



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
معهد العلمين للدراسات العليا
قسم القانون الخاص

حق المنفعة العقاري بين النص القانوني والواقع العملي (دراسة مقارنة)

رسالة ماجستير تقدم بها الطالب

عيسى رحمان يوسف

إلى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا وهي جزء من متطلبات
نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

بإشراف

أ. د. عبد المهدي كاظم ناصر

أستاذ القانون المدني

٢٠٢٥ م

١٤٤٧ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَالْأَنْعَمَ خَلَقَهَا لَكُمْ فِيهَا دِفْءٌ وَمَنْفَعٌ مِنْهَا تَأْكُلُونَ﴾

صَدَقَ اللَّهُ الْعَلِيُّ الْعَظِيمُ

سورة النحل - الآية ﴿٥﴾



إلى من أضاءوا طريقي بعلمهم وحبهم
إلى مقام سيدي إمام المتقين وسيد البلغاء والمتكلمين أمير المؤمنين علي بن أبي
طالب (عليه السلام) نبراس العدالة والحكمة الذي استمد منه العون في مسيرتي
العلمية.

إلى الراحل والدي (رحمه الله) الذي كان مثلاً للصبر والعطاء وغرس في نفسي الخصال
الحميدة والصفات الفريدة التي افتخر فيها طوال حياتي.
إلى والدي حاضنتي بدعائها وحبها الذي بفضلها وهب الله لي الحياة بنور الإيمان.
إلى إخوتي وأخواتي شركاء الفرح والتحديات الذين جعلوا حياتي أكثر رونقا وجمالاً.
إلى أبنائي قرة عيني وفرح قلبي الذين سهلوا لي مشتقة السعي، أمل أن يكونوا
فخورين بهذا الجهد وأن يكون لهم فيه نور يرشدهم إلى الخير والعلم النافع.
إلى الأساتذة الأفاضل الذين يسروا لنا العسير، وأناروا لنا البصيرة ، وغرسوا في عقولنا
بذرة المعارف وتنمية الخبرات الذاتية.
وكل من مد لي يد العون في المحاكم والجامعات والمكتبات فسهلوا لي ما بدا صعباً.
إلى الزملاء والزميلات الطلبة.
أقدم لكم هذه الرسالة ثمرة جهدي، راجياً من الله سبحانه وتعالى أن يتقبلها بقبول حسن
وأن يجعلها خطوة في خدمة الحق والعدالة.

الباحث

شكرًا وعرفانًا

الحمد لله رب العالمين والثناء على وافر نعمائه، وجزيل بركاته، مثلما ينبغي لجلال وجهه، وعظيم سلطانه، الذي أكرمني بنعمته النقية وفتح بصيرتي للتعلم والمعرفة، وجعلني مسلماً على دين خاتم الأنبياء وسيد المرسلين أبي القاسم المصطفى محمد صلى الله عليه وآله وسلم وعلى نهج سيد البلغاء والعلماء أمير المؤمنين وذريته الأطهار من الأئمة الهداة المهديين (عليهم السلام).

يطيب لي أن أقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى من كان له الفضل بالإشراف على هذه الرسالة، لما بذله من جهد، أستاذي المشرف الأستاذ الدكتور (عبد المهدي كاظم ناصر)، إذ كان لي معلماً ومشرفاً استنير بتوجيهاته السديدة وإرشاداته القيمة التي كان لها الأثر البارز في مساعدتي على انجاز هذا البحث بالشكل المطلوب، ولا يسعني إلا أن أعبر عن شكري وعرفاني للأساتذة من رئيس وأعضاء لجنة المناقشة لجهودهم السخية المباركة التي ستسهم في إيقاد شعلة العلم وما سيوجهونه من ملاحظات مهمة في مراجعة الرسالة، وتدقيق مفرداتها، وتصويب مسارها إلى الاتجاه العلمي السديد.

والشكر موصول إلى عمادة معهد العلمين للدراسات العليا، والكادر العلمي والإداري لكل ما قدموه من تسهيلات تمثلت في تقديم مشورة، أو إيضاح، أو توفير مصدر علمي، والشكر أيضاً إلى موظفي مكتبة معهد العلمين، لمساعدتنا في الحصول على مصادر بحثنا، وأتقدم بالشكر والامتنان إلى كل من مد لي يد العون في إتمام هذا البحث، متمنياً للجميع دوام الصحة والسعادة، سائلين الباري عز وجل أن يمن على الجميع بنعمة الصحة والعافية، أنه سميع مجيب... نعم المولى ونعم النصير.

الباحث

المستخلص

لم يكن تطوّر الحياة القانونية بمعزل عن تطور حاجات الإنسان الاقتصادية والاجتماعية، فكلما اتسعت دائرة المعاملات وتشعبت صور الاستغلال العقاري، ظهرت الحاجة إلى أدوات قانونية أكثر مرونة، تسمح بتحقيق التوازن بين حق التملك التام والاستعمال المؤقت أو الجزئي للمال. وفي هذا الإطار، برز حق المنفعة العقاري كأحد الحقوق العينية المنفردة عن الملكية، جامعاً بين الحفاظ على ملكية الرقبة من جهة، وتمكين الغير من استغلال الشيء واستثماره من جهة أخرى، دون أن تنتقل إليه الملكية الكاملة، وإن حق المنفعة العقاري يعد حلاً للكثير من الإشكالات في الواقع العملي.

وعليه، جاء هذا البحث ليتناول حق المنفعة العقاري من زواياه النظرية والتطبيقية، عن طريق مقارنة منهجية تعتمد على تحليل النصوص القانونية في التشريعات المختارة (العراقي، المصري، الجزائري، الفرنسي)، ومقارنتها من حيث المفهوم، والخصائص، ومصادر الإنشاء، وصولاً إلى الآثار القانونية المترتبة على وجود الحق، وصوره المختلفة للانقضاء، مع تسليط الضوء على ما يثيره من إشكالات واقعية وقضائية.

ومن هنا، جاء اختيار هذا الموضوع ليشكّل محاولة علمية جادة لإعادة تحليل الإطار النظري والقانوني لهذا الحق، واستقراء تطبيقاته القضائية، وتحديد مواطن القوة والقصور في التنظيم التشريعي له، عبر منهج المقارنة بين تلك القوانين لما في ذلك من كشف لاختلاف وجهات النظر القانونية، واستخلاص أفضل الممارسات التشريعية القابلة للتطبيق.

إن حق المنفعة العقاري يعد حلاً للعديد من الإشكالات في الواقع العملي مثلما في حالة تنازل الوالدين عن رقبة العقار لأولادهم، بمقابل احتفاظهم بحق المنفعة طيلة حياتهم، وهذا يجنبنا حالة متكررة في الواقع وهي إيداع الوالدين في دور المسنين والعجزة، بعد نقل ملكية عقارهم إلى أولادهم، وغيرها من الإشكالات، إلا أن المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري قد أغفل ذلك، ممّا جعله يفتح باباً من المشاكل، كان بإمكانه غلقها لو قام بتسجيل هذا الحق، وإذا كان الأصل في القوانين المدنية أن تُقرّ حق المنفعة كحق مستقل عن غيره من الحقوق العينية، فإن تداخله في التطبيق مع بعض النظم القانونية المشابهة مثل عقد الإيجار، المساطحة، أو حتى حق الملكية، أدى إلى التباس في تحديد معالمه الدقيقة. ولا يقف الإشكال عند حدود التمييز المفاهيمي، بل يمتد إلى طبيعة الحق ذاته، ونطاق تطبيقه،

وحدود استمراره وانقضائه، فضلاً عن التحديات التي تبرز عند تعارض إرادة الأطراف. هذا ما يُحتم العودة إلى دراسة هذا الحق ضمن سياق تحليلي مقارن، يراعي الأصول النظرية التي نشأ فيها، ويُلَامَس في الوقت ذاته واقعه التطبيقي في عدد من النظم المدنية ذات المرجعية المشتركة.

الصفحة	الموضوع
أ	الآية القرآنية
ب	الاهداء
ج	الشكر والامتنان
د - هـ	الملخص
و - ز	المحتويات
١ - ٥	المقدمة
٦ - ٤٩	الفصل الأول: ماهية حق المنفعة العقاري
٥ - ٢٦	المبحث الأول: التعريف بحق المنفعة العقاري
٧ - ١٩	المطلب الأول: تعريف حق المنفعة العقاري وخصائصه
٧ - ١٣	الفرع الأول: تعريف حق المنفعة العقاري
١٤ - ١٩	الفرع الثاني: خصائص حق المنفعة العقاري
٢٠ - ٢٦	المطلب الثاني: تمييز حق المنفعة العقاري عما يشابهه من النظم القانونية
٢٠ - ٢٣	الفرع الأول: تمييز حق المنفعة العقاري عن الإيجار
٢٣ - ٢٥	الفرع الثاني: تمييز حق المنفعة العقاري عن حق الملكية العقاري
٢٥ - ٢٦	الفرع الثالث: تمييز حق المنفعة العقاري عن حق المساطحة
٢٧ - ٤٩	المبحث الثاني: نطاق حق المنفعة العقاري ومصادره
٢٧ - ٣٦	المطلب الأول: نطاق حق المنفعة العقاري
٢٨ - ٣٣	الفرع الأول: العقارات
٣٣ - ٣٦	الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية
٣٦ - ٤٩	المطلب الثاني: مصادر حق المنفعة العقاري
٣٧ - ٤٢	الفرع الأول: المصادر الإرادية
٤٣ - ٤٩	الفرع الثاني: المصادر اللإرادية
٥٠ - ٩٩	الفصل الثاني آثار حق المنفعة العقاري

٧٤ - ٥١	المبحث الأول: آثار حق المنفعة العقاري بالنسبة للمنتفع
٦٣ - ٥١	المطلب الأول: حقوق المنتفع
٥٤ - ٥٢	الفرع الأول: حق استعمال العقار المنتفع به
٥٩ - ٥٤	الفرع الثاني: حق استغلال العقار المنتفع به
٦٣ - ٥٩	الفرع الثالث: حق التصرف
٧٤ - ٦٤	المطلب الثاني: التزامات المنتفع
٦٩ - ٦٤	الفرع الأول: الاستعمال المشروع للشيء المنتفع به والمحافظة عليه
٧١ - ٦٩	الفرع الثاني: التكاليف والنفقات
٧٤ - ٧٢	الفرع الثالث: الجرد والكفالة
٩٩ - ٧٤	المبحث الثاني : آثار حق المنفعة العقاري بالنسبة لمالك الرقبة وانقضائه
٨٥ - ٧٥	المطلب الأول: آثار حق المنفعة العقاري بالنسبة لمالك الرقبة
٧٩ - ٧٥	الفرع الأول: حقوق مالك الرقبة
٨٥ - ٨٠	الفرع الثاني: التزامات مالك حق الرقبة
٩٩ - ٨٥	المطلب الثاني: انقضاء حق المنفعة العقاري
٩٢ - ٨٦	الفرع الأول: أسباب انقضاء حق المنفعة العقاري
٩٩ - ٩٣	الفرع الثاني : آثار انقضاء حق المنفعة العقاري
١٠٢ - ١٠٠	الخاتمة
١٠٩ - ١٠٣	المصادر
A	Abstract



المقدمة

مقدمة

أولاً : موضوع البحث

يعد الحق المالي أحد أبرز المفاهيم القانونية التي تنظم علاقة الشخص بالشئ محل الحق، وهو يضيف على صاحبه سلطة مباشرة تمكّنه من الانتفاع أو التصرف بالشئ دون وساطة من الغير، ومن بين هذه الحقوق، برز حق المنفعة العقاري بوصفه صورة متقدّمة من صور الاستعمال المقيد للملكية، إذ يمنح المنتفع سلطة استعمال مال الغير واستغلاله دون أن تنتقل إليه ملكية الرقبة، ووفق شروط وأوضاع يحددها القانون أو الاتفاق، وقد حظي هذا الحق بتنظيم خاص في معظم التشريعات المدنية، ومن بينها القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، نظراً لطبيعته المتميزة التي تجمع بين الملكية الجزئية المؤقتة والاستعمال المقيد.

يُعد حق المنفعة العقاري من أبرز الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، وأدّقها تنظيمياً من الناحية القانونية، كونه يجمع بين تقييد سلطات المالك وتمكين الغير من استعمال الشئ محل الحق دون تملكه. ويعود هذا النظام القانوني بجذوره إلى القانون الروماني، ثم تطور في القانون الفرنسي ومنه إلى القوانين العربية، منها القانون المدني العراقي والمصري والجزائري، إذ اكتسب أبعاداً تشريعية متباينة، تبعاً للسياق الفقهي والاجتماعي الذي نشأ فيه كلّ نظام.

يستند حق المنفعة على فكرة قانونية تقوم على الفصل بين الاستعمال والتصرف، بما يحقق مصلحة مزدوجة للمنتفع من جهة، ولمالك الرقبة من جهة أخرى، وتتجلى أهميته في كونه وسيلة قانونية مرنة، تلاءم طبيعة المعاملات المعاصرة، ولاسيما تلك التي تتعلق بالثروات العقارية، فلم يكن تطوّر الحياة القانونية بمعزل عن تطور حاجات الإنسان الاقتصادية والاجتماعية، فكلما اتسعت دائرة المعاملات وتشعبت صور الاستغلال العقاري، ظهرت الحاجة إلى أدوات قانونية أكثر مرونة، تسمح بتحقيق التوازن بين حق التملك التام والاستعمال المؤقت أو الجزئي للمال، إذ إن الغاية من هذه العملية هو ضمان الحصول على إيرادات العقار إلى غاية وفاة المنتفع المتصرف في ملك الرقبة. وفي هذا الإطار، برز حق المنفعة العقاري كأحد الحقوق العينية المتفرعة

عن الملكية، جامعاً بين الحفاظ على ملكية الرقبة من جهة، وتمكين الغير من استغلال الشيء واستثماره من جهة أخرى، دون أن تنتقل إليه الملكية الكاملة.

ثانياً : أهمية البحث

أن لهذه الدراسة أهمية ليست بالقليلة، فأصبح من الضروري من تناول هذا الموضوع، بالدراسة، والتحليل، إذ لهذا الموضوع أهمية في نظريات وموضوعات القانون وما قد يتمخض عنه بعض المسائل الشائكة المتعلقة بحق المنفعة، إذ تكمن أهمية البحث في هذا الموضوع في كونه يتناول حقاً متجدد الأبعاد، تتعدد تطبيقاته الواقعية، ولا سيما في المعاملات العقارية المعاصرة، وكذلك دوره في حل كثير من الإشكاليات في الواقع العملي، ولأن طبيعة هذا الحق تقوم على الانتفاع دون التملك، فإن الخلط بينه وبين صور قانونية أخرى كالإيجار، أو حق الملكية، أو حق المساطحة، كثيراً ما يثير إشكالات على المستوى القضائي والتشريعي، ويستدعي دراسة تحليلية مقارنة لتحديد عناصره المميزة وحدوده القانونية بدقة، وغيرها كثير من المسائل التي سنناقشها. ونجد لهذا الموضوع حيزاً مهماً في الفكر القانوني، فضلاً عما له من مساس مباشر بالواقع الاجتماعي.

ثالثاً: الهدف من البحث

تهدف هذه الدراسة في مجملها إلى تقويم الوضع القانوني لحق المنفعة في ضوء الواقع، واستجلاء مواطن القصور والغموض، واقتراح التوصيات التشريعية والفقهية التي تعزز من فعالية هذا الحق وتحقيق العدالة بين أطرافه. ويطمح هذا البحث إلى أن يكون إضافة علمية تُسهم في تعميق الفهم القانوني لحق المنفعة العقاري، عن طريق تسليط الضوء على النقاط الإشكالية، وتقديم مقترحات تواكب الحاجة التشريعية في ظل توسع الاستعمالات المعاصرة لهذا الحق، وتزايد الاعتماد عليه في العقود والمشاريع ذات الطابع الزمني الطويل. مثلما يأمل الباحث أن يجد القارئ في هذا العمل مرجعاً مفيداً لفهم طبيعة هذا الحق، سواء من منظور فقهي، أو عبر التجربة العملية المقارنة في البلدان محل الدراسة.

رابعاً: إشكالية البحث

أن إشكالية موضوع الدراسة تعد من الأمور المهمة والأساسية التي يجب تحديدها، إذ تكمن مشكلة البحث في مدى فاعلية التنظيم القانوني الحالي في حماية مصالح كل من المنتفع ومالك الرقبة في ظلّ تعارض المصالح المحتملة بين الطرفين، وتعدد مصادر الحق واختلاف أسباب انقضائه؟ إذ إن الواقع العملي يكشف عن تحديات واضحة في تفسير وتطبيق أحكام هذا الحق، ولا سيما عندما تتعارض النصوص القانونية مع طبيعة التعاملات العقارية، أو عندما لا تسعف النصوص في معالجة حالات واقعية مستجدة، وعدم تنظيم حق المنفعة عموماً وحق المنفعة على وجه الخصوص في قانون التسجيل العقاري العراقي. فهل تكفي النصوص القانونية القائمة لضبط وتنظيم حق المنفعة العقاري بما يحقق التوازن العملي بين أطراف العلاقة القانونية، فنلاحظ هنا أن هناك أهمية كبيرة في تحديد المشكلة الجوهرية التي تدور حولها هذه الدراسة، وهذا لا يتحقق إلا بعد أن نتجاوز بعض العقبات التي تواجهها، وذلك عبر وضع اشكالات الدراسة لمعالجتها، وعلى النحو الآتي:

١. هل عكس التنظيم القانوني لحق المنفعة العقاري فلسفة التوازن بين الاستعمال المؤقت للشيء وحق المالك في الرقبة، أو ظلّ قاصراً عن تحقيق هذا التوازن؟
٢. ما هو مفهوم حق المنفعة العقاري.
٣. ما هو نطاق حق المنفعة العقاري.
٤. ما هي خصائص حق المنفعة وتمييزه عما يشته به.
٥. ما هي أحكام حق المنفعة العقاري .

لذا يلزم علينا تناول هذا الموضوع برؤية واضحة وسليمة، فهذه الإشكالية وما يتبعها من تساؤلات سنحاول أن نعالجها في هذه الدراسة.

خامساً: نطاق البحث

تدور هذه الدراسة حول موضوع حق المنفعة العقاري بما يتضمنه من حقوق والتزامات تتعلق بطرفي العلاقة وهما كل من المنتفع ومالك الرقبة، ولا يتحدد نطاق الدراسة بحق المنفعة بكامل نطاقه بل يتعلق بالعقار دون المنقول، لينحصر موضوع الدراسة على العقارات، لكون موضوعنا هو حق المنفعة العقاري، فينصب نطاق هذا البحث في دراسة المنفعة العقاري من إذ مفهومه القانوني وتحليله النظري، مع التركيز على الجوانب المتعلقة بتعريفه وخصائصه، وتمييزه عما يشته به من نظم قانونية أخرى، وبيان نطاقه الموضوعي، ومصادره الإرادية وغير الإرادية، وآثاره القانونية وانقضائه.

سادساً : منهجية البحث

سنتبع في دراستنا منهجاً وصفيّاً تحليلياً مقارنةً لنصوص القانون المتعلقة بموضوع الدراسة ، عبر تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بحق المنفعة العقاري في القانون المدني العراقي، ومقارنتها بما ورد في القانون المدني الفرنسي والقانون المدني المصري والقانون المدني الجزائري، وذلك بهدف إبراز أوجه التشابه والاختلاف بين هذه النظم، وقياس مدى تأثر التشريع العراقي بالنموذجين الفرنسي والمصري والجزائري في تنظيم هذا الحق، وذلك الهدف منه إعطاء تصورا واضحا عن المسألة موضوع الدراسة.

سابعاً: فرضية البحث

نطلق هذه الدراسة من فرضية مفادها أن التنظيم القانوني لحق المنفعة العقاري في التشريعات ومن ضمنها القانون المدني العراقي ما يزال يعاني من بعض جوانب القصور أو الغموض عند التطبيق العملي، ممّا قد يؤدي إلى تضارب في المراكز القانونية للأطراف، ويستدعي مراجعة أو تطوير بعض الأحكام القانونية لتحقيق التوازن بين حماية حق المالك وضمان مصلحة المنتفع، وذلك عبر الكشف عن مدى كفاية القواعد العامة في القانون المدني في معالجة تعقيدات العلاقات بين المنتفع ومالك

الرقبة، ومدى الحاجة إلى تطوير نصوص تفصيلية خاصة تتناول الالتزامات الدقيقة بين الطرفين.

ثامناً: هيكليّة البحث

إن الإلمام بموضوع الدراسة والذي هو بعنوان حق المنفعة العقاري بين النص القانوني والواقع العملي يقتضى علينا تقسيمه على فصلين، تسبقها مقدمة تمهيدية للموضوع، أنصب الفصل الأول منها على ماهية حق المنفعة العقاري ، وقد تضمن مبحثين، ففي المبحث الأول تناولنا التعريف بحق المنفعة العقاري، في حين تناولنا في المبحث الثاني نطاق حق المنفعة العقاري ومصادره. وبعد ذلك، انتقلنا إلى بيان آثار حق المنفعة العقاري وهو ما جعلناه عنواناً للفصل الثاني، وقسمناه على مبحثين، بينما في المبحث الأول آثار حق المنفعة العقاري بالنسبة للمنتفع في حين انصب المبحث الثاني على آثار حق المنفعة بالنسبة لمالك الرقبة وانقضائه ، وصولاً إلى الخاتمة والتي تناولنا فيها أهم النتائج والمقترحات.