

بدعم



المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب  
البنوك الإسلامية للتنمية



تنظيم



شورى للاستشارات الشرعية  
Shura Shoria Consultancy

مؤتمر شورة الفقهي الخامس

5<sup>th</sup> Shura Fiqh Conference

12-11 صفر 1435هـ 17-16 ديسمبر 2013 م

فندق جيه دبليو ماريوت - دولة الكويت

البحث الثاني:

موازنة فقهية للتقنيات العربية  
في حق الانتفاع القانوني

لفضيلة الدكتور محمد أنس بن مصطفى الزرقا

الراعي الذهبي

البنك الأهلي المتحد  
ahli united bank

الراعي الرئيسي

اتحاد مصارف الكويت  
KBA Kuwait Banking Association

NCB الأهلي  
together as one

الناقل الداخلي

ركاب  
ReKab  
تأجير السيارات

بنك بوبيان  
Boubyan Bank

MASHAER  
HOLDING COMPANY  
مجموعة الماشاعر للاستثمار

anon  
Real Estate Finance

رواحل  
Rawahel Holding Co.

الراعي الفضي

مجموعة البيوت الاستثمارية (قائمة)  
Beyout Investment Group (holding)

الراعي الاعلامي

النور

شريك استراتيجي

الراسم  
RASAMEEL  
مجموعة الراسم للاستثمار

الناقل الخارجي

قبلة  
Qiblah  
التأجير والتسويق



## بسم الله الرحمن الرحيم

### عناصر الورقة

- مقدمة
- حق الانتفاع في القانون المدني المصري - وشرح العلامة السنهوري
- قلة أهمية حق الانتفاع القانوني
- كيفية اكتساب حق الانتفاع القانوني
- مناقشة فقهية لحق الانتفاع المكسوب بعقد معاوضة
- لماذا ينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع في القانون الفرنسي ؟
- القيمة المالية لحق الانتفاع القانوني
- الأسئلة الفقهية الأربعة الفارقة - حول حق الإنتفاع القانوني
- جدول اجابات الأسئلة الأربعة الفارقة - في التقنيات العربية
- تعليق على الجدول
- حيرة ، ولُغز فقهي
- نتائج البحث
- ملحق: حق الانتفاع في التقنيات العربية



## مقدمة

إن حق الانتفاع القانوني بصيغته التي ورد فيها في عدة تقنينات عربية هو مستورد من القانون المدني الفرنسي ( ومنها التقنين العقاري اللبناني ، ثم المدني المصري والتقنينات المستمدة منه كالمصري السوري والعراقي والكويتي والبحريني ، على اختلافات قليلة بينها . وسوف أشير إليه بـ (حق الانتفاع القانوني ) واقتصر على ما يتصل بالعقارات.

وقد وقع كثير من اللبس في أذهان بعض المشتغلين في التمويل الإسلامي حول حقيقة (حق الانتفاع القانوني ) لتشابه اسمه مع بعض حقوق انتفاع وردت في الفقه ، رغم اختلافاته الجوهرية عنها.

مفهوم حق الانتفاع القانوني: هو حق يبيح استعمال شيء يخص الغير واستغلاله بسائر صور الاستغلال المباحة للمالك الأصلي . مع الالتزام باعادته الى مالكة بعد ذلك . فهو يقتصر في الأصل على الأموال الاستعمالية أي التي لا تستهلك . و سنقتصر في هذا البحث على العقارات.

### حق الانتفاع في القانون المدني المصري - وشرح العلامة السنهوري<sup>١</sup>

أولا: هو حق عيني ، لذلك يستوفيه المنتفع مباشرة من الشيء دون توسط من مالك الشيء الذي ، «...ليس ملتزما قِبَل المنتفع بتمكينه من الانتفاع كما يلتزم المؤجر نحو المستأجر. بل كل ما على المالك هو أن لا يتعرض للمنتفع في مباشرة حقه، ولا يلتزم نحوه بشيء. فإذا احتاجت العين إلى إصلاح لم يلتزم المالك أن يقوم به كما يلتزم المؤجر...» (السنهوري - الوسيط، ج ٩ ص ١٢٠١).

ثانيا: يسقط حتما بموت المنتفع

إن حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع، بخلاف حق المستأجر فإنه في الأصل لا ينتهي بموت المستأجر. ومع أن حق الانتفاع يجوز أن يحدد له أجل قصير أو طويل، ولا يلزم أن يدوم طوال حياة المنتفع، فإنه ينتهي حتما بموته ولو قبل انقضاء الأجل.

ثالثا: ينتهي أيضا بهلاك العين

١ . إن أكثر ما سأذكره عن حقيقة حق الانتفاع القانوني و خصائصه مستمد من الوسيط للسنهوري مع بعض التصرف ، ج ٩ ص ١٢٠٠ وما يليها . وهذا القسم من الورقة هو اختصار لما كتبه للمؤتمر الفقهي الرابع قبل سنتين. اعيدده هنا تيسيرا على القارئ، إذ تعتمد عليه الورقة الحاضرة.



## قلة أهمية حق الانتفاع القانوني

ينوه الأستاذ السنهوري بقلة أهمية حق الانتفاع القانوني في مصر ، وأهميته الكبيرة في فرنسا قائلا: « إذا كان لحق الانتفاع أهمية كبيرة في فرنسا، فإن ذلك يرجع إلى أن التقنين المدني الفرنسي قرر حالات هامة فيها يكسب الشخص حق الانتفاع في مال غيره، وهذه هي حالات حق الانتفاع المقررة بحكم القانون وتسمى بحقوق الانتفاع القانونية. فالمادة ٣٨٤ مدني فرنسي تجعل للأب وللأم، على ترتيب خاص، حق الانتفاع في أموال الأولاد حتى يبلغوا سن الثمانية عشرة. ....وقد جعلت قوانين فرنسية متعاقبة، حق الانتفاع لمن بقي حيا من الزوجين في بعض أموال الزوج الآخر، فشاع بموجب هذه الأحكام حق الانتفاع في التعامل، وتكفل التقنين المدني الفرنسي بتنظيم هذا الحق تنظيما مفصلا.

«أما في مصر فالأمر يختلف، إذ لا يوجد في القانون المصري حقوق انتفاع قانونية. ويندر في العمل أن يرتب شخص على ماله حق انتفاع لشخص آخر بعقد أو بوصية، ومتى كان حق الانتفاع نادرا على هذا النحو فإنه يندر تبعا لذلك أن يكسب بالشفعة أو بالتقادم مادام أنه ليس موجودا من الأصل. والذي يقع غالبا هو أن يبيع الشخص لأولاده أو لزوجته مالا له، ويحتفظ لنفسه بحق الانتفاع في هذا المال طول حياته. وحتى في هذا الفرض، كثيرا ما يعتبر التعامل غير متعلق بحق انتفاع جدي، وإنما يعتبر وصية مستترة أراد بها الموصي التحايل على أحكام الميراث والوصية، وقد نصت المادة ٩١٧ مدني [ المصري ] صراحة على هذه القرينة القانونية وإن قررت أنها تقبل إثبات العكس.

«من أجل ذلك لم يسهب التقنين المدني المصري، على خلاف التقنين المدني الفرنسي، في تفصيل أحكام حق الانتفاع، واقتصر على إيراد مبادئه الجوهرية، ونجاريه في ذلك». أ.هـ.  
(الوسيط ، ج ٩ ص ١٢٠٩ - ١٢١٠)

## كيفية اكتساب حق الانتفاع القانوني

- ينشأ حق الانتفاع القانوني بأحد عدة أسباب ، نذكر منها ثلاثة :
- بحكم القانون في حالات فصلها القانون الفرنسي كما سلف ، ولا نظير لها فيما نعلم في التشريعات العربية لتناقضها البين مع أحكام الشريعة الإسلامية في ملكية القاصر الصغير، وفي الإرث.
  - وقد ينشأ حق الانتفاع بعقد تبرع كما في الوصية اوالهبة.
  - كما يمكن أن ينشأ حق الانتفاع بعقد معاوضة . ومن صورها:
- أ- أن يبيع المالك العين ،ويحتفظ لنفسه بحق الانتفاع بها مدى حياته. ويمكن التدرع بذلك للتحايل على أحكام الميراث والوصية كما نقلت عن السنهوري .
- ب- وقد ينشئ مالك العين حق الانتفاع بها لآخر بعقد معاوضة .
- ج- وقد ينقل من حصل على حق الانتفاع بأي سبب ، حقه لآخر بعقد معاوضة .

## مناقشة فقهية لحق الانتفاع المكسوب بعقد معاوضة

إن أبرز مخالفتين شرعيتين في حق الانتفاع القانوني إذا كسب بعوض هي أن فيه غرراً فاحشاً وظلماً بيناً .

أما الغرر ، فلأن « المميز الجوهري [لحق الانتفاع القانوني].. هو أنه ينتهي حتماً بموت المنتفع.. (السنهوري، ج ٩/ص ١٢٠٠) . «فسواء حدد لحق الانتفاع أجل أو لم يحدد، فإنه لا يعرف متى ينتهي، إذ قد يموت المنتفع قبل انقضاء هذا الأجل...» (المرجع نفسه ص ١٢٠٤) .  
أقول: وهذا هو المبرر الجوهري لرفضه فقهاً ، في الحالات الثلاث (أ) و (ب) و (ج) لأنه ينطوي فيها جميعاً على غرر فاحش يفسد عقود المعاوضات.<sup>٢</sup>

وأما الظلم ، فلأن مالك العقار غير ملزم قانوناً بأي شيء تجاه المنتفع ، حتى ولا إصلاح العين إن تعطلت عن توليد المنافع المنتظرة. وإن إعفاء المالك من هذا الالتزام: مقبول فقهاً فيما أحسب في انتفاع مصدره التبرع من مالك الشيء ، إذ ما على المحسنين من سبيل. ولا أستبعد أن يكون هذا هو الحكم في مذهب مالك في العمرى ، مثلاً لو تصدعت الدار المعمرة بعد بدء الانتفاع : أن لا يلزم المعمر (بالكسر) بإصلاحها إلا أن يطوع .  
 و معقول عندما يقع الانتفاع بحكم القانون كما في فرنسا. (مع ملاحظة أنه يخالف أحكام الفقه الإسلامي). وغير مقبول فقهاً في حق انتفاع مصدره المعاوضة، بل هو حينئذ من الظلم وأكل المال بالباطل ، أن يستوفي المالك العوض الذي يخصه، دون أن يلتزم تجاه المنتفع بإبقاء الشيء صالحاً للانتفاع .

### لماذا ينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع في القانون الفرنسي ؟

يقول العلامة السنهوري:

« والحكمة في انتهاء حق الانتفاع حتماً بموت المنتفع أن هذا الحق يشل إلى حد ما من تداول المال فلا يتيسر لمالك الرقبة أن يجد مشترياً لها مفردة من الانتفاع، ولا المنتفع يستطيع التصرف في ملكية المال كاملة، فأصبح المال في وضع اقتصادي غير مرغوب فيه، ولذلك عين المشرع حداً أقصى لهذا الوضع، وهو حياة المنتفع، فلا ينتقل حق الانتفاع بموت المنتفع إلى ورثته، بل ينتهي حتماً فتعود الملكية كاملة لصاحب الرقبة، ويرجع المال إلى وضعه العادي من التداول». (السنهوري في الوسيط ج ٩ ص ١٢٠٣-٤، بتصرف يسير)

أقول: مع تقديرنا الكبير لشيخ القانونيين العلامة عبد الرزاق السنهوري رحمه الله ، فإن ما رآه حكمة في انتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع يصدق فقط على حالات منح الانتفاع بحكم القانون في فرنسا، أو بالتبرع من مالك الشيء. فتعميم هذا الحكم إلى حق الانتفاع الحاصل من معاوضة ، قد أدخل عليه غرراً فاحشاً ليس من الحكمة في شيء. بل أراه أهم سبب يشل تداول حق الانتفاع نفسه والعقار المثقل بحق الانتفاع .

بل يظهر للمتأمل أن إقدام أحد على شراء حق انتفاع قانوني بعوض، هو سفه مالي مبين ، وصفقة أقرب إلى المقامرة منها إلى التجارة والاستثمار الرشيد.

٢ . يمنع فقهاً المرتب مدى الحياة الذي مصدره عقد معاوضة ، لشدة الغرر فيه (الضرير، الغرر وأثره في العقود، ط ٢٠٠٢، ص ٦٣١-٦٣٦). وهذا يشبه مسألتنا حيث (حق الانتفاع مدى حياة المنتفع) يقابل المرتب مدى الحياة.



### القيمة المالية لحق الانتفاع القانوني

إن مبرر وجود هذا الحق في فرنسا هو وجود حقوق انتفاع تنشأ فيها بحكم القانون ، ولا وجود لمثلها في البلاد العربية. وحيث إن هذا الحق مهدد بالسقوط فجأة بموت المنتفع الأول ، أو بهلاك العين ( مثلا تهدم او تصدع المبنى ) ، فإن تقدير قيمته المالية عرضة لغرر كبير يجعله غير صالح للتداول. أضف إلى ذلك ما فيه من ظلم إن اكتسب بعقد معاوضة .

ولو أردنا إصلاح حق الانتفاع القانوني وإزالة الأذى عنه لوجب:

- أن نستبعد القول ب (سقوط حق الانتفاع بموت المنتفع) ، ونجعله قابلاً للتوريث .
- وأن نستبعد القول بانتهائه بهلاك العين ، بل نحكم بانفساخه حينئذ لما بقي من مدة العقد ، مع رد ما يقابلها من الثمن ان كان المنتفع قد اسلفه .
- وأن نوسع ، إلى أقصى حد يسمح به الفقه ولا يجافي العدالة، أجناس الصيانة التي يجوز للعاقدين إلزام أحدهما بها دون الآخر (على تفصيل بين الصيانة المعتادة وغير المعتادة معروف في عقد الإجارة ، وفي معيارها الصادر من هيئة المحاسبة في البحرين).
- لو أننا فعلنا ذلك لعاد حق الانتفاع سويًا سهل التقويم والتداول ، لا غرر فيه ولا ظلم. وهو معروف من قديم الزمان باسم عقد الإجارة ! الذي يملك به المستأجر منافع المأجور لمدة محددة وبعوض، وله أن يتصرف فيها تصرف المالك.

### الأسئلة الفقهية الأربعة الفارقة - حول حق الانتفاع القانوني

أوازن الآن فقهيًا بين التقنيات العربية التالية بإيجاز ، وهي القانون المدني المصري والقوانين العربية القريبة منه : السوري - العراقي - الكويتي - البحريني. والقانون المدني الأردني والقوانين العربية القريبة منه ، والمستمدة من الفقه الإسلامي: المدني السوداني والمدني الإماراتي- والمشروع المصري لتقنين أحكام الشريعة في المعاملات المدنية - والمشروع العربي الموحد. وأقتصر على الجوانب التي هي مصدر الاعتراضات الفقهية على حق الانتفاع القانوني ، معبرا عنها بأربعة أسئلة فارقة ، جميعها تتعلق بالحق المكسوب بمعاوضة :

س١: هل يجيز هذا التقنين كسب حق الانتفاع القانوني بالمعاوضة ؟ أم يحصر كسب هذا الحق بالتبرعات فقط .

س٢: هل ينتهي حق الانتفاع العقاري بموت المنتفع ؟

س٣: هل ينتهي حق الانتفاع العقاري بهلاك العين؟

س٤: هل يعفي مالك العين من تبعات العيوب الخفية، ومن الإصلاحات الجسيمة اللازمة لاستمرار منافع العين؟



### جدول اجابات الأسئلة الأربعة الفارقة - في التقنيات العربية

التقنين	س ١	س ٢	س ٣	س ٤
المدني المصري ١٩٤٨	نعم	نعم	نعم (ب)	نعم
المدني السوري ١٩٤٩	نعم	نعم	نعم (ب)	نعم (أ)
المدني العراقي ١٩٥١	نعم	نعم	نعم (ب)	نعم
المدني الكويتي ١٩٨٠	نعم	نعم	نعم (ب)	نعم (أ)
المدني البحريني ٢٠٠٢	نعم	نعم	نعم (ب)	لا (ج)
المدني الأردني ١٩٧٦	نعم	نعم	نعم (ب)	نعم (د)
المدني الاماراتي 1985 ( هـ )	نعم	لا (بل يورث)	نعم (ب)	نعم (د)
المشروع المدني المصري بعد ١٩٨٠	نعم	نعم	نعم (ب)	نعم
المشروع العربي الموحد ١٩٨٩( هـ )	نعم	نعم	نعم (ب)	نعم (د)
قانون المعاملات المدنية السوداني 1984 ( هـ )	تجاهل تماما حق الانتفاع القانوني . وفصل في مواده ٥٦٥ - 573 حقوق الانتفاع بالارض ، وبخاصة تلك التي تمنحها سلطة عامة.			

#### حواشي الجدول

- (أ) لم يصرح بها نص القانون لكن تستنتج منه.  
 (ب) لكن إن عوّض المالك عن الهلاك انتقل حق الإنتفاع القانوني الى هذا التعويض.  
 (ج) أعفى المالك من تبعة العيوب الخفية. لكن ألزمه بالتكاليف غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة، إن كان حق الانتفاع القانوني قد تقرر بمقابل .  
 (د) لكن يسمح بالاتفاق على غير ذلك في النفقات غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة.  
 (هـ) استمد من المدني الأردني مع تعديلات .



## تعليق على الجدول

الجواب الصحيح الذي يوجبه الفقه عن كل سؤال من الاسئلة الأربعة الفارقة هو: لا. وأي "نعم" هي خطأ. والتقنين الوحيد الذي وفقه الله لذلك الجواب هو السوداني ، إذ تجاهل تماماً حق الانتفاع القانوني، فقال لا ، بلسان الحال.

أما ما عدا السودان ، فالجدول كله «نعم» ، سوى (لأين) ثمينتين ، تميز بإحدهما المدني البحريني، وبالثنائية المدني الاماراتي.

فجميع التقنينات إلا الاماراتي قد وقع فيها الغرر الفاحش ، إذ اجابت (بنعم) عن السؤالين ١ و ٢. بل زادت في الغرر إذ اجابت بنعم ايضا عن السؤال الثالث.

اما المدني الاماراتي فقد تحاشى الغرر الاكبر، بفضل الله، حيث صرح بكسب حق الإنتفاع القانوني بالإرث ، ولم ينهه بموت المنتفع . لكن التقنين المدني الاماراتي لم يوفق الى تحاشي الغرر الأقل ، حين جعل هلاك العين من أسباب انتهاء حق الانتفاع القانوني (مثله في ذلك مثل جميع التقنينات في الجدول).

وجميع التقنينات إلا المدني البحريني قد وقع فيها الظلم ، إذ اجابت (بنعم) عن السؤال الرابع ، فأعفت مالك العين من الإصلاحات الجسيمة ومن تبعة العيوب الخفية. أما المدني البحريني فلم يعف المالك من الاصلاحات ان كان حق الانتفاع القانوني قد كسب بعوض. فوفق للعدل بفضل الله. وهو بذلك التقنين الوحيد الذي صرح باختلاف الحكم في حق الإنتفاع القانوني المكسوب بالمعاوضة، عن ذلك المكسوب بالتبرع.

### حيرة ، ولغز فقهي

لا أكنتم القارئ حيرتي وتعجبي كيف ذهل عن الغرر الفاحش والظلم البين في حق الانتفاع القانوني المكسوب بعوض ، من صاغوا هذه التقنينات ، وبخاصة تلك المستمدة من الفقه. وهم أساتذة كبار في الفقه والقانون، نخالفهم الرأي هنا ، لكن نجلهم ونقتبس منهم ، مترحمين على من مضى وداعين بالخير لمن بقي.

لقد حيرني تتابع هذا الخطأ بين صانعي هذه التقنينات، وهو لغز يطلب حلاً وتفسيراً. بقيت متحيراً ، ثم انتبهت الى أن المشروع المصري لتقنين أحكام الشريعة ، (تحت مادته ١٠٠٨ الموافقة للمدني المصري م ٩٩٣/ والتي تقضي بانتهاء حق الانتفاع «على اي حال بموت المنتفع» ، تقول مذكرته الايضاحية (ص ٤٠٧) بأن هذا الحكم يتفق:

« ..مع ما يقرره الفقه الإسلامي حيث ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين...وهو ينتهي على اي حال بموت المنتفع ، فقد استقر رأي الحنفية على عدم توارث ملكية المنفعة ، وان كانوا يستثنون المرور والشرب (البدائع ج٧ ص ٣٥٣ و ٣٥٤) . و ذلك على خلاف الشافعية والحنابلة لأن المنافع تورث عندهم باعتبارها أموالاً. وقد نصت المادة ٣٥ من من مرشد الحيران على أن :  
( ينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع ، وبانقضاء المدة المعينة له إن كان له مدة ، وبهلاك العين المنتفع بها).» أ.هـ.





## وهذا أرشدني الى حل اللغز :

فمرشد الحيران لقدري باشا ، هومشروع تقنين مبني على المذهب الحنفي،  
وظاهر عبارة المادة ٣٥ يدل بادي الرأي على أن مذهب الحنفية يؤيد الحكم بانتهاء حق الانتفاع  
القانوني بهلاك المنتفع أو هلاك العين المنتفع بها. و هذا في تقديري هو مصدر الذهول عما في هذا  
الحكم من غرر فاحش.

لكن ماذا يعني الحنفية بكلمة «ينتهي» في عبارة المادة ٣٥ ؟ لا مجالاً للشك بأنهم يعنون  
«انفساخ» عقد الانتفاع . إذ المذهب هو «انفساخ الإجارة بموت أحد العاقدين ..» (الشيخ الوالد  
مصطفى الزرقا، رحمه الله ، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي ، ط ١٤٢٠ هـ /  
١٩٩٩ م ، ف ٣/٣ ، ص ٤٦) .

ومعلوم ان انفساخ العقد يقتضي رد طرفيه الى حالهما قبل التعاقد . ففي العقود الفورية كبيع  
سلعة حاضرة يترادان المبيع والثمن .

« وأما العقود المستمرة قبل تمام تنفيذها، كالإجارة التي مضى من مدتها قسم وبقي قسم، فإنها  
تقبل الفسخ بالنسبة إلى ما بقي من مدتها دون ما مضى. فإن ما مضى يجري على حكم العقد؛  
ويكون للمؤجر حصة الزمن الماضي من الأجرة المتفق عليها». (الزرقا ، المدخل الفقهي العام ، ط  
١٤١٨ هـ ، ج ١- ص ٥٩٧) . وعليه «..إعادة الأجرة المسلفة عن المدة الباقية ..» (الزرقا المدخل،  
ج ١ ، ف ٧/٤٥ ، ص ٦٠١).

فانتهاء حق الانتفاع يعني هنا عند الحنفية فسخ العقد ورد العين الى ربها ، ورد العوض بنسبة  
ما بقي من العقد، إلى المنتفع أو ورثته.

فهل هذا هو معنى انتهاء حق الانتفاع القانوني بهلاك المنتفع أو هلاك العين؟

الجواب بلا شك هو : لا ثم لا . بل المعنى القانوني المقصود هو اعتبار هذا الهلاك انقضاءً للالتزام رب  
العين باتاحتها للمنتفع . فهو بمثابة عقد انتهى بتنفيذ التزاماته من الطرفين. وتعود العين لربها .  
وليس هذا الهلاك قانوناً هو عارض غير ارادي طراً وأدى الى انحلال العقد بانفساخه اثناء تنفيذه،  
كما هو عند الحنفية. وشتان ما بين انتهاء العقد وانقضاء التزاماته بالتنفيذ ، وبين انحلال عقده  
بالانفساخ لعارض ينشئ التزامات جديدة تتولد من الانحلال، كالتراذ ( الزرقا ، المدخل الفقهي ،  
ج ١ الفصل ٤٥ :انحلال العقد ، وبخاصة ، ص ٦٠١) .

والمدني السوري في مادته ٩٣٦ / ٢ أزال اي لبس حيث اجتنب كلمة ينتهي ، فقال : ” ويسقط  
هذا الحق حتماً بموت المنتفع».

نتيجة: إن مذهب الحنفية ، على التحقيق، لا يصلح سنداً للحكم بانتهاء حق الانتفاع القانوني بهلاك  
المنتفع أو هلاك العين.

ومذهب الحنفية في هذا الموضوع ، مع أنه مرجوح في نظر فقهاء قدامى ومحدثين ، لا يؤدي على  
أي حال إلى غرر فاحش ، لأنه بالهلاك يفسخ العقد ، ولا يبرته بترا فيظلم المنتفع . بخلاف حق  
الانتفاع القانوني .

واتطلع الى سماع راي العلماء الأفاضل في هذا الموضوع.



## نتائج البحث:

إن علة العلل ومنبع الظلم والغبن الفاحش في حق الانتفاع القانوني هو السماح بكسبه بعقد معاوضة، في حين ان مقومات هذا الحق القانوني وتفصيله لا تستقيم شرعاً وعدلاً إلا عند كسبه تبرعاً بلا عوض (هبة او وصية أو وقفا أو عمرى بشروطها الشرعية). ولو منعنا كسب حق الانتفاع القانوني بالمعاوضة التي تفسده ، لشفي من علله ولم يعد فيه مقال. لكنه حينئذ يفقد أهميته في الصناعة المالية التي مدارها على المعاوضات لا على التبرعات. والحقيقة هي أن هذه الصناعة غنية عن هذا الحق بما عندها من العقود الكثيرة ، ومما يمكن ابتكاره موافقا للفقهاء. ونصيحتي للصناعة ان تنتبه الى تعبير المدنى المصري والتقنيات الأربعة التي تابعته بأن هذا الحق ” ينتهي حتما بموت المنتفع ” أو نحو ذلك ، مما يعني قانونا أن هذا الحكم هو من النظام العام الذي لا يسمح بمخالفته . ففي الوضع الحاضر أقترح التصريح في العقود التي تستخدم تعبير ” حق الانتفاع» ، بأنه لا يتصل على الإطلاق بحق الانتفاع القانوني، اجتنابا لأي لبس لو حصل نزاع قضائي .

وعلى من يرى في حق الانتفاع القانوني فائدة للصناعة أن يأتي بأمثلة محددة لهذا العقد:

- تخلو من الغرر الفاحش والظلم، حتى يمكن قبولها فقها.
- ولا تغني عنها حقوق الانتفاع المعروفة فقها .

وهيهات !

لذلك أقول في حق الانتفاع القانوني :

« فكشّفه التمحيص حتى بدا ليا »	« وحق انتفاع » كان شيئا ملففاً
يغزّ به من ثمر المال لاهيا	عدمك من حق عديم غناؤه
فحاطبٌ ليلٍ قد حَمَلت دواها	وإن تشتري حق انتفاع تجارةً
وإن تبتغي رشداً فلا تلف شاريا	فإن تبتغي عدلاً فلا تُلف بائعاً

هذا ما يسر الله بيانه ، فله الحمد اولاً وآخراً ، والصلاة والسلام على رسوله الكريم معلم الخير .



## ملحق

## مواد حق الانتفاع القانوني في التقنينات العربية

## التقنينات

- ١ - في القانون المدني المصري ١٩٤٨
- ٢- في القانون المدني السوري ١٩٤٩
- ٣ - في القانون المدني العراقي ١٩٥١
- ٤- في القانون المدني الكويتي ١٩٨٠
- ٥ - في القانون المدني البحريني ٢٠٠١
- ٦- في القانون المدني الأردني ١٩٧٦
- ٧ - في القانون المدني الاماراتي ١٩٨٥
- ٨ - في المشروع المدني المصري بعد ١٩٨٠
- ٩ - في المشروع العربي الموحد على أساس الفقه الإسلامي ١٩٨٩
- ١٠ - في قانون المعاملات المدنية السودانية ١٩٨٤

## ١ - في القانون المدني المصري ١٩٤٨

## مادة ٩٨٤

(١) حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم . (٢) ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياه وقت الوصيه كما يجوز للحمل المستكن .

## مادة ٩٨٥

يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذى انشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية :

## مادة ٩٨٦

تكون ثمار الشئ المنتفع به من حق المنتفع بنفسه مدة انتفاعه مع مراعاة احكام الفقرة الثانية من المادة ٩٩٣.

## مادة ٩٨٧

(١) على المنتفع أن يستعمل الشئ بحالته التى تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره ادارة حسنة . (٢) وللمالك أن يعترض على أى استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشئ فاذا اثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات فان لم يقدمها المنتفع أو ظل على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالا غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها فللقاضى أن ينزع هذه العين من تحت يده وأن يسلمها الى اخر يتولى ادارتها بل له تبعا لخطورة الحال أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون اخلال بحقوق الغير .



## مادة ٩٨٨

(١) المنتفع ملزم اثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة وبكل النفقات التي تقتضيها اعمال الصيانة . (٢) اما التكاليف غير المعتادة والأصلاحات الجسيمة التي [ لم ؟ ] تنشأ عن خطأ المنتفع فانها تكون على المالك . ويلتزم المنتفع أن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك فان كان المنتفع هو الذي قام بالانفاق كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع .

## مادة ٩٨٩

(١) على المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشئ ما يبذله الشخص المعتاد . (٢) وهو مسئول عن هلاك الشئ ولو بسبب اجنبى اذا كان قد تأخر في رده الى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع .

## مادة ٩٩٠

اذا هلك الشئ او احتاج الى اصلاحات جسيمة مما يجب على المالك ان يتحمل نفقاته او الى اتخاذ اجراء يقيه من خطر لم يكن منظورا فعلى المنتفع أن يبادر باخطار المالك وعليه اخطاره ايضا اذا استمسك اجنبى بحق يدعيه على الشئ نفسه .

## مادة ٩٩١

(١) اذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفاله به فان لم يقدمها يبيع المال المذكور ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يتولى المنتفع ارباحها . (٢) وللمنتفع الذى قدم كفاله أن يستعمل الأشياء القابلة للأستهلاك وانما عليه أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع وله نتاج المواشى بعد أن يعوض منها مانفق من الأصل بحادث مفاجئ .

## مادة ٩٩٢

(١) ينتهى حق الانتفاع بانتهاء الأجل المعين فان لم يعين له أجل عد مقررا لحياة المنتفع , وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع قبل انقضاء الأجل المعين . (٢) واذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم تركت الأرض للمنتفع أو لورثته الى حين ادراك الزرع , على أن يدفعوا اجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن .

## مادة ٩٩٣

(١) ينتهى حق الانتفاع بهلاك الشئ الا انه ينتقل من هذا الشئ الى ماقد يقوم مقامه من عوض . (٢) واذا لم يكن الهلاك راجعا الى خطأ المالك فلا يجبر على اعادة الشئ لأصله , ولكنه اذا اعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع اذا لم يكن الهلاك بسببه . وفي هذه الحالة تطبق المادة ٩٨٩ الفقرة الثانية . ٩٩٤ -- ينتهى حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة .



## ٢- في القانون المدني السوري ١٩٤٩

مادة ٩٣٦

- ١ - الانتفاع. هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله.
- ٢ - ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع. ٣ - ولا يجوز إنشاء حق انتفاع لصالح شخص اعتباري.

مادة ٩٣٧

ينشأ حق الانتفاع بمجرد إرادة الإنسان. ويمكن إنشاؤه لأجل أو بشرط.

مادة ٩٣٨

- يجوز في الأمور العقارية. إنشاء حق الانتفاع على الحقوق التالية: ١ - الملكية. ٢ - التصرف. ٣ - السطحية. ٤ - الإجارتين. ٥ - الإجارة الطويلة.

### في حقوق الاستعمال والاستغلال العائدة للمنتفع

مادة ٩٤٣

للمنتفع حق الاستعمال القائم باستخدام العقار لاستمتاعه الذاتي أو لصالحه الشخصي. ويكون هذا الحق شاملاً شمول حق مالك العقار. ويدخل في ذلك استعمال حقوق الارتفاق وكذلك حق الصيد والقنص. ما لم يكن صاحب العقار قد أجر هذه الحقوق قبل إنشاء حق الانتفاع.

مادة ٩٤٧

- ١ - يحق للمنتفع أن يتنازل عن حقه مجاناً أو ببذل. ما لم يكن في صك إنشاء الانتفاع أحكام تخالف ذلك. ٢ - ويظل حق الانتفاع بعد التنازل قائماً في شخص المتنازل. ولذلك لا يكون المتنازل في حل من التزامه تجاه مالك الرقبة. ٣ - ويسقط حق الانتفاع بموت المتنازل. لا بموت المتنازل له.

مادة ٩٤٩

- ١ - تكون على عاتق المنتفع: الضرائب العقارية المختلفة. وكذلك الترميمات اللازمة لصيانة العقار.
- ٢ - أما التصليحات الكبيرة، أي التي تتعلق بتجديد قسم مهم من العقار وتستوجب مصاريف غير عادية. فإنها تترتب على مالك الرقبة.

مادة ٩٥٠

- ١ - إن مالك الرقبة والمنتفع غير ملزمين بإعادة بناء ما تهدم بسبب قدمه أو قضاء وقدرًا. ٢ - إلا أنه إذا حدث الانهدام على أثر كارثة وكان العقار المهديم كله أو بعضه مؤمناً. فيجوز بناء على طلب مالك الرقبة أو المنتفع استعمال التعويض المدفوع لتجديد بناء العقار أو ترميمه.



### ٣ - في القانون المدني العراقي ١٩٥١

١ - اسباب كسب المنفعة

مادة ١٢٤٩

يصح ان تملك منافع الاعيان دون رقبتهها سواء كانت الاعيان عقاراً او منقولاً.

مادة ١٢٥٠

يكسب حق المنفعة بالعقد وبالوصية ويجوز كذلك ان يحتج الحائز لهذا الحق بالتقادم.

٢ - حقوق المنتفع والتزاماته

مادة ١٢٥١

يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي انشأ حق الانتفاع، وكذلك الاحكام المقررة في المواد الآتية:

مادة ١٢٥٢

للمنتفع ان يستعمل الشيء المنتفع به وتوابعه، وله ان يستولي على ثماره مدة انتفاعه به وله نتاج المواشي، وعليه ان يعرض منها ما نفق من الاصل.

مادة ١٢٥٣

١ - للمنتفع ان يتصرف في حقه معاوضة او تبرعاً، ما لم يكن في السند الذي انشأ هذا الحق احكام تخالف ذلك.

٢ - ويبقى حق الانتفاع بعد التصرف فيه قائماً في شخص المنتفع، ويسقط بموته لا بموت من تلقى المنفعة منه.

مادة ١٢٥٤

١ - على المنتفع ان يستعمل الشيء بحسب ما اعد له وان يبذل من العناية في حفظه ما يبذله الشخص المعتاد، وهو مسؤول عن هلاكه ولو بغير تعد اذا كان قد تأخر رده الى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع.

٢- وللمالك ان يعترض على استعمال غير مشروع او غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا اثبت ان حقوقه في خطر جاز ان يطالب بتقديم تأمينات فان لم يقدمها المنتفع او بقي على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالاً غير مشروع او غير متفق مع طبيعتها فللمحكمة ان تنزعها من يده وتسلمها الى عدل يتولى ادارتها وللمحكمة تبعاً لخطورة الحال ان تحكم بانتهاء حق الانتفاع دون اخلال بحقوق الغير.



## مادة ١٢٥٥

١- المنتفع ملزم اثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة وبالنفقات التي تقتضيها اعمال الصيانة.  
٢- اما التكاليف غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع، فانها تكون على المالك بلا جبر عليه، ويلتزم المنتفع ان يؤدي للمالك فوائد ما نفقة في ذلك، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره.

## مادة ١٢٥٦

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

## ٣ - اسباب انقضاء حق المنفعة

## مادة ١٢٥٧

ينتهي حق المنفعة بانقضاء الاجل المعين له فان لم يعين له اجل عد مقررأ مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الاجل المعين.

## مادة ١٢٥٨

١ - ينتهي حق المنفعة بهلاك الشيء غير ا نه اذا عوض المالك عن الهلاك انتقل حق المنفعة الى هذا التعويض.  
٢ - واذا لم يكن الهلاك راجعاً الى خطأ المالك فلا يجبر على اعادة الشيء الى اصله ولكنه اذا اعاده رجع للمنتفع حق المنفعة اذا لم يكن الهلاك بسببه وتطبق الفقرة الثانية من المادة ١٢٥٥ في هذه الحالة.

## مادة ١٢٥٩

ينتهي حق المنفعة اذا اجتمع في شخص واحد صفتا المنتفع والمالك غير انه لا يعد منتهياً ان كان للمالك مصلحة في بقائه ان كانت الرقبة مرهونة.

## مادة ١٢٦٠

ينتهي حق المنفعة بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة.



#### ٤- في القانون المدني الكويتي ١٩٨٠

المادة رقم ٩٤٤- المدني الكويتي  
يكسب حق الانتفاع بتصرف قانوني او بمقتضى الحياة.

المادة رقم ٩٤٥  
يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي انشأ حق الانتفاع وكذلك الاحكام المقررة في المواد الاتية.

المادة رقم ٩٤٦  
تكون ثمار الشئ المنتفع به للمنتفع بنسبة مدة انتفاعه مع مراعاة احكام الفقرة الثانية من المادة ٩٥٢

المادة رقم ٩٤٧  
١- على المنتفع ان يستعمل الشئ بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما اعد له وان يديره ادارة حسنة.

- ومالك الرقبة ان يعترض على أي استعمال غير مشروع او غير متفق مع طبيعة الشئ ، فإذا اثبت ان حقوقه في خطر جاز له ان يطالب بتقديم تأمينات ، فإن لم يقدمها المنتفع او ظل رغم اعتراض مالك الرقبة يستعمل العين استعمالا غير مشروع او غير متفق مع طبيعتها ، فللقاضي ان ينزع هذه العين من تحت يده وان يسلمها الى آخر يتولى ادارتها ، وله تبعا لخطورة الحال ان يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون اخلال بحقوق الغير.

المادة رقم ٩٤٨  
١- المنتفع ملزم اثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة ، وبكل النفقات التي تقتضيها اعمال الصيانة.  
- وهو مسئول عن هلاك الشئ ولو بسبب اجنبي اذا كان قد تأخر بعد اذاره عن رده الى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع ، الا اذا اثبت ان الشئ كان يهلك ولو في يد المالك.

المادة رقم ٩٤٩  
١- على المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله الشخص العادي.  
- وهو مسئول عن هلاك الشيء ولو بسبب اجنبي إذا كان قد تأخر بعد اذاره عن رده إلى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع ، إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك ولو في يد المالك.





## المادة رقم ٩٥٠

إذا هلك الشئ أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة ، أو إلى اتخاذ إجراء يقيه من خطر لم يكن منظورا ، فعلى المنتفع أن يبادر باخطار المالك وعليه اخطاره أيضا إذا ادعى اجنبي استحقاق الشئ نفسه.

## المادة رقم ٩٥١

إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولا ، وجب جرده ولزم المنتفع تقديم تأمين كاف ، فإن لم يقدم المنتفع التأمين جاز للقاضي أن يأمر بوضع المال في يد أمين يتولى ادارته لحساب المنتفع.

## المادة رقم ٩٥٢

١- ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الاجل المعين ، فإن لم يعين له اجل عد مقرا لحياة المنتفع ، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع.  
- وإذا كانت الارض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الاجل أو موت المنتفع بزرع قائم ، تركت الارض للمنتفع أو لورثته إلى حين ادراك الزرع ، على أن يدفعوا اجرة الارض عن هذه الفترة من الزمن.

## المادة رقم ٩٥٣- المدني الكويتي

ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشئ ، غير انه إذا قام مقام الشئ عوض ما ، فإن حق الانتفاع ينتقل إليه.

## ٥ - في القانون المدني البحريني ٢٠٠١

## ( مادة ) ٩١٣

حق الانتفاع يكسب بتصرف قانوني أو بمقتضى الحياة .

## ( مادة ) ٩١٤

يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية .

## ( مادة ) ٩١٥

تكون ثمار الشيء المنتفع به للمنتفع بنسبة مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة ( ٩٢١ ) .

## ( مادة ) ٩١٦

( أ ) على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة .



( ب ) ومالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء ، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات ، فإن لم يقدمها المنتفع أو ظل رغم اعتراض مالك الرقبة يستعمل العين استعمالا غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها فللقاضي أن ينزع العين من تحت يده وأن يسلمها إلى آخر يتولى إدارتها ، وله تبعا لخطورة الحال أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير .

( مادة ) ٩١٧

( أ ) المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة ، وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة .  
( ب ) ولا يجبر مالك الرقبة على أداء التكاليف غير المعتادة ولا الاصلاحات الجسيمة ولو حصلت بغير خطأ المنتفع ، وذلك ما لم يكن حق الانتفاع قد تقرر بمقابل ، أو اشترط غيره .

( مادة ) ٩١٨

( أ ) على المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله الشخص المعتاد .  
( ب ) وهو مسئول عن هلاك الشيء ولو بسبب أجنبي إذا كان قد تأخر بعد إعداره عن رده إلى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع ، إلا إذا أثبت أن الشيء كان يهلك ولو في يد المالك .

( مادة ) ٩١٩

إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة ، أو إلى اتخاذ إجراء يقيه من خطر لم يكن منظورا، فعلى المنتفع أن يبادر بإخطار المالك ، وعليه إخطاره أيضا إذا ادعى أجنبي استحقاق الشيء نفسه .

( مادة ) ٩٢٠

إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولا ، وجب جرده ولزم المنتفع تقديم تأمين كاف . فإن لم يقدم المنتفع التأمين ، جاز للقاضي ، أن يأمر بوضع المال في يد أمين يتولى إدارته لحساب المنتفع . وإذا شمل حق الانتفاع أشياء لا يمكن استعمالها دون استهلاكها كان للمنتفع الحق في استهلاكها بشرط أن يرد مثلها عند انتهاء حقه في الانتفاع ، وللمنتفع نتاج المواشي بعد أن يعوض منها ما نفق من الأصل في حادث فجائي .

( مادة ) ٩٢١

( أ ) ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فإن لم يعين له أجل عد مقمرا لحياة المنتفع ، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع .



( ب ) وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم ، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع ، على أن يدفعوا أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن .

( مادة ) ٩٢٢

ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء ، إلا أنه ينتقل من هذا الشيء إلى ما قد يقوم مقامه من عوض . وإذا لم يكن الهلاك راجعا إلى خطأ المالك ، فلا يجبر على إعادة الشيء لأصله . ولكنه إذا أعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع إذا لم يكن الهلاك بسببه .

( مادة ) ٩٢٣

( أ ) لا تسمع عند الإنكار الدعوى بحق الانتفاع إذا لم يستعمل مدة خمس عشرة سنة .  
( ب ) وإذا كان حق الانتفاع لعدة شركاء على الشيوخ ، فاستعمال أحدهم الحق يقطع مدة عدم سماع الدعوى لمصلحة الباقين ، كما أن وقف المدة لمصلحة أحد الشركاء يوقفها لمصلحة الآخرين .

#### ٦- في القانون المدني الأردني ١٩٧٦

حق الانتفاع ١٢٠٥

الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وان لم تكن رقبته مملوكة للمنتفع .

حق الانتفاع ١٢٠٦

يكسب حق الانتفاع بالعقد او بالوصية او بمرور الزمان .

اثر حق الانتفاع ١٢٠٧

يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي انشا حق الانتفاع وكذلك الاحكام المقررة في المواد الآتية .

اثر حق الانتفاع ١٢٠٨

ثمار الشئ المنتفع به من حق المنتفع مدة انتفاعه.



### اثار حق الانتفاع ١٢٠٩

١. للمنتفع ان يتصرف في العين المنتفع بها التصرف المعتاد اذا كان سند الانتفاع مطلقا من كل قيد.
٢. فاذا كان مقيدا بقيد فللمنتفع ان يستوفي التصرف بعينه او مثله او ما دونه ، ومالك الرقبة ان يعترض على اي استعمال غير مشروع او لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به وان يطلب من المحكمة انهاء حق الانتفاع ورد الشيء اليه دون اخلال بحقوق الغير.

### اثار حق الانتفاع ١٢١٠

١. المنتفع ملزم في اثناء انتفاعه بالنفقات التي يقتضيها حفظ العين المنتفع بها واعمال الصيانة.
٢. اما النفقات غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فانها تكون على المالك بلا جبر عليه . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك .

### اثار حق الانتفاع ١٢١١

١. على المنتفع ان يعنى بحفظ الشيء المنتفع به عناية الشخص المعتاد .
٢. فاذا تلف الشيء او هلك دون تعد او تقصير من المنتفع فلا ضمان عليه.

### اثار حق الانتفاع ١٢١٢

- على المنتفع ضمان قيمة الشيء المنتفع به اذا تلف او هلك بعد انقضاء مدة الانتفاع ولم يردده لمالكه مع امكان الرد ولو لم يستعمل ذلك الشيء بعد انقضاء المدة وان لم يطلبه المالك.

### اثار حق الانتفاع ١٢١٣

١. على المنتفع ان يخطر المالك : (أ) . اذا ادعى الغير حقا على الشيء المنتفع به او غصبه غاصب . (ب). اذا هلك الشيء او تلف او احتاج الى اصلاحات جسيمة مما يقع على عاتق المالك . (ج). اذا احتاج الى اتخاذ اجراء لدفع خطر كان خفيا .
٢. فاذا لم يقيم المنتفع بالاحطار فانه يكون مسؤولا عن الضرر الذي يلحق المالك.

### اثار حق الانتفاع ١٢١٤

١. للمنتفع ان يستهلك ما استعاره من المنقولات التي لا يمكن الانتفاع بها الا باستهلاك عينها وعليه رد مثلها او قيمتها بعد انتهاء حقه في الانتفاع وعليه ضمانها اذا هلكت قبل الانتفاع بها ولو بغير تعديه لكونها قرضا.
٢. اذا مات المنتفع بالمنقولات المشار اليها قبل ان يردها لصاحبها فعليه ضمان مثلها او قيمتها في تركته.

### انتهاء حق الانتفاع ١٢١٥

- ينتهي حق الانتفاع:
١. بانقضاء الاجل المحدد له.



٢. بهلاك العين المنتفع بها .
٣. بتنازل المنتفع .٤. بانتهائه بقضاء المحكمة لسوء الاستعمال .
٥. باتحاد صفتي المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقاءه كان كانت الرقبة مرهونة.
٦. يموت المنتفع اذا لم ينص القانون على غير ذلك .

#### انتهاء حق الانتفاع ١٢١٦

اذا انقضى الاجل المحدد للانتفاع او مات المنتفع في اثناؤه وكانت الارض المنتفع بها مشغولة بزراعة تركت الارض للمنتفع او ورثته باجر المثل حتى يدرك الزرع ويحصد ما لم ينص القانون على غير ذلك.

#### انتهاء حق الانتفاع ١٢١٧

١. اذا انتهى حق المنفعة بهلاك الشيء ودفع عنه تعويض او تامين انتقل حق المنفعة الى العوض ومبلغ التامين .
٢. واذا لم يكن الهلاك راجعا الى خطأ المالك فلا يجبر على اعادة الشيء الى اصله ولكنه اذا اعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع اذا لم يكن الهلاك بسببه ما لم يتفق على غير ذلك.

#### انتهاء حق الانتفاع ١٢١٨

تنازل المنتفع عن حق الانتفاع لا يؤثر على التزاماته لمالك العين المنتفع بها ولا على حقوق الغير.

#### انتهاء حق الانتفاع ١٢١٩

لا تسمع دعوى المطالبة بحق الانتفاع اذا انقضت على عدم استعماله مدة خمس عشرة سنة.

### ٧ - في القانون المدني الاماراتي ١٩٨٥

#### المادة ١٣٣٣

الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها.

#### المادة ١٣٣٤

يكسب حق الانتفاع بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالميراث أو بمرور الزمان.

#### المادة ١٣٣٥

الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة ينظمها قانون خاص.

٢ - أثر حق الانتفاع



## المادة ١٣٣٦

يراعي في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية:

## المادة ١٣٣٧

ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع مدة انتفاعه.

## المادة ١٣٣٨

- ١- للمنتفع أن يتصرف في العين المنتفع بها التصرف المعتاد اذا كان سند الانتفاع مطلقا من كل قيد.
- ٢- فإذا كان مقيدا بقيد فللمنتفع أن يستوفي التصرف بعينه أو مثله أو ما دونه.
- ٣- ومالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به وان يطلب من المحكمة إنهاء حق الانتفاع ورد الشيء إليه دون إخلال بحقوق الغير.

## المادة ١٣٣٩

- ١- المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بالنفقات المعتادة التي يقتضيها حفظ العين المنتفع بها وأعمال الصيانة.
- ٢- أما النفقات غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك. كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

## المادة ١٣٤٠

- ٢- على المنتفع أن يعني بحفظ الشيء المنتفع به عناية الشخص المعتاد.
- ٣- فإذا تلف الشيء أو هلك دون تعد أو تقصير من المنتفع فلا ضمان عليه.

## المادة ١٣٤١

على المنتفع ضمان قيمة الشيء المنتفع به اذا تلف أو هلك بعد انقضاء مدة الانتفاع ولم يرده لمالكة مع إمكان الرد ولو لم يستعمل ذلك الشيء بعد انقضاء المدة وان لم يطلبه المالك.

## المادة ١٣٤٢

- ١- على المنتفع أن يخطر المالك :
  - أ- اذا ادعى الغير حقا على الشيء المنتفع به أو غصبه غاصب.
  - ب- اذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج الى إصلاحات جسيمة مما تقع على عاتق المالك.
  - ج- اذا احتاج الى اتخاذ إجراءات لدفع خطر كان خفيا.
- ٢- فإذا لم يقم المنتفع بالإخطار فانه يكون مسؤولا عن الضرر الذي يلحق المالك.

## المادة ١٣٤٣

١- للمنتفع أن يستهلك ما ينتفع به من المنقولات التي لا يمكن الانتفاع بها إلا باستهلاك عينها وعليه رد مثلها أو قيمتها بعد انتهاء حقه في الانتفاع وعليه ضمانها اذا هلكت قبل الانتفاع بها ولو



بغير تعديده لكونها قرضا.

- ٢- وإذا مات المنتفع بالمنقولات المشار إليها قبل أن يردها لصاحبها فعليه ضمان مثلها أو قيمتها في تركته.  
٣- انتهاء حق الانتفاع

#### المادة ١٣٤٤

ينتهي حق الانتفاع :

- ١- بانقضاء خمسين سنة ما لم ينص سند إنشائه على مدة أخرى.  
٢- بهلاك العين المنتفع بها.  
٣- بتنازل المنتفع.  
٤- بإنهائه بقضاء المحكمة لسوء الاستعمال.  
٥- باتحاد صفتي المالك والمنتفع بما لم تكن للمالك مصلحة في بقائه كأن كانت الرقبة مرهونة.

#### المادة ١٣٤٥

إذا انقضى الأجل المحدد للانتفاع وكانت الأرض المنتفع بها مشغولة بزراعته تركت الأرض للمنتفع بأجر المثل حتى يدرك الزرع ويحصد ما لم ينص القانون على غير ذلك.

#### المادة ١٣٤٦

- ١- إذا انتهى حق الانتفاع بهلاك الشيء ودفع تعويض أو تأمين انتقل حق المنتفع الى العوض أو مبلغ التأمين.  
٢- وإذا لم يكن الهلاك راجعا الى خطأ المالك فلا يجبر على إعادة الشيء الى أصله ولكنه اذا أعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع اذا لم يكن الهلاك بسببه ما لم يتفق على غير ذلك.

#### المادة ١٣٤٧

تنازل المنتفع عن حق الانتفاع لا يؤثر على التزاماته لمالك العين المنتفع بها ولا على حقوق الغير.

#### المادة ١٣٤٨

لا تسمع دعوى المطالبة بحق الانتفاع بمرور الزمان إذا انقضت على عدم استعماله مدة خمس عشرة سنة.

### ٨- في مشروع قانون مدني مصري - طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية أعد بعد ١٩٨٠

#### حق الانتفاع

##### مادة ٩٩٧

الانتفاع حق عيني يخول المنتفع سلطة استعمال واستغلال شيء غير قابل للاستهلاك أو حق للغير، وينتهي حتما بموت المنتفع.

- ١- إنشاء حق الانتفاع



## مادة ٩٩٨

يكسب حق الانتفاع بالتصرف القانوني أو بالشفعة أو بمقتضى الحيازة عند عدم سماع الدعوى.

## مادة ٩٩٩

يجوز تقرير الانتفاع لشخص اعتباري، بشرط إلا تزيد مدته على ثلاثين سنة.

## مادة ١٠٠٠

يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع. وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية:

## مادة ١٠٠١

١. تكون ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع على قدر مدة انتفاعه.
٢. وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة بزرع قائم وقت بداية حق الانتفاع، تركت الأرض للمالك إلى حين إدراك الزرع، على أن يؤدي للمنتفع أجره الأرض عن هذه الفترة من الزمن. وإذا كانت الأرض مشغولة بالزرع عند نهاية هذا الحق، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع، على أن يؤديوا للمالك أجره الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

## مادة ١٠٠٢

١. للمنتفع أن يتصرف في حقه، ما لم يتفق على خلاف ذلك.
٢. وفي حالة النزول عن حق الانتفاع يبقى المنتفع ملتزماً نحو المالك بما ترتب في ذمته من التزامات نحوه، ما لم يقبل المالك التصرف.
٣. وينتهي حق الانتفاع في جميع الأحوال بموت المنتفع الأصلي.

## مادة ١٠٠٣

١. على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له، وأن يديره إدارة حسنة.
٢. وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز أن يطالب بتقديم تأمينات، فإن لم يقدمها المنتفع وظل على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها، فللقاضي أن ينزع هذه العين من تحت يده وأن يسلمها إلى آخر يتولى إدارتها، بل له تبعاً لخطورة الحال أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير.

## مادة ١٠٠٤

١. يلزم المنتفع أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة، وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة.
٢. أما التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ من خطأ المنتفع، فإنها تكون على المالك بلا جبر عليه، فإذا قام بها المنتفع كان له أن يسترد ما أنفقه عند انتهاء حق الانتفاع.

## مادة ١٠٠٥

١. على المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله الشخص العادي.





٢. وهو مسئول عن هلاك الشيء، ولو بسبب أجنبي، إذا كان قد تأخر عن رده إلى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع وإن لم يطلبه المالك.

مادة ١٠٠٦

إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة مما يجب على المالك أن يتحمل نفقاته، أو إلى اتخاذ إجراء يقيه من خطر لم يكن منظوراً، فعلى المنتفع أن يبادر بإخطار المالك. وعليه إخطاره أيضاً إذا ادعى أجنبي حقاً على الشيء ذاته.  
٣. انتهاء حق الانتفاع

مادة ١٠٠٨

ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع. وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع، حتى قبل انقضاء الأجل المعين.

مادة ١٠٠٩

١. ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء، إلا أنه ينتقل من هذا الشيء إلى ما قد يقوم مقامه من عوض.  
٢. وإذا لم يكن الهلاك راجعاً إلى خطأ المالك، فلا يجبر على إعادة الشيء إلى أصله. ولكنه إذا أعاده، رجع للمنتفع حق الانتفاع إذا لم يكن الهلاك بسببه، وفي هذه الحالة تطبق المادة ١٠٠٤ الفقرة الثانية.

## ٩ - في المشروع العربي الموحد على أساس الفقه الإسلامي ١٩٨٩

### مشروع قانون المعاملات المالية العربي الموحد على أساس الفقه الإسلامي

[المواد ١-٤٣٣ (النظرية العامة للالتزام) أعدتها لجنة خبراء خلال الفترة ١٩٨١ - ١٩٨٤، ثم تابعت لجنة مصغرة صياغة سائر المواد (٤٣٤ - ١٣١٦) وقدم كاملاً للأمانة العامة لجامعة الدول العربية عام ١٩٨٩]

مادة ١١١٠:

حق الانتفاع حق عيني أصلي يخول للمنتفع استعمال واستغلال عين مملوكة لغيره

مادة ١١١١:

يكسب حق الانتفاع بالتصرف القانوني أو بالحيازة أو بالتقادم

آثار حق الانتفاع

مادة ١١١٢:

يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية.



مادة ١١١٣:

ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع مدة انتفاعه.

مادة ١١١٤:

- ١- على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة.
- ٢- وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء ، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات ، فإن لم يقدمها المنتفع أو ظل على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها ، فللمحكمة أن تنتزع هذه العين من تحت يده وأن تسلمها إلى آخر يتولى إدارتها ، ولها تبعاً لخطورة الحال أن تحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير.

مادة ١١١٥:

- ١- المنتفع ملزم في أثناء انتفاعه بالنفقات التي يقتضيها حفظ العين المنتفع بها وأعمال الصيانة.
- ٢- أما النفقات غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع، فإنها تكون على المالك بلا جبر عليه.
- ٣- يسري أحكام الفئتين السابقتين ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة ١١١٦:

- ١- على المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله الشخص المعتاد.
- ٢- فإذا تلف الشيء أو هلك دون تعد أو تقصير من المنتفع فلا ضمان عليه.

مادة ١١١٧:

على المنتفع ضمان قيمة الشيء المنتفع به إذا تلف أو هلك بعد انقضاء مدة الانتفاع ولم يرد له مالكة مع إمكان الرد ولو لم يستعمل ذلك الشيء بعد انقضاء المدة وإن لم يطلبه المالك.

مادة ١١١٨:

- ١- على المنتفع أن يخطر المالك:
- أ- إذا ادعى الغير حقا على الشيء المنتفع به أو 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 خفياً.
- د- فإذا لم يحمي المنتفع بالإخطار فإنه يكون مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق المالك.

مادة ١١١٩:

- ١- للمنتفع أن يستهلك ما استعاره من المنقولات التي لا يمكن الانتفاع بها إلا باستهلاك عينها وعليه رد مثلها أو قيمتها بعد انتهاء حقه في الانتفاع وعليه ضمانها إذا هلكت قبل الانتفاع بها ولو بغير تعديده لكونها قرصاً.
- ٢- وإذا مات المنتفع بالمنقولات المشار إليها قبل أن يردها لصاحبها فضمان مثلها أو قيمتها في تركته.



مادة ١١٢٠:

ينتهي حق الانتفاع :

- ١- بانقضاء الأجل المحدد له.
- ٢- بهلاك العين المنتفع بها .
- ٣- بتنازل المنتفع .
- ٤- بإنهائه بقضاء المحكمة لسوء الاستعمال .
- ٥- باتحاد صفتي المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقائه كأن كانت الرقبة مرهونة.
- ٦- بموت المنتفع إذا لم ينص القانون على غير ذلك.

مادة ١١٢١:

إذا انقضى الأجل المحدد للانتفاع وكانت الارض المنتفع بها مشغولة بزراع تركت الأرض للمنتفع أو ورثته بأجر المثل حتى يدرك الزرع ويحصد ما لم ينص القانون على غير ذلك .

مادة ١١٢٢:

- ١- إذا انتهى حق المنفعة بهلاك الشيء ودفع عنه تعويض أو تأمين انتقل حق المنفعة الى العوض ومبلغ التأمين .
- ٢- وإذا لم يكن الهلاك راجعا الى خطأ المالك فلا يجبر على إعادة الشيء الى صله ولكنه اذا أعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع اذا لم يكن الهلاك بسببه ما لم يتفق على غير ذلك .

مادة ١١٢٣:

تنازل المنتفع عن حق الانتفاع لا يؤثر على التزاماته لمالك العين المنتفع بها ولا على حقوق الغير .

مادة ١١٢٤: المشروع العربي الموحد

لا تسمع دعوى المطالبة بحق الانتفاع بمرور الزمان اذا انقضت على عدم استعماله مدة خمس عشرة سنة .

## ١٠ - في قانون المعاملات المدنية السوداني ١٩٨٤

تجاهل تماما حق الانتفاع القانوني .

وفصل في مواده ٥٦٥ - ٥٧٣ حقوق الانتفاع بالارض ، وبخاصة تلك التي تمنحها سلطة عامة.