



قسم القانون

تطور مفهوم حق الملكية والشكالات الفصل الأول

دكتور
أحمد طلحاً حسين

الحقوق العينية الأصلية حق الملكية

كلية الاسراء الجامعة - قسم القانون - د. أحمد طلحاً حسين

تطور مفهوم حق الملكية وأشكالها

- ✓ في الجماعات الإنسانية الأولى كانت الملكية ملكية جماعية سواء للقبيلة ثم للأسرة وظهر استخدام وسائل انتاج اكثر تطورا.
- ✓ اعلان حقوق الإنسان لثورة الفرنسية ١٧٨٩ واعتبار الملكية حق مقدس للأفراد.
- ✓ ظهور تيار جديد ينادي بالملكية الجماعية واعتبار حق الملكية وظيفة اجتماعية.
- ✓ تأكيد الدستور العراقي أن الملكية وظيفة اجتماعية، في المادة ١٦ من دستور ١٩٧١ وقانون اصلاح النظام القانوني.



النتائج علي اعتبار حق الملكية وظيفة اجتماعية

١- عندما يتعارض حق الملكية مع المنفعة العامة فتقدم المنفعة العامة.

٢- حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة خاصة هي أولى بالرعاية من مصلحة المالك فالمصلحة الخاصة هي التي تقدم، ويترتب علي ذلك أمرين **أولهما:** علي المالك أن يمتنع عن استعمال حقه إذا كان من شأن هذا الاستعمال أن يسبب ضرر للغير، **وثانيهما:** يجوز للغير أن يتدخل إيجابيا في انتفاع المالك بملكه ليتوقى ضرر أشد من الضرر الذي يصيب المالك مثل حق المرور...إلخ.

٣- أن يجبر المالك أن يقوم بأعمال إيجابية لمصلحة الغير.



لاحظ أن:

تزداد القيوم علي حق الملكية، ويتحدد مضمون حق الملكية تبعاً لتطور النظام الاقتصادي وخطط التنمية، فالنظام الاشتراكي لا يمنع الملكية الخاصة ولا تحدد وفقاً لأشكال الملكية في النظام الاشتراكي بالآتي:

الملكية الاشتراكية: وهي الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج وتشمل:

أ- ملكية الدولة **ب- الملكية التعاونية. ج- ملكية النقابات.**

الملكية الخاصة: وهي ملكية الأشخاص الطبيعية والمعنوية لوسائل الإنتاج

الملكية الشخصية: وهي ملكية فردية غير مستغلة ترد علي أموال الاستهلاك الضرورية من المنقولات.

الملكية المختلطة: وهي الجمع بين الملكية الخاصة والملكية الاشتراكية في قطاع أو نشاط اقتصادي.

الفصل الثاني

حق الملكية في ذاته



المبحث الأول

مفهوم حق الملكية ونطاقه

أولاً- تعريف حق الملكية:

- ❖ عرفت المادة ١٠٤٨ من العراقي بأنه الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتائجها ويتصرف في عينها جميع التصرفات الجائزة.
- ❖ المادة ٨٠٢ من القانون المدني المصري بتعريف حق الملكية بقولها لمالك الشئ وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.
- ❖ من الممكن تعريفه بأنه الملك التام من شأنه أن يتصرف المالك فيما يملك بجميع التصرفات الجائزة عيناً ومنفعة واستغلالاً.

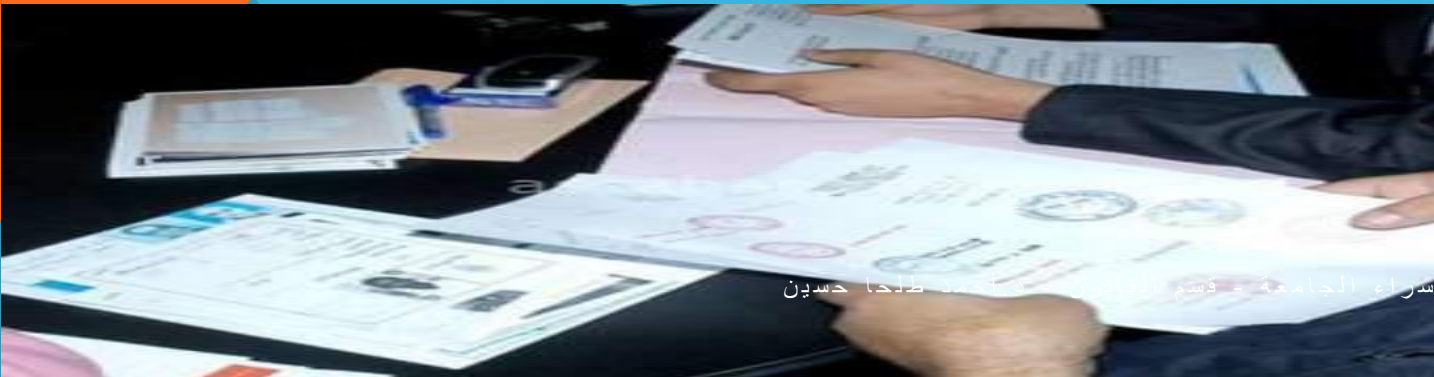


ثانيا خصائص حق الملكية:

الملكية حق دائم: الملكية حق دائم وليس معني ذلك أن تدوم ملكية الش إلى الأبد فمن الممكن أن تنتهي بوفاة الشخص أو بالتصرف ولا تسقط بالتقادم ولا تزول بعدم الاستخدام، ولا يجوز وقيت الملكية بمدة معينة

حق الملكية مانع: حق الملكية مانع: بذلك يكون المالك له الحق وحده في الحصول على جميع مزايا ملكه دون غيره، مما يُمكنه من استخدام جميع سلطاته عليه، كما يكون له الحق في منع أي أحد من مشاركته فيه حتى وإن لم يُسبب له الضرر، **يجوز في بعض الحالات** استخدام الشخص لشيء ملوك لغيره.

حق الملكية جامع: بحيث يشمل جميع السلطات التي يُمكن أن تكون للشخص على شيء ما هو ملكه، وتشمل هذه السلطات حق الاستعمال والاستغلال والتصرف وما يتبعه من حق الحصول على جميع مزايا الشيء الذي يملكه ضمن الضوابط القانونية.



ثالثاً مضمون حق الملكية:

١- **الاستعمال:** وهو استعمال الشئ فيما يتفق مع طبيعته للحصول علي منفعه فما عدا الثمار شريطة عدم استهلاك الشئ نفسه.

٢- **الاستغلال:** القيام بالأعمال اللازمة للحصول علي غلة الشئ وثماره الاستغلال يختلف عن الاستعمال فإذا كان القصد استعمال الشئ مباشرة يكون استعمال وإذا كان الهدف الحصول علي ثمار الشئ أصبح ذلك استغلال

يميز الفقه بين الثمار والمنتجات **فالثمار** هي ما ينتجه الشئ في مواعيد دورية دون انتقاص من أصل الشئ، أما **المنتجات** فلا ينتجها الشئ في مواعيد دورية وتنتقص من أصل الشئ. تظهر أهمية التفرقة بين الثمار والمنتجات في انتفاع غير المالك بالثمار فقط دون المنتجات.

الثمار ثلاثة أنواع

الثمار الطبيعية: هي التي تتولد عن الشئ بفعل الطبيعة دون تدخل الإنسان كالكأ ونتاج المواشي.

الثمار المستحدثة: هي التي يكون للإنسان دخل في انتاجها كالمحصولات الزراعية.

الثمار المدنية: هو ما يغله الشئ من دخل نقدي مقابل الاستفادة كأجرة المنازل وفوائد النقود.



- ٣- **التصرف:** لمالك الشئ أن يتصرف في الشئ بجميعه التصرفات الجائزة مثل:
- التصرف المادي:** وهو التصرف الذي يرد علي مادة الشئ ويؤدي إلي استهلاك الشئ أو اتلافه أو التغيير فيه.
- التصرف القانوني:** ومن الممكن أن يؤدي إلي زوال الحق كليا كالبيع أو الانتقاص منه كالانتفاع والرهن.
- لاحظ أن** من الممكن أن يحرم المالك من بعض السلطات بمقتضي اتفاق أو نص في القانون ويكون استثناء من الأصل مثل أن يذكر في الوصية أو العقد شرط ينص علي عدم التصرف خلال مدة معقولة وأن يكون مبني علي باعث مشروع.



رابعاً نطاق حق الملكية:

✓ لابد للشئ أن يكون محدد علي نحو يميزه.

✓ لا يشكل تحديد محل الحق صعوبة فالمنقولات لإمكان نقلها ولكن الأمر ليس بهذا اليسير في العقارات، فبحكم ثباتها والتصاقها.

✓ أجبر القانون لكل مالك أن يجبر جاره علي وضع حدود لأملكهما المتلاصقة، وطبقا لنص المادة ١٠٤٩ نطاق الملكية يشمل عناصر الشئ الجوهرية وما يتفرع عن الشئ المملوك وملحقاته، والعلو والسفل.



١- عناصر الشيء الجوهرية:

مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون ان يفسد أو يتلف أو يتغير " فمالك الشيء بصفة عامة يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية.

«وقد وضع المشرع معيارا عاما لتحديد العنصر الجوهري فهو كل ما لا يمكن فصله عن الشيء المملوك دون ان يهلك أو يتلف أو يتغير و اذا ما طبقنا هذا المعيار على العقار فإننا نجد طبيعة هذا الأخير هي المرجع في تحديد عناصره الجوهرية فإذا كان بناء شملت الملكية جميع أجزائه المكونة له بحيث لو فصل احد هذه الأجزاء لتهدم البناء أو انهار كالجدارن والسقوف والأعمدة.

لاحظ أن الثروات الطبيعية ووسائل الإنتاج ملك للشعب ، وتستثمرها السلطة العامة.



٢- ما يتفرع عن الشيء المملوك و ملحقاته:

نصت المادة ٦٧٦ مدني "لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك" فيفهم من النص ان ملكية الشخص للشيء لا تقتصر فقط على جوهره بل و تمتد الى ما يتفرع عنه و ملحقاته من ثمار و منتجات. كالعقار بالتخصيص وحقوق الارتفاق.

الملحقات: هي كل ما يلحق أو يتبع العقار بصفة دائمة من أجل استعماله دون ان تكون داخلة في أصل العقار وتشمل العقار بالتخصيص وكافة التحسينات و المنشآت التي تعود بالنفع على المالك.



٣- العلو والسفل:

- ❖ تشمل ملكية الأرض ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا و عمقا.
 - ❖ يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.
 - ❖ فالأصل في الملكية أن من يملك الأرض يعتبر ملكا لما فوقها أي العلو و لما تحتها أي العمق مما يسمح للمالك إقامة المنشآت فوقها وكما له أن يستعمل العمق و يحفر فيه آبارا او يمد أنابيب أو يستخرج الأتربة فالقرينة تقوم على أن كل ما على الأرض و تحتها من منشآت.
 - ❖ يعتبر من عمل صاحب الأرض إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا و عمقا.
- لاحظ أن** الفقر الثانية من نص المادة ٦٧٥ من القانون المدني " إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فيجوز ان يقام الدليل في مواجهة صاحب سطح الأرض على أن أجنبيا قد أقام هذه المنشآت على نفقته كما يجوز اقامت الدليل على ان مالك الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامتها و تملكها.

