

الحقوق العينية الأصلية والتبعية

تعريف الحق : هو استئثار شخص بشيء أو بقيمة استئثاراً يقره القانون.

سواء كان هذا الشخص طبيعي أم معنوي أو كان هذا الشيء مادي " أي ما يدرك بالحواس " أم معنوياً " أي ما يدرك بالعقل "

اختلف البعض حول اعتبار الحماية القانونية (استئثاراً يقره القانون) ركناً من أركان الحق أم ركناً خارجياً ، فالبعض يعتبره وسيلة لحماية الحق إلا أن هنالك بعض الأشياء يحظر التعامل فيها كالمخدرات رغم اعتبارها استئثاراً .

أنواع الحقوق :

- & حقوق مالية : أي أن المحل يقوم بالنقود كالحق العيني ، والحق الشخصي ، والحق المعنوي .
- & حقوق غير مالية : أي أن المحل لا يقوم بالنقود كالحقوق اللصيقة بالشخصية وحقوق الأسرة .

الحقوق المالية

الحق الشخصي : رابطة قانونية بين شخصين دائن ومدين أو سلطة شخص على شخص آخر (كالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل)

الحق العيني : سلطة مباشرة يخولها القانون للشخص على شيء مادي معين بالذات .

س/ كيف نفرق بينهما ؟

الأطراف	الحق الشخصي	الحق العيني
شخصان	شخص واحد	شخص واحد
المحل	القيام بعمل أو الامتناع عن عمل	شيء مادي معين بالذات

أنواع الحقوق العينية

حقوق عينية تبعية

لا تقوم بذاتها ولذاتها وإنما تقوم لجانب حق شخصي لضمان الوفاء به ، إلا أن هذا الحق ضعيف لأنه يستند لذمة مثال (قرض ورهن سيارة لضمان الوفاء)

* أنواع الحقوق العينية التبعية (الرهن الرسمي ، الرهن الحيازي ، حقوق الامتياز)

حقوق عينية أصلية

تقوم بذاتها ولذاتها دون أن تستند إلى حق آخر تتبعه ومثال ذلك :

- حق الملكي والحقوق المنفردة عنها .

س/ ما هي خصائص الحق العيني ؟

- (١). يرد على شيء مادي معين بالذات .
(٢). يمنح صاحب الحق العيني التبعية حق التتبع والتقدم على سائر الدائنين .

س/ هل الحقوق العينية وردت على سبيل الحصر أم المثل ؟

وردت هذه الحقوق على سبيل الحصر وذلك للأسباب التالية :

- (أ)- لأنها يعتد بها في مواجهة الكافة .
(ب)- لأنها يجب أن تُشهر.
(ج)- لأنها تعتبر أساس الكيان الاقتصادي وهي من النظام العام.

حق الملكية

التعريف التشريعي : لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

التعريف الفقهي : سلطة مباشرة يخولها القانون لشخص على شيء مادي بنحو يمكنه من استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه وذلك في حدود القانون .

سلطات المالك أو مكنت حق الملكية

(٣). حق التصرف

يقصد به : هي مكنة المالك في إجراء تغيير في الشيء محل حقه . والشيء يحتمل نوعين من التغيير وبالتالي فإن :

أ. التصرف المادي : هو ذلك التصرف الذي يؤدي إلى إهلاك مادة الشيء أو إعدامها أو التغيير فيها كشق طريق أو طحن قمح وتحويله إلى دقيق.

ب. التصرف القانوني : هو ذلك التصرف الذي يؤدي إلى التغيير في المركز القانوني للشيء كبيعته أو هبته أو رهنه أو تقرير حق عيني عليه .

ملاحظة هامة / مكنة التصرف هي التي تميز بين حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية الأخرى / ولاسيما مكنة التصرف المادي حيث لا يملكها إلا المالك .

(٢). حق الاستغلال

يقصد به : القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء .

- يقتصر هذا الحق على "الثمار" وهو ما ينتج بصفة دورية ومتجددة دون أن ينتقص من أصله ، وإما أن تكون هذه الثمار طبيعية كالمراعي أم صناعية كأجرة المباني

- أما "المنتجات" وهو ما ينتج بصفة غير دورية وغير متجددة وينتقص من أصله كاقطاع الحجر من المحاجر .

ملاحظة هامة / لا أهمية للترقية بين الثمار والمنتجات بالنسبة للمالك إلا أن هذه الأهمية تظهر بالنسبة للغير لأنه له الثمار دون المنتجات .

(١). حق الاستعمال

ويقصد به : استعمال الشيء فيما أعد له وفقاً لطبيعته للحصول على منفعه مثل سكنى الدار أو ركوب السيارة .

- قد تختلط مكنة الاستعمال مع مكنة الاستغلال مثل الأرض الزراعية بحيث يتم استعمالها عن طريق استغلالها .

- قد تختلط مكنة الاستعمال مع مكنة التصرف مثل استهلاك الأطعمة .

خصائص حق الملكية

(٣). حق الملكية حق دائم ويكون دائماً إذا كان :

أ- حق الملكية يدوم بدوام محله :

* أي أن حق الملكية يبقى ما دام المحل باقٍ ، ولا يؤثر في ذلك تغير المالك ، وينتهي هذا الحق بهلاكه
* واستثناء من ذلك يزول حق الملكية بالرغم من بقاء محله وذلك فيما يتعلق بالمنقول ، كالتخلي عن الملابس القديمة .

ب- حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال

أي ان حق الملكية حق دائم لا يزول لو تركه المالك فترة طويلة ، إذ أن حق الملكية لا يخضع للتقادم المسقط وذلك بسبب عدم وجود طرف آخر يستفيد من سقوطها .

* الحق الشخصي : يسقط بالتقادم استقراراً للمعاملات . * اما الحقوق المتفرعة عن الملكية : الارتفاق والانتفاع تسقط بالتقادم * كما أن حق الملكية تكتسب بالتقادم المكسب والحيازة .

ج- حق الملكية لا يقبل التوقيت

* أي لا يجوز اقتران حق الملكية بأجل واقف أو أجل فاسخ لأنها ستكون ملكية موقوتة بالنسبة للبائع والمشتري ، إذ أن ذلك يتنافى مع جوهر وغاية وطبيعة حق الملكية .

* أما الملكية التي تعلق على شرط فاسخ ، فهي لا تعد ملكية مؤقتة لأنه طالما أن الشرط لم يتحقق فإن الملكية تظل للمالك وبالتالي تكون ملكية دائمة ، وعلى المالك أن يقوم بكل ما يلزم لبقاء الملكية في ذمته .

(١). حق الملكية حق جامع

أي يجمع جميع سلطات أو مكنات المالك والمتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف ، ويركزها بين يدي المالك وحده ، كما يجمع له جميع المنافع الممكنة التي يدرها الشيء .

ونتيجة لذلك فإن جميع الحقوق المتفرعة عن الملكية لا تمنح صاحبها إلا بعضاً من سلطات المالك وإن ادعى أنه يشارك المالك في سلطاته فعليه أن يحمل الدليل على صحة ادعائه .

(٢). حق الملكية حق مانع

أي أن المالك ينفرد بالتمتع بالمزايا والسلطات والمكنات التي يخولها له حقه على سبيل الاستثناء والاختصاص الحاجز المانع لغيره من الأشخاص مشاركته فيها .

ومع ذلك يجوز للغير مشاركة المالك في مزايا ملكه ولكن بإذنه ولمدة مؤقتة ، كأن يرتب المالك حق الانتفاع للغير على شيء .

الحقوق المتفرعة عن حقوق الملكية

١). حق الاستعمال والسكنى

* يتقرر لمصلحة المستعمل وأفراد أسرته فقط ، ولا يجوز التنازل عنه إلا بنص القانون أو لمبرر قوي ، و يكتسب بالعقد (البيع) ، وبالوصية ، وبالتقادم .

* حق الاستعمال حق عيني متفرع من حق الملكية ، يخول لصاحبه مكنة استعمال شيء مملوك للغير مع المحافظة عليه ورده في نهاية الاستعمال .

* هذا الحق يقتصر على شخص صاحبه وأفراد أسرته فقط لأنه قائم على اعتبار شخصي مثال شركة التضامن . وبالتالي لا يجوز التنازل إلا بشرط صريح ولمبرر قوي أو ضرورة قصوى.

(الاستعمال + الاستغلال = حق الانتفاع) ، (الاستعمال = حق الاستعمال والسكنى)

٢). حق الانتفاع

هو حق عيني متفرع عن الملكية ، يخول صاحبه سلطة استعمال واستغلال شيء مملوك للغير مع المحافظة عليه ورده نهاية الانتفاع ..

" الغير يستعمل الشيء كما يستعمله المالك " .

س/ كيف نفرق بين حق الانتفاع وحق الايجار ؟

حق الايجار	حق الانتفاع
حق شخصي	حق عيني أصلي
يحتاج إلى وساطة شخص آخر	سلطة مباشرة
يعتبر دائماً مالا منقول وإن ورد على عقار	إذا ورد على عقار يشكل مالا عقارياً
المؤجر يلتزم بالضمانات	مالك الرقبة لا يقوم بأي التزام

* يكتسب هذا الحق بالعقد وبالوصية وبالتقادم القصير والطويل .

* يختلف حق الاستعمال عن الاستغلال لأن يخول صاحبه مكنة واحدة من مكنات المالك ولا يجوز النزول عنها إلا بناءً على شرط صريح أو مبرر قوي .

حقوق والتزامات المنتفع

حقوق المنتفع

(١). استعمال الشيء واستغلاله

* للمنتفع استعمال الشيء بحسب طبيعته ، وله أن يستخدم ملحقاته ، وجميع الحقوق المقررة لصالحه كحق الارتفاق والمرور .

* كما أن للمنتفع استغلال الشيء بنفسه للحصول على الثمار أي كانت طبيعتها ، أو عن طريق تأجيره للغير ، ولا يحق للمنتفع مطلقاً أن يحصل علة منتجاته لأنها تنقص من الأصل وهي من حق مالك الرقبة .

(٢). للمنتفع أن يتصرف في حقه

* له ذلك من خلال بيع حق الانتفاع أو تأجيريه ، مع ملاحظة أن ينتهي حق المتصرف إليه مع نهاية حق المنتفع ، حتى يتمكن من رد الشيء إلى المالك ، ولا يجوز مطلقاً التصرف في الشيء ذاته.

التزامات المنتفع

(١). استعمال الشيء بحسب ما أعد له أي بحسب تخصيص المالك أو بحسب طبيعته.

(٢). التزام المنتفع بالمحافظة على الشيء

ويجب عليه أن يبذل في المحافظة على الشيء بعناية الرجل المعتاد . وإذا هلك الشيء نتيجة تعدي أو إهمال كان مسؤولاً عن تعويض المالك .

(٣). التزام المنتفع بنفقات حفظ الشيء وصيانته

والمقصود بنفقات هنا : هي النفقات المعتادة وليست النفقات غير المعتادة التي تطلبها الاصلاحات الجسيمة ، فهذه الأخيرة تقع على عاتق مالك الرقبة (إلا أن هذه الاحكام ليست من النظام العام ويجوز الاتفاق على مخالفتها) .

(٤). التزام المنتفع بإنذار المالك عن كل أمر يقتضي

تدخله (كالتعرض).

(٥). التزام المنتفع برد ذات الشيء عند انتهاء الانتفاع .

ملاحظات هامة

* حق الانتفاع يجب أن يرد على شيء لا يقبل الاستهلاك

إلا أن هنالك بعض الحالات التي يمكن الاتفاق على أن يرد الانتفاع على شيء مما يهلك بالاستعمال الأول وهو ما يعرف (بـ شبه الانتفاع) .

* حق الانتفاع لا يورث ، أي أنه ينتهي بوفاة المنتفع (وهذا من النظام العام).

انقضاء حق الانتفاع

- انقضاء الأجل
- وفاة المنتفع في جميع الأحوال حتى قبل انقضاء الأجل مما يستفاد أن حق الانتفاع لا يورث.
- هلاك الشيء محل الانتفاع سواء كان هلاكاً مادياً أم معنوياً .
- اتحاد الذمة كما في حالة وفاة مالك الرقبة وانتقل الحق إلى المنتفع .
- انقضاء الانتفاع بسبب يرجع إلى المنتفع كإساءة استعمال الشيء المنتفع بها أو تركها بدون استعمال مدة ١٥ سنة .

نطاق حق الملكية

& حدود حق الملكية

- يتحدد نطاق حق الملكية بالحدود المادية للمحل ، وهذا يستدعى تحديده وفصله عن غيره .
- ولا صعوبة في تحديد المحل إذا كان منقولاً ، أما بالنسبة للعقارات فإن اتصال حدودها مع حدود الأخرى وتلاصقها قد يؤدي إلى صعوبة الوقوف على الحد الفاصل . لذى نص القانون على أن للجار أن يلزم جاره على وضع حدود لأملكهما المتجاورة .
- ويتم ذلك بتطبيق مستندات الملكية على الطبيعة ثم وضع العلامات المادية ، فإن تم بالتراضي حرر محضراً بذلك ، وفي حالة عدم الوصول لاتفاق يتم ذلك عن طريق (دعوى تعيين الحدود) ، وتكون نفقات ذلك مناصفة بينهما دون اعتبار للمساحة ، أما إذا احتاج وضع الحدود إلى رفع المساحة فإن ذلك يتم بنسبة مساحة كلا منهما .

& الشيء ذاته وعناصره الجوهرية التي لا تنفصل عنه

* للمالك أن يمارس سلطاته على الشيء ذاته وعناصره الجوهرية التي لا تنفصل عنه إلا ويصيبه الهلاك أو التلف أو التغيير ، فحق الملكية على المنزل يشمل المنزل والأجزاء الداخلة في تكوينه من أحجار وخشب وحديد وغير ذلك ..

* ويشمل حق الملكية ما يتفرع عن الشيء أي كل ما يعتبر من ثمار ومنتجات.

ويقصد بالثمار وهو ما ينتج بصفة دورية ومتجددة دون أن ينتقص من أصله ، وإما أن تكون هذه الثمار طبيعية كالمراعي أم صناعية كأجرة المباني . كما يقصد بالمنتجات وهو ما ينتج بصفة غير دورية وغير متجددة وينتقص من أصله كإقتطاع الحجر من المحاجر .

* كما يمتد حق الملكية ليشمل الملحقات : ويقصد بها كل ما أعد بصفة ائمة لاستعمال الشيء طبقاً لما تقتضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين .

& ما فوق الأرض وما تحتها (العلو والعمق)

* لا يقتصر حق الملكية على سطح الأرض بل يشمل ما فوق السطح بحيث يستطيع للمالك أن ينشئ بناء أو يحدث زرعاً على السطح ، وله أن يمد الأنابيب والمواسير وحفر الآبار في باطن الأرض.

* وحق المالك في التمتع في سطح الأرض وباطنها محدود بالقدر أو الحد المفيد في التمتع بها عقلاً ، فما فوق هذا القدر يكون مملوكاً للدولة .

* ومع ذلك يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تنفصل ملكية ما فوق سطح الأرض عن ملكية ما تحتها ، مثال قانون المناجم والمحاجر أو أن يتفق شخص مع آخر على أن يبني على سطح أرضه وفي هذه الحالة (تنفصل ملكية ما فوق سطح الأرض عن ملكية ما تحتها)

سؤال مهم / هل يجوز أن يتصل حق المالك على الشيء ذاته ؟

لا ، لأنه يشمل حق المالك للشيء ذاته وملحقاته وما يتفرع عنه وما فوق الأرض وتحتها .

القيود الواردة على حق الملكية

حق المساطحة : هو حق عيني يخول صاحبه سلطة البناء أو الغرس على أرض مملوكة للغير .

مدة المساطحة / عادة ما تكون ٥٠ سنة ، وحقوق المساطح / تتمثل في (الزرع / الاحداث / التصرف فيما أحدث) ، والتزامات المساطح تتمثل في بدفع الأجرة .

القيود التي ترد على حق الملكية

(١). قيود واردة على حرية التملك ذاتها . كأن تكون مقصورة على المواطنين أو لبعض الأجانب في حالات استثنائية	(٢). قيود ترد على سلطات المالك . (قيود قانونية إلزامية) أم (قيود اتفاقية أو إرادية) كشرط المنع من التصرف .
---	--

س/ هل يعتبر حق الملكية مطلقاً ؟

لا يعتبر حق الملكية مطلقاً ، بحيث أصبح هذا الحق له وظيفة اجتماعية وهذه الوظيفة تتمثل في تحقيق المصلحة العامة للمجتمع فضلاً عن تحقيق المصلحة الخاصة.

شرط المنع من التصرف

يقصد به : القيد الذي يفرضه صاحب المال أثناء التصرف فيه إلى الغير (المتصرف إليه) ..
بألا يتصرف فيه بدوره ، والغاية منه بقاء المال في يد المتصرف إليه .

&الجدل حول صحة هذا الشرط ؟

* ظهرت في فرنسا حركة فقهية تقول ببطلان الشرط واستندت إلى الاعتبارات الآتية :

- الاعتبار القانوني : أن مؤدى شرط المنع من التصرف يتنافى مع طبيعة حق الملكية ، إذ هو يحرم المالك من أهم عناصر أو مكينات الملكية وهو التصرف ، وهذا لا يجوز قانوناً .

- الاعتبار الاقتصادي : وهو حبس المال عن التداول وهو ما يضر باقتصاد الدولة ، فضلاً عن تركيز الثروة في يد قليلة من الدولة .

متى يكون شرط المنع من التصرف صحيحاً

يجب لكي يكون شرط المنع من التصرف صحيحاً أن تتوافر الشروط التالية

٣). يلزم أن يكون الشرط مقصوراً
على مدة معقولة

أي لا يسوغ أن يجئ الشرط مؤبداً ،
ولا يكفي أن يكون مؤقتاً بل يلزم أن
لمدة يستقيها عقل الرجل المعتاد .

* ولذلك لا يمكن تحديد مدة معينة
يكون الشرط صحيحاً إذا لم
يتجاوزها ، فالأمر يختلف باختلاف
ظروف كل حالة ، ولا مجال من أن
يترك الأمر لفتنة القاضي ، فمدة
٢٠ سنة تكون غير معقولة بالنسبة
للسيارة ومعقولة في الأراضي .

* ويكون الشرط مقصوراً على مدة
معقولة حتى ولو استغرق مدى حياة
المتصرف أو المتصرف إليه أو
الغير .

٢). يجب أن يقصد بشرط المنع من
التصرف تحقيق مصلحة جدية
مشروعة

أي أن يكون مبنياً على باعث
مشروع ، أو أن يكون هناك داع
قوي يبرره ، ويتمثل هذا الداعي
القوي في المصلحة الجدية
المشروعة التي يستهدف بالشرط
تحقيقها .

* هذه المصلحة قد تكون مصلحة
المتصرف ، ومثال ذلك أن يهب
الأب ابنه منزلاً هبه مقترنة بشرط
مؤداه أن يلتزم الابن بأن يدفع لأبيه
مرتباً سنوياً يتعيش منه .

* وقد تكون مصلحة الغير مثال أن
يهب الأب لابنه القاصر عقاراً
ويشترط عليه عدم التصرف فيه
حتى يبلغ سن الرشد .

١). أن يرد شرط المنع
من التصرف في العقد أو
الوصية التي تنتقل
بمقتضاه الملكية إلى
المتصرف إليه المحظور
من التصرف

وهذا مؤداه:

أنه يلزم أن يأتي الشرط
أثناء التصرف في المال
وأن يرد في ذات
التصرف ، فإذا اتفق على
شرط في ورقة بعد تمام
التصرف ، وفي ورقة
مستقلة فإنه يقع باطلاً
بطلناً مطلقاً لأن الملكية
تكون قد انتقلت إلى
المتصرف إليه خالصة من
أي قيد.

أثر الشرط المانع من التصرف

* إذا ورد صحيحاً :

يتعين إعمال حكمه وعدم مخالفته ، أي وجوب امتناع المتصرف إليه عن إجراء التصرفات التي يحظرها . س/ ولكن ما عساه أن يكون الحكم لو خالف المتصرف إليه الشرط وتصرف في المال؟
الجزاء يكون البطلان المطلق ، وكذلك الحال بالنسبة للقضاء العماني.

* إذا ورد باطلاً :

بمعنى أنه لم يستوفي أحد الشروط السابقة ، والأثر هو أن الشرط يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً ، والبطلان يقتصر في الأصل على الشرط دون التصرف المقترن به ، ما لم يتبين أن الشرط كان هو الباعث الدافع على التصرف فيبطل الشرط والتصرف معاً .

نطاق الشرط المانع من التصرف

& من حيث التصرفات التي يحظرها :

يجب التقييد بمضمون الشرط ذاته فإن اقتصر على تحريم نوع معين من التصرفات ما شمل الحظر عليها ، كتحريم الرهن فقط .

* إذا ورد شرط المانع من التصرف مطلقاً غير مقيد ، شمل الحظر جميع التصرفات التي من شأنها أن تنقل ملكية شيء أو ترتب حق عيني آخر عليه كالانتفاع والرهن والارتفاق كما يشمل التصرف المادي .

* ولكن لا يشمل الإيجار ، وذلك لكون لفظة التصرف تصرف في لغتنا إلى الأعمال التي ترتب الحقوق العينية دون الحقوق الشخصية .

* ويترتب على حق شرط المانع من التصرف جعل المال غير قابل للحجز عليه من قبل جميع الدائنين أياً كان تاريخ نشوء ديونهم .

* وإذا كان الشرط المانع من التصرف يحظر إجراء التصرفات الممنوعة ، فهو لا يخرج المال من دائرة التعامل ، وبالتالي يصح أن ينتقل بالميراث أو تكتسب ملكيته بالتقادم لكونهما وقائع قانونية وليس تصرفاً .

& من حيث ورود التصرف :

يرد شرط المانع من التصرف في جميع أنواع التصرفات القانونية سواء كانت عقوداً أو وصايا ، وكذلك يرد في جميع العقود سواء كانت معاوضة كالبيع أو التبرع أو الهبة ، وإن كان ينذر وجوده في عقود المعاوضة مثال عقد الوعد بالبيع وعقد الرهن الرسمي .

* كما يرد بشأن المنقول والعقار وإن كان لا يوجد بشكل كبير في المنقولات لقلة قيمتها ، كما يبطل أثره قاعدة الحيازة .

* ويغلب أن يرد شرط المانع من التصرف بصدد حق الملكية ، ولكن لا يوجد ثمة ما يمنع من أن يتعلق بحق مالي آخر كحق الانتفاع مثلاً .