مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية

اسم المقال: خصوصية حق الانتفاع في قانون المعاملات المدنية الإماراتي
اسم الكاتب: صالح أحمد اللهيبي، علي ارحمه علي الشويهي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8417
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 05:10 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

جامعة الشارقة
UNIVERSITY OF SHARJAH

مجلة جامعة الشارقة

مجلة علمية محكمة

للعلوم القانونية



المجلد 17، العدد 2
ربيع الثاني 1442 هـ / ديسمبر 2020م

الترقيم الدولي المعياري للدوريات 2616-6526

خصوصية حق الانتفاع في قانون المعاملات المدنية الإماراتي

صالح أحمد اللهيبي

علي ارحمه علي الشويهي

كلية القانون - جامعة الشارقة

الشارقة - الإمارات العربية المتحدة

تاريخ الاستلام: 2019-06-20 **تاريخ القبول: 2019-08-18**

ملخص البحث:

حق الانتفاع من الحقوق العينية الأصيلة التي لم تنل حظها من البحث في دولة الإمارات العربية المتحدة من قبل الباحثين القانونين، عليه فقد وقع الاختيار على هذا العنوان، وقد حاولنا من خلال هذا البحث التمييز بين حق الانتفاع وحق المستأجر إذ وجدنا أن هذه من أكبر الإشكاليات التي لاحظناها في الواقع العملي، لاسيما إذا ما عرفنا أن هناك لجانًا خاصة لفض النزاعات الإيجارية تختص في الفصل في نزاعات الإيجار، أما نزاعات حق الانتفاع فهي تبقى ضمن الولاية العامة للقضاء ومن اختصاص المحاكم الابتدائية. لذلك أثرنا اختيار هذا الموضوع وحاولنا التوصل إلى بعض الحلول التي سنبينها في البحث.

الكلمات الدالة: منفعة، إيجار، حقوق المنافع، التزامات المنتفع.

المقدمة:

يعتبر حق الانتفاع أهم الحقوق المتفرعة من حق الملكية، وتمثل أهميته في مكنات صاحبه؛ إذ لا يعطي صاحبه سلطة التصرف بالشيء؛ لأن مزية التصرف تبقى للمالك وبذلك يتجزأ حق الملكية عند نشوء حق الانتفاع إلى جزءين: جزء يختص به المنتفع، ويضم الاستعمال والاستغلال، وجزء آخر يظل لمالك الشيء المنتفع به، ويقتصر على سلطة التصرف. وحق الانتفاع هو ما سنخصص هذه الدراسة للإلمام بتنظيمه القانوني في التشريع الإماراتي من خلال دراسة تحليلية، نبين فيها الموقف التشريعي والفقهي في أهمية القوانين التي تنظم القطاع العقاري في الدولة بصفة خاصة، وإبراز إغفال النصوص المنظمة لحق الانتفاع لبعض الأموال المنقولة المهمة كالأسهم والشركات، ومع التسليم بان هنالك بعض النصوص القانونية المتعلقة بحق الانتفاع في التشريع الإماراتي غير أنه يعتريها نوع من الإبهام لمقصد المشرع؛ الأمر الذي يتطلب إجراء عملية تحليل لإبراز أوجه القصور من خلال ربطها بالواقع العملي، فالمشرع مهما تحسب لما يمكن أن يطرأ من إشكاليات بين أطراف العلاقة، لا يمكنه أن يضع الحلول كافة بصورة مسبقة، وغالبا ما نجد من النصوص ما يشوبها الغموض وعدم الدقة في صياغة بعضها كما أنها تثير العديد من التساؤلات عند التطبيق، مما يودي إلى نتيجة طبيعية تتمثل في ضرورة إدخال هذه النصوص لعملية تحليل وتمحيص ونقد واقتراح التعديلات التي تتماشي مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية للدولة، وفي هذا الإطار لا بد من بيان أراء الفقه وعرض مختلف وجهات النظر للمسائل التي تثير جدلاً قانونياً.

إشكالية الدراسة:

1. حق الانتفاع كثيرا ما يختلط بحق المستأجر، خصوصا إذا كان كلٌّ من الحقين وارد على عقار سكني، فما هو الفيصل للتمييز بينهما، إذا كان حق المستأجر حقًّا شخصيًّا، وحق الانتفاع حقًّا عينيًّا، واختصاص نظر الدعوى الناجمة عن حق الانتفاع تخضع لاختصاص المحاكم الابتدائية، أما الاختصاص بنظر دعوى الإيجار فهي من اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية، لكن يبقى السؤال: ما هو معيار التمييز بينهما؟

2. حق الانتفاع قد يختلط ويتشابه مع حق التصرف الذي أورده المشرع الإماراتي كونه حقًّا عينيًّا أصليًّا متفرعًا عن حق الملكية حاله حال الانتفاع لكن يبقى السؤال أيضا: ما معيار التمييز بينهما؟

3. إشكالية موت المنتفع وهل تؤثر على حق الانتفاع وانتهائه أم لا؟ نجد أن المشرع

الإماراتي لم ينص على هذه الجزئية ضمن أسباب انتهاء حق الانتفاع؛ وذلك على عكس بقية القوانين المدنية – مثل القانون المصري والعراقي- ونجد أن هذه الجزئية بحاجة إلى البحث والتحليل

أهمية الدراسة:

1. تبرز أهمية الدراسة في أنها تعالج موضوعًا على درجة كبيرة من الأهمية؛ يتعلق بحق الانتفاع وفق قانون المعاملات المدنية الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة؛ إذ إن التعرف على أحكام حق الانتفاع يمثل قيمة قانونية واقتصادية كبيرة من خلال تمييزه عن بعض الحقوق المشابهة له، وكيفية اكتسابه، وتأثير مرور الزمن عليه، وكيفية تامين التوازن بين حقوق والتزامات أطرافه، كل تلك المحاور يمكن الخوض فيها وفقا لما ورد في التنظيم القانوني للإحاطة بجوانبها كافة وتحديد نقاط الالتباس والخلل التي يمكن أن تتخلل هذا الحق، وتسليط الأضواء على الأسباب التي أدت إلى ذلك.
2. خلو المكتبة الإماراتية من دراسة متخصصة في حق الانتفاع، خصوصًا في قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

أهداف الدراسة:

1. التعرف على ماهية حق الانتفاع وخصائصه وكيفية إنشائه.
2. تمييز حق الانتفاع عن حق المستأجر، وبيان معايير هذا التمييز.
3. التعرف على الآثار المترتبة على حق الانتفاع وبيان حقوق والتزامات أطرافه.
4. التوصل إلى حلول واقتراحات تسهم في تجويد التنظيم القانوني لحق الانتفاع.

منهج الدراسة:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال استعراض جميع النصوص القانونية المتعلقة بحق الانتفاع، وذلك في التشريع الإماراتي وتحليل هذه النصوص ووصفها وصفاً دقيقاً، مع إلقاء الضوء على الجوانب الإيجابية والجوانب السلبية فيها، بالإضافة إلى تحليل الآراء الفقهية ذات الصلة، والترجيح بينها، مع بيان الأسباب والمبررات التي دعت إلى ذلك، بالإضافة إلى معالجة القضايا العملية المتعلقة بموضوع الدراسة والتي تمس الواقع العملي.

المبحث الأول: مفهوم حق الانتفاع

يعد حق الانتفاع من أهم الحقوق المتفرعة من حق الملكية وهو سلطه مقرره لشخص ما على شيء مملوك للغير - يخوله- حق استعمال هذا الشيء واستغلاله مع بقاء ذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع. وسنبين في هذا المبحث تعريف حق الانتفاع وخصائصه وتمييزه، وكيفية إنشائه من خلال ثلاثة مطالب منفصلة بالتقسيم التالي:

المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع وبيان خصائصه.

المطلب الثاني: تمييز حق الانتفاع عما يشتبه به.

المطلب الثالث: إنشاء حق الانتفاع.

المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع وبيان خصائصه

سنتناول في هذا المطلب تعريف حق الانتفاع لغةً واصطلاحاً في الفقه وفي القانون، كما سنبين خصائصه، وذلك في فرعين مستقلين وعلى النحو التالي:

الفرع الأول: تعريف حق الانتفاع

أ. **الانتفاع لغةً:** الانتفاع لغةً مصدر الفعل انتفع، ومن أسماء الله الحسنى، اسم ((النافع)) ، وهو الذي يوصل النفع إلى من يشاء من خلقه، والنفع ضد الضرر ويعني الاستفادة من الشيء[1].

ب. **الانتفاع في اصطلاحًا:** الانتفاع اصطلاحاً «حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله، وهو يخول صاحبه سلطات مباشرة على الشيء الذي يرد عليه الحق تمكنه من الإفادة من حقه من دون وساطة مالك الشيء»[2].

ولقد تباينت الآراء في وضع تعريف لحق الانتفاع بالصورة التي يمكن من خلالها إبراز عناصر هذا الحق وخصائصه.

(1) محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال بن منظور، لسان العرب، الجزء 12، الطبعة الثالثة، دار صادر للنشر، بيروت، 1414 هجرية, ص212.

(2) د. سامرة محمد حامد العمري، حق الانتفاع وتطبيقاته المعاصرة «دراسة مقارنة»، رسالة دكتوراه، الجامعة الأردنية، عمان، 2010، ص15.

حيث عرفه البعض بأنه «الحق العيني الذي يخول صاحبه سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله في مقابل المحافظة عليه ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع»[1].

وفي تعريف آخر هو «حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير مع بقاء ذات الشيء لرده إلى صاحبه»[2].

وفي الجانب التشريعي عرف المشرع الإماراتي حق الانتفاع في المادة (1333) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي فيه كالآتي: «حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها»[3]ولم ينص المشرع الإماراتي عند تعريفه لحق الانتفاع أو حق المنفعة على نهايته بوفاة المنتفع مثلما فعل المشرع المصري والعراقي[4].

وبذلك يؤدي وجود حق الانتفاع إلى تشتت سلطات الملكية الثلاث. فبعد أن كان المالك يجمع في يده سلطات حقه الثلاث، فإن لا يحتفظ – بعد نشأة حق الانتفاع – إلا بسلطة التصرف فقط، ويتنازل عن سلطتي الاستعمال والاستغلال للمنتفع[5]. ولذلك سماه البعض[6] بالملك الناقص وذلك بالمقابلة لحق الملكية الذي يسمى في الشريعة الإسلامية بالملك التام.

وبعبارة أخرى يقسم الفقه الإسلامي الملك إلى قسمين: ملك تام يرد على ذات الشيء (رقبة ومنفعة) ، وملك ناقص يرد على الرقبة أو المنفعة. لذا فالملك الناقص على صنفين، ملك رقبة وملك منفعة، ويسمى الصنف الثاني حق الانتفاع، وهو على نوعين: حق انتفاع عيني، وهو ما يكون ثابتاً لعقار على آخر، وهذا ما يعرف في القانون بحق الارتفاق. وحق انتفاع شخصي- وهو ما يكون لشخص على شيء معين، ولكنه حق عيني- وهذا ما

(1) انظر د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، د. ط، الإسكندرية، 2006، ص189. د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية، الأصلية، دراسة في القانون المصري واللبناني، د. ط، دار النهضة العربية، بيروت، 1982، ص861.

(2) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء التاسع أسباب كسب الملكية، منشاة المعارف، الإسكندرية، طبعة 2004، بند 467، ص1189.

(3) المادة(1) من قرار المجلس التنفيذي رقم (26) لسنة 2014 بشأن الانتفاع بالعقارات بإمارة الشارقة. المادة (1) من القانون رقم 2 لسنة 2007 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 19 لسنة 2005 في الملكية العقارية بإمارة ابوظبي.

(4) ينظر المادة (993 / 1) من القانون المدني المصري والمادة (1257) من القانون المدني العراقي، اللاتي نصتا على نهاية حق المنتفع حتماً بوفاة المنتفع.

(5) د. محمد المرسى زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، المجلد الأول، مطبوعات جامعة الإمارات، 1999، ص677

(6) د. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الطبعة الثامنة، الجزء السادس، دار الفكر، دمشق، 2005، ص455.

يعرف في القانون بحق الانتفاع[1].

وقد تباينت اتجاهات الفقه الإسلامي في شأن حقيقية حق الانتفاع؛ إذ إن ملك المنفعة وحق الانتفاع لا فرق بينهما عند الحنيفة، وهما سيان؛ وذلك لأن حق الانتفاع قد يكون نتيجة لثبوت الملكية التامة وقد يكون نتيجة لثبوت ملكية المنفعة دون الرقبة، وللمنتفع أن ينتفع بنفسه، أو أن يملك غيره المنفعة، إلا إذا وجد مانع صريح من قبل مالك العين، أو وجد مانع يقتضيه العرف والعادة.

وقد قال ابن نجم أن الموصى له والموقوف عليه السكنى لا يؤجر ولا يعير، والشافعية جعلوا لذلك أصلا، وهو أن ملك المنفعة ملك الإجارة والإعارة، ومن ملك الانتفاع ملك الإعارة لا الإجارة؛ لأنه لو ملك هذه الأخيرة لملك أكثر مما ملك ويجعلون المستعير والموصى له مالكا للانتفاع فقط[2].

أما عن المالكية فإن ملك المنفعة يختلف عن حق الانتفاع فالأول اختصاص يكسب صاحبه أن ينتفع بنفسه، وأن يملكها لغيره بعوض أو بغير عوض. الثاني فهو مجرد رخصة بالانتفاع الشخصي بناء على إذن عام كحق الانتفاع بالمنافع العامة، أو إذن خاص كحق الانتفاع بملك شخص أذن له به، فليس للمنتفع أن يملك المنفعة لغيره، فتمليك الانتفاع: هو أن يباشر المنتفع بنفسه، وتمليك المنفعة أعم وأشمل، فيباشر بنفسه ويمكن غيره من الانتفاع بعوض كالإجارة، وبغير عوض كالإعارة[3].

وقد قال القرافي تمليك الانتفاع نهدف من ورائه أن يباشر هو بنفسه فقط، وتمليك المنفعة هو أعم وأشمل، فيباشر بنفسه، ويكن غيره من الانتفاع بعوض: كالإجارة وبغير عوض كالعارية، ومثل لحق الانتفاع بسكنى المدارس، فله أن ينتفع به بنفسه، ولا يمكن له أن يعاوض عليها، أما ملك المنفعة فهي كمن استأجر دارًا أو استعارها فله أن يؤجرها لغيره، أو يسكنه فيها بغير عوض، وله التصرف في المنفعة تصرف المالك[4].

ويرجع السبب في اختلاف الفقهاء في حقيقة حق الانتفاع إلى الاختلاف في طبيعته هل هو ملك أم إباحة؟ حيث يرى الحنيفة أن كل من ملك المنفعة وحق الانتفاع يعتبر من

(1) د. إسماعيل العيساوي ود. صالح أحمد اللهيبي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، لطلبة الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، 2017، ص 103.

(2) زين الدين بن إبراهيم بن محمد ابن نجيم، الأشباه والنظائر على مذهب أبو حنيفة النعمان، المكتبة الوقفية، الطبعة الأولى، 1999، ص353.

(3) د. وهبة الزحيلي، مرجع سابق، 896.

(4) أبو العباس شهاب الدين القرافي، أنوار البروق في أنواء الفروق، مطبعة عالم الكتب، الرياض، د. ط. ت، ص187.

قبيل الملك، ومن ثم يتمتع صاحبه بحق التصرف فيما ملكه تصرف المالك في ملكه لم يكن مانع. أما جمهور الفقهاء فقد اعتبروا حق الانتفاع إباحة وهو حق يثبت للشخص بعد أن يأذن له أن ينتفع، وقد يكون هذا الإذن من المالك مثال أن يأذن صاحب الدار لشخص آخر يبيت فيها، كما يمكن أن يكون هذا الإذن من الشارع مثال الإذن بالانتفاع بالكلأ والنار والماء غير المملوك لشخص معين لقوله -صلى الله عليه وسلم-: «الناس شركاء في ثلاث الماء والكلأ والنار»، وتعتبر الإباحة طريقا إلى تملك ما أبيح عينا أو منفعة.

وباستقراء آراء الفقه الإسلامي في شأن حق الانتفاع نجد أنه وملك المنفعة متفرعان من الملك، ويفيدان الحصول على المنفعة، وحق الانتفاع يقتصر على ملك المنفعة العرضية، أو على الاختصاص بالمنفعة، أما في التشريع الوضعي فيشمل المنفعة والاختصاص بها، والثمار والفوائد باعتباره أحد الحقوق المتفرعة من حق الملكية الذي يخول صاحبه أوسع السلطات على الشيء الذي يرد عليه، وله ألا يباشر هذه السلطات فيترك الشيء دون استعمال أو استغلال، ولا تزول عليه الملكية مهما طالت المدة[1]. وهنا يبرز الفرق بين الملكية والحقوق العينية الأخرى المتفرعة عنها، فإذا كانت الملكية لا تسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن فقد بين المشرع المدة التي تسقط بها الحقوق المتفرعة عن الملكية لعدم استعمالها ولا يوجد نص مماثل- بشأن حق الملكية لسبب بسيط أن حق الملكية حق دائم. وترجع التفرقة بين الملكية وغيرها من الحقوق الأخرى، إلا أن هذه الأخيرة تتفرع عن الملكية وتعتبر وضعاً استثنائياً، على حين الوضع العادي أن تكون الملكية خالصة لصاحبها، ولهذا يحرص المشرع على أن يزول هذا الوضع الاستثنائي بمرور زمن معين، حتى يستجمع سلطاته كاملة على الشيء، هذا بالإضافة إلا أن تأقيت الحقوق المتفرعة عن الملكية يعد أمراً ضرورياً حتى لا تصبح هذه الحقوق قيدًا دائمًا على الملكية يؤدي إلى إهدار الحق، فالملكية لا تسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن[2].

ويترتب على نشأة الانتفاع أن المالك لا يكون مالكاً إلا للرقبة فقط على أمل أن يعود يوماً مالكاً ملكية تامة بعد انقضاء حق الانتفاع، فبعد أن تنازل المالك عن سلطتي الاستعمال والاستغلال، فقد أصبحت ملكيته رقبة فقط[3]. وهكذا ينشأ عن تقرير الانتفاع حقان عينيان متوازيان على الشيء ذاته. ورغم وحدة المحل، كما هو الحال في الملكية الشائعة، إلا أن

(1) د. أحمد سعيد الزقرد، د. مزيد بن إبراهيم المزيد، الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي، الطبعة الأولى، مكتبة الرشد، الرياض، 2013، ص23.

(2) د. على هادي العبيدي، الحقوق العينية الأصلية وفقا لقانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، الآفاق المشرقة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص24.

(3) د. نصر أبو الفتوح فريد، الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية|، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2017، ص244.

المنتفع ليس مالكاً على الشيوع مع مالك الرقبة لاختلاف طبيعة كل من الحقين.

والملاحظ من تعريف المشرع الإماراتي أنه أشار إلى طبيعة حق الانتفاع العينية كما أشار إلى السلطات التي يخولها الحق لصاحبه (مضمونه) ، لكن ذلك ليس كافيًا لتحديد الخصائص الذاتية لحق الانتفاع، حيث لم يذكر المشرع – في تعريفه – الصفة المؤقتة لحق الانتفاع؛ لذا نعتقد بضرورة النص على ذلك مباشرة وذكر هذا المميز الجوهري.

ويرى الباحث أنه يجب لوضع تعريف جامع لحق الانتفاع أن يبين فيه جميع خصائصه وعناصره، وبالصورة التي تمييزه عن غيره من النظم المشابهة التي سيتم التطرق إليها في المطلب الثاني من هذا المبحث.

ووفقًا لذلك يعرف الباحث حق الانتفاع بأنه «حق عيني للمنتفع باستعمال واستغلال شيء يخص الغير لمدة معينة محددة قانونا أو اتفاقا».

والمبدأ العام في إنشاء حق الانتفاع أنه يحق لكل من له الأهلية القانونية التي تخوله التعاقد والتصرف أن ينشئ حق انتفاع لصالح الغير، ومن ثم فإن عديم الأهلية لا يمكنه إنشاء حق انتفاع وتكون تصرفاته بحكم العدم[1]، بالرغم من أن المادة (129) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي عند تعدادها لأركان العقد لم تدخل الأهلية ضمنها.

الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع

يتسم حق الانتفاع بالعديد من الخصائص التي تمييزه عن غيره من الحقوق ولعل أهمها ما يأتي:

أ. **أنه حق عيني:** حق الانتفاع حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية بأن يقتطع من سلطات المالك، سلطة الاستعمال والاستغلال وتمنح لشخص آخر غير المالك[2]. وقد عرفت الفقرة الأولى من المادة (109) من قانون المعاملات المدنية

(1) سلب المشرع الإماراتي المحكوم عليه بعقوبة جناية صلاحيته في أن يباشر التصرفات القانونية دون رقابة من المحكمة وذلك من قبيل العقوبات التبعية، فالحكم الصادر على الشخص بعقوبة الإعدام يستتبع بقوة القانون، ومن يوم صدروه وحتى يوم تنفيذه بطلان كل أعمال التصرف والإدارة التي تصدر عن المحكوم عليه عدا الوصية، وتعين المحكمة المختصة فيما على أموال المحكوم عليه تتبع في إجراءات تعينه وتحديد سلطاته الأحكام المعمول بها في شان القوامة على المحجور عليهم [المادة / 74 من قانون العقوبات الاتحادي رقم 3 لسنة 1987م] . .

أيضا المحكوم عليه بعقوبة السجن المؤبد أو المؤقت لا يجوز له أن يتصرف في أمواله خلال مده سجنه إلا بإذن من المحكمة المدنية أو الشرعية التابع لها محل إقامته، ويقع باطلاً كل تصرف يبرمه المحكوم عليه بالمخالفة لذلك [المادة / 76 من قانون العقوبات الاتحادي رقم 3 لسنة 1987م] .

(2) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص190.

الإماراتي الحق العيني بأنه «سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين». ويتمتع حق الانتفاع باعتباره حقاً عينياً بخصائص معينة لا تتوافر في الحقوق الشخصية فهو حق مطلق يحتج به على الكافة من حيث مضمونه وممارسة سلطاته.

ب. **حق مؤقت:** يعتبر حق الانتفاع حق مؤقت بطبيعته، باعتباره حقاً متفرعًا عن الملكية ويترتب عليه تجزئة عناصرها[1]، وقاعدة عدم ديمومة حق الانتفاع تتعلق بالنظام العام الاقتصادي وكل اتفاق مخالف لها يكون باطلاً بطلاناً مطلقًا[2]. وقد قرر المشرع تأقيته حتى لا يكون عائقا أمام تداول الأموال، أو عبئًا يثقل الملكية[3]، فلا المنتفع يملك الرقبة حتى يستطيع التصرف في ملكية المال كاملة، ولا مالك الرقبة يتيسر له أن يجدد مشتريًا للرقبة وهي عاطلة عن حق الانتفاع، ومن ثم ينتهي حق الانتفاع بحلول أقرب الأجلين الموت أو المدة المحددة له، وهذا في القانون المدني المصري، أما في قانون المعاملات المدنية الإماراتي فإن حق المنفعة لا ينتهي بوفاة المنتفع قبل انتهاء المدة بل ينتقل إلى الورثة.

ج. **يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك:** لأن المنتفع يكون ملزمًا برد الشيء بعد انتهاء حقه[4]. وعلى ذلك فإن كل شيء قابل للاستهلاك لا يمكن أن يكون بأي حال محلاً لحق الانتفاع[5]؛ لأن المنتفع لا يمكنه الانتفاع بها إلا عن طريق استهلاكها الأمر الذي يحول دون رده إلى صاحبه.

د. **إنه يخول صاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال دون التصرف بالرقبة**[6]. بيد أنه لا بد من الإشارة إلى أن صاحب حق الانتفاع يملك سلطة التصرف بحقه، فيجوز نقل حق الانتفاع العائد له إلى الغير.

---

(1) د. نبيل إبراهيم، مرجع سابق، ص191.

(2) أ. ندين محمد مشموشي، حق الانتفاع، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص63.

(3) د. نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، ص248.

(4) د. على هادي العبيدي، مرجع سابق، ص226.

(5) د. يوسف بن عبد الله الشبيلي، حق الانتفاع، بحوث المؤتمر الشورى الفقهي الخامس، الكويت، في الفترة من 16 / 17 2013، ص166.

(6) في هذا المعنى ينظر الحكم الصادر عن محكمة نقض أبو ظبي في الطعن رقم 1208 / الأحكام المدنية والتجارية، لسنة 2009 وبتاريخ 31 - 1 - 2010 منشور في شبكة قوانين الشرق www. western union.

المطلب الثاني: تمييز حق الانتفاع عما يشتبه به

في هذا المطلب سنميز بين حق الانتفاع وبعض الحقوق التي تتشابه معه، وقد تختلط به أحياناً، وعليه سنميز بين حق الانتفاع وبين حق المستأجر، حق الارتفاق، والملكية الشائعة من خلال ثلاثة فروع مستقلة.

الفرع الأول: التمييز بين حق الانتفاع وحق الإيجار

يعرف المشرع الإماراتي عقد الإيجار في المادة (742) من قانون المعاملات المدنية «الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء أجر معلوم». والواقع أن حق المستأجر يشبه حق المنتفع بسبب أن كلا منهما ينتفع بشيء لا يملكه ولمدة معينة، إلا أن الحقين يختلفان من وجوه، أهمها:

أ. حق الانتفاع كما بينا حق عيني يمكِّن صاحبه من استعمال واستغلال عين تخص الغير، وذلك بخلاف حق المستأجر، ذلك أنه حق شخصي[1] يترتب في ذمة المؤجر، ومن ثم لا يستطيع المستأجر أن يستفيد من المأجور إلا عن طريق المؤجر، ويترتب على ذلك نتيجتان قانونيتان مهمتان:

1. أن مالك الرقبة في حق الانتفاع لا يلتزم إلا بما يلتزم به أي شخص آخر من واجب احترام حق صاحب الانتفاع. وعلى هذا فإن كل ما يطلب منه، هو ترك المنتفع يستفيد من حقه دون أن يلتزم تجاهه بأي التزام إيجابي، في حين أن عقد الإيجار يلقي على عاتق المؤجر التزاما إيجابياً وهو أن يمكن المستأجر من أن ينتفع بالمأجور، وتبعاً لذلك يلتزم المؤجر بأن يسلم المأجور إلى المستأجر في حالة حسنة، وأن يقوم بواجب صيانته طول مدة الإيجار[2].

2. إن حق الانتفاع تختلف طبيعته باختلاف محله[3]، فإذا ورد على عقار أصبح حقًّا عينيًّا عقاريًّا، وإذا ورد على منقول أصبح حقًّا عينيًّا منقولًا[4]، أما حق

(1) الحق الشخصي هو «رابطة قانونية بين شخصين تخول أحدهما، وهو الدائن مطالبة الآخر، وهو المدين بأداء معين يتمثل بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل» د. على هادي العبيدي، مرجع سابق، ص10.

(2) د. عبد الوهاب العيدروس، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، بيروت، 2004، ص321.

(3) د. محمد على القري، خصائص حق الانتفاع وآثار نقله، بحث مقدم إلى المؤتمر السادس للهيئات الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، والمنعقد في مملكة البحرين خلال الفترة 14 - 15 يناير 2007، ص8.

(4) د. أحمد السعيد الزقرد، د. مزيد بن إبراهيم المزيد، مرجع سابق، ص354 - 355.

المستأجر فانه حتى لو ورد على عقار فإنه يعتبر حقًّا منقولًا؛ لأنه يتعلق بشخص المؤجر بغض النظر عن محله.

ب. يكون حق المستأجر دائما بعوض، في حين أن حق المنتفع قد يكون بغير عوض[1]. فدفع الأجرة، هو محل التزام المستأجر، ويجب أن تتجه إرادة المتعاقدين إلى أن يوفي المستأجر بالأجرة، عوضاً عن الانتفاع الذي يخوله المؤجر له، وإذا لم يتفق في عقد الإيجار على الأجرة، صراحًة أو ضمنًا، فإن العقد لا يقوم باعتباره إيجارًا – وذلك لتخلف ركن من أركانه – قد يعتبر العقد هنا عارية، حيث يلتزم بمقتضاها المعير بأن يسلم المستفيد شيئاً بلا عوض عن مدة معينة، أو في غرض معين، شريطة أن يرده بعد الاستعمال، دون أن يلتزم المعير بأن يدفع مقابلًا لما يأخذه[2].

ج. معيار التفرقة بين العقد الذي ينشأ حق الانتفاع بموجبه وعقد الإيجار، هو في مدى الحق الذي يمنحه كل منها لمن يستفيد منه، فإذا ظهر أن الإرادة المشتركة للمتعاقدين قد انصرفت إلى منح المستفيد سلطة على ذات الشيء دون وساطة صاحبه فإن العقد يكيف على أنه حق انتفاع، أما إذا ظهر أن المتعاقدين لم يقصدا سوى استفادة المستأجر من المأجور، بوساطة صاحبه كان العقد إيجارا[3]. ويتم استظهار النية المشتركة للمتعاقدين من خلال تفسير عبارات العقد دون الخروج عن معناها الظاهر[4].

د. ينقضي حق المنتفع حتمًا بموت صاحبه، أما حق المستأجر فلا ينتهي بوفاة أحد المتعاقدين[5]. ويمكن أن يورث عنه إلا إذا كان معتبراً فيه شخصية المستأجر، هذا

---

(1) د. نصر ابو الفتوح فريد، مرجع سابق، ص246.

(2) محمد وحيد سوار، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1995. ص364.

(3) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014، ص194.

(4) تطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأبوظبي: «تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتفسير العقود والشروط المختلف عليها فيها واستظهار النية المشتركة للمتعاقدين شريطة أن يكون تفسيرها مما تحتمله عبارات العقد كاملة، دون الخروج عن المعنى الظاهر لها ودون الوقوف على ما تفيد عبارات بعينها الطعن رقم (4) لسنة 2009، س 3 ق. أ. مدني جلسة 4 / 2 / 2009. مجموعة الأحكام والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض من دوائر المواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية والإدارية، السنة القضائية الثالثة، من أول يناير حتى آخر ديسمبر، إعداد المكتب الفني، 2010، ص188.

(5) تنص المادة (793) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي 1. لا ينتهي الإيجار بوفاة أحد المتعاقدين 2 -إلا أنه يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن

في القانون المدني المصري والعراقي[1]، أما في القانون الإماراتي فحق المنتفع يورث.

ه. أن حق الانتفاع العقاري لا ينشأ فيما بين العاقدين، وبالنسبة للغير، إلا بالتسجيل في السجل العقاري، حيث تنص المادة (1277) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي على أنه: «لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقا لأحكام القوانين الخاصة» في حين أن حق المستأجر الأصل فيه أنه لا يلزم شهره إلا استثناء، إذا ورد على عقار[2].

و. يكون مصدر حق المنتفع أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدره دائماً العقد.

لكن السؤال ما هي المعايير للتمييز بين حق الانتفاع وحق الإيجار خصوصاً إذا كان محلها عقارًا؛ حيث إن الأول حق عيني والثاني حق شخصي؟

بتقديري المتواضع أن المعيار هو أن حق الانتفاع إذا كان محله عقارًا يجب أن يسجل في دائرة التسجيل العقاري – في الشارقة- أو دائرة الأراضي والأملاك في بقية الإمارات[3] – فحق الانتفاع الوارد على عقار يعد مالًا عقاريًا يستوجب أن يتم تسجيل التصرف الذي أنشأه حتى ينشئ أثره العيني بين عاقديه والغير[4]، أما إن كان الطرف الثاني ينتفع بالعقار بموجب عقد إيجار وحق شخصي فإن حقوق هذا المستأجر نجد أنها تسجل وتوثق في دائرة البلدية فقط ولا يستوجب الأمر توثيقها في دوائر التسجيل العقاري. ويترتب على ذلك أن القانون الواجب التطبيق على نزاعات حق الانتفاع هو قانون المعاملات المدنية، أما القانون الواجب التطبيق على نزاعات الإيجار فهي القوانين المحلية لكل إمارة. كما أن

تتحملها مواردهم أو تجاوز حدود حاجتهم.

(1) تنص الفقرة الأولى من المادة (993) من القانون المدني المصري «ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين». تقابلها (1257) من القانون المدني العراقي.

(2) د. محمد وحيد سوار، مرجع سابق، ص364.

(3) تنص المادة (6) من قانون الملكية العقارية بإمارة ابوظبي «لا تنقل ملكية العقارات ولا الحقوق العينية التبعية المترتبة عليه، أو الحقوق المتفرعة من حق الملكية سواء كان ذلك بين المتعاقدين، أم كان في حق الغير إلا بالتسجيل، ويكون التسجيل في السجل المحدد في القانون رقم (3) لسنة 2005 المشار إليه، ملزما ودليلا قطعيا على ملكية العقار والحقوق العينية التبعية أو تلك المتفرعة من حق الملكية، وحقوق الإيجار طويل الأمد.

(4) د. عصام العنزي، الملكية القانونية والملكية النفعية من منظور شرعي وقانوني، بحث مقدم في المؤتمر التاسع لعلماء الشريعة حول المالية الإسلامية، ماليزيا، 10 / 11 نوفمبر 2014، ص15

الجهة المختصة بنزاعات حق الانتفاع هي المحاكم الابتدائية، أما الجهة المختصة بنظر نزاعات الإيجار فهي لجان فض النزاعات الإيجارية.

الفرع الثاني: التمييز بين حق الانتفاع وبين حق الارتفاق

عرف المشرع الإماراتي حق الارتفاق بأنه «حق يحد من منفعة عقار، لفائدة عقار غيره، يملكه شخص آخر[1].

ويمكن تعريف حقوق الارتفاق بوجه عام بأنها «حقوق عينية تتقرر لخدمة عقار، يسمى العقار المخدوم، على عقار آخر، مملوك لغير مالك العقار الأول، يسمى العقار الخادم. وتقيد من سلطة صاحب العقار الخادم، لمصلحة صاحب العقار المخدوم»[2]، أما حق الانتفاع فهو كما عرفه المشرع الإماراتي في المادة (1333) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي فيه «حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها».

ويدخل الحقان ضمن الحقوق العينية، وكلاهما يرتب منفعة معينة، ويمكن إنشاؤهما بالتصرف القانوني أو بالتقادم، وأهم الاختلافات بين حق الارتفاق وحق الانتفاع تتلخص بالآتي:

1. حق الارتفاق يتقرر لصالح عقار، وليس لصالح شخص كما هو الحال في حق الانتفاع، وعليه فإن الحق المقرر لمصلحة شخص لا يعد ارتفاقا، بينما حق الانتفاع قد يتعلق بعقار مثل وقفه أو الوصية به أو إجارته أو إعارته. وقد يتعلق بمنقول[3].
2. حق الارتفاق حق دائم بحسب الأصل، وقد يورث، أما حق الانتفاع فهو مؤقت، وإن كان يورث.
3. حق الانتفاع حق أصلي يجوز التصرف فيه مستقلًا عن ملكية الرقبة، بينما حق الارتفاق حق تابع دائما لحق ملكية العقار، لا يجوز التصرف به بالبيع أو الرهن كما لا يجوز الحجز عليه مستقلًا عن العقار المخدوم، وينتقل معه إذا انتقل إلى الغير سواء بتصرف قانوني، أو ميراث أو حيازة، ويسري عليه ما يسري على العقار[4].

(1) المادة (1362) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

(2) د. نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، ص288.

(3) فيصل رجاء فراج العوفي، مرجع سابق، ص16.

(4) انظر د. نصر ابو الفتوح فريد، مرجع سابق، ص294.

الفرع الثالث: التمييز بين حق الانتفاع وبين الملكية الشائعة

تنص المادة (1152) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه «إذا ملك اثنان أو أكثر شيئًا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك».

الملكية الشائعة تقع على مال معين بالذات يملكه أكثر من شخص واحد، وتتناول المال الشائع كله غير منقسم، أما حق كل شريك فيقع على حصة شائعة في هذا المال، ومن ثم يكون محل حق الشريك هو هذه الحصة الشائعة، إذًا فحق الملكية هو الذي ينقسم خصيصًا دون أن ينقسم المال ذاته، فيكون التقسيم تبعًا لمصدره إذا كان إرث أو وصية أو غير ذلك[1].

ويمكن إبراز وجه الشبه بين حق الانتفاع والملكية الشائعة في ما يمنحه الحقان من سلطتي الاستعمال والاستغلال، إلا أنهما يختلفان بما يأتي:

1. حق الانتفاع في الحقيقة هو ملك ناقص -إذا صح التعبير– اما الملكية الشائعة فهي ملكية تامة، فكل شريك في الشيوع يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً.
2. في الملكية الشائعة كفل المشرع للشريك على الشيوع حرية التصرف في حصته بكافة أنواع التصرفات دون إذن الباقيين، طالما كان تصرفه لا يلحق الضرر بهم، وبينما حق الانتفاع لا يكفل للمنتفع هذا الحق فهو ليس مالك[2]. .

المطلب الثالث: إنشاء حق الانتفاع

تنص المادة (1334) من قانون المعاملات المدنية بدولة الإمارات العربية المتحدة «يكسب حق الانتفاع بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالميراث أو بمرور الزمان[3]. ينظم هذا النص مصادر حق الانتفاع إذا كان المحل الذي يرد عليه مملوكا خاصة، سواء كان منقولاً أم عقاراً، أما الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع بالأرضي المملوكة للدولة فينظمها قانون خاص. ويخلص من هذا النص إن حق الانتفاع يكتسب بذات الأسباب التي يكتسب بها حق الملكية فيما عدا تلك الأسباب التي لا تتفق مع طبيعة الانتفاع. وسوف نخصص هذا المطلب لبيان أسباب اكتساب حق الانتفاع من خلال فرعين نتناول في الفرع الاول التصرف القانوني،

(1) انظر د. احمد سعيد الزقرد، د. مزيد بن إبراهيم المزيد، مرجع سابق، ص100 وما بعدها.

(2) انظر د. احمد سعيد الزقرد، د. مزيد بن إبراهيم المزيد، مرجع سابق، ص100 وما بعدها.

(3) تنص المادة (985) من قانون المعاملات المصري «1. حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم. . . . .

وفي الفرع الثاني الواقعة القانونية.

الفرع الأول: التصرف القانوني

التصرف القانوني جوهره الإرادة التي تهدف إلى إحداث أثر قانوني معين سواء كان باتفاق إرادتين أو أكثر (العقد) أو بإرادة واحدة (التصرف الانفرادي) . فالتصرف القانوني إذن قد يكون عقداً وقد يكون وصية.

أولا- العقد: ويؤدي العقد –أيا كان– إلى اكتساب حق الانتفاع ابتداءً أو انتقالاً. إي انه قد ينشئ حق الانتفاع بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر ويؤدي العقد إلى إنشاء حق انتفاع إذا رتب مالك الشيء، منقولاً كان أم عقاراً حق انتفاع عليه لصالح شخص آخر. وبتطبيق القواعد العامة للعقد يجب أن يكون منشئ حق الانتفاع مالكا للشيء الذي يرد عليه الانتفاع، وأهلا للتصرف به. وهنا لا بد من الإشارة إلى المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية سكت عن إنشاء الانتفاع لصالح الشخص الاعتباري، ومع ذلك فأن سكوته لا يمنع من تطبيق النص على أطلاقه أي سواء كان المنتفع شخصا طبيعيا أو اعتباريا.

وقدر تدارك المشرع بإمارة الشارقة ذلك القصور حيث عرفت المادة (1) من قرار المجلس التنفيذي رقم (26) لسنة 2014 بشأن الانتفاع بالعقارات بإمارة الشارقة المنتفع بأنه «هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع من العقار باستغلاله أو استعماله، والتصرف في حق المنفعة، دون ملكية العقار بما لا يجاوز مدة الانتفاع.

ويؤدي العقد إلى انتقال حق الانتفاع إذا باع المنتفع حقه في الانتفاع لشخص آخر أو وهبة إياه مثلاً إذ يستطيع المنتفع أن ينصرف في حق الانتفاع[1]، وقد يؤدي العقد –أيا كان– إلى إنشاء حق الانتفاع بطريق غير مباشر وذلك إذا تصرف المالك في ملكية الرقبة لمصلحة شخص آخر، وظل هو محتفظاً بسلطتي الاستعمال والاستغلال[2]. إذ رغم أن الهدف من العقد هو التصرف في ملكية الرقبة وحدها، إلا أنه يترتب على ذات التصرف نشأة حق انتفاع للمالك القديم الذي يبقى مجرد منتفع بعد أن كان مالكاً. ولعل هذه الصورة هي الأكثر انتشاراً في الواقع العملي. ويرى البعض أن هذه الصورة يقصد بها في الغالب التحايل على أحكام الميراث والوصية[3]، ومن أجل ذلك وضعت المادة(1261) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة قرينة قانونية

(1) د. عبد الوهاب العيدروس, مرجع سابق, ص326.

(2) أ. فيصل رجاء فراج العوفي، حقوق الارتفاق في الشريعة الإسلامية. والنظام السعودي، رسالة ماجستير، مقدمة الى كلية الشريعة والمدينة المنورة، المملكة العربية السعودية. 2013، ص19.

(3) د. عبد الرازق السنهوري، مرجع سابق، ص 1201، بند 484.

مفادها أن التصرفات التي تقوم على هذا النحو تأخذ حكم الوصية المستترة مالم يقم الدليل على العكس. وعليه فانه في حالة إقامة الدليل على عكس يكون العقد هو الذي أنشأ حق الرقبة بانفصالها عن الملكية الكاملة برز الانتفاع.

أما إذا لم يقم الدليل وفقا للنص أعلاها يكون التصرف في مجموعه في حكم الوصية، ويبقى المتصرف مالكا للعين ملكية كاملة مدة حياته، ويجوز الرجوع عن التصرف في أي وقت؛ لأن الوصية يجوز الرجوع فيها، فإن مات دون أن يرجع عن وصيته، آلت العين كاملة للموصي له، وتسري أحكام الوصية[1].

ويستوي أن يكون العقد بعوض أو بدونه، كما يجوز أن يكون حق الانتفاع، منجزا أثره في الحال، أستحق المنتفع منافع الشيء من تاريخ إنشاء حق الانتفاع، كما يمكن أن معلقاً على شرط، أو مضافاً إلى أجل[2]. وفي هذه الحالة فإن انتفاع المنتفع لا يبدأ ألا عند تحقق الشرط، أو حلول الأجل[3].

ثانيا- الوصية: تعرف المادة (1257) الوصية بأنها (تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت) . والوصية منشئة لحق الانتفاع عن طريق إيصاء المالك بمنفعة العين التي يملكها للغير أو عن طريق إيصائه برقبة العين.

ليس هناك ما يمنع – في ضوء نصوص قانون المعاملات المدنية – من أن تكون سبباً لانتقال حق الانتفاع من شخص لآخر. ويرجع ذلك إلى أن حق الانتفاع لا ينقضي لانتقال حق الانتفاع من شخص لآخر. ويرجع ذلك إلى أن حق الانتفاع لا ينقضي بوفاة المنتفع ويترتب على ذلك إمكانية تصور أن يوصى المنتفع بحقه في الانتفاع –بعد وفاته– إلى شخص آخر[4]. وينتقل حق الانتفاع –عندئذ– الموصى له بعد وفاة الموصى بشرط أن يكون الموصي قد توفى بطبيعة الحال – قبل انتهاء مدة حق الانتفاع. كل ذلك على عكس القانون المصري، حيث لا يكسب حق الانتفاع بالوصية إلا ابتداء. ويرجع ذلك إلى أن حق الانتفاع ينتهي حتماً بوفاة المنتفع (الموصي) .

وكما بينا عند الإشارة إلى المادة (1261) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي فإن المشرع اعتبر ذلك التصرف في حكم الوصية، ويشترط لتطبيق هذه القرينة أن يكون المتصرف له أحد الورثة، والعبرة في تحديد صفة الوارث هي بوقت حصول الوفاة.

(1) د. عبد الوهاب العيدروس, مرجع سابق, ص328.

(2) د. نبيل إبراهيم سعد, مرجع سابق, ص192.

(3) د. عبد الرازق السنهوري, مرجع سابق, ص 1201, بند 484.

(4) د. نصر ابو الفتوح فريد, مرجع سابق, ص250.

كما يشترط لتطبيق هذه القرينة أن يحتفظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها، ويرى بعض الفقه أن الاحتفاظ بالحيازة يجب أن يشمل الحيازة المادية والقانونية، وذلك لمنع المتصرف إليه من التصرف للغير[1]. بينما يرى آخر يتفق معه الباحث أنه من الممكن منع المتصرف له من التصرف بالعين رغم تسجليها باسمه من خلال شرط المنع من التصرف[2].

ويكسب حق الانتفاع بالوصية بأحد طريقتين: إما أن يوصي مالك العين بحق الانتفاع بها لشخص معين فتبقى الرقبة للورثة، وهذا يقابل كسب حق الانتفاع بالعقد بطريق الإنشاء.

وليس هناك ما يمنع –رغم عدم النص على ذلك صراحة– من الوصية بحق الانتفاع لشخص أو أكثر سواء كان في ذات الوقت فينشأ حق انتفاع على الشيوع، أو كان بالتعاقب، فيستفيد من الانتفاع وحده دون مشاركة من الآخرين. بحيث إذا انتهى حق الانتفاع لأحدهم، نشأ حق انتفاع جديد للذي يليه يستمد مباشرة من الوصية وليس من المنتفع الذي سبقه[3]. وتبقى ملكية الرقبة طوال مدة حقوق المتعاقبة –للورثة حتى إذا ما انتهت مدة الانتفاع الأخير، استجمع الورثة في يدهم كافة سلطات الملكية[4].

الفرع الثاني: الواقعة القانونية

أولا- الشفعة:

عرفت المادة(1279) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي الشفعة بأنها» استحقاق شريك في عقار بحصة شائعة أخذ حصة شريكه التي عاوض بها بثمنها في المعاوضة المالية وبقيمتها في المعاوضة غير المالية بما يدل على طلب الأخذ عرفاً.

والملاحظ من النص أعلاه أن الشفعة ليست حقا من الحقوق، لأن ثبوتها لا يتضمن سلطات للشخص على الشيء؛ فهي وسيلة لاكتساب الحق لا أكثر[5].

(1) د. محمد وحيد سوار, مرجع سابق, 78.

(2) د. على هادى العبيدى, الحقوق العينية الأصلية, وفقا لقانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة, الآفاق المشرقة ناشرون, عمان و الأردن, ط1, 2011, ص 134

(3) د. نبيل إبراهيم سعد, مرجع سابق, ص192.

(4) د. عبد الوهاب العيدروس, مرجع سابق, ص329.

(5) د. عازي أبو عرابي، أحكام الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مطبوعات جامعة الإمارات، العين، الطبعة الأولى، 2016، ص212.

والحكمة من وراء تقرير الشفعة هي الرغبة في دفع الضرر المتوقع للشفيع في حالة ما إذا اتصل ملكه بالعقار المبيع[1]، كما أن للشفعة فوائدها الاقتصادية أيضاً في حالة إذا ما أدت إلى جمع ما تفرق من حق الملكية كضم حق الانتفاع، أو إنهاء الشيوع في حالة بيع الشريك المشاعة حصته الشائعة لأجنبي.

ويتضح من تعريف المشرع الإماراتي للشفعة انحصار نطاق الشفعة في المعاوضة سواء كانت مالية أو غير مالية، وطالما أن الشفعة قد انحصرت في المعاوضات؛ لذلك يجب أن نستبعد ما عداه من تصرفات قانونية.

والملاحظ أن النصوص القانونية التي نظمت الشفعة في قانون المعاملات المدنية ليس فيها ما يشير إلى أنها وسيلة لكسب حق الانتفاع كما هو مقرر في التشريع بل أن المادة (1283) قررت بأن المشفوع عليه هو من ملك حصة أحد الشريكين ملكا تاما.

ويرى الباحث أن التشريع الإماراتي لم موفق بعدم إدراج صاحب حق الانتفاع ضمن أصحاب الحق في الشفعة، حيث إن الغرض من تقرير الشفعة لصاحب حق الانتفاع هو نفس الغرض من تقريرها لمالك الرقبة، فهي في الحالتين وسيلة لجمع عناصر الملكية في يد واحدة.

إلا أن الشفعة سبب ذكرته المادة 1334 معاملات مدنية ضمن أسباب كسب حق الانتفاع، والمشرع بهذا النص قرر حق الشفعة لكل من مالك الرقبة ولصاحب الانتفاع وذلك لحكمة توخاها هي جمع شتات الملكية برد الانتفاع إلى مالك الرقبة[2].

وتجدر الإشارة هنا أن الشفعة سبباً لانتقال حق الانتفاع، لا سبباً لنشأته ابتداء، إذا يقتصر دورها كالبيع على نقل حق الانتفاع من منتفع لآخر[3]. وقد أكدت المادة 1303 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي هذا المعنى بوضوح عندما اعتبرت الشفعة عموماً شراء جديداً به ينتقل الحق المشفوع فيه إلى الشفيع. ويكتسب الشفيع حق الانتفاع المشفوع فيه بذات الصفات التي كان عليها وقت الأخذ بالشفعة؛ إذ يحل – عندئذ – في الشيوع محل الشريك المشفوع ضده مالم تؤده الشفعة ذاتها إلى إنهاء الشيوع إذ شفع أحد الشريكين في حصة شريكة الآخر ولم يكن هناك شركاء آخرون، ويبقى حق الانتفاع مؤقتاً بالمدة المنفق

(1) د. محمد وحيد سوار، مرجع سابق، ص161.

(2) د. أحمد نصر الجندي، الموسوعة الإماراتية في قانون المعاملات المدنية، الكتاب السادس، الحقوق العينية الأصلية، دار الكتب القانونية، القاهرة، الطبعة الأولى، 2014، ص401.

(3) د. عبد الرازق السنهوري، مرجع سابق، بند 468، ص1205.

عليها من البداية بحيث ينتهي بانتهائها أيا كان وقت الأخذ بالشفعة[1].

ويجب الإشارة هنا أن الشفعة كسبب من أسباب حق الانتفاع لا تثبت إلا إذا كانت الصفقة قابلة للتجزئة في ضوء المقصود منها، فإذا كانت الصفقة لا تقبل التجزئة فلا يحق له أن يأخذ بالشفعة إلا الجزء من حق الانتفاع الذي يقابل نصيبه في الرقبة حتى لا تتجزأ الصفقة، ولا حق الانتفاع كله لأنه لا يملك الشفعة في بعض أجزائه[2].

ثانيا- التقادم (مرور الزمان) : من الناحية العملية يؤكد الفقه[3] أن اكتساب الانتفاع عن طريق مرور الزمان أمر نادر الوقوع, إذا لا يتصور أن يحوز شخص مالا بقصد اكتساب حق انتفاع فقط، في حين انه يمكنه كسب الملكية، ومع ذلك من يمكن أن يكون التقادم سببا لكسب الملكية والحقوق العينية الأخرى ومن ضمنها حق الانتفاع، مثال قيام شخص بترتيب حق انتفاع على عقار لا يملكه لمصلحة شخص آخر، فإن المنتفع يكسب حق الانتفاع بالتقادم القصير إذا كانت حيازته لهذا الحق مقترنة بحسن نية ومستندة إلى سبب صحيح[4].

المشرع يحمي الحيازة لذاتها، سواء في المنقول أو العقار، وسواء أكانت مستندة فعلاً إلى حق أم لا. و قد يبدو في هذا، لأول وهلة، شيء من الغرابة، و لكن الواقع أن حماية القانون للحيازة تستند إلى اعتبارات لها مبرراتها، و لو على حساب العدالة، أحياناً، و يمكن رد هذه الاعتبارات بوجه عام إلى اثنين الأول هو حماية الأمن واستقرار النظام في المجتمع، الثاني اعتبار يقوم على قرينة قيام الحق لدى الحائز. فاعتبارات الأمن واستقرار النظام في المجتمع تقتضي بدون شك احترام الحالات الواقعية وعدم التعرض لها بما يكدر صفوها، إذ لو أبيح لكل من يدعي حقاً على شيء موجود في حيازة غيره، أن ينزع هذا الشيء من حائزه بالقوة، لأدى هذا إلى الفوضى والاضطراب في المجتمع وفي التشريع الإماراتي التقادم قصير يؤدى إلى حماية حائز العقار، إذا استمرت حيازته مدة سبع سنوات وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سبب صحيح وفقا لما تنص عليه المادة (1318) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي والأهم من ذلك أن العقار يكون غير

(1) د. عمر صالح الجابر، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2002، ص 235.

(2) د. محمد حسين عبد العال، أحكام حق الملكية في القانون المصري، مطبوعات جامعة أسيوط، الطبعة الأولى، 2001، ص168.

(3) د. غازي أبو عرابي، مرجع سابق، ص317. د. نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص193.

(4) تنص المادة (1318) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي «إذا وقعت الحيازة على عقار، أو حق عيني عقاري، وكان غير مسجل، واقترنت الحيازة بحسن نية، واستندت في الوقت ذاته إلى سبب صحيح، فإن المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون سبع سنوات».

مسجل، إي مباح وهذا نادر الوجود[1].

كما يمكن كسب حق الانتفاع بالتقادم الطويل يمكن تصوره نظريا كأن يحوز بسوء نية حق الانتفاع بعقار أو منقول مدة خمس عشرة سنة، أو يتلقى هذا الحق بسوء نية من غير مالك، ويظل حائزا له هذه المدة[2]. كما في حالة تأجير صاحب الانتفاع لحقه وإقدام المستأجر على تغيير صفته لحق الانتفاع من حيازة عرضية إلى حيازة حقيقية تستمر طوال تلك المدة.

وسندا لنص المادة (1317) من قانون المعاملات المدنية فإن الحيازة سواء وردت على منقول أو عقار، بشرط ألا يكون المحل مسبقاً باسم غير الحائز إذا استمرت حيازة الحائز، بعنصريها المادي والمعنوي، خمس عشرة سنة، وبدون انقطاع، فإن الحائز لا تسمع عليه دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذي عذر شرعي[3]. كحق الانتفاع. وقد أقام المشرع الإماراتي قرينة قانونية على استمرار الحيازة فقد نصت الفقرة الثانية من المادة(1320) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي على أنه «يعتبر وضع اليد إذا كان قائما مع ثبوته في وقت سابق قرينة على قيامه بين الزمنين ما لم يقم دليل بنفيه». وعليه فإن الحائز ما عليه إلا إثبات زمن بدء حيازته، وأن لا زال حائزا في الوقت الحالي، فإن استطاع أن يثبت ذلك، فالمفترض قانونا أن حيازته استمرت دون انقطاع بين هذين الزمنين، وعلى من يدعي العكس إثبات ذلك[4].

المبحث الثاني: أحكام حق الانتفاع

تنص المادة (1336) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي «يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية» ومن ثم يترتب على حق الانتفاع مجموعة من الآثار تتمثل في الحقوق التي يتمتع بها المنتفع ومالك الرقبة والالتزامات المترتبة بذمتهما. وتستقى الأحكام المتعلقة بهذه الآثار من مصدرين هما: السند الذي أنشأ حق الانتفاع والقانون وسنبحث حقوق والتزامات المنتفع

(1) تنص المادة (1318) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي «1. إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري، وكان غير مسجل واقترنت الحيازة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته إلى سبب صحيح، فإن المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون سبع سنوات»

(2) د. نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص193. د. إدوار عيد، د. كريستيان عيد، مرجع سابق، ص23.

(3) تطبيقا لذلك قضت المحكمة الاتحادية العليا حيازة العقار أو حق عيني عليه غير مسجل، بصفة مستمرة ودون انقطاع مدة خمس عشرة سنة، لا تسمع عليه دعوى الملك أو الحق العيني عند الإنكار وعدم العذر المحكمة الاتحادية العليا، الطعن رقم 352 لسنة 22ق شرعي، جلسة 10 / 1 / 2004.

(4) د. غازي أبو عرابي، مرجع سابق، ص288.

ومالـك الرقبـة فـي مطلبيـن منفصليـن بالتقسـيم التالـي:

المطلب الأول: حقوق المنتفع والتزاماته

المطلب الثاني: حقوق مالك الرقبة والتزاماته

المطلب الأول: حقوق المنتفع والتزاماته

ثمـة حقـوق يتمتـع بهـا الشـخص إذا مـا تمتـع بحـق الانتفـاع، وهـذه الحقـوق يقابلهـا التزامـات يجـب علـى المنتفـع أداوهـا، وعليـه سـنتناول أولاً حقـوق المنتفـع والتزاماتـه، ثـم حقـوق مالـك الرقبـة والتزاماتـه، وكالآتـي:

الفرع الأول: حقوق المنتفع

للمنتفـع حـق عينـي علـى العيـن المنتفـع بهـا هـو حـق الانتفـاع، ومنـه تتفـرع جميـع الحقـوق للمنتفـع، وحـق الانتفـاع يجـزئ حـق الملكيـة، فهـذا الحـق الأخيـر يشـتمل علـى عناصـر ثلاثـة هـي الاسـتعمال والاسـتغلال والتصـرف، يقتطـع منهـا حـق الانتفـاع العنصريـن الأوليـن وهمـا الاسـتعمال والاسـتغلال، ويبقـى العنصـر الثالـث وهـو التصـرف لمالـك الرقبـة.

أ. حق المنتفع في استعمال الشيء

يقصـد بالاسـتعمال سـلطة القيـام بأعمـال ماديـة للإفـادة مباشـرة مـن منافـع الشـيء بحسـب مـا تسـمح بـه طبيعتـه والغـرض الـذي أعد لـه[1].

وقـد نصـت المـادة (1338) مـن قانـون المعامـلات المدنيـة الاتحـادي علـى أنـه: 1 - للمنتفـع أن يتصـرف فـي العيـن المنتفـع بهـا التصـرف المعتـاد إذا كان سـند الانتفـاع مطلقـا مـن كل قيـد 2 - إذا كان مقيـدًا بقيـد فللمنتفـع أن يسـتوفى التصـرف بعينـه أو مثلـه أو مـا دونـه.

والملاحـظ أن النـص أورد مصطلـح التصـرف للإشـارة إلـى الأعمـال الماديـة التـي يقـوم بهـا المنتفـع مـن أجـل اسـتعمال الشـيء بيـد أن هـذا المصطلـح غيـر دقيـق مـن الناحيـة القانونيـة، لأن التصـرف يمثـل السـلطة الثالثـة التـي يحتفـظ بهـا مالـك الرقبـة[2]. وكان مـن المفـروض أن يكـون النـص «للمنتفـع أن ينتفـع بالعيـن الانتفـاع المعتـاد بهـا. . . .

(1) د. محمد حسين عبد العال، أحكام حق الملكية في القانون المصري، مطبوعات جامعة أسيوط، الطبعة الأولى، 2000، ص19.

(2) د. غازي أبو عرابي، أحكام الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، الطبعة الأولى، مطبوعات جامعة الإمارات، العين، 2016، ص319.

ويكون للمنتفع استعمال الشيء تماماً كما يستعمله مالكه، فهو يحل محل المالك في استعمال الشيء، وهنا تنتقل السيطرة على الشيء من مالكه إلى صاحب حق الانتفاع ومثلما له الحق في الاستفادة من استعماله عليه الضمان إذا أحدث هذا الشيء ضررًا.

وللمنتفع استعمال الشيء فيما أُعد له وفى كل ما يمكن أن يستعمل فيه، شريطة أن يكون استعمالاً مشروعاً ومتفقاً مع طبيعة الشيء، ويتقيد المنتفع في استعمال الشيء بالشروط التي قد يتضمنها سبب اكتساب حق الانتفاع، فليس له أن يتجاوز تلك الشروط، وللمالك الاعتراض على استعمال المنتفع للشيء استعمالا غير مشروع، أو مخالفا للقيد المشروط، أو لا يتفق مع طبيعة الشيء وما أعد له عادة[1]. وهنا لا بد من الإشارة إلى أن سلطة المنتفع في استعمال الشيء تختلف عن سلطة المالك، فإذا كان المالك له أن يستعمل الشيء في جميع الوجوه التي يجوز له أن يستعمله فيها، سواء كان هذا الاستعمال متفقاً مع أعد له الشيء أو غير متفق، فإن المنتفع يجب أن يستعمل الشيء بحسب ما أعد له، ولا يجوز له أن يغير من تخصيص الشيء، فلو تقرر له انتفاع منزل للسكن، لا يجوز له تحويله إلى محل تجاري[2]. بينما المالك له أن ينتفع بالشيء حتى لو أدى ذلك إلى استهلاك مادته.

ب. حق المنتفع في استغلال الشيء

يخول حق الانتفاع للمنتفع أن يستغل الشيء، والحق في الاستغلال هو الذي يميز حق الانتفاع عن حق الاستعمال وحق السكنى حيث لا يجوز فيها للمنتفع أن يستغل الشيء، والاستغلال قد يكون مباشراً، كان يزرع المنتفع بنفسه الأرض التي ينتفع بها ويجني ثمارها. وقد يكون غير مباشر عن طريق جعل الغير يجنى ثمار الشيء ويدفعه للمنتفع مقابلاً لذلك فللمنتفع حق تأجيره للغير، ليجني ثماره في صورة الأجرة، وقد يؤجر المنتفع الأرض الزراعية مزارعة[3]، ويحصل على جزء من المحصول[4].

ومن جانب آخر تنص المادة (1337) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن ثمار الشيء المنتفع به، من حق المنتفع مدة انتفاعه.

(1) د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية «الملكية والحقوق المتفرعة عنها. أسباب كسب الملكية», د، ط، دار الجامعة، الإسكندرية، 2007، ص222.

(2) د. نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، ص245.

(3) عرفت المادة(809) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة المزارعة بأنها «عقد استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وأخر يعمل في استثمارها على ان يكون المحصول مشتركا بينهما بالحصص التي يتفقان عليها»

(4) انظر د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص1212.

وفي هذا المقام يثار التساؤل حول حكم الثمار التي كانت موجودة وقت بدء الانتفاع، أو عند نهايته، حيث أغفل المشرع الإماراتي تنظيم هاتين الحالتين ولم يوضح ما إذا كانت للمنتفع أو لمالك الرقبة، ومن ثم لا بد هنا من الرجوع للقواعد العامة ويمكن القول إن في هذه الثمار ثلاث فرضيات وذلك على النحو التالي.

1. إذا كانت الثمار قد بدأت قبل بدء حق الانتفاع ثم جنيت قبل انتهاء حق الانتفاع، ففي هذه الحالة تحسب المدة التي نمت خلالها الثمار حتى اكتمالها، فيكون لمالك الرقبة ما يقابل المدة التي سبقت بدء حق الانتفاع، وحق المنتفع ما يقابل المدة اللاحقة على ذلك[1]، أما بالنسبة لثمن البذور وتكاليف الزراعية فعلى المنتفع أن يسهم فيها بنسبة مدة انتفاعه[2] ونجد أن المشرع الإماراتي لم ينظم هذه الفرضية، ومن ثم تطبق القواعد العامة، ونوصي باستحداث نص في اقرب تعديل ينظم هذه المسالة.

2. الثمار التي تظهر وتنضج خلال مدة الانتفاع، فهي للمنتفع وحده دون نزاع.

إذا قام المنتفع بزراعة الأرض وانتهى حقه في الانتفاع، والثمار مازالت قائمة، في هذه الحالة تترك الأرض للمنتفع أو ورثته بأجر المثل حتى يدرك الزرع ويحصد حيث تنص المادة (1345) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي «إذا انقضى الأجل المحدد للانتفاع وكانت الأرض المنتفعة بها مشغولة بزرع تركت الأرض للمنتفع بأجر المثل حتى يدرك الزرع ويحصد مالم ينص القانون على غير ذلك.

ج. حق المنتفع في التصرف بحقه:

المنتفع يعتبر صاحب حق، ويمكنه أن يتصرف في حق الانتفاع في حدود ما له من سلطات فقط، فلا يستطيع أن يعطي للمتصرف إليه أكثر مما هو يملكه هو نفسه، ولا بد من الإشارة هنا تجنبا للخلط أن تصرفات المنتفع في حقه تتمثل في التصرفات القانونية المتاحة له، وليس التصرفات المادية في الشيء المنتفع الذي يمكن أن تودي إلى هلاك الشيء، أو إتلافه أو تغييره من حالة إلى أخرى، به فهذا الأخير ليس ملكا له ليجري عليه تصرفات مادية دون موافقة صاحبه[3].

(1) د. غازي ابو عرابي، مرجع سابق، ص320.

(2) انظر د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص1216.

(3) د. إسماعيل كاظم العيساوي، د. صالح أحمد اللهيبي، مرجع سابق، ص138.

كما أن المنتفع يكون مقيداً بما هو وارد في سند الانتفاع حيث تنص المادة (1338) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي» 1. للمنتفع أن يتصرف في العين المنتفع بها التصرف المعتاد إذا كان سند الانتفاع مطلقاً من كل قيد. 2 -فإذا كان مقيداً بقيد فللمنتفع أن يستوفي التصرف بعينه أو مثله أو ما دونه».

تبعا لذلك يجوز للمنتفع التصرف بحق الانتفاع[1]، وبوجه خاص، التنازل عنه للغير، أو رهنه أو ترتيب حق عيني أصلي عليه، مع مراعاة الشكلية في هذا التنازل ليرتب أثره[2] دون أن يحق له التصرف في الرقبة لأنها ليست ملكاً له ويترتب على ذلك انه إذا باع الرقبة، كان في حكم بيع ملك الغير[3].

الفرع الثاني: التزامات المنتفع

ألزم المشرع على عاتق المنتفع عدة التزامات، سواء أثناء سريان الانتفاع، أو عند انقضائه، وأساس هذه الالتزامات استلامه الشيء الذي يرد عليه حقه، والواجب رده عند انتهاء هذا الحق.

وهذه الالتزامات هي:

1. الالتزام باستعمال الشيء فيما اعد له:

تنص الفقرة الثالثة من المادة (1338) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي «لمالك الرقبة أن يعترض على إي استعمال غير مشروع ولا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به»[4].

(1) اتفق فقهاء المذاهب الأربعة على المعاوضة على حق الانتفاع إذا كان صاحب المنفعة حصل عليها بعوض، أما في حالة ملك المنفعة بغير عوض ففي المسالة قولان حيث يرى جمهور الفقهاء (الحنفية والشافعية والحنابلة) عدم جواز ذلك ودليلهم أن المنتفع حصل عليها بغير عوض، فليس له أن يعاوض عليها, لأنه ملك الانتفاع ولم يملك المنفعة, ولو ملك المعوضة عليها لملك أكثر مما ملك، بينما يرى المالكية جواز المعاوضة، وله أن يتصرف في هذه المنفعة تصرف الملاك في أملاكهم. د. عبد الله عبد الله إبراهيم الموسى، قضايا فقهية في المعاملات المالية المعاصرة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2015, ص360 – 361.

(2) تطبيقا لذلك قضت محكمة تمييز دبي «المتنازل عن حق الانتفاع بالعقار يلتزم بتسجيل هذا التصرف في السجل العقاري، ولو لم ينص على هذا الالتزام في العقد، بحيث لو امتنع عن اتخاذ هذا الإجراء فانه يحق للمتنازل إليه الالتجاء إلى القضاء بطلب صحة ونفاذ التنازل وذلك تمكينا للمتنازل إليه من القيام بتسجيل التنازل في السجل العقاري», محكمة تمييز دبي الطعن رقم 2009 / 327 طعن مدني جلسة 18 / 4 / 2010

(3) د. ندين محمد مشموشي، مرجع سابق، ص145.

(4) المادة 988 من القانون المدني المصري، المادة 1254 من القانون المدني العراقي.

يتضح من هذا النص أن المنتفع ملتزم باحترام تخصيص الشيء فيما أعد له، وأن يكون استعماله للشيء محل الانتفاع متفقا مع المنفعة المقصودة منه[1]، والتي يمكن التعرف عليها، من خلال طبيعة الشيء أو من خلال إرادة مالك الرقبة[2]. وإذا لم يكن اشتراط من المالك على منفعة محددة، وجب الانتفاع بالشيء حسب ما أعد له. ونظراً لأن المنتفع ملزم باستعمال الشيء بحالته التي تسلمه بها، فإنه يتعين عليه احترام التصرفات التي أتاها المالك قبل بدء الانتفاع وأن يستغله على النحو الذي كان يسلكه المالك في الاستعمال والاستغلال، فإذا كان الشيء منزلا أعد للسكنى، فلا يمكن للمنتفع أن يحوله إلى محل تجاري، وله أن يسكنها بنفسه، أو يؤجرها للسكنى، حتى لو كان المالك اعتاد أن يسكنها بنفسه، ما دام أن ذلك لا يغير مما أعد له الشيء[3]. ويرى البعض أن المنتفع يجب أن يتقيد في مباشرة حقه وفقا للغاية التي أعد لها الشيء، فلا يخرج عن تلك الغاية، كما يتوجب عليه التقيد بطريقة ووجهة الانتفاع التي كانت مستعملة من قبل[4].

2. الالتزام بالمحافظة على الشيء وصيانته:

تنص المادة (1340) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي «1. على المنتفع أن يعنى بحفظ الشيء المنتفع به، عناية الشخص المعتاد. 2. فإذا تلف الشيء، أو هلك دون تعد أو تقصير من المنتفع فلا ضمان عليه»[5].

ووفقا لهذا النص فإنه يجب على المنتفع أن يلتزم أثناء استعماله واستغلاله الشيء، بإدارته إدارة جيدة تحافظ عليه. والمعروف أن نوعي الالتزام في كتب الفقه المدني هما: الالتزام بعناية، والالتزام بتحقيق نتيجة؛ ففي النوع الأول الذي يطلق عليه الالتزام ببذل عناية هو الالتزام الذي يلتزم بموجبه شخص بمجرد اتباع قدر معين من الحيطة والحذر في سلوكه مع الغير دون أي التزام بتحقيق نتيجة معينة[6]. وقد وضع المشرع الإماراتي معيار ماديا، يتمثل في أن يبذل المنتفع في سبيل المحافظة على الشيء ما يبذله الرجل

(1) د. على هادي العبيدي، مرجع سابق، ص232.

(2) د. نصر ابو الفتوح فريد، مرجع سابق، ص257.

(3) د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية، دار النهضة العربية، بيروت، الطبعة الأولى, ، 1982، ص902.

(4) ندين محمد مشموشي، مرجع سابق، ص308.

(5) المادة 990 من القانون المدني المصري، والمادة 1 / 1154 من القانون المدني العراقي.

(6) د. خالد عبد الفتاح محمد، المسئولية المدنية، دار الكتب القانونية، القاهرة، الطبعة الأولى 2009، ص283. « الالتزام بتحقيق نتيجة هو الالتزام الذي يلتزم بموجه شخص بتحقيق نتيجة معينة بحيث إذا لم تتحقق هذه النتيجة اعتبر المدين أنه لم ينفذ التزامه» د. مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الثاني، المسؤولية المدنية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الخامسة، 2016، ص245

المعتـاد[1].

وتتمثل المحافظة على الشيء المنتفع به في القيام بالأعمال التي تلزم لحفظ كيان الشيء ولتمكين المالك من عمل ما يلزم لهذا الحفظ، حتى لا يضيع الشيء على المالك أو يتلف أو يهلك، فهي أعمال يقتضيها حفظ ولا تقتصر على الأعمال الايجابية بل يمكن أن تكون سلبية حيث يجب على المنتفع ألا يحدث تلفا في الشيء، أو ينزع أجزاء منه أو يتركه بدون صيانة.

وتبعاً لذلك يكون المنتفع مسئولا عن تلف الشيء فيما إذا كانت عنايته في الشيء المنتفع به دون العناية التي يلتزمها الرجل المعتاد[2]. أما إذا ثبت انه بذل في الحفاظ على الشيء عناية الرجل المعتاد فيعد انه قد أوفى بالتزامه، ومن ثم تنفي عنه مسئولية التلف. فإذا تلف الشيء أو هلك دون تعد أو تقصير من المنتفع فلا ضمان عليه.

ويتفرع من التزام المنتفع بالمحافظة على الشيء وصيانته التزامه بالنفقات التي تقتضي ذلك حيث تنص المادة (1339) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي على أن « 1. المنتفع ملزم, أثناء انتفاعه بالنفقات المعتادة التي يقتضيها حفظ العين المنتفع بها وأعمال الصيانة. 2. أما النفقات غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة فإنها تكون على المالك، كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك»[3].

من خلال النص أعلاه فان المنتفع يلتزم بنفقات صيانة الشيء المنتفع به وذلك بهدف تحقيق الغرض الذي أراد تحقيقه والمحافظة على الشيء المنتفع به، بيد أن النص فرق بين النفقات المعتادة وغير المعتادة. حيث يلتزم المنتفع بالأولى، أما الثانية فتترتب على مالك الرقبة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، وترجع هذه التفرقة إلى أن النفقات العادية تؤخذ من الثمار فيتحملها بالتالي المنتفع، ومن ثم يجب عليه أن يقوم بجميع الأعمال التي من شأنها أن تصون الشيء، ومن هذه النفقات ما يتم إنفاقه في إدارة الشيء لأنها ضرورية لحصول المنتفع على المنفعة التي قصدها، ومن النفقات المعتادة الضرائب والرسوم التي يفرضها القانون على الشيء المنتفع به[4].

(1) انظر د. نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق, ص257.

(2) الرجل المعتاد هو الذي يتميز بذكاء متوسط وتقاس تصرفاته بتصرفات من وضع في نفس ظروفه زمانا ومكانا وصحة وحالة مزاجية.

(3) المادة (989) من القانون المدني المصري، المادة (1210) من القانون المدني الأردني.

(4) انظر د. عبد المنعم فرج الصدة، مرجع سابق، ص910.

3. الالتزام بإخطار المالك عن كل أمر يقتضي تدخله

تنص المادة (1342) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي «وعلى المنتفع ان يخطر المالك.

أ. إذا ادعى الغير حقا على الشيء المنتفع ب هاو غصبه غاصب ب. إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة مما يقع على عاتق المالك. ج. إذا احتاج إلى اتخاذ إجراء لدفع خطر كان خفيا 2. فإذا لم يقم المنتفع بالإخطار فانه يكون مسئولا عن الضرر الذي يلحق المالك.

وعليه إذا ادعى الغير حقاً على الشيء المنتفع أن يعلم المالك بالتعديلات التي يقدم عليها الغير على الشيء المنتفع به، فإذا حدث أن تعدى أحد على الشيء وهو في يد المنتفع، كان عليه أن يعلم المالك فإن هو لم يفعل كان ملزماً بتعويض الضرر، الذي يصيب المالك من جراء التعدي وإذا تعرض أجنبي بحق يدعيه على الشيء فيكون من المتعين على المنتفع أيضا أخطار مالك الرقبة بهذا التعرض وبوجه عام يتوجب على المنتفع إعلام المالك بكل تعرض مادي أو قانوني يمس المنتفع به ا[1].

4. التزام المنتفع برد الشيء محل حق الانتفاع عند نهاية الحق

يعد حق الانتفاع حقاً مؤقتاً ينتهي بانتهاء مدته، وعليه يلتزم المنتفع برد الشيء المنتفع به عند نهاية المدة. وإذا امتنع المنتفع عن الرد تحولت يده على الشيء، من يد أمانة إلى يد ضمان لأنه يصبح في هذه الحالة بمركز الغاصب[2]. .

وقد أوجب المشرع على المنتفع عند انتهاء الانتفاع, رد الأشياء التي تقرر عليها حق الانتفاع للمالك، وفي حالة امتناعه عن ردها، فللمالك أن يطالبه بالرد عن طريق دعوى الاسترداد، أو دعوى شخصية[3].

المطلب الثاني: حقوق مالك الرقبة والتزاماته

يرتب حق الانتفاع حقوق والتزامات متبادلة بين الطرفين، وقد بينا في المطلب الأول حقوق صاحب الانتفاع والتزاماته، ونبين في هذا المطلب حقوق مالك الرقبة والتزاماته، كي تكتمل الرؤيا لهذا الحق.

(1) د. على هادي العبيدي، مرجع سابق، ص234.

(2) د. غازي أبو عرابي، مرجع سابق، ص325.

(3) د. نصر أبو الفتوح، مرجع سابق، ص209.

الفرع الأول: حقوق مالك الرقبة

في مقابل التزامات مالك الرقبة هنالك مجموعة من الحقوق المكفولة فهو في الحقيقة لم يفقد ملكيته للشيء، وتتمثل هذه الحقوق في الآتي:

أ. حق التصرف في الرقبة

يحق لمالك الرقبة أن يتصرف تصرف المالك في الرقبة، شرط ألا يلحق هذا التصرف ضرراً بحق المنتفع. فله أن يبيع الرقبة أو يقايض عليها أو يهبها أو يوصي بها[1].

ويمارس مالك الرقبة حق التصرف باعتبارها احد سلطات المالك؛ حيث تخوله نقل حقه كليا إلى الغير بالبيع أو الهبة مثلا، أو تقرير حق عيني للغير كرهنه، وغير ذلك من الإعمال بشرط أن لا يتجاوز الحدود المقررة قانونا أو اتفاقا[2].

وللدائن صاحب التأمين أن ينفذ على العين محل التأمين، في حال عدم الوفاء بحقه، فيستوفي حقه من الثمن الناتج عن بيعها[3].

ولمالك الرقبة أيضاً أن يرتب حق ارتفاع على العقار. ولكن إذا تعارض استعمال حق الارتفاق هذا مع حق المنتفع في الانتفاع، فلا يصح استعمال حق الارتفاق من قبل مالك العقار المرتفق إلا بعد انتهاء حق الانتفاع[4].

ب. حق مالك الرقبة في الحصول على منتجات الشيء دون الثمار

حق المنتفع فيما ينتجه الشيء المنتفع به يقتصر على الثمار، ومن ثم فإن ما تنتجه العين مما لا يعتبر ثماراً[5] يكون لمالك الرقبة. وفي التطبيق العملي فإن ليس للمنتفع الحق في الأسهم الإضافية التي توزعها الشركة على المساهمين بأي صورة من الصورة سواء كانت استبدلتها بحصة تملكها، أو تم شرائها من الاحتياطي النقدي المتوفر لديها حيث لا تعد هذه الأسهم في هذه الحالة من ثمار الشيء، وتدخل ضمن حقوق مالك الأسهم الذي رتب عليها حق انتفاع لأخر، ولا يحق لهذا الأخير سوى فوائدها[6].

(1) د. محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص225.

(2) د. على هادي العبيدي، مرجع سابق، ص28.

(3) د. محمد حسين عبد العال، مرجع سابق، ص26.

(4) د. عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق، بند 527 و ص1234

(5) د. عبد المنعم فرج الصدة، مرجع سابق، ص916.

(6) د. عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 1235

وفي مثال آخر إذا تم ترتيب حق انتفاع على عقار وعثر المنتفع على كنز في هذا العقار فانه لا يكون له، حيث أن الكنز لا يعتبر من ثمار العقار، فهو مال مستقل يكون لمالك العقار.

ثانيا- التزامات مالك الرقبة

كما أن لمالك الرقبة حقوق، فان عليه التزامات، وهي:

أ. **القيام بالإصلاحات الجسيمة:** تعتبر الإصلاحات التي يتوقف عليها انتفاع المنتفع بمحل الانتفاع من الالتزامات التي يجب أن يقوم بها مالك الرقبة شريطة أن لا تكون بخطأ المنتفع حيث تنص الفقرة الثانية من المادة (1339) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي «أما النفقات غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ من خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك, كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك».

ويقوم مالك الرقبة بهذه الإصلاحات ولو لم يوافق المنتفع، بل ولو أدت هذه الإصلاحات إلى حرمان المنتفع من الانتفاع بالشيء المدة اللازمة للقيام بها، وذلك دون أن يسأل مالك الرقبة عن تعويض المنتفع عن هذه المدة، ذلك لأن العين هي ملكه ويعنيه مباشرة أن يحافظ على سلامتها، ويتفرع من هذا الالتزام امتناعه عن تقيد المنتفع في الأعمال التي تستلزم المحافظة على الشيء[1].

ب. **عدم القيام بأعمال تعطل أو تنقص حق المنتفع:** لا يحق لمالك الرقبة أن يقوم بأعمال تؤدي إلى تعطيل أو إنقاص حق المنتفع. باعتبار أن هذا الأخير يملك حقاً عينياً يستوجب عدم التعدي عليه، واحترامه من الكافة. وعلى ذلك لا يجوز لمالك الرقبة، دون موافقة المنتفع، أن يعدل في الشيء المنتفع به، كأن ينشئ بناءً جديداً فيه أو يعلي البناء الموجود أو يهدم جزءاً منه. ولكن القاعدة التي تمنع على مالك الرقبة القيام بما يؤدي إلى تعطيل أو إنقاص حق المنتفع، يرد عليه استثناء بالنسبة إلى الأعمال التي تستلزمها المحافظة على سلامة الشيء المنتفع به.

المطلب الثالث: حقوق الغير في مواجهة المنتفع ومالك الرقبة

المقصود بالغير هنا ليس هو مالك الرقبة ولا المنتفع، فان هذين هما أطراف حق الانتفاع، فلا يعدان من الغير، بل هو كل شخص يرتب له في هذه العلاقة بصورة ما.

(1) د. عبد الرزاق السنهوري, مرجع سابق, بند 532,

وسبق أن بينا أن المنتفع له الحق في التنازل عن حق انتفاعه للغير، ويجوز أن يكون هذا التنازل معاوضة أو تبرعا، حيث يمكن أن يبيعه أو يقاض عليه، أو يهبه، أو يتنازل عنه لدائنه مقابل وفاء الدين[1]، وحق المنتفع في التنازل مقيد بألا يكون هنالك شرط في العقد لا يجيز له هذا التنازل.

وإذا قام المنتفع بالنزول عن حق الانتفاع بأحد التصرفات أعلاها، فإن الغير المتنازل إليه يعتبر مالكا لنفس حق الانتفاع الذي ترتب للمنتفع، بيد أن هذا الأخير يظل ملتزما نحو مالك الرقبة بكافة الالتزامات المترتبة عليه، سواء كانت للمالك أو الغير[2]، ولا تنتقل إلى ذمة المتنازل إليه.

كما مالك الرقبة لا يجوز له ان يتنصل عن عقد المتنازل اليه طالما كان هذا العقد وفق صحيح القانون والاتفاق، فطالما أن تنازل المنتفع عن العقد لم يرتب إي التزامات في ذمة مالك الرقبة ولم ينقص من حقوق فإنه يظل صحيحا، ومن ناحية أخرى فإن تنازل المنتفع عن حقه في الانتفاع يجب أن يكون مقيدا بالتوقيت الزمني لحق الانتفاع الأصلي؛ حيث لا يمكن أن بأي حال أن تتعدى مدة انتفاع المتنازل إليه المدة المقررة للمنتفع.

---

(1) د. عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق، بند 505، ص1225.

(2) تطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بابوظبي «إذا تنازل المنتفع عن حق الانتفاع فإن هذا التنازل لا يؤثر على حقوق غيره سواء كان المالك أو غيره لأن التنازل من قبيل الإقرار وهو حجة قاصرة على المقر، وكان المقرر قانونا أن محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة طلب الخصم ندب خبير في الدعوى متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق ومما لا خلاف عليه بين طرفي النزاع أن المطعون ضده قد تعاقد مع المنتفع السابق للأرض محل النزاع بموجب عقد الاستثمار المؤرخ 1 / 6 / 2006 على استثمار تلك الأرض لمدة عشر سنوات تنتهي بتاريخ 30 / 5 / 2016 مقابل مبلغ 100. 000 درهم سنويا وإذ تنازل المنتفع السابق لتلك الأرض عن حق انتفاعه للطاعن لدي بلدية أبوظبي المالكة للأرض وانتقل حق الانتفاع بها إلى الطاعن بموجب العقد المسجل لدى الجهة المالكة المذكورة برقم 17011 لسنة 2012 بتاريخ 29 / 11 / 2012 وكان تنازل المنتفع السابق عن حقه في الانتفاع بتك الأرض بعد أن تعاقد مع المطعون ضده على قيام الأخير باستثمارها لمدة عشر سنوات ودون اعتراض من الجهة المالكة على ذلك التعاقد والذي لم يثبت الطاعن أنه مخالف لعقد انتفاع سلفه بها لا يؤثر في حق المطعون ضده في الاستمرار في استثمار تلك الأرض وحتى انتهاء مدة العقد المحرر بينه والمنتفع السابق على النحو السالف البيان ومن ثم فقد توافر السند القانوني لوضع يد المطعون ضده على العين محل النزاع ولا يكون للطاعن التنصل من التزامه بعقد سلفه المتنازل إليه عن حق الانتفاع، ولا على الحكم المطعون فيه إن التفت عن الرد على دفاع الطاعن ظاهر الفساد في هذا الشأن أو رفض طلب إحالة الدعوى للخبرة لما وجد في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدته للفصل فيها خاصة وأن مخالفة البناء التي تمسك الطاعن بها كسبب لفسخ العقد والإخلاء كانت تخص منشأة مملوكة له وتم إزالة أسبابها، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بتأييد الحكم المستأنف برفض الدعوى على سند من عدم توافر أسباب فسخ العقد وإخلاء العين محل النزاع فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويضحى الطعن على غير سند خليقا بالرفض. محكمة نقض ابوظبي الطعن رقم 148 لسنة 2015. س9. ق. أ. جلسة 30 / 3 / 2015

كما يجوز للمنتفع رهن حق الانتفاع رهنا رسميا إذا كان حق الانتفاع واقعا على عقار، ورهنا حيازيا إذا وقع على عقار أو منقول. كما يمكن له أن يترتب على حق الانتفاع امتياز بائع العقار أو المنقول إذا كان المنتفع قد اشترى حق الانتفاع على أي منهما ولم يدفع ثمنه.

وفي حالة قيام المنتفع بالتنازل عن حق الانتفاع فان المتنازل إليه تكون له نفس حقوق المنتفع، وفي حالة قيام المنتفع برهن حق الانتفاع رهنا رسميا فإن ذلك يعطى الدائن المرتهن (الغير) حق التقدم على جميع الدائنين المرتهنين، ويمارس الدائن ميزة التقدم في مواجهة دائني المنتفع الآخرين، حيث يكون أولوية في استيفاء دينه من حق الانتفاع عندما يزاحمه دائنون آخرون للمنتفع، في حين يمارس ميزة التتبع في مواجهة من انتقل إليه حق الانتفاع.

والمقصود بمباشرة حق التتبع كأحد حقوق الدائن المرتهن هو اتخاذ الإجراءات القانونية لنزع حق الانتفاع وبيعه واستيفاء الدين من ثمنه[1]، وهنا لا بد من توجيه إنذار للمنتفع.

ولا بد من الإشارة هنا أن حق الغير يكون متعلق بحق الانتفاع فقط ولا يمتد إلى الرقبة حيث لا يجوز الحجز عليها، حيث لا يحق له إلا الحقوق المقررة للمنتفع فقط كما أن الرهن يزول بزوال محله في حالة انتهاء حق الانتهاء قبل تنفيذ الدائن المرتهن عليه وينطبق ذلك في حالة رتب عليه حق امتياز.

أما في حالة قيم مالك الرقبة بالتصرف في العقار المرهون فإن حق الدائن المرتهن لا تشمل هذا العقار بل تظل مقتصرة على حق الانتفاع الذي رتبه مع المدين.

المبحث الثالث: انقضاء حق الانتفاع

حق الانتفاع حق مؤقت ينقضي لأحد الأسباب التي حددها القانون حيث نصت المادة (1344) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي ينتهي حق الانتفاع1. بانقضاء خمسين سنة ما لم ينص سند إنشائه على مدة أخرى. 2. بهلاك العين المنتفع بها3. بتنازل المنتفع4. بإنهائه بقضاء المحكمة لسوء الاستعمال 5. باتحاد صفتي المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقائه كأن تكون الرقبة مرهونة. ومن خلال النص يتبين لنا لانقضاء حق الانتفاع أسباب عامة وخاصة، سنتناولها في هذا المبحث من خلال مطلبين منفصلين بالتقسيم التالي:

(1) أنظر: د. على هادي العبيدي, الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية, ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة السادسة، 2009، ص282.

المطلب الأول: الأسباب العامة لانقضاء حق الانتفاع

المطلب الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء حق الانتفاع

المطلب الأول: الأسباب العامة لانقضاء حق الانتفاع

ينقضي حق الانتفاع لأسباب عامة، تتمثل في انقضائه بانتهاء اجله، أو بهلاك الشيء المنتفع به، او بنزول المنتفع عن حقه سنتناول ذلك في ثلاثة فروع.

الفرع الاول: انقضاء الانتفاع بانتهاء أجله

أن حق الانتفاع هو حق مؤقت بطبيعته، لذا فإن الانتفاع ينقضي بانتهاء الأجل المحدد له، ويقصد بذلك الأجل المتفق عليه في السند المنشأ للانتفاع[1]. فان لم يكن هنالك أتفاق على تحديد المدة فإنه ينتهي بانقضاء خمسين سنة[2]، فحق الانتفاع قانونا هو الحق في الانتفاع العيني بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء ورده إلى صاحبه عند نهاية عقد الانتفاع.

والملاحظ أن المشرع الإماراتي لم يقيد حق الانتفاع بمدة معينة كحد أقصى، ومن ثم يبقى الأمر متروكاً لإرادة الطرفين في تحديد مدة الانتفاع في سند إنشائه[3].

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع بإمارة الشارقة اعتبر أن الفترة الزمنية (99) سنة، وقد يكون ذلك لاعتبارات متعلقة بحوافز الاستثمار وتشجيع المستثمرين في القطاع العقاري، ويرى الباحث أن تلك الفترة طويلة للغاية إذا وضعنا في الاعتبار العوامل المناخية وطبيعة المباني والتشريعات المتعلقة بها، حيث إن فترة (50) الواردة في قانون المعاملات منطقية جدا إذا وضعنا تلك العوامل في الاعتبار.

---

(1) د. غازي ابو عرابي، مرجع سابق، ص326.

(2) تنص المادة (3) من القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية بأمارة ابوظبي «أن حق تملك العقارات قاصر على المواطنين ومن في حكمهم وعلى الأشخاص والشركات التي يصدر بتحديدها قرار من المجلس التنفيذي، لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي فيجوز تملك العقارات التي تقع داخل المناطق الاستثمارية، ولهم إجراء أي تصرف أو ترتيب أي حق عيني أصلي أو تبعي عليها، ووفقا لنص المادة(4) من ذات القانون أ لغير المواطنين من أشخاص طبيعية أو اعتبارية فيكون لهم حق تملك الطبقات دون الأرض في المناطق الاستثمارية ولهم ترتيب كافة الحقوق عليها، كما يحق لغير المواطنين الانتفاع والمساطحة بالعقارات التي تقع داخل المناطق الاستثمارية بعقد انتفاع طويل الأمد حتى 50 سنة قابل للتجديد باتفاق الطرفين مدة مماثلة، وينظم المجلس التنفيذي من خلاله إصدار اللوائح المنظمة التي تحدد شروط وأحكام ملكية الأجانب للعقارات.

(3) د. نصر ابو الفتوح فريد، مرع سابق, ص261.

وإذا كان المقرر قانوناً وقضاءً إن حق الانتفاع لا يرتب أثره إلا بقيده في السجل العقاري[1]، يثور التساؤل هنا حول مدى اشتراط تسجيل سقوط حق الانتفاع بانقضاء الأجل في السجل العقاري، حيث يرى البعض أن حق الانتفاع لم ينشأ له أثر قانوني إلا بقيده في السجل العقاري, في المقابل لا يسقط أثره إلا بذات الإجراء، إذا يفترض ان أثره متوقف على قيده ومتلازم معه[2].

ويرى الباحث أن حكم تسجيل حق الانتفاع والتنازل منه فيما يخص التسجيل يطبق كذلك في شأن زواله بانقضاء الأجل، حيث إن عدم إخطار سلطة التسجيل بانتهاء العلاقة تفترض الموافقة الضمنية على تمديد هذا الأجل.

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع الإماراتي لم يدخل موت المنتفع في تعداد الحالات التي تودي إلى انقضاء حق الانتفاع كما فعل المشرع المصري والعراقي، وحسنا فعل مشرعنا حيث إن إدخال هذه الحالة مدعاة للشك، وعدم الاستقرار لأنه أجل لا يعرف موعد انتهائه، كما أن المنتفع قد يتوفي في فترة قصيرة بعد إبرام العقد، وهنا تثور إشكالية عدم معرفة انتهاء الحق بصورة دقيقة، والمشرع الإماراتي باستبعاد هذه الحالة تفادى الصعوبات التي يمكن أن تشوب التطبيق العملي. كما أن من غير المنطقي أن العقد في الحقوق الشخصية ينتقل إلى الخلف العام، وفي الحق العيني (الانتفاع9 ينتهي بوفاة صاحبه ولا ينتقل إلى الخلف العام.

الفرع الثاني: انقضاء الانتفاع بهلاك الشيء المنتفع به:

يقصد بهلاك الشيء المنتفع به الهلاك الكلي، حيث يودي إلى انعدام محل الانتفاع، ويتحقق عندما يصبح الشيء محل الانتفاع غير صالح كلية للانتفاع به حسب الغرض

(1) تطبيقا لذلك قضت محكمة تمييز دبي «أن النص في المادة 1275 من قانون المعاملات المدنية على أنه (لا تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد متى أستوفى شروطه طبقا للقانون ومع مراعاة أحكام المواد الآتية) والنص في المادة 1277 منه على أن (لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقا للقوانين الخاصة به) والنص في المادة 1333من ذات القانون الواردة في باب الحقوق المتفرعة عن الملكية على أن(الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها) . والنص في المادة 1334 منه على أن(يكسب حق الانتفاع بعمل قانوني أو بالشفعة أو الميراث أو بمرور الزمان) والنص في المادة 9 من القانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي على أنه 0يجب ان تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شانها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله, وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لتلك التصرفات, ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها) يدل على أن المتنازل عن حق الانتفاع يلتزم بتسجيل هذا التصرف في السجل العقاري ولو لم ينص على هذا الالتزام في العقد بحيث إذا امتنع عن اتخاذ هذا الإجراء فانه يحق للمتنازل إليه الالتجاء إلى القضاء بطلب صحة ونفاذ التنازل وذلك تمكينا للمتنازل إليه من القيام بتسجيل التنازل في السجل العقاري. محكمة تمييز دبي الطعن رقم 2009 / 237 بتاريخ 18 / 4 / 2010

(2) د. غازي ابو عرابي، مرجع سابق، ص326.

الـذي خصـص لأجلـه[1].

أمـا فـي حالـة كان الهـلاك جزئيًـا فـلا ينقضـي الانتفـاع، بـل يسـتمر علـى مـا بقـى مـن العيـن المنتفـع بهـا

1. تنـص المـادة (1346) مـن قانـون المعامـلات المدنيـة الاتحـادي 1. إذا انتهـى حـق الانتفـاع بهـلاك الشـيء ودفـع تعويـض أو تامين انتقـل حـق المنتفـع إلـى العـوض أو مبلـغ التاميـن.

2. إذا لـم يكـن الهـلاك بسـببه مالـم يتفـق علـى غيـر ذلـك. إذا هلـك الشـيء هـلاكاً كليـاً، لـم يعـد هنـاك وجـود لحـق الانتفـاع لانعـدام محلـه. وإذا سـقط حـق الانتفـاع بهـلاك العيـن المثقلـة بـه، فـلا ينتقـل هـذا الحـق إلـى بقايـا العيـن الهالكـة، كجلـود الحيوانـات التـي هلكـت، وأنقـاض البنـاء الـذي تهـدم.

يعنى أنه لا بد من توافر الشرائط التالية لسقوط حق الانتفاع بهلاك الشيء:

1. يجـب أن يكـون هـلاك الشـيء كليـاً، أمـا إذا كان الهـلاك جزئيـاً، فتجـب التفرقـة بيـن مـا إذا كان الجـزء الباقـي صالحـاً للانتفـاع بـه أم لا: فـإذا لـم يكـن صالحـاً للانتفـاع ذاتـه، ولـو كان يمكـن الانتفـاع بـه انتفاعـاً غيـر الـذي كان، فعندئـذ يسـقط الانتفـاع بكاملـه. أمـا إذا كان الباقـي صالحـاً للانتفـاع نفسـه، فيبقـى الانتفـاع قائمـاً عليـه. كمـا لـو هلـك المنـزل وبقيـت الحديقـة الملحقـة بـه، وكانـت هـذه الحديقـة صالحـة للانتفـاع بهـا بصـورة مسـتقلة.

2. أن يهلـك الشـيء المنتفـع بـه بسـبب قـوة قاهـرة: كالحريـق أو القـدم، أمـا إذا كان الهـلاك راجعـاً إلـى خطـأ مالـك الرقبـة، أو خطـأ المنتفـع، فـإن كلاً منهمـا يلتـزم بإعـادة الشـيء إلـى أصلـه، ويعـود حـق الانتفـاع.

3. ألا ينتقـل الانتفـاع إلـى التعويـض عـن الهـلاك: فـإذا انتقـل حـق الانتفـاع إلـى التعويـض، حـل التعويـض محـل الشـيء المنتفـع بـه، وبقـي حـق الانتفـاع قائمـاً و ينتقـل حـق الانتفـاع عنـد الاقتضـاء إلـى التعويـض المدفـوع عـن التأميـن أو عـن الاسـتملاك.

الفرع الثالث: انقضاء الانتفاع بنزول المنتفع عن حقه

إن حـق الانتفـاع يسـقط بنـزول المنتفـع عـن حقـه، وهـذا النـزول يتـم بـإرادة المنتفـع وحـده، وقـد يتـم بالاتفـاق مـع مالـك الرقبـة، بعـوض أو بدونـه. بيـد ان التنـازل هنـا لا يتوقـف علـى

(1) د. ندين محمد مشموشي، مرجع سابق، ص353.

رضـاء مالـك الرقبـة، وإنمـا يكفـي إرادة المنتفـع[1].

والتنـازل بـاردة منفـردة غيـر مشـروط بشـكل معيـن، ويتطلـب أن يظهـر المنتفـع رغبتـه بالتخلـي عـن حـق الإنتفـاع، وقـد يكـون ضمنيـاً، وقـد يكـون سـكوتاً ملابسـاً، ومثلـه: مـا لـو بـاع مالـك الرقبـة العيـن المثقلـة بحـق الانتفـاع، وصـرح بدخـول الانتفـاع فـي العقـد، وقبـض كامـل ثمنـه، وكان المنتفـع حاضـراً، فلـم يعتـرض، و لـم يطالـب بمـا يقابـل منفعتـه. . . واضـح هنـا أن سـكوت المنتفـع فـي معـرض الحاجـة بيـان. ويجـب أن تكـون إرادة المنتفـع فـي النـزول ثابتـة، فمجـرد اشـتراك المنتفـع فـي بيـع الشـيء المثقـل بحـق الانتفـاع لا يفيـد وحـده النـزول عـن الحـق. ويجـوز لدائنـي المنتفـع أن يطعنـوا فـي نـزول المنتفـع عـن حقـه عـن طريـق دعـوى عـدم النفـاذ فيمـا إذا ألحـق النـزول أضـراراً بحقوقهـم. وفـي كل الأحـوال، فـإن تنـازل المنتفـع عـن حـق الانتفـاع يجـب ألا يؤثـر علـى التزاماتـه لمالـك العيـن المنتفـع بهـا وعلـى حقـوق الغيـر[2]. نشـير أخيـراً إلـى أن المنتفـع إذا مـا نـزل عـن حقـه للغيـر، ثـم مـات الغيـر، فـإن حـق الانتفـاع يـؤول إلـى ورثتـه[3].

(1) د. نصر ابو الفتوح فريد, مرجع سابق, ص263.

(2) تطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بابوظبي «اذا تنازل المنتفع عن حق الانتفاع فإن هذا التنازل لا يؤثر على حقوق غيره سواء كان المالك أو غيره لأن التنازل من قبيل الإقرار وهو حجة قاصرة على المقر، وكان المقرر قانونا أن محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة طلب الخصم ندب خبير في الدعوى متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق ومما لا خلاف عليه بين طرفي النزاع أن المطعون ضده قد تعاقد مع المنتفع السابق للأرض محل النزاع بموجب عقد الاستثمار المؤرخ 1 / 6 / 2006 على استثمار تلك الأرض لمدة عشر سنوات تنتهي بتاريخ 30 / 5 / 2016 مقابل مبلغ 100. 000 درهم سنويا وإذ تنازل المنتفع السابق لتلك الأرض عن حق انتفاعه للطاعن لدي بلدية أبوظبي المالكة للأرض وانتقل حق الانتفاع بها إلى الطاعن بموجب العقد المسجل لدى الجهة المالكة المذكورة برقم 17011 لسنة 2012 بتاريخ 29 / 11 / 2012 وكان تنازل المنتفع السابق عن حقه في الانتفاع بتك الأرض بعد أن تعاقد مع المطعون ضده على قيام الأخير باستثمارها لمدة عشر سنوات ودون اعتراض من الجهة المالكة على ذلك التعاقد والذي لم يثبت الطاعن أنه مخالف لعقد انتفاع سلفه بها لا يؤثر في حق المطعون ضده في الاستمرار في استثمار تلك الأرض وحتى انتهاء مدة العقد المحرر بينه والمنتفع السابق على النحو السالف البيان ومن ثم فقد توافر السند القانوني لوضع يد المطعون ضده على العين محل النزاع ولا يكون للطاعن التنصل من التزامه بعقد سلفه المتنازل إليه عن حق الانتفاع، ولا على الحكم المطعون فيه إن التفت عن الرد على دفاع الطاعن ظاهر الفساد في هذا الشأن أو رفض طلب إحالة الدعوى للخبرة لما وجد في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدته للفصل فيها خاصة وأن مخالفة البناء التي تمسك الطاعن بها كسبب لفسخ العقد والإخلاء كانت تخص منشأة مملوكة له وتم إزالة أسبابها، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بتأييد الحكم المستأنف برفض الدعوى على سند من عدم توافر أسباب فسخ العقد وإخلاء العين محل النزاع فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويضحى الطعن على غير سند خليقا بالرفض. محكمة نقض ابوظبي الطعن رقم 148 لسنة 2015. س9. ق. أ. جلسة 30 / 3 / 2015

(3) د. مأمون محمود السيد, الحقوق العينية الأصلية, دراسة مقارنة, الثقافية للنشر والتوزيع, عمان, الأردن, الطبعة الأولى, , 1999, ص 345

المطلب الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء حق الانتفاع

ينقضي حق الانتفاع لأسباب خاصة، تتمثل باتحاد صفتي المالك والمنتفع، او انقضائه لعدم الاستعمال سنتناول ذلك في فرعين منفصلين.

الفر ع الاول: انقضاء حق الانتفاع باتحاد صفتي المالك والمنتفع

يقصد باتحاد الذمتين اتحاد صفتي الدائن والمدين، بالنسبة لدين وأحد في شخص وأحد و وهو ما يترتب عليه استحالة المطالبة بالدين, إذ لن يستطيع الشخص أن يطالب نفسه؛ لذلك فإن الدين ينقضي بالقدر الذي اتحدت به الذمتان[1].

وينتهي حق الانتفاع باتحاد الذمة، وذلك باندماج صفتي مالك الرقبة والمنتفع في شخص واحد، إما بانتقال رقبة المال إلى المنتفع كما لو توفى المالك وكان المنتفع هو وارثه الوحيد أو العكس[2] أو تصرف المالك بالرقبة بأن باعها إلى المنتفع[3].

ومن خلال هذه الأمثلة فإن عبارة اتحاد الذمة تبدو غير دقيقة حيث يرى بعض الفقه أن التعبير عن اتحاد الذمة بأنه اجتماع صفتي المنتفع والمالك في شخص واحد يؤخذ منه أن هذا الاتحاد يتحقق أما بانتقال الرقبة إلى المنتفع أو بانتقال حق الانتفاع إلى مالك الرقبة[4].

وتجدر الإشارة هنا أن اتحاد الحقوق يتحقق في شخص المنتفع بعد أن تنتقل إليه ملكية، وليس في شخص مالك الرقبة الذي لا ينتقل إليه حق الانتفاع انتقالاً بل يعود إليه حتما بعد أن كان في شخص المنتفع[5]. ولا يؤثر اتحاد الذمة بحقوق، كان محملا برهن فانه يبقى لمصلحة الدائن رغم اتحاد الذمة.

---

(1) د. جلال محمد إبراهيم، النظرية العامة للالتزام، أحكام الالتزام وفقا لقانون المعاملات المدنية الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، الشارقة، الطبعة الأولى، 2006، ص141.

(2) ذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية إلى أن حق الانتفاع يقبل التوريث، بينما يرى الحنفية أن الانتفاع لا يقبل التوريث مطلقا، فالوصية بالمنفعة تطبل بموت الموصى له، وليس لورثته الانتفاع بها، كما تطبل العارية بموت المستعير، والإجارة بموت المستأجر، لان المنافع لا تحتمل الإرث، لأنها تحدث شيئا فشيئا، والتي تحدث بعد الموت ليست موجودة حين الموت، حتى تكون تركة على ملك المتوفي فتورث. د. محمد أحمد شحاته، مرجع سابق، ص230.

(3) د. عبد المجيد الحكيم، الوجيز في شرح القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولي، ص 234.

(4) د. محمد فرج الصدة، مرجع سابق، ص928. 234

(5) د. ندين محمد مشموشي، مرجع سابق، ص356.

واتحاد الذمة ليس سبباً نهائياً لانقضاء حق الانتفاع حيث إنه إذا زال السبب الذي أكسب أحد الطرفين ملكية، نتيجة لبطلانه أو إلغائه أو فسخه فأنه يزول بأثر رجعي ويعود حق الانتفاع مرة أخرى[1].

الفرع الثاني: انقضاء حق الانتفاع لعدم الاستعمال

وفقا لما تنص عليه المادة (1348) من قانون المعاملات المدنية إن ترك المنتفع حقه دون استعماله مدة خمس عشرة سنة، فإن حق الانتفاع يسقط بالتقادم ويمنع من سماع دعواه، حيث إن حق الانتفاع من الحقوق المؤقتة، ومن الحقوق العينية التي تخضع للتقادم المسقط والمنع من سماع الدعوى، عكس حق الملكية، باعتباره حقا دائما لا يسقط بالتقادم وان كان يمنع من سماع الدعوى بشأنه (يكسب بالتقادم) .

ويقطع هذا التقادم بمعاودة الاستعمال من جانب صاحب الحق في الانتفاع، ولو كان هنالك إساءة في الاستعمال، كما توقف هذا التقادم إذا وجد مانع يتعذر معه على المنتفع أن يستعمل الشيء، كما لو كان قاصرا ليس له ما يمثله قانونا[2].

يترتب على انقضاء حق الانتفاع أثار محددة أهمها التزام المنتفع برد محل الانتفاع إلى صاحبه، حيث ينشأ حق مالك الرقبة باستعادة العين موضوع حق الانتفاع، ويلزم المنتفع بتسليمه دون إبطاء أو تأخير، وقد يكون الرد عينياً، ويكون ذلك في العقار كالأرض والدار، وفي المنقولات كالمتجر والأسهم والسندات، فإذا كان الشيء المنتفع به فإن الملكية تنتقل إلى المنتفع ويرد إلى المالك مثله أو قيمته[3].

الخاتمة:

بينت الدراسة حق الانتفاع، وحددت مفهومه، وبينت خصائصه كحق عيني مؤقت على شيء مملوك للغير، وتناولت الدراسة تمييز حق الانتفاع عن غيره من الحقوق العينية الأخرى، كحق الملكية، وحق الارتفاق، إضافة إلى تناول الفروق بين الانتفاع والإجارة، ثم تناولت الدراسة أحكام إنشاء حق الانتفاع سواء كانت من خلال تصرف قانوني كالعقد والوصية أو أسباب قانونية كالشفعة ومرور الزمن المكسب، كما بينا في الدراسة الآثار المترتبة عليه ببيان أثاره في حق المنتفع كحق استعمال الشيء المنتفع به وحق استغلاله وإدارته وحق التصرف فيه، إضافة إلى بيان ما يترتب على المنتفع من التزامات في

(1) د. نبيل إبراهيم، مرجع سابق، ص208.

(2) د. عبد المجيد الحكيم، مرجع سابق، ص237.

(3) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، بند 541 ص 1253.

مقابل حقوق والتزامات مالك الرقبة لتخلص الدراسة إلى بحث أسباب انقضاء حق الانتفاع سواء كانت عامة أو خاص، وقد توصلت الدراسة إلى النتائج والتوصيات التالية:

أما أهم النتائج فهي:

1. في تعريف المشرع الإماراتي لحق الانتفاع أشار إلى طبيعته العينية والسلطات التي يخولها الحق لصاحبه لكن ذلك ليس كافياً لتحديد الخصائص الذاتية لحق الانتفاع، إذ لم يذكر المشرع –في تعريفه– الصفة المؤقتة لحق الانتفاع.

2. أن مصطلح التصرف الوارد في المادة (1338) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي يشير إلى الأعمال المادية التي يقوم بها المنتفع من أجل استعمال الشيء إلا أن هذا المصطلح غير دقيق من الناحية القانونية لأن التصرف يمثل السلطة الثالثة المالك التي يحتفظ بها مالك الرقبة.

3. لم ينظم المشرع الإماراتي الفرضية المتعلقة إذا كانت الثمار قد بدأت قبل بدء حق الانتفاع ثم جنيت قبل انتهاء حق الانتفاع.

4. الالتزامات المترتبة على عاتق المنتفع ومالك الرقبة ليس ثمة ما يمنع من تعديلها، تشديدا أو تخفيفا. ويرجع ذلك إلى أن هذه الالتزامات ليست من النظام العام.

أما أهم التوصيات فهي:

1. في ظل النتيجة الأولى نوصي المشرع الإماراتي بإعادة صياغة نص المادة (1333) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي على النحو التالي: «الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال واستغلال شيء يخص الغير لمدة معينة محددة قانونا أو اتفاقا».

2. في ظل النتيجة الثانية نوصي المشرع الإماراتي بإعادة صياغة متن المادة (1338) من قانون المعاملات المدنية بما نصه «للمنتفع أن ينتفع بالعين الانتفاع المعتاد بها إذا كان سند الانتفاع مطلقاً من كل قيد.»

3. في ظل النتيجة الثالثة نوصي المشرع الإماراتي (1345) باستحداث فقرة في نص المادة من قانون المعاملات المدنية مضمونها «إذا كانت هنالك ثمار قبل بدء حق الانتفاع فإن المنتفع يستحق منها بنسبة انتفاعه على أن يسهم في تكاليف البذر والسماد والعمل السابقة لانتفاعه.

4. في ظل النتيجة الرابعة نوصي المشرع الإماراتي باستحداث نص يقيد حرية الأطراف في تعديل الالتزامات والحقوق المترتبة على حق الانتفاع تخفيفا أو تشدّدًا لتعلق ذلك بحق الغير في حالات عملية عديدة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً- المراجع العامة:

1. د. احمد سعيد الزقرد. د. مزيد بن إبراهيم المزيد، الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي، الطبعة الأولى، مكتبة الرشد، الرياض، 2013.
2. د. جلال محمد إبراهيم، النظرية العامة للالتزام، أحكام الالتزام وفقا لقانون المعاملات المدنية الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، الشارقة، الطبعة الأولى، 2006.
3. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء التاسع أسباب كسب الملكية، منشاة المعارف، الإسكندرية، طبعة 2004.
4. د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية، الأصلية، دراسة في القانون المصري واللبناني، د. ط. ، دار النهضة العربية، بيروت، 1982.
5. د. عبد الوهاب العيدروس، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية بيروت، 2004.
6. د. غازي أبو عرابي، أحكام الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، الطبعة الأولى، مطبوعات جامعة الإمارات، العين، 2016.
7. د. محمد المرسى زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، مطبوعات جامعة الإمارات، المجلد الأول، 1999.
8. د. على هادي العبيدي، الحقوق العينية الأصلية وفقا لقانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، الآفاق المشرقة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
9. د. على هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة السادسة، 2009.
10. د. إسماعيل كاظم العيساوي، د. صالح أحمد اللهيبي، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2019.
11. د. محمد وحيد سوار، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1995.
12. د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية «الملكية والحقوق المتفرعة عنها. أسباب كسب الملكية»، دار الجامعة، الإسكندرية، طبعة 2007.
13. د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006.
14. د. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء السادس، الطبعة الثامنة، دار الفكر، دمشق، 2005.

ثانيا- مراجع الفقه الإسلامي:

15. ابو العباس شهاب الدين القرافي، أنوار البروق في أنواء الفروق، مطبعة عالم الكتب، الرياض، د. ط. ت.
16. زين الدين بن إبراهيم بن محمد ابن نجيم، الأشباه والنظائر على مذهب أبو حنيفة النعمان، المكتبة الوقفية، الطبعة الأولى، 1999.

ثالثا- المراجع المتخصصة:

17. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ، 2014.

18. د. خالد عبد الفتاح محمد، المسئولية المدنية، الطبعة الأولى، دار الكتب القانونية، القاهرة، 2009.

19. د. مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الثاني، المسؤولية المدنية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الخامسة، 2016.

20. د. ندين محمد مشموشي، حق الانتفاع، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006.

رابعا- البحوث العلمية:

21. د. عصام العنزي، الملكية القانونية والملكية النفعية من منظور شرعي وقانوني، بحث مقدم في المؤتمر التاسع لعلماء الشريعة حول المالية الإسلامية، ماليزيا، 10 - 11 نوفمبر 2014، ص15

22. د. محمد على القري، خصائص حق الانتفاع وآثار نقله، بحث مقدم الى المؤتمر السادس للهيئات الشرعية للموسسات المالية الإسلامية، هيئة المحاسبة والمراجعة للموسسات المالية الإسلامية، والمنعقد في مملكة البحرين خلال الفترة 14 - 15 يناير 2007.

23. د. يوسف بن عبد الله الشبيلي، حق الانتفاع، بحوث مؤتمر الشورى الفقهي الخامس، الكويت، في الفترة من 16 - 17 ديسمبر 2013م.

خامسا- الرسائل الجامعية:

24. أ. فيصل رجاء فراج العوفي، حقوق الارتفاق في الشريعة الإسلامية. والنظام السعودي، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الشريعة، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية. 2013.

25. د. سامرة محمد حامد العمري، حق الانتفاع وتطبيقاته المعاصرة «دراسة مقارنة»، رسالة دكتوراه، الجامعة الأردنية، عمان، 2010.

سادسا- القوانين والتشريعات والمراسيم والقرارات:

26. قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987.

27. القانون رقم 2 لسنة 2007 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 19 لسنة 2005 في الملكية العقارية بإمارة أبوظبي.

28. قرار المجلس التنفيذي رقم (26) لسنة 2014 بشأن الانتفاع بالعقارات بإمارة الشارقة.

سابعا- الأحكام القضائية:

29. مجموعة الأحكام والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض بأبوظبي من دوائر المواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية والإدارية، السنة القضائية الثالثة، من أول يناير حتى آخر ديسمبر، إعداد المكتب الفني.

30. المبادئ القانونية المقررة من محاكم تميز دبي في حق الانتفاع.

الترجمة الحرفية لمصادر ومراجع اللغة العربية: : References Arabic Transliteration

Awwalan – Almaraj'e Al'ammah:

1. Dr. Ahmad Saed Alziqrid. Dr. Miziad bin Ibraheem Almiziad, alhuqouq al'ainiyah al'asliyah fi alnithaam alsu'ody, altab'ah al'uolaa, maktabat Alrushd, Alriyaad, 2013.
2. Dr. Jalal Muhammad Ibraheem, alnathariah al'ammah lililtizam, 'ahkam aliltizam wafqan liqanoun almu'amalaat almadaniah alittihady lidawlat Al'imaarat Al'arabiyah Almuttahidah, maktabat Aljami'ah, Alshariqah, altab'ah al'uolaa, 2006.
3. Dr. Abdulrazzaq Ahmad Alsanhoury, Alwaseet fi sharh alqanoun almadany, aljuz' altas'e, 'asbab kasb almilkiah, mansha'at alma'aarif, Al'iskandariyah, tab'at 2004.
4. Dr. Abdulmunem Faraj Alsadah, Alhuqouq al'ainiah, al'asliah, dirasah fi alqanoun almisry wa allubnany, d. t, Dar Alnahdah Al'arabiyah, Bairout, 1982.
5. Dr. Abdulwahab Al'aidarous, Alhuqouq al'ainiah, al'asliah, altab'ah al'uolaa, Dar Alnahdah Al'arabiyah, Bairout, 2004.
6. Dr. Ghazy Abu Uraby, 'ahkam alhuqouq al'ainiyah al'asliyah fi qanoun almu'amalaat almadaniah al'imaraty, altab'ah al'uola, matba'at jami'at Al'imarat, Alain, 2016.
7. Dr. Muhammad Almursy Zahrah, alhuqouq al'ainiyah al'asliyah fi qanoun almu'amalat almadaniah alittihady, matbu'at jami'at Al'imaarat Al'arabiyah Almuttahidah, almujallad al'awwal, 1999.
8. Dr. Aly Hady Al'ubaidy, Alhuqouq al'ainiyah al'asliyah wafqan liqanoun almu'amalat almadaniah fi dawlat al'iimarat Al'arabiyah Almuttahidah, altab'ah al'uolaa, Alafaq almushriqah lilnashr waltawz'e, Amman, 2011.
9. Dr. Aly Hady Al'ubaidy, Alwajeez fi sharh alqanoun almadany, Alhuqouq al'asliyah, dar althaqafah lilnashr waltawze'e, Amman, altab'ah alsadisah, 2009.
10. Dr. Ismaeil Kathim Al'esawy, Dr. Salih Ahmad Alluhaiby, alhuqouq al'ainiyah al'asliyah, dar Alnahdah Al'arabiyah, Alqahirah, 2019.
11. Dr. Muhammad Waheed Suwar, alhuqouq al'ainiyah al'asliyah, altab'ah al'uolaa, maktabat dar althaqafah lilnashr waltawze'e, Amman, 1995.
12. Dr. Muhammad Hussain Mansour, alhuqouq al'ainiyah al'asliyah, almilkiah wa alhuqouq almutafarri'ah 'anha, 'asbab kasb altmilkiyah "dar aljami'ah, Al'iskandariah, tab'ah 2007.
13. Dr. Nabil Ibraheem Saed, alhuqouq al'ainiyah al'asliyah, Dara Aljami'ah Aljadeedah lilnashr, Al'iskandariyah, 2006.
14. Dr. Wahbah Alzuhaily, Alfiqh al'islamy wa'adillatuh, aljuz' alsadis, t. 8, dar alfikr, Dimashq 2005.

Thanian- Maraaj'e Alfiqh Al'islamy:

15. Abu Al'abbas Shihab Aldeen Alqarafy, Anwar Alburouq fi Anwa'a alfurouq, matba'at 'alam Alkutub, Alriyaad, d. t, t.
16. Zainuddeen bin Ibraheem bin Muhammad bin Nujaim, Alashbah wa Alnatha'er 'alaa madhhab Abi Haneefah Aln'uman, Almaktabah Alwaqfiah, t, 1. 1999.

Thalithan- Almaraj'e Almutakhassisah:

17. Dr. J'afar Alfadly, alwajeez fi Al'uqoud Almadaniah, t, 3, dar althaqafah lilnashr wa Altawz'e, Amman, 2014.
18. Dr. Khalid Abdulfattah Muhammad, almas'uoliah almadaniah, t, 1, dar alkutub alqanuniah, Alqahirah, 2009.
19. Dr. Mustafa Al'ujy, alqanoun almadany, aljuz' althany, almas'uoliah almadaniah, manshurat Alhalaby alhuqouqiah, t, 5, 2016.
20. Dr. Nadeen Muhammad Mashmushy, Haqa alintifa'e, t. 1, manshurat Alhalby Alhuqouqiyah, Bairout, 2006.

Rabe'an - Albuhouth Al'ilmiyah:

21. Dr. Essam Al'enizy, Almilkiyah Alqanuoniyah wa Almilkiyah Alnaf'iyah min manthour shar'ey wa qanuony, bahth muqaddam fi alm'utamar altas'e li'ulama' alsharee'ah hawla almaaliyah al'islamiyah, Malizia, 10-11 Novambir 2014, s. 15.
22. Dr. Muhammad Aly Alqarry, Khassa'is haqqi alintif'ae wa athaar naqlih, bahth muqaddam 'ilaa alm'utamar alsadis lilhai'aat alshar'iyah lilmu'assasat almaliah al'islamiah, hai'at almuhasabah walmuraja'ah lilmu'assasat almaliah al'islamiah, wa almun'aqid fi mamlakat Albahrain. khilal alfatrah 14-15 yanayir 2007.
23. Yousif bin Abdallah Alshabily, haqq alintifa'e, buhouth m'utamar alshouraa alfiqhy alkhamis, Alkuwait, fi alfatrah min 16-17 Desambir 2013.

Khamisan- Alrassa'il Aljami'eyah:

24. A. Faisal Rajaa' Farraaj Al'awfy, huqouq alirtifaaq fi alsharee'ah al'islaamiyah, wa Alnithaam alsa'uody, Risalat majsteer muqaddamah 'elaa kulliat Alsharee'ah, Almadeenah Almunawwarah, Almamlakah Al'arabiyah alsa'uodiah. 2013.
25. Dr. Samirah Muhammad Hamid Al'umary, haqq alintif'a wa tatbeeqatuhu almu'aasirah "diraasah muqaranah", risalat dukturah, Aljami'ah al'urduniyah, Amman, 2010.

Saadisan- Alqawaaneen wa Altashree'at wa Almaraseem wa Alqaraaraat:

26. Qanoun almu'amalat almadaniah lidawlat Al'imaarat Al'arabiyah Almuttahidah alsadir bi alqanoun alittihady raqm (5) lisanat 1985 wa almu'adal bi alqanoun alittihady raqm (1) lisanat 1987.
27. Alqanoun raqm (2) lisanat 2007 bit'adeel b'ad 'ahkaam alqanoun raqm (19) lisanat 2005 fi almilkiyah al'aqariah bi'imart Abu Dhabi.

28. Qarar almajlis altanfeedhy raqm (26) lisanat 2014 bish'an alintif'ae bi al'aqaraat fi Imart Alshaariqah.

Saabi'an: Al'ahkaam Alqada'iyah:

29. Majmuo'at Al'ahkaam wa almabaad'e alqanuoniah alssaadirah 'an mahkamat altamyeez bi Abu Dhabi min dawa'ir almawaad almadaniah waltijariah wa al'ahwaal alshakhsiah wal'idariah, alsanah alqada'iyah althalithah min Awwal Yanayir hatta 'aakher Disambir, 'I'edad Almaktab alfanny.

30. Almabaad'i alqanouniah almuqarrarah min mahakim Tamyeez Dubai fi haqqi alintifa'e.

Privacy of the Usufruct Rights in the Emirati Civil Transactions Law

Salih Ahmed Luhaibi

Ali Erhama Ali Alshuweihi

College of Law - University of Sharjah

Sharjah - U.A.E.

Abstract:

The right to benefit from the genuine rights in rem has not been adequately studied in the United Arab Emirates by law researchers. Hence, he title we have has been chosen for this paper. We have tried through this research to distinguish between the right of usufruct and the right of the tenant as one of the biggest problems we encountered in practice, bearing in mind that there are typical committees specialized in the settlement of rental and tenancy disputes. As or the disputes of usufruct rights, they remain within general jurisdiction, and more precisely the jurisdiction of lower courts. Therefore, we have raised this issue and tried to find some solutions that we will be exposed in the research.

Keywords: A Benefit, Tenancy, Benefits Rights, User Obligations.