و طباع بشار، الملكية الخاصة والسجل العقاري، الجزء الثاني، ص 19.

(2) البدرابي عبد المنعم، (1956)، شرح في القانون المدني، في الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثانية، ص 275.

3- ممارسة حق الشفعة

أتاحت المادة 239 من قانون الملكية العقارية الحق في الشفعة لثلاثة فئات من أصحاب الحقوق: مالك الرقبة، الشريك في الشيوع وصاحب حق الانتفاع. وقد أوردت الفقرة الأولى من المادة 240 من نفس القانون أنه "إذا تزامن الشفعاء من فئات مختلفة يكون استعمال حق الشفعة بحسب الترتيب المنصوص عليه في المادة 239".

يستفاد من هذه النصوص أن لصاحب حق الانتفاع حق مشابه لمالك الرقبة وللشريك في الشيوع وإن كان المشرع قد وضع صاحب حق الانتفاع في المرتبة الثالثة للاستفادة من حق الشفعة في حال ازدحام أصحاب الحقوق.

إن التراتبية في حالة ازدحام الشفعاء، هي الحالة الوحيدة التي تميز بين حق صاحب الانتفاع وبين غيره من أصحاب الحقوق في الشفعة. بمعنى آخر أن كافة الشروط والآثار المرتبطة بممارسة حق الشفعة تنطبق نفسها على كافة الشفعاء، ويعود الحق في الشفعة لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة سواء تناول البيع كل الرقبة أو بعضها، وإذا طلب صاحب العقار المنتفع إلغاء هذا الانتفاع فإن هذا الطلب لا يؤثر في حق الشفعة بعد إقامة دعوى الشفعة بشأنها⁽¹⁾.

البند الثاني: موجبات المنتفع

تُقسم موجبات المنتفع إلى ثلاثة مراحل: قبل مباشرة الانتفاع، أثناء الانتفاع، وعند انقضاء الانتفاع.

أولاً: موجبات المنتفع قبل مباشرة الانتفاع

وضعت المادة 35 من قانون الملكية العقارية موجبان أساسيان على عاتق المنتفع قبل مباشرة الانتفاع: موجب تنظيم كشف بالعقارات وموجب تقديم كفالة. إلا أنه يمكن الاتفاق في عقد إنشاء الانتفاع على إعفاء المنتفع من هذين الموجبين.

⁽¹⁾ باز جان، (1968)، القانون العقاري اللبناني، مكتبة لبنان، ص 173.

في حال عدم وجود بند إعفاء يبقى المنتفع ملزم قبل مباشرة الانتفاع بتنفيذ ما يترتب عليه من موجب تنظيم كشف بالعقارات وتقديم كفالة وفقاً لما سنبينه فيما يلي.

1- موجب تنظيم كشف بالعقارات

حدّدت المادة 36 من قانون الملكية العقارية الأصول الواجب إتباعها عند تنظيم الكشف إذ أوردت: "يجب تنظيم الكشف بحضور المالك أو بعد دعوته بصورة قانونية". يستدل من ذلك، أنه يترتب على المنتفع دعوة المالك بصورة قانونية لحضور الكشف. والمقصود بالدعوة القانونية، أن تكون معترف بها قانوناً شكلاً ومضموناً كالآتي: أولاً، من حيث الشكل، بمعنى أن توجه الدعوة بواسطة كاتب العدل أو بموجب كتاب مضمون مع إشعار بالاستلام. وثانياً، من حيث المضمون، أي أن يحدد في متنها اليوم والساعة ومكان إجراء الكشف. وفي حال حضور مالك الرقبة يحرر بيان الكشف بحضوره، وإلا يتم ذلك بغيابه ويكون له كافة المفاعيل القانونية.

وقد اشترطت المادة 36 من قانون الملكية العقارية تحرير بيان الكشف على نفقة المنتفع الخاصة، لدى كانت العدل. ومن ثم أجازت "للمنتفع أن يتفق ومالك رقبة العقارات (بشرط أن يكون الطرفان راشدين ولهما أهلية التعاقد) على وضع الكشف بالرضى وبدون نفقة". إن تنظيم بيان الكشف، سواء أكان رسمياً أو عادياً، هو إجراء ضروري لإثبات حالة العقار عند بدء الانتفاع ومقارنتها مع حالته عند انتهائه، مما يساعد في إثبات قيام المنتفع بالوفاء بالتزامه برد العقار بالحالة التي استلمها ومدى التزامه بواجب المحافظة وعدم تسببه بأي ضرر بالعقار موضوع الانتفاع.

2- موجب تقديم كفالة

يجب على المنتفع بالعقار "أن يقدم كفيلاً قديراً على الدفع"، وذلك لضمان الوفاء بالتعويض لمالك الرقبة في حال أساء استعمال العقار أو أضر به. وتكون الكفالة في الأصل شخصية، ولكن الفقرة الثانية من المادة 37 من قانون الملكية العقارية أجازت "الاستعاضة عن الكفالة برهن أو بتأمين على أموال تعتبر وافية".

وقد أوردت الفقرة الأولى من المادة نفسها أنه "إذا قدمت الكفالة متأخرة، فالغلة التي يكون قد تناولها صاحب العقار أثناء ذلك ترد إلى المنتفع". كذلك نصت المادة 38 من قانون الملكية العقارية على أنه "إذا لم يقدم المنتفع-كفالة ولا ضمانات أخرى فإن العقارات التي يكون له عليها حق الانتفاع تؤجر أو يعين حارس قضائي تدفع له أجرته من غلة العقار".

إن هذه الأحكام تطبق أيضاً في حال التأخر بتنظيم كشف بالعقارات، كونها تتسجم مع طبيعة حق الانتفاع العقاري، كحق عيني يمنح صاحبه سلطة مباشرة على الشيء تخوله الاستفادة من حاصلات العقار الطبيعية أو النقدية. فإذا كان عدم قيام المنتفع بموجب تقديم كفالة، أو عدم قيامه بتنظيم كشف، يخول مالك حق الرقبة ممارسة حق الحبس على العقار وعدم تسليمه للمنتفع، إلا أن ذلك لا يمنحه الحق بحرمان المنتفع من غلة أو ثمار العقار طيلة فترة الحبس. بالتالي، يعود للمنتفع، بعد قيامه بموجباته، أن يتسلم العقار وكذلك الثمار منذ بداية الانتفاع.

ثانياً: موجبات المنتفع أثناء الانتفاع

يقع على عاتق المنتفع في أثناء تمتعه بالعقار، وهي: موجب استغلال العقار وفقاً لما أُعد له - موجب حفظ وصيانة العقار المنتفع به - موجب دفع التكاليف العادية.

1- موجب استغلال العقار وفقاً لما أُعد له

في المبدأ يتوجب على المنتفع استغلال العقار وفقاً لما أُعد له، بمعنى التقيد بوجهة الاستعمال التي خصصها المالك للعقار قبل إنشاء حق الانتفاع. فمثلاً، إذا كان العقار مخصص للسكن فلا يجوز للمنتفع أن يحوله لاستخدام مختلف كمطعم أو مخزن للبضائع أو غيره. وعلى ذلك، يرى بعض الفقهاء، أنه مهما قيل في هذا الشأن من مساواة المنتفع بالمالك من حيث الاستعمال، إلا أن المنتفع يتقيد دائماً بالغرض الذي أُعد له الشيء، فلا يستطيع أن يغير من إعداد الشيء إلا بإذن المالك، وذلك في الوقت الذي يستطيع ذلك المالك⁽¹⁾.

(1) فرج توفيق حسن، مرجع سابق، ص 287.

ولكن إذا اعتاد المالك على السكن بنفسه بالمنزل فذلك لا يعني إلزام المنتفع باستعمال العقار شخصياً بل يجوز له تأجيرها للغير شرط التقيد بوجهة الاستعمال دائماً. إلا أن المادة 44 من قانون الملكية العقارية خرجت عن المبدأ المذكور، في الحالة التي يكون فيها العقار موضوع الانتفاع أرضاً بوراً. إذ أجازت للمنتفع أن يستصلحها ويزرع فيها ما يرغب به.

إن خروج المشرع عن المبدأ في هذه الحالة هو لمصلحة المالك، كون الأرض لم تكن سابقاً معدة لغاية معينة وإنشاء حق انتفاع عليها يمنح المنتفع صلاحية استغلالها، وأفضل وسيلة لذلك تكون بزراعتها. وقد منح المشرع صلاحيات واسعة للمنتفع في هذا المجال إذ سمح له بالقيام بكل ما يراه مناسباً ضمن نطاق الزراعة، إذ أوردت المادة 44 من قانون الملكية العقارية على أنه يحق للمنتفع زراعة الأراضي البور "وبصورة أعم، تحسين طرق الزراعة".

2- موجب حفظ وصيانة العقار المنتفع به

ألزمت الفقرة الأولى من المادة 44 من قانون الملكية العقارية المنتفع بموجب حفظ وصيانة العقار المنتفع به وفقاً للتفصيل الآتي:

- "على المنتفع أن يتمتع بالعقار كمالك معتن ومجتهد". إذ مقابل حق المنتفع بالتمتع بالعقار، يترتب عليه موجب السهر على صيانة وحفظ العقار المنتفع به من أي ضرر.
- على المنتفع أيضاً موجب "إعلام صاحب العقار بالتعديلات التي يقدم عليها الغير" على العقار موضوع الانتفاع. وفي حال تخلف المنتفع عن القيام بموجب الإعلام، يتحمل مسؤولية الضرر الذي يلحق بصاحب العقار. يستفاد مما ذكر، أن المشرع فرض موجب الإعلام على عاتق المنتفع بصورة حازمة. فإذا أهمل المنتفع ولو بحسن نية عن إعلام صاحب الرقبة بالتعديلات على العقار، يتحمل المسؤولية تجاه صاحب الرقبة ويتوجب عليه التعويض عن الأضرار اللاحقة به. ويسأل هنا كما لو كان هو نفسه الذي تسبب في هذا الضرر⁽¹⁾.

(1) فرج توفيق حسن، مرجع سابق، ص 300.

- وأيضاً، يترتب "على المنتفع أن يتابع العمل بصكوك الضمان (السيكورتا) المعقودة سابقاً. وأن يسدد أقساط الضمان". المقصود هنا، أن المنتفع يجب أن يلتزم بعقود الضمان التي سبق أن أجراها المالك على العقار، مثل عقد الضمان ضد الحريق. وبالتالي يترتب عليه الاستمرار بدفع أقساط الضمان وبتجديدها طيلة فترة انتفاعه بالعقار. يتبين لنا مما تقدم، أن المشرع أورد الموجبات المترتبة على المنتفع دون أن يحدّد المقصود بالأعمال اللازمة للصيانة، وإضعافاً على عاتق المنتفع التزامه بالمحافظة على العقار وصيانته ببذل عناية الأب الصالح. فعلى المنتفع أن يبذل ما يبذله الرجل المعتاد من عناية في صيانة وحفظ العقار المنتفع به، ولقضاء الأساس السلطة التقديرية المطلقة في هذا المجال.

3- موجب دفع التكاليف العادية

في المبدأ، يتحمل المنتفع نفقات التكاليف العادية ونفقات الصيانة والضرائب التي تفرض على العقار المنتفع به. أما التكاليف غير العادية، كالتصليحات الكبرى، فتترتب على مالك الرقبة ويتحمل المنتفع فوائدها طيلة مدة الانتفاع. بيد أنه يمكن للمنتفع أن يتخلص من دفع الفوائد إذا عمد إلى تسليم مالك الرقبة رأس المال المتوجب على أن يعيده إليه بدون فوائد، عند انتهاء الانتفاع. ولا يلتزم المنتفع بالدين المضمون بتأمين على العقار موضوع الانتفاع. إلا أنه بالرغم من ذلك، قد يلجأ المنتفع إلى إيفاء الدين بهدف منع الدائن من تتبع العقار وبيعه بالمزاد، وبالتالي حرمان المنتفع من حقه بالتمتع بالعقار، ويكون له الرجوع بعد ذلك على مالك الرقبة بالدين الذي أوفاه لمصلحته (مواد 45 إلى 49 من قانون الملكية العقارية).

ثالثاً: موجبات المنتفع عند انقضاء الانتفاع

عند انقضاء الانتفاع، يتوجب على المنتفع رد العقار إلى مالك الرقبة وإجراء المحاسبة فيما بينهما.

1- موجب رد العقار

حدّدت المادة 50 من قانون الملكية العقارية أسباب انقضاء الانتفاع، حيث جاء: "يسقط حق الانتفاع بانتهاء أجله أو بموت المنتفع أو بتلف الشيء تلفاً تاماً أو بعدول المنتفع عنه أو

بإسقاطه منه بسبب سوء الاستعمال، أو بالتوحيد أي بجمع صفتي المنتفع والمالك قي شخص واحد. ولا يكون لهذا السقوط مفاعيل قضائية، إلا بعد ترقيين القيد المدون في السجل العقاري". فإذا انتهى حق الانتفاع لأي سبب من الأسباب المذكورة، وجب على المنتفع، رد العقار إلى مالك الرقبة بالحالة التي كان عليها عند استلامه له. ويكون المنتفع قد أتم واجب الرد وفقاً للقانون، في حال ثبت أن حالة العقار أنت مطابقة لبيان الكشف المنظم عند بدء الانتفاع. ومن هنا تأتي أهمية الكشف الذي سبق أن تكلمنا عنه.

أما إذا لم يكن هناك من بيان كشف، دون أن يتم الاتفاق على الإغفاء منه، فإن امتناع المنتفع عن تقديمه يقيم قرينة ضده بأنه تسلم العقارات بحالة سليمة. وعند الخلاف، فيكون على مالك الرقبة عبء إثبات حالة العقار بجميع طرق الإثبات⁽¹⁾.

وإذا استحال على المنتفع رد العقار بالحالة التي كان عليها عند استلامه، فيتوجب عليه تعويض المالك عن كافة الأضرار التي لحقت بالعقار نتيجة خطأه أو إهماله في المحافظة عليه. أما إذا تغيرت حالة العقار لسبب يُعزى إلى المنتفع، فيكون مسؤولاً عما حدث تجاه مالك الرقبة ويترتب عليه التعويض عن أي نقص أو ضرر لحق بالعقار. ولكنه لا يسأل عن التدني في قيمة الشيء الناجم عن الاستهلاك الطبيعي.

وإذا تأخر المنتفع عن رد العقار، يتحمل وحده المخاطر ويكون مسؤولاً عن هلاكه ولو حدث ذلك بسبب أجنبي⁽²⁾.

لا بد من الذكر في هذا المجال، أن هذه الأحكام لا تتعلق بالنظام العام ويمكن إعفاء المنتفع منها.

وقد اعتبرت محكمة التمييز الفرنسية⁽³⁾ أنه يمكن إعفاء المنتفع من موجب الصيانة ضمناً، كالاتفاق مثلاً في عقد الانتفاع على أن يستلم صاحب الرقبة العقار عند انتهاء الانتفاع بالحالة التي يكون عليها.

(1) فرج توفيق حسن، مرجع سابق، ص 283.

(2) الصده عبد المنعم فرج، (1978)، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ص 912.

(3) Cass.civ., 17 oct. 1984: Gaz.Pal. 1985,1, p.96.

2- موجب إجراء محاسبة مع مالك الرقبة

يترتب على المنتفع إجراء المحاسبة مع مالك الرقبة ليبرئ كل واحدٍ منهما ذمة الآخر من أية حقوق أو ديون ناتجة عن الانتفاع بالعقار. المحاسبة الأولى التي يجب إجراؤها تتعلق بالغلة التي كانت موجودة عند بدء الانتفاع، واستوفائها المنتفع فيما بعد، أو العكس أي تلك التي كانت موجودة عند نهاية الانتفاع واستوفيت من قبل مالك الرقبة. إن الحل لهذه المسألة منصوص عنه في المادة 41 من قانون الملكية العقارية على الشكل التالي: "في بدء الانتفاع وعند نهايته يصير توزيع الغلال التي لا تكون قد جمعت بعد أو ما كان باقياً منها بدون جمع، بين المنتفع، وصاحب العقار بنسبة المدة التي كان فيها حق الانتفاع قائماً، والمدة التي لم يكن قائماً فيها (مع مراعاة زمن إنتاج الغلال السنوي أو غير السنوي). وليس لصاحب العقار على المنتفع ولا للمنتفع على صاحب العقار حق استرداد شيء من نفقات الحراثة إنما يحسب له ثمن الأسمدة والبذار التي تكون قد استعملت لتحضير الغلة عند ابتداء الانتفاع أو عند نهايته".

المسألة الثانية التي قد تحتاج إلى محاسبة تتعلق بالنفقات التي أنفقها المنتفع لإحداث تحسينات أو كماليات في العقار المنتفع به. اعتبرت المادة 51 من قانون الملكية العقارية أن هذه النفقات تبقى على عاتق المنتفع ولا يحق له الرجوع بها على مالك الرقبة ما لم يكن هذا الأخير قد وافق عليها. والموافقة المقصودة في نص المادة هي الإجازة الصريحة من المالك وليس الضمنية.

أما مسألة الأبنية التي يكون المنتفع قد شيدها والأغراس التي يكون قد غرسها في العقار المنتفع به، فتطبق عليها المادة 217 من قانون الملكية العقارية. وقد أحالت إلى هذه المادة صراحةً المادة 51 السابق ذكرها بقولها: "أما الإنشاءات الجديدة التي يحدثها المنتفع والأغراس التي يغرسها فيطبق بشأنها أحكام المادة 217 من هذا القرار". يستخلص من ذلك، أن المنتفع يعامل معاملة من يحدث بناء أو أغراساً في أرض الغير بسوء نية عند قيامه بإنشاءات أو أغراس في العقار المنتفع به بدون ترخيص من مالك الرقبة. وفي هذه الحالة يمكن لمالك الأرض إلزام المنتفع بإزالتها، وإما أن يطلب إبقائها مع دفع ثمنها للمنتفع بعد حسم نفقات نزعها فيما لو أُجبر على ذلك.

يبقى الإشارة إلى مسألة أخيرة، فقد يكون المنتفع مطالباً تجاه صاحب الرقبة بالتعويض عن أي ضرر أو تخريب تسبب به في العقار المنتفع به.

■ المبحث الثاني: مفاعيل حق الانتفاع تجاه مالك الرقبة

إن الخاصية الأساسية في عقد الانتفاع هي انتقال حيازة العقار من يد المالك ليد المنتفع على أن تبقى سلطة التصرف لمالك الرقبة. يتحصل من ذلك، أن سلطة مالك الرقبة على العقار مباشرةً مقيدة بحق الانتفاع، ومن أهم موجباته عدم عرقلة المنتفع بممارسة حقوقه.

البند الأول: حقوق مالك الرقبة

لمالك الرقبة الحق بالقيام بالأعمال التصرفية ضمن حدود معينة، له أيضاً الحق بمنتجات العقار، يمكنه القيام بكل ما يلزم لحماية العقار من أي ضرر، وأخيراً له الحق الحصري بتملك العقار عند وفاة المنتفع.

أولاً: حق التصرف

في المبدأ، يحق لمالك الرقبة إجراء كافة الأعمال القانونية التصرفية على حق الرقبة، شرط ألا يؤدي هذا التصرف إلى حرمان المنتفع من ممارسة حقه بالتمتع بالعقار، فلا يمكنه مثلاً ترتيب حق انتفاع لشخص آخر على الشيء طيلة مدة الانتفاع⁽¹⁾. غير أنه يخول له أن يبيع أو يهب أو يوصي حقه. والجدير ذكره في هذا المجال، أنه يمكن إجراء وصية على حق الرقبة بعكس حق الانتفاع، كون الحق الأول يُورث بينما الثاني يسقط بمجرد وفاة صاحبه.

وإذا كان يحق لمالك الرقبة أن يبيع حقه، إلا أنه يعود للمنتفع ممارسة حق الشفعة. فقد منحت المادة 239 من قانون الملكية العقارية هذا الحق للمنتفع، كما أجازته لمالك الرقبة إذا بيع حق الانتفاع.

بالتالي، يعود لكل من مالك الرقبة والمنتفع ممارسة حق الشفعة تجاه بعضهما البعض. يستفاد من ذلك، بأن حرية مالك الرقبة ببيع حقه مقيدة، فبالرغم من أنه صاحب حق التصرف، إلا أنه لا يمكنه اختيار عدم بيع العقار للمنتفع في حال رغب الأخير بالشراء.

(1) عيد إدوار، 1979، مرجع سابق، جزء أول، ص 128، رقم 43.

ويرى البعض أنه ليس ما يمنع صاحب الرقبة من إنشاء حق الارتفاق شرط أن لا يضر ذلك أو يعوق حقوق المنتفع في استعمال حقه⁽¹⁾.

ولكن، أتت، أحياناً، القيود المفروضة على مالك الرقبة في إجراء بعض الأعمال التصرفية أكثر تشدداً، فقد أجاز المشرع للمنتفع إجراء أعمال تصرفية على حقه دون أن يُقر ذلك صراحةً لمالك الرقبة. فبموجب نص المادة 121 من قانون الملكية العقارية: "الأشياء الآتي ذكرها، دون سواها، قابلة للتأمين:

1- العقارات المبنية وغير المبنية القابلة للبيع وال شراء، ومعها جميع ملحقاتها المعتبرة عقارات.

2- حق الانتفاع الجاري على نفس العقارات والملحقات مدة قيام هذا الحق.

3- حقوق الإجاريتين والمقاطعة.

4- حق السطحية".

اعتبر البعض أن النص المذكور لا يجيز لمالك الرقبة إجراء تأمين على حقه⁽²⁾، بينما رأى البعض الآخر أنه يحق لمالك رقبة العقار عقد تأمين على حقه⁽³⁾.

نميل إلى تأييد الرأي الأول، استناداً إلى المادة 121 الواردة أعلاه، والتي جاء تعدادها للحقوق والأشياء القابلة للتأمين على سبيل الحصر، وذلك بقولها "دون سواها". بمعنى آخر، أن التأمين موضوعه محدد حصراً في النص القانوني، وهو يتضمن حق الانتفاع دون حق الرقبة.

يتحصل مما تقدم أن سلطة مالك الرقبة في التصرف القانوني بحقه ليست مطلقة بل مقيدة بحقوق المنتفع على العقار. وإذا كان إنشاء حق الانتفاع يُقيد حق مالك الرقبة في التصرف القانوني بحقه، فهو يمنعه من التصرف المادي بالعقار طيلة مدة الانتفاع.

(1) عيد إدوار وكريستيان، (2012)، الحقوق العينية العقارية الأصلية، جزء 2، المنشورات الحقوقية، صادر، ص 55.

(2) ش دراوي جورج، مرجع سابق، ص 208.

(3) شمس الدين عفيف، مرجع سابق، جزء 3، ص 235؛ عيد إدوار وكريستيان، جزء 2، مرجع سابق، ص 55.

ثانياً: حق الحصول على منتجات العقار

المنتجات هي حاصلات العقار غير المتجددة، بمعنى أن نزعتها للإفادة منها يؤدي إلى تغيير في جوهر العقار. لذلك، يعود الحق في الحصول عليها لصاحب حق التصرف، أي مالك الرقبة. غير أننا، بينا سابقاً بأن سلطة أو حق مالك الرقبة بالتصرف مقيد بحق الانتفاع. فلا يمكنه القيام بأية أعمال مادية على العقار، أو قانونية على حقه، طيلة فترة الانتفاع، إذا كان من شأنها حرمان المنتفع من ممارسة حقه بالتمتع بالعقار. وطالما أن الحصول على منتجات العقار أثناء فترة الانتفاع من شأنه أن يحدث تغيير جوهري في العقار مما يؤثر على حقوق المنتفع، لذلك يعود لمالك الرقبة ممارسة حقه بنزع الحاصلات أو استخراجها من العقار بعد انتهاء مدة الانتفاع.

وقد وضع المشرع في المادة 40 من قانون الملكية العقارية، استثناء على حق المالك بالحصول على منتجات عقاره وأقرّ منحها للمنتفع، وذلك فيما يخص الحاصلات الناتجة عن المقلع أو المنجم الذي فُتح من قبل مالك العقار قبل بدء الانتفاع.

ثالثاً: الحق بحماية العقار

لمالك الرقبة أن يقيم جميع الدعاوى التي تحمي ملكيته كتعيين الحدود والقسمة العقارية. كما ومن البديهي أن يحتفظ بحقه في حماية العقار لمنع أي ضرر أو تعدي قد يقع عليه. فله أن يأخذ كافة الإجراءات للمحافظة على العقار وأن يطالب بتنفيذها مباشرة إذا تقاعس أو تأخر المنتفع عن القيام بها، كالقيام بصيانة ضرورية ومستعجلة أو منع التعدي. ويعود للمالك في هذه الحالة أن يطالب بإسقاط المنتفع من حقه قبل انقضاء مدة الانتفاع. إن إسقاط المنتفع لحقه هو جزاء عدم قيامه بالتزاماته بالمحافظة على العقار، وبالمقابل هو حق لمالك الرقبة لضمان استرجاع العقار بحالة جيدة. لذلك، يعود لمالك الرقبة الحق بمراقبة العقار طيلة مدة الانتفاع للتأكد من عدم إلحاق أي ضرر به من قبل المنتفع⁽¹⁾.

(1) شمس الدين عفيف، مرجع سابق، جزء 3، ص 236.

رابعاً: الحق الحصري بتملك العقار عند وفاة المنتفع

ذكرنا سابقاً أن حق الانتفاع لا يورث بل ينتقل إلى مالك الرقبة بمجرد وفاة المنتفع. وبالفعل أوضحت محكمة التمييز الفرنسية بقرارها الصادر في 11/12 /1930⁽¹⁾، أنه بوفاة المنتفع تكتمل عناصر الملكية لمصلحة مالك الرقبة، بغض النظر عن المدة الزمنية بين تاريخ إنشاء حق الانتفاع وتاريخ وفاة المنتفع. لذلك، تعود ملكية العقار بالكامل إلى مالك الرقبة في الحالة التي أنشئ فيها عقد انتفاع لمدة الحياة وتوفي المنتفع بعد بضعة أيام من تاريخه بسبب المرض.

واعترفت المحكمة، أن أحكام المادة 1975 من القانون المدني الفرنسي المتعلقة بالدخل مدى الحياة والمقابلة للمادة 1030 م.ع. لا تطبق على عقد الانتفاع لجهة الحق بإبطال عقد الدخل مدى الحياة إذا أنشئ على حياة شخص كان مصاباً بمرض أدى إلى وفاته خلال عشرين يوماً من التاريخ المذكور في عقد الدخل. لذلك، قضت المحكمة برد الدعوى المقدمة من وريث المنتفع باعتبار أنه لا يحق له أن يطالب بإبطال تفرغ المورث عن حق الرقبة للغير واحتفاظه بحق الانتفاع لنفسه مدى الحياة، بالرغم من ثبوت وفاة المنتفع بسبب المرض خلال عشرين يوماً من تاريخ إنشاء العقد.

يستخلص مما تقدم أن القانونين، اللبناني والفرنسي، أقر لمالك الرقبة وحده بالحق بتملك العقار في حال وفاة المنتفع، دون أن يضعوا أي قيد أو شرط على ذلك.

البند الثاني: موجبات مالك الرقبة

تقتصر موجبات مالك الرقبة على تسليم العقار للمنتفع عند بداية الانتفاع. أما أثناء الانتفاع، فيتوجب عليه السماح للمنتفع بممارسة حقوقه دون عرقلة من قبله. ولا يجوز له أن يدخل أي تعديل على العقار دون موافقة المنتفع، كأن يقيم بناء جديد أو يهدم جزءاً منه. ولا يرجع ذلك إلى وجود التزام شخصي بالضمان في ذمة مالك الرقبة، بل إلى كون المنتفع يملك حقاً عينياً يجب على الجميع، بمن فيهم مالك الرقبة، احترامه وعدم التعدي عليه⁽²⁾.

⁽¹⁾ Cass.civ., 12 nov. 1930: Gaz.Pal., 1930, p.925.

⁽²⁾ الصده عبد المنعم فرج، 1978، ص 918.

غير أن مالك الرقبة يكون ملزماً قانوناً بالقيام بالتصليحات الكبرى التي قد يحتاجها العقار ولو أدى ذلك إلى حرمان المنتفع من العقار خلال المدة اللازمة للقيام بها. ويحق لمالك الرقبة أن يباشر بهذه الأعمال دون حاجة لأخذ موافقة المنتفع، ودون أن يكون مسؤولاً عن تعويض المنتفع عن المدة التي استغرقتها التصليحات.

وعند انتهاء الانتفاع، يترتب على مالك الرقبة إجراء المحاسبة بينه وبين المنتفع. يتضح مما تقدم، وكما ذكرنا سابقاً، أن موجبات مالك الرقبة محصورة بعكس المنتفع، وسبب ذلك باعتبار أن حيازة العقار تكون بيد المنتفع، وبالتالي، يقع على عاتقه موجب الاهتمام به وصيانته إلى حين إعادته إلى مالك الرقبة بنفس الحالة التي كان عليها عند الاستلام. إلا أننا نؤيد الرأي القائل بأن موجبات المنتفع المتمثلة بالاهتمام والصيانة ليست كافية ولا تحمي مالك الرقبة من المنتفع الذي يتمتع بصلاحيات واسعة على الشيء قد تؤدي إلى تعييبه أو إتلافه عن إهمال أو قلة احتراز⁽¹⁾.

الخاتمة

برأينا أن الهدف الأساسي من إنشاء حق الانتفاع العقاري في لبنان، هو الجمع بين رغبة المالك بأن ينقل ملكية عقاره لشخص ما بعد وفاته، مع الاحتفاظ لنفسه بحق الاستثمار مدى الحياة. إن حق الانتفاع العقاري يشكل حلاً قانونياً لتنفيذ إرادة المالك في الحالات التي تكون فيها الأعمال القانونية الأخرى مقيدة بشروط معقدة كالوصية مثلاً. انطلاقاً من هذه الغاية، نلاحظ أن عقود إنشاء حق الانتفاع العقاري بين الزوج والزوجة، الأب وأولاده وغيرها من علاقات القرابة هي من العقود الشائعة، مما يحملنا للبحث في تحسين القوانين المطبقة في هذا المجال.

لذلك، وبعد الانتهاء من دراسة حق الانتفاع العقاري في بعض جوانبه المفصلة في متن هذا البحث، ارتأينا تخصيص الخاتمة لعرض بعض الاقتراحات التي نوصي باعتمادها في القانون اللبناني:

⁽¹⁾ THOMAS-DEBENEST Geneviève, Jurisclasseur c.civ, Art. 600 à 604, Usufruit, fasc.60, 5/7/ 2003, Groupe LexisNexis, Paris Cedex 15, p.3.

أولاً: نقترح تعديل المادة 32 من قانون الملكية العقارية لجهة عدم جواز إنشاء حق الانتفاع لصالح أشخاص معنويين، ليصبح ذلك ممكناً ولكن لمدة يحددها المشرع اللبناني. فإذا كانت الغاية من هذا المنع عدم إنشاء حق انتفاع لمدة طويلة باعتبار أن حياة الشخص المعنوي تمتد أحياناً لما يزيد عن التسعين سنة، فالحل لا يكون بالمنع المطلق بل بتحديد المدة القصوى لمنح هذا الحق.

ثانياً: نوصي بتعديل المادة 43 من قانون الملكية العقارية التي عدّدت الحقوق العينية موضوع الانتفاع. وقد بيّنا في متن الدراسة وجوب حصر إنشاء حق الانتفاع على حق الملكية، وأيضاً على حق التصرف إلى حين إلغاء فئة الأراضي الأميرية. كما نرى أنه يقتضي إلغاء إنشاء حق الانتفاع على حق السطحية وذلك انسجاماً مع نية المشرع بإسقاط هذا الحق وفقاً لما ذكرناه عند دراستنا لحق السطحية. وأخيراً، إلغاء حق الانتفاع على حقوق الإيجارين والإجارة الطويلة تفادياً لإثقال العقار بحقوق عينية تمنح أصحابها سلطات متضاربة.

ثالثاً: نرى وجوب إلغاء التقادم المكسب لحق الانتفاع على الأراضي غير الممسوحة للأسباب التي شرحناها في دراستنا. فالتقادم المكسب للحق في العقارات غير الممسوحة يجب أن يطبق على الحقوق العينية الأصلية الأولية فقط وهي حق الملكية وحق التصرف. رابعاً: نوصي بتعديل المادة 121 من قانون الملكية العقارية عبر إضافة بند يسمح بشكل صريح لمالك الرقبة بإنشاء تأمين على حقه. فالمادة المذكورة أقرت صراحةً للمنتفع بحقه بإجراء تأمين ولم تنص على مثل هذا الحق لمالك الرقبة، مما يجرمه برأينا من هذا الحق.

لائحة المراجع

■ المراجع باللغة العربية

أ- المؤلفات القانونية

- أبو عيد الياس، (2018)، الوسيط النظري والعملي في قانون الإيجارات، جزء 2، منشورات الحلبي الحقوقية.
- الأيوبي أحمد، (2007)، القانون المدني اللبناني للأموال، الجزء الأول، المدخل إلى دراسة قانون الأموال، الطبعة الأولى، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب.
- باز جان، (1968)، القانون العقاري اللبناني، مكتبة لبنان.
- البدراوي عبد المنعم، (1956)، شرح في القانون المدني، في الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثانية.

- السنهوري عبد الرزاق، (1968)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية الأولية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان.
- شراوي جورج، (2017)، حق الملكية العقارية، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب.
- شمس الدين عفيف، (2011)، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية.
- الصده عبد المنعم فرج، (1978)، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت.
- طباع بشارة، الملكية الخاصة والسجل العقاري، الجزء الثاني،
- عيد إدوار، (1979)، الحقوق العينية العقارية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، مؤسسة خليفة للطباعة.
- عيد إدوار، (1980)، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الثاني، حق الملكية، مؤسسة خليفة للطباعة.
- عيد إدوار وكريستيان، (2012)، الحقوق العينية العقارية الأصلية، جزء 2، المنشورات الحقوقية، صادر.
- فرج توفيق حسن، (1997)، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية.
- مشموشي ندين، (2006)، حق الإنتفاع، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية.
- يكن زهدي، (1962)، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، منشورات المكتبة الأصلية، بيروت -لبنان.

ب- مجموعة الأحكام القضائية

- حنا بدوي، موسوعة القضايا العقارية، الملكية العقارية، الجزء الثاني، منشورات زين الحقوقية.
- كساندر، المرجع، نشرة إحصائية توثيقية شهرية، 2017، إيدريل ش.م.م، بيروت - لبنان.
- صادر في التمييز، القرارات المدنية، 2005، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت - لبنان.
- صادر في التمييز، القرارات المدنية، 2020، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت - لبنان.
- صادر في التمييز، القرارات المدنية، 2006، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت - لبنان.

ج- القوانين

- قانون الملكية العقارية اللبناني رقم 3339 لعام 130
- قانون الموجبات والعقود اللبناني لعام 1932

- القرار رقم 186 الصادر في 1926/3/15
- القرار رقم 188 الصادر في 1926/3/15

■ المراجع باللغة الفرنسية:

a- Doctrines

- DEBENEST Geneviève, Jurisclasseur c.civ, Art. 600 à 604, Usufruit, fasc.60, 5/7/ 2003, Groupe LexisNexis, Paris Cedex 15.
- EL-KHOURY Anthony Emile Issa, Droit Romain, IV, L'usufruit, ed. Assi Diffusion, Beyrouth, 1989.

b- Arrêts Jurisprudentiels

- Cass.civ.,12 nov.1930: Gaz.Pal., 1930, p.925.
- Cass.civ., 17 oct. 1984: Gaz.Pal. 1985,1, p.96.

c- Lois

- Code Civil Français 1804