

الثانية: سلطة الاستغلال يحول حق الملكية صاحبه إلى جانب استعمال الشيء استغلاله، أي القيام بالأعمال الالزمة لاستثمار الشيء والحصول على ثماره المتولدة عنه بصورة غير مباشرة، فمن يزرع الأرض ثم بيع غلتها، فإنه يحصل من المشتري على ثمارها، وكذلك من يؤجرها لاستثمارها، فإنه يحصل على ثمارها من استأجرها منه. ويلاحظ أن الاستغلال قد يكون من خلال المالك مباشرة، وقد يكون بطريقة غير مباشرة، من خلال عمل من أعمال الإدارية يستمر به المالك العين التي يملكتها عن طريق شخص آخر، ويقبض هو الأجرة، ويستفيد المستأجر من منافعها، وسلطة الاستعمال والاستغلال تقتضي الحصول على منافع الشيء مع بقاء أصله، أو استهلاكاً حكمياً؛ كالنقود، فلا تثبت في هذه النوعية من الأموال سلطتي الاستعمال والاستغلال بالمفهوم السابق، وتقريرها على هذه النوعية من الأموال لشخص ما، الثالثة: سلطة التصرف: يشمل التصرف في معناه الواسع: التصرف المادي، إقلاقه، 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 الارتفاع، أو حق عيني تبعياً؛ حق الرهن العقاري المسجل أو الحيازي. وعليه، فيمكن للمالك أن يتصرف في ملكه بجميع أنواع التصرفات الناقلة للملكية: كالبيع أو الهبة أو القرض أو الشركة (١)، أو يقرر عليه - إن كان عقاراً - حق ارتفاع لمنفعة عقار آخر، كما أنه له أن يرهنه سواء أكان رهنا حيازياً أو رهنا عقارياً مسجلاً. خصائص حق الملكية: (٢) يتميز حق الملكية بعدة خصائص تميزه عن باقي الحقوق العينية الأخرى، وهي:
١. 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 الفقهاء عن 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 مثلاً، فالملكية حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك لا بالنسبة إلى شخص المالك، وانتقال الملكية من شخص إلى غيره لا يترتب عليه زوالها (١). نطاق حق الملكية: نصت المادة (٦٠٩) من نظام المعاملات المدنية على أن: - مالك الشيء يملك كل ما يُعد من عناصره الجوهرية، وهو ما لا يمكن - كل من ملك أرضاً ملك ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفید في التمتع بها علواً وعمقاً؛ ما لم يوجد نص نظامي أو تصرف يقضى بخلاف ذلك". ما لم يوجد نص نظامي أو تصرف يقضي بخلاف ذلك". هذين النصين أن حق الملكية يتسع نطاقه ليشمل الآتي (٢):
أولاً: العناصر الجوهرية للشيء المملوك يمتد حق الملكية على الشيء المملوك إلى كافة العناصر الجوهرية المكونة له، وعناصر الشيء الجوهرية هي التي تكون ماهيته وجوده ولا يمكن الاستغناء عنها، ومن ثم تدخل هذه العناصر في نطاق الشيء المملوك باعتبارها جزءاً 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 تتحصر في ذاته، طبقاً 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 كمالاً استأجر المالك موashi، ٢ الثمار: هي ما ينتجه المال بصفة دورية، دون المساس بجوهر الشيء، فهي غلة دورية متعددة، 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، ويتربّ على أخيه انتقاد من مادة الشيء المملوك؛ كما هو الأمر في المعادن المستخرجة وتحتفل 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 تابعاً له، وملحقاً به أما الثمار والمنتجات فهي ليست جزء من ماهية الشيء، عنه، وذلك إذا كان الشيء المملوك عقاراً، وبيان ذلك أن من ملك شيئاً ملّك ما فوقه، وما تحته، إلى الحد المفید في التمتع به، علواً وعمقاً، ما لم يوجد نص أو تصرف نظامي يخالف ذلك. حدود حق الملكية بما أن حق الملكية حق جامع دائم، فإن الأصل أنه "لا يمنع أحد من ملكه إلا في الأحوال التي تقررها النصوص النظامية"، وفقاً للمادة (٦٠٤)، ويسنتنـى من ذلك ما لا اقتضـت المصلحة العامة أو الخاصة تقـيـيد سلطة المالك، والحد منها، حيث نصـت المادة (٦٠٥) "على المالـك أن يـتقـيـد في استـعمـالـه حقـه بما تقـضـيـ بهـ النـصـوصـ النـظـامـيةـ منـ قـيـودـ مـقـرـرـةـ للمـصلـحةـ العـامـةـ أوـ الخاصةـ"ـ، ونصـتـ المادةـ (٦٠٦ـ)ـ أنهـ "إذاـ تـعلـقـ بـالـمـلـكـ حقـ لـلـغـيرـ فـلـيـسـ لـلـمـالـكـ أنـ يـتـصـرـفـ فـيـهـ تـصـرـفاـ ضـارـاـ إـلـاـ بـإـذـنـ صـاحـبـ الحقـ"ـ.ـ وفيـ ضـوءـ هـذـهـ النـصـوصـ،ـ وـماـ وـرـدـ فـيـ الـأـنـظـمـةـ ذـاتـ الـعـلـاقـةـ،ـ وـمـنـ نـاطـقـ تـصـرـفـاتـ،ـ وـهـيـ إـمـاـ أـنـ تـكـوـنـ مـقـرـرـةـ لـلـمـصـلـحةـ العـامـةـ أوـ لـلـمـصـلـحةـ الخـاصـةـ"ـ،ـ وـمـنـ أـمـثلـةـ الـقـيـودـ الـوارـدـةـ عـلـىـ الـمـلـكـيـةـ الخـاصـةـ لـصـالـحـ الـمـنـفـعـةـ العـامـةـ ماـ يـلـيـ:ـ ١ـ الـقـيـودـ الـتـرـدـ عـلـىـ تـمـلـكـ

غير السعودي للعقارات، حيث لا يجوز لغير السعوديين تملك العقارات إلا بنص نظامي؛ كالسماح بتملك مواطني دول مجلس التعاون الخليجي - في غير مكة والمدينة - 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، وكذلك ما ورد في تعديلات نظام الإقامة المتميزة التي أعطت المقيمين حق تملك العقار في حدود معينة. - نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، فقد صدر نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليدين المؤقت على العقار، بمقتضى المرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، ونصت المادة (١) من هذا النظام: "يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذات 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 في الميزانية". - أنه يجوز لجهات الإدارية في المملكة أن تستولي استيلاء مؤقتاً على العقارات، أو الأراضي المملوكة للأفراد في حالات الضرورة، والمصلحة العامة، أو حالات الاستعجال، فقد نصت المادة (٢٠) من النظام المذكور آنفاً على أنه: "يجوز وضع اليدين المؤقت على العقارات لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجرة المثل، وعلى الجهة المختصة أن تصدر قرار وضع اليدين المؤقت مع تحديد المدة بما لا يتجاوز المدة المذكورة، كما نصت المادة (٢٢) من النظام أن الجهة المعنية إذا رأت أن المدة القصوى لوضع اليدين غير كافية، فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة الأولى بفترة كافية، وإذا تعذر الاتفاق فإنه يتم إخلاء العقار، ووضع اليدين 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 لا يتصرف في استعمال حقه، حيث نصت المادة (٦١٣) من النظام على أن: "١ - على المالك لا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار. ٢ - ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، ويراعي 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 بازالة هذه المضار"، وقريب منه النص الوارد في المادة (٦) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) بتاريخ ١٤٢٢/٢/١١هـ. 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 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، أو 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 يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله فقط، دون التصرف فيه. حق الانتفاع حق مؤقت، ينتهي بانتهاء مدة، وبهلاك العين المنتفع بها، وبوفاة المنتفع إذا لم يعين للانتفاع أجل محدد، ويتنازل المنتفع عنه، وباتحاد صفت المالك والمنتفع، ويرجع حق الانتفاع بعد انتهاءه إلى مالك العين، فتعود له ملكيتها كاملة. النوع الثالث: حق الاستعمال والسكنى فهو أضيق نطاقاً من حق الانتفاع الذي يمنح سلطتي الاستعمال والاستغلال.تعريف حق السكنى: 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 يجوز لصاحبها إلا استعمال الشيء محل الحق، سلطة الاستغلال. أما حق السكنى فهو أضيق نطاقاً 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 الحق وأسرته فقط. أنه لا يجوز التناول عن هذين الحقين إلا بناء على شرط صريح أو للضرورة. النوع الرابع: حق الوقف الوقف هو حبس المال عن التملك ليتم صرف منافعه إلى جهة بر (٢)، ويتم إنشاؤه والتصرف فيه وفقاً لأحكام الفقه الإسلامي وما صدر من أنظمة في شأنه، ومن أهمها: نظام الهيئة العامة للأوقاف بالمملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي (م/١١) وتاريخ ١٤٣٧/٢/٢٦هـ. النوع الخامس: حق الارتفاع. مقرر لمنفعة عقار لشخص على عقار مملوك لشخص آخر، كما نصت على ذلك المادة (٦٩٩) من نظام المعاملات المدنية، وبمقتضى ذلك أن يتم استقطاع جزء من منفعة عقار - يسمى العقار الخامد - لمصلحة عقار آخر - يسمى العقار المخدوم - بشرط ألا يكون العقاران لشخص واحد، ومناسبة المصطلح للمعنى هو أن الارتفاع بالشيء لغة يعني الارتفاع به (١)، وحق الارتفاع يمنح العقار المرتفق حق الارتفاع بالعقار المرتفق به: العقار المرتفق هو العقار الذي تقرر له حق الارتفاع، العقار المرتفق به وهو العقار الذي تقرر عليه حق

الارتفاع، فحد من منفعته كطريق منها (٢)؛ حق المرور، للوصول إلى هذا الطريق، مقابل تعويض عادل اتفاقاً 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 على أرض غيره لتصل من موردها البعيد إلى أرضه . من أبرزها ما يلي : ١- أنه حق عقاري، يرد على العقار فقط، بخلاف حق الانتفاع، فهو لا يقتصر على العقار فقط، فيبقى ثابتاً 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 عقاراً، وجعله رهناً مقابل الدين، وهي العقار، وكانت حقاً عيناً، وقد نشأت تبعاً لنشوء القرض، وكانت حقاً تبعناً، فالرجل من لم ينشأ مستقلاً ، كتعامل بين شخصين، خصائص الحق العيني التبعي: يتميز الحق العيني التبعي عن غيره من الحقوق التي تشابهه بأنه يمنح صاحبه سلطتان، ١. سلطة التبع؛ حيث إن الحق العيني التبعي يخول صاحبه - من حيث الأصل - أن يتبع 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، ١ - 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 (١)، بخصائص