الثانية: سلطة الاستغلال يحول حق الملكية صاحبه إلى جانب استعمال الشيء استغلاله، أي القيام بالأعمال اللازمة لاستثمار الشيء والحصول على ثماره المتولدة عنه بصورة غير مباشرة، فمن يزرع الأرض ثم يبيع غلتها، فإنه يحصل من المشتري على ثمارها، وكذلك من يؤجرها لاستثمارها، فإنه يحصل على ثمارها ممناستأجرها منه.ويلاحظ أن الاستغلال قد يكون من خلال المالك مباشرة، وقد يكون بطريقة غير مباشرة، من خلال عمل من أعمال الإدارة يستثمر به المالك العين التي يملكها عن طريق شخص آخر، ويقبض هو الأجرة، ويستفيدالمستأجر من منافعها،وسلطة الاستعمال والاستغلال تقتضي الحصول على منافع الشيء مع بقاء أصله، أو استهلاكا حكميا؛ كالنقود، فلا تثبت في هذه النوعية من الأموال سلطتي الاستعمالوالاستغلال بالمفهوم السابق، وتقريرها على هذه النوعية من الأموال لشخص ما، الثالثة: سلطة التصرف: يشمل التصرف في معناه الواسع: التصرف المادي، كإتلافه، أو استهلاكه، أو تعديله، أو التغيير فيه بمختلف التصرفات المادية، وسلطة التصرف المادي هذه لا تثبت لغير المالك،الأصلية الأخرى . أو إنشاء حق عيني عليه، كحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الارتفاق، أو حقا عينيا تبعيا؛ كحق الرهن العقاري المسجل أو الحيازي. وعليه، فيمكن للمالك أن يتصرف في ملكه بجميع أنواع التصرفات الناقلة للملكية:كالبيع أو الهبة أو القرض أو الشركة (1)، أو يقرر عليه ـ إن كان عقارًا ـ حق ارتفاق لمنفعة عقار آخر، كما أنه له أن يرهنه سواء أكان رهنا حيازيًا أو رهنا عقاريا مسجلا.خصائص حق الملكية: (٢) يتميز حق الملكية بعدة خصائص تميزه عن باقي الحقوقالعينية الأخرى، وهي: ا. حق الملكية حق جامع باعتباره أوسع الحقوق العينية، حيث إنه يجمع في يد المالك كل السلطات والمزايا التي يمكن أن تكون لشخص على شيء، ويعبر بعض الفقهاءعن هذه الخاصية بكون حق الملكية: حق مطلق.حق الملكية حق دائم: حق الملكية هو حق دائم بدوام الشيء المملوك، وديمومة حق الملكية لا يتعارض مع انتقالها إلى الغير بالبيع مثلا، فالملكية حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك لا بالنسبة إلى شخص المالك، وانتقال الملكية من شخص إلى غيره لا يترتبعليه زوالها (١).نطاق حق الملكية: نصت المادة (٦٠٩) من نظام المعاملات المدنية على أن: ـ مالك الشيء يملك كل ما يُعد من عناصره الجوهرية، وهو ما لا يمكن٢- كل من ملك أرضًا ملك ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا؛ ما لم يوجد نص نظامي أو تصرف يقضي بخلاف ذلك". ما لم يوجد نص نظامي أو تصرف يقضي بخلاف ذلك".هذين النصين أن حق الملكية يتسع نطاقه ليشمل الآتي (٢):أولا: العناصر الجوهرية للشيء المملوك يمتد حق الملكية على الشيء المملوك إلى كافة العناصر الجوهرية المكونة له، وعناصر الشيء الجوهرية هي التي تكون ماهيته ووجوده ولا يمكن الاستغناء عنها، ومن ثم تدخل هذه العناصر في نطاق الشيء المملوك باعتبارها جزءا لا يتجزأ منه،وعليه، فملكية البناء تشمل جميع الأجزاء المكونة له، التي لا تنفصل عنه إلا بتلف أو تغيير؛ والأبنية والأشجار المتصلة بها، وثماره،الملحقات ملكية الشيء لا تنحصر في ذاته، طبقا لما تقضي به طبيعته، وقصد المتعاقدين، وذلك مثل ما يخصص لخدمة الأرض الزراعية من آلات وحيوانات كالآلات المخصصة لاستخراج المياه من البئر، ورشاشات المياه، أو الحيوانات المخصصة للحراثة، أما لو كانت هذه كمالو استأجر المالك مواشي،٢ الثمار: هي ما ينتجه المال بصفة دورية، دون المساس بجوهر الشيء، فهي غلة دورية متجددة، وهي مع تفرعها عن الشيء لا تمس أصله، ولا تنتقص منه بل يبقى الأصل على حالة دون نقصان.والثمار تنقسم إلى ثلاثة أنواع، هي: الثمار الطبيعية: وهي التي ينتجها الشيء دون تدخل من جانب المالك، كصوف الأغنام، الثمار الصناعية (المستحدثة) وهي التي ينتجها عمل الإنسان،الثمار المدنية: وهي الدخل الدوري الذي يقبضه المالك من استثماره للشيء، أي يقبضه من الغير لقاء نقل منفعة الشيء إلى هذا الغير، ويترتب على أخذه انتقاص من مادة الشيء المملوك؛ كما هو الأمر في المعادن المستخرجةوتختلف ملحقات الشيء عن أجزائه وعن ثماره ومنتجاته، أما ملحقات الشيء فهي شيء غير الأصل؛ ولكنه ملحق به، مخصص لخدمته، بل هي شيء مستقل عن الأصل، أعد بصفة دائمة ليكون تابعا له، و ملحقا به أما الثماروالمنتجات فهي ليست جزء من ماهية الشيء،عنه، وذلك إذا كان الشيء المملوك عقارا، وبيان ذلك أن من مَلَكَ شيئًا مَلَكَ ما فوقه، وما تحته، إلى الحد المفيد في التمتع به، علوا وعمقا، ما لم يوجدنص أو تصرف نظامي يخالف ذلك.حدود حق الملكيةبما أن حق الملكية حق جامع ودائم، فإن الأصل أنه "لا يمنع أحد من ملكه إلا في الأحوال التي تقررها النصوص النظامية"، وفقا للمادة (٦٠٤)، ويستثنى من ذلك ما لو اقتضت المصلحة العامة أو الخاصة تقييد سلطة المالك، والحد منها، حيث نصت المادة (٦٠٥) " على المالك أن يتقيد في استعمال حقه بما تقضي به النصوص النظامية من قيود مقررة للمصلحة العامة أو الخاصة"، ونصت المادة (٦٠٦) أنه " إذا تعلق بالملك حق للغير فليس للمالك أن يتصرف فيهتصرفًا ضارًا إلا بإذن صاحب الحق ".وفي ضوء هذه النصوص، وما ورد في الأنظمة ذات العلاقة، ومن نطاق تصرفاته، وهي إما أن تكون مقررة للمصلحة العامة أو للمصلحة الخاصة (1)، ومن أمثلة القيود الواردةعلى الملكية الخاصة لصالح المنفعة العامة ما يلي:١- القيود التي ترد على تملك

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي

غير السعودي للعقار، حيث لا يجوز لغير السعوديين تملك العقارات إلا بنص نظامي؛ كالسماح بتملك مواطني دول مجلس التعاون الخليجي ـ في غير مكة والمدينة ـ وبضوابط معينة، والسماح لغير السعوديين بتملك العقار اللازم المزاولة النشاط التجاري، أو الصناعي للاستثمار داخل المملكة؛ كما ورد في نظام الاستثمار الأجنبي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ١٥ بتاريخ ١٤٢١/١٢/١٧هـ، وكذا ما ورد في تعديلات نظام الإقامة المتميزة التي أعطت المقيمين حق تملك العقار في حدودمعينة. ـ نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، فقد صدر نظام نزع ملكية العقارات للمنفعةالعامة، ووضع اليد المؤقت على العقار، بمقتضى المرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، ونصت المادة (1) من هذا النظام: "يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية عقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل، بعد التحقق من عدم توافر الأراضي، والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع، ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد فيالميزانية". ـ أنه يجوز لجهات الإدارة في المملكة أن تستولي استيلاء مؤقتا على العقارات، أو الأراضي المملوكة للأفراد في حالات الضرورة، والمصلحة العامة، أو حالات الاستعجال، فقد نصت المادة (٢٠) من النظام المذكور آنفا على أنه: "يجوز وضع اليدمؤقتا على العقارات لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجرة المثل، وعلى الجهة المختصة أن تصدر قرار وضع اليد المؤقت مع تحديد المدة بما لا يتجاوز المدة المذكورة، كما نصت المادة (٢٢) من النظام أن الجهة المعنية إذا رأت أن المدة القصوى لوضع اليد غير كافية، فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة الأولى بفترة كافية، وإذا تعذر الاتفاق فإنه يتم إخلاء العقار،وضع اليد المؤقت عن الأضرار الناتجة عن ذلك، ومن أمثلة القيود الواردة على الملكية الخاصة مراعاة للمصلحة الخاصة ما نص عليه نظام المعاملات المدنية من قيود تتعلق باستعمال حق الملكية، مراعاة الحقوق الجوار التي توجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه، حيث نصت المادة (٦١٣) من النظام على أن: " 1 ـ على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار. ٢- ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، ويراعى في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخر والغرض الذي خصصت له، ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال الجار حقه في المطالبة بإزالة هذه المضار"، وقريب منه النص الوارد في المادة (٦) من نظام ملكية الوحدات العقاري وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٥) بتاريخ ١١ / ٢ /١٤٢٣هـ.النوع الثاني: حق الانتفاع.تعريف حق الانتفاع هو حق عيني أصلي، كما نصت على ذلك المادة (٦٧٩) من نظام المعاملات المدنية، ويشترط فيه الاحتفاظ بالشيء ذاته لرده لصاحبه إذا انتهت المدة المتفق عليها، دون أن يكون له الحق في التصرف فيه، إذ تبقى سلطة التصرف ثابتة لمالكه فقط، وقد يكتسب حق الانتفاع بعوض، كما لو تبرع له به المالك،أوصى له به (١).خصائص حق الانتفاع: يتميز حق الانتفاع عما يشابهه من الحقوق بما يلي (٢): نطاق حق الانتفاع أضيق من نطاق حق الملكية؛ فحق الملكية يخول صاحب الشيء وحده استعماله واستغلاله والتصرف فيه، في حين أن حق الانتفاع يخولصاحبه استعمال الشيء واستغلاله فقط، دون التصرف فيه. حق الانتفاع حق مؤقت، ينتهي بانتهاء مدته، وبهلاك العين المنتفع بها، وبوفاة المنتفع إذا لم يعين للانتفاع أجل محدد، وبتنازل المنتفع عنه، وباتحاد صفتي المالك والمنتفع، ويرجع حق الانتفاع بعد انتهائه إلى مالك العين، فتعود له ملكيتهاكاملة.النوع الثالث: حق الاستعمال والسكنى فهو أضيق نطاقا من حق الانتفاع الذي يمنح سلطتي الاستعمال والاستغلال.تعريف حق السكني: هو أن يخول مالك المنزل غيره السكن في المنزل، فهو صورة خاصة من صور حق الاستعمال، خصائص حق الاستعمال والسكنى: يتميز حق الاستعمال والسكنى عما يشابههما من فهو لا يجيز لصاحبه إلا استعمال الشيء محل الحق،سلطة الاستغلال.أما حق السكنى فهو أضيق نطاقا حق الاستعمال؛ وهو سكناه فقط، دون أوجه الاستعمال الأخرى،قاصر على الأعيان القابلة للسكنى فقط، دون غيرها من الأعيان الأخرى. أن نطاق حق الاستعمال والسكنى مقيد بالاحتياجات الشخصية لصاحب الحقوأسرته فقط.أنه لا يجوز التناول عن هذين الحقين إلا بناء على شرط صريح أو للضرورة.النوع الرابع: حق الوقفالوقف هو حبس المال عن التملك ليتم صرف منافعه إلى جهة بر (٢)، ويتم إنشاؤه والتصرف فيه وفقا لأحكام الفقه الإسلامي وما صدر من أنظمة في شأنه، ومن أهمها: نظام الهيئة العامة للأوقاف بالمملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي (م/١١) وتاريخ١٤٣٧/٢/٢٦هـ.النوع الخامس: حق الارتفاق. مقرر لمنفعة عقار لشخص على عقار مملوك لشخص آخر، كما نصت على ذلك المادة (٦٩٩) من نظام المعاملات المدنية، ويقتضي ذلك أن يتم استقطاع جزء من منفعة عقار ـ يسمى العقارالخادم ـ لمصلحة عقار آخر ـ يسمى العقار المخدوم ـ بشرط ألا يكون العقاران لشخص واحد، ومناسبة المصطلح للمعنى هو أن الارتفاق بالشيء لغـة يعني الانتفاع به (١)، وحق الارتفاق يمنح العقار المرتفق حق الانتفاع بالعقار المرتفقبه هي:العقار المرتفق: وهو العقار الذي تقرر له حق الارتفاق،العقار المرتفق به وهو العقار الذي تقرر عليه حق

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي

الارتفاق، فحد من منفعته كطريق منها (٢): حق المرور، للوصول إلى هذا الطريق، مقابل تعويض عادل اتفاقا أو قضاء.مجرى سطحي أو في أنابيب أعدت لذلك، حتى يصل لمقره من مصرف عام أو حق المجرى، وهو حق لمالك الأرض المطلوب سقيها في جريان ماء الري علىأرض غيره لتصل من موردها البعيد إلى أرضه . منأبرزها ما يلي : 1- أنه حق عقاري، يرد على العقار فقط، بخلاف حق الانتفاع، فهو لا يقتصر علىالعقار فقط، فيبقى ثابتا حتى ولو تصرف المالك بالعقار إلى الغير ببيع أو نحوه،تعريف الحق العيني التبعي: هو سلطة مباشرة تمنح للدائن على شيء مادي مملوك لمدينه، فهو بمعنى تخصيص مال معين للوفاء بدين محدد، فهدف هذا الحق هو ضمان الوفاء بالدين (٢). فهو تابع لها، كما لو قام شخص باقتراض مال من شخص آخر، فقدم له المدين عقارا، وجعله رهنا مقابل الدين، وهي العقار، فكانت حقا عينيا، وقد نشأت تبعا لنشوء القرض، فكانت حقا تبعنا، فالر من لم ينشأ مستقلا ، كتعاملبين شخصين، خصائص الحق العيني التبعي: يتميز الحق العيني التبعي عن غيره من الحقوق التي تشابهه بأنه يمنح صاحبه سلطتان،1. سلطة التبع؛ حيث إن الحق العيني التبعي يخول صاحبه ـ من حيث الأصل ـ أن يتتبع محل الحق الذي ثبت له عليه حق رهن عقاري مسجل أو حق امتياز خاص، ولم يقم المدين بالوفاء، ويستثنى من ذلك الحالات التي منع فيها النظام صاحب الحق من ممارسة هذه السلطة.سلطة التقدم أو الأولوية، هما: حق الرهن، وحق الامتياز، وأضاف لهما كل ما يعد كذلك بموجب وستتناولهما فيما يلي:ينقسم حق الرهن باعتبار محله إلى نوعين،1 ـ حق الرهن العقاري المسجل.تعريف حق الرهن العقاري المسجل هو حق عيني تبعي، يثبت للدائن المرتهن، بمقتضى عقد مسجل، على عقار معين، له سجل، الحق في أن يتقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية التالين له في المرتبة، لاستيفاء دينه من ثمن ذلك العقار، في أي يد يكون (1)،بخصائص،

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي