

الإطار المفاهيمي لحق الملكية بوجه عام

أولاً: تعريف حق الملكية

طبقاً لنص المادة 674 من القانون المدني المتواجدة في الكتاب الثالث الحقوق العينة الأصلية في الباب الأول المعنون بحق الملكية فإن >> الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة<<

وبالتالي فحق ملكية الشيء >> هو حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله و بالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون<< ، من خلال هذا التعريف يمكن أن نستنتج أمرين :

1. أن لحق الملكية عناصر و خصائص.

2. وأن لحق الملكية وظيفة اجتماعية.

ثانياً: عناصر حق الملكية

تتمثل عناصر حق الملكية في الاستعمال و الاستغلال و التمتع والتصرف، وقد رأينا أن المادة 674 نصت على أن عناصر حق الملكية هي الاستعمال و التمتع و التصرف، وأن حق الملكية هو أوسع الحقوق العينة نطاقاً، فمن له حق الملكية على شيء كان له حق استعماله وحق التصرف فيه، وبذلك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على شيء.

- فلا يكون الحق في الشيء حق ملكية اذا منع صاحب الحق من استعمال هذا الشيء أو من

استغلاله على نحو دائم.

- كذلك لا يكون الحق حق ملكية اذا منع صاحبه من التصرف في الشيء منعاً أبدياً وإنما

يجوز أن يمنع من التصرف لمدة معينة.

وفي هذا السياق يتبادر في أذهننا التساؤل حول ما الفرق بين الاستعمال والاستغلال اللذين يقرآن أحدهما من الآخر فكلاهما لاستعمال الشيء؛ حيث إذا استعمل المالك الشيء بشخصه يسمى استعمالاً، وإذا استعمله بواسطة غيره في مقابل أجر يتقاضاه من الغير يسمى هذا استغلالاً. وقد يستغل المالك الشيء مباشرة بنفسه، لذلك نجمع بين الاستغلال والاستعمال معاً.

أ/ الاستعمال:

يخول حق الملكية صاحبه أن يستعمل الشيء في كل ما اعد له هذا الشيء، وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه، فيستطيع أن يستعمل الشيء استعمالاً شخصياً (سكن، سيارة، ملابس، مجوهرات..)

وقد يصل في الاستعمال إلى أبعد حد في استهلاك الشيء كالطعام أو حديقة فيأكل ثمارها. وقد لا يستعمل المالك الشيء بنفسه بل يدعو غيره إلى استعماله تبرعا دون مقابل كما إذا دعا الغير للصيد و الققص في أرضه، أو استضاف الغير مدة من الزمن. ويعتبر من قبيل الاستعمال أعمال الحفظ و الصيانة التي يقوم بها المالك في ملكه كترميم المنزل، إعادة البناء بعد الهدم، إصلاح سيارة.

وتجدر الإشارة إلى أن التمييز بين استعمال المالك من استعمال غير المالك كالمنتفع و المستأجر والمرتهن؛ في أن المالك قد يصل في استعمال الشيء إلى حد إتلافه إذا أراد ذلك فله أن يقتلع الأشجار، يهدم، يتلف سيارة، ولا حد لسلطة في ذلك إلا ما يفرضه القانون عليه من حق، أما المنتفع والمستأجر و المرتهن فلا يجوز لهم في استعمالهم للشيء أن يتلفوه بل يجب عليهم أن يحافظ عليه حتى يردوه سالما للمالك.

***قيود الاستعمال :**

المالك كذلك يتقيد في استعماله للشيء القيود التي فرضها القانون، مثال ذلك لا يجوز للمالك أن يفتح مطلا على جاره إلا مسافة معينة حددها القانون، وليس له أن يقيم بناء خارج التنظيم، وليس له أن يستعمل ملكه استعمالا من شأنه أن يضر بالجار ضررا غير مألوف.

ولكن حتى في القيود يبقى هناك فرق بين المالك و غير المالك لأن الأصل في المالك أن كل استعمال مباح أيا كان إلا استعمالا يحرمه القانون، أي أن الأصل هو الإباحة والتحریم هو الاستثناء أما غير المالك كالمنتفع و المستأجر و المرتهن فالأصل أن كل استعمال محرم عليهم إلا ما أباحه القانون، أي أن الأصل هو التحريم والاستثناء هي الإباحة.

وكما أن للمالك أن يستعمل ملكه كما يشاء، كذلك له ألا يستعمله مثال منزل سكن أو عدم سكن، إلا إذا تدخل القانون و فرض على الملاك إسكان منازلهم إذا لم يسكنوها بأنفسهم.

ب-الاستغلال :

يمكن أن يكون الاستغلال مباشر أو غير مباشر، مثل أن يزرع الأرض مالكاها ويجن ثمارها، وقد يكون استغلال غير مباشر عن طريق جعل الغير يجن ثمار الشيء ويدفع مقابل الثمار للمالك

***قيود الإستغلال:**

يرد على الاستغلال ما يرد على الاستعمال من قيود، من ذلك ما يفرضه قانون إيجار الأماكن من تعيين حد أقصى للأجرة التي يقتضها المالك من المستأجر، أو إذا أراد المالك استغلال محل مقلق للراحة أو ضار بالصحة وجب عليه استيفاء شروط معينة والحصول على ترخيص إداري.

هذا وعدم الاستغلال يعادل الاستغلال من حيث الحق، فكلاهما حق للمالك، فيجوز للمالك أن يدع أرضه بورا لا يزرعها ولا يؤجرها للغير، كما يجوز له أن يبقي منزله خاليا لا يسكنه ولا يؤجره للغير ليسكنه و ذلك كله ما لم يفرض عليه القانون أن يقوم استغلال بملكه.

ج- التصرف :

هو استعمال لتعبير التصرف بمعنى واسع، فيشمل التصرف القانوني و التصرف المادي، ويدخل في التصرف المادي استهلاك الشيء و إتلافه، ولكننا تناولنا التصرف المادي في نطاق استعمال الشيء، واستبقينا للتصرف معناه المؤلف وهو التصرف القانوني الذي ينقل الملكية أو حقا عينيا آخر، فأعمال التصرف بمعنى يجوز للمالك أن يتصرف في ملكه، بجميع أنواع التصرفات. فيجوز له أن ينقل ملكية الشيء الذي يملكه إلى غيره بالبيع أو الهبة من التصرفات الناقلة للملكية ونقل الملكية على هذا الوجه هو أوسع ضروب التصرف الذي يستطيع المالك أن يقوم بها. وتجدر الإشارة إلى نقل ملكية الشيء إلى شخص آخر يعني زوال ملكيتها من طرف المالك، بحيث يصبح غيره هو المالك ، كما قد يكون نقل ملكية الشيء بمقابل أو بدون مقابل (هبة، بيع)، وقد يكون كلي أو جزئي. أو نقل لأحد عناصر الملكية مع استبقاء الملكية له كأن يرتب على المنزل المملوك حق انتفاع، فينقل بذلك إلى المنتفع عنصرى الاستعمال و الاستغلال و يستبقى الرقبة وحق التصرف فيها.

ويختلف التصرف في الملكية نفسها عن التصرف في عنصر من العناصر، في أن التصرف في الملكية ينقلها من المالك إلى غيره فلا تعود له إلا بسبب جديد من أسباب الملكية / أما التصرف في عنصر من عناصر الملكية فإنه لا ينقل الملكية من المالك إلى غيره، بل يستبقى المالك ملكه، وهي في الكثرة الغالية يسترد العنصر الذي يتصرف فيه بمجرد انقضاء حق الغير.

ثالثا: خصائص حق الملكية

لحق الملكية خصائص هي حق جامع؛ حق مانع؛ حق دائم، قديما يقال أنه حق مطلق، غير أنه على العكس من ذلك فهو حق مقيد، إذ يجب على المالك أن يلتزم حدود القانون وأن يقوم بما للملكية من وظيفة اجتماعية.

أ/الملكية حق جامع : قلنا سابقا أن الملكية حق يشتمل على أوسع السلطات التي يمكن أن تكون للشخص على الشيء، فهي تخول المالك الاستغلال بالشيء والانتفاع والتصرف فيه، فالمالك له أن يصنع بملكه ما يشاء إلا ما منع منه القانون.

ب/ الملكية حق مانع : معناها أن الملكية حق مقصور على المالك دون غيره فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه و أن يتدخل في شؤون ملكيته. ويترتب على أن الملكية حق مانع، أن الشيء الواحد لا يمكن أن يكون مملوكا لشخصين في وقت واحد، حيث يجوز أن يكون الشيء الواحد مملوكا لشخصين على الشيوع، ولكن كلا الشخصين لا يملك الشيء كله، بل يملك جزءا منه شائعا. مثال يجوز أن يملك البناء أشخاص متعددون ولكن كلا من هؤلاء الأشخاص يملك طبقة أو أكثر من طبقات هذا البناء دون أن يملك كل منهم البناء كله.

ولكن هناك بعض القيود التي ترد على خاصية أن حق الملكية جامع مانع، أي تحد من سلطات المالك على الشيء بل و تبيح تدخل الغير في ملكه، ومن ذلك ما يقرره القانون:

- على الجيران من حقوق الشرب و المجرى و الميل و المرور وما يفرضه على الجار في ألا يتجاوز مضار الجوار المألوف، وفي مراعاة مسافة معنوية في فتح مطل على جاره (وهو ما ندرسه فيما بعد).

- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- حق الشفعة..... . وغيرها

*** الملكية حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك لا بالنسبة إلى شخص المالك:**

إن القول بأن الملكية حق دائم يقصد بها أنها حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك لا بالنسبة إلى الشخص المالك، ذلك أن الملكية تبقى ما مادام الشيء المملوك باقيا، ولا تزول إلا بزوال هذا الشيء أي بهلاكه، فهي إذن حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك، مادام هذا الشيء باقيا لم يملك فهي دائمة لا تزول، ولكن شخص المالك لا يبق واحدا على الدوام، فكثيرا ما تنتقل الملكية من شخص لآخر.

2/ الملكية حق ذاتي ولها وظيفة اجتماعية :

*** ما معنى أن الملكية حق ذاتي :**

معناها أن المالك له سلطة ذاتية على الشيء الذي يملكه، وسلطته على الشيء هي أوسع السلطات، فله أن يستعمل الشيء في شؤونه الخاصة، ويستعمله على الوجه الذي يقدر أنه نافع له، وله أن يستغل الشيء إرضاء لمصالحه الشخصية، ووفاء بحاجاته الذاتية، وله أن يتصرف في الشيء بجميع أنواع التصرفات، فله أن ينقل ملكيته إلى غيره بمقابل أو بغير مقابل.

كما له أن يرتب حقوق متنوعة على الشيء من حق انتفاع، حق ارتفاق، حق رهن، إلى غير ذلك من حقوق، له أن يغير من معالم الشيء أو أن يزيد عليه، أو ينتقص، يستهلكه، يتلفه، فالملكية حق ذاتي من حيث عناصره، وخصائصه (جامع، مانع، دائم).

فالملكية حق ذاتي في نطاقه (نطاق الملكية يتسع حيث يشمل سطح الأرض وما فوقها وما تحتها، تتناول مع الشيء المملوك كل ما ينتجه هذا الشيء من ثمار ومنتجات، وهكذا يمتد حق المالك فيتناول الأرض في سطحها طولاً وعرضاً وفي حيزها علواً وعمقا، ويشمل كل ما يتصل بالأرض من ملحقات وما تخرجه من ثمار ومنتجات وهذا أقصى ما يصل إليه الحق في اتساع نطاقه.

ويحمي القانون المالك حماية شاملة فيمنع الغير من الاعتداء على ملكه، ويضع في يده سلاحاً قوياً في دعوى الاستحقاق يسترد بموجبها ملكه من تحت يد أي حائز لها، غاصباً كان أو غير غاصب، ولا يجوز نزع الملكية جبراً على صاحبها إلا بشروط.

* حق الملكية له وظيفة اجتماعية :

مدلول أن حق الملكية له وظيفة اجتماعية يتضمن أمران:

1 / مبدأ التضامن الاجتماعي: يقتضي بوجوب التعاون في المجتمع، والملكية من أهم الدعائم التي يقوم على هذا التعاون، فالمالك عضو في المجتمع الذي يعيش فيه يأخذ من ويعطيه.

2 / أن المالك إذا كان قد كسب ملكه بعمله فهو مدين للمجتمع بما كسب، فليس عمله وحده هو الذي أكسبه الملك، بل إن المجتمع ساهم مساهمة ملحوظة في جهود المالك حتى يحصل هذا على ما أصبح مالكا له.

ومقتضى أن تكون للملكية وظيفة اجتماعية هو أن يقيد حق الملكية لا للمصلحة العامة فحسب بل يجب أيضاً أن يقيد للمصلحة الخاصة.