الفصل الاول

مفهوم حق الملكية

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية التي يكتسبها الشخص ، ويمنح صاحبه سلطات واسعة على الشيء المملوك ، لذلك نهدف في هذا الفصل الى الوصول الى مفهوم حق الملكية وذلك من خلال تعريف حق الملكية وبيان خصائصه ونطاقه ثم الوصول الى القيود التي ترد عليه سواء كانت قيود اتفاقية أو قيود يفرضها القانون على صاحب حق الملكية .

تعريف حق الملكية

لقد تعددت التعاريف بشأن حق الملكية ، الا أنها جميعاً تشترك في اعتبار حق الملكية حقاً بمقتضاه يوضع الشيء تحت ارادة وتصرف شخص يكون له دون غيره حق الانتفاع وحق التصرف وذلك في اطار ما يسمح به القانون .

فقد تعرض القانون المدني الفلسطيني لحق الملكية حيث نص على أنه " **لمالك الشيء وحده حق استعماله و استغلاله و التصرف فيه في حدود القانون** "

وسنذكر بعض هذه التعريفات الفقهية لحق الملكية ، فقد عرفه البعض :

1- بأنه (ذلك الحق الذي يرد على شيء من الاشياء ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون .
2- وعرفه فريق اخر بأنه (هو الحق الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على شئ معين بالذات ، يستطيع بمقتضاها أن يحصل على جميع منافع هذا الشئ وذلك بأن يستعمله وأن يستغله وأن يتصرف فيه)

ويلاحظ من التعريفات السابقة لحق الملكية التشريعية أو الفقهية انها متشابهة الى حد كبير كونها تشترك في ان الملكية تمنح صاحبها سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف على الشيء محل الحق ، وذلك في حدود ما يسمح به القانون .

خصائص حق الملكية

- **حق جامع**
- **حق مانع**
- **حق دائم**

حق الملكية حق جامع

يخول حق الملكية لصاحبة ، كما قدمنا جميع السلطات التي يتصور ورودها على الشيء ، فله أن يستعمله ، أو يستغله ، على الوجه الذي يراه ، و لا يمكن أن يناقش في كيفية استعماله أو طريقة استغلاله ، و له كذلك أن يتركه دون استخدام أو استغلال ، حتى و أن أدى ذلك الترك إلى تلفه . كذلك يجوز له أن يتصرف فيه أيضا'– وعليه فان مفهوم حق الملكية و مضمونها يجعله الحق الوحيد من الحقوق العينية الأصلية التي تخول لصاحبها السلطات الثلاثة ، سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف ، و لا يرتقى أليها اى حق آخر من الحقوق العينية في إمكان استخدام هذه السلطات ، و لذلك يكون للمالك أن يصنع بحقه ما شاء طالما كان ذلك في حدود القانون

حق الملكية حق مانع

بمعنى أنها حق مقصور على صاحبة ، فلا يجوز لأحد أن يشاركه فيه ، أو أن يتدخل ، باى وجه في شئونه ، و للمالك ، من ثم أن يمنع الغير من استعماله ، أو الاستفادة منه ، و لو لم يعد علية ذلك اى ضرر .

– ويرد مع ذلك على الصفة المانعة لحق الملكية قيود عدة ، أظهرها تلك المتعلقة بالري و الصرف ، في نطاق الاراضى الزراعية ، وحق المرور للاراضى المحبوسة على الطريق العام .

– و هذا ما نص عليه المشرع الفلسطيني حيث نص على أنه " **لا يجوز أن يحرم احد من ملكه أو من الانتفاع به ، ولا ينزع ملك من احد إلا للمنفعة العامة ، ويكون كل ذلك في الأحوال التي يقرها القانون و بالطريقة التي يرسمها ، وفي مقابل عادل** . "

حق الملكية حق دائم

فهذه الخاصية تعني ديمومة حق الملكية ما دام الشيء الذي يرد عليه الحق قائماً وموجوداً ، ولا تنتفي الملكية بعدم استعمال الحق ، وسنبحث ذلك بشيء من التفصيل :

* **الملكية تبقى ما بقي الشيء المملوك** : حق الملكية يبقى على الشيء المملوك، ولا يزول عنه إلا بزواله، أي بهلاكه، ويستند دوامه، في رأي البعض إلى كونه سلطة مباشرة على الشيء تستغرق جميع عناصره، بحيث يمتزج تماماً به، ويستمر عليه طيلة بقائه، بحيث لا ينقضي إلا بهلاكه، فدوام حق الملكية نتيجة لصفته الجامعة ، إنما لا ينفي عنه صفة الدوام إمكان انتقاله من شخص إلى آخر بين الأحياء، أو بسبب الوفاة.

فإذا باع المالك الشيء الذي يملكه أو وهبه، انتقلت ملكيته إلى المشتري أو الموهوب له، وإذا توفي المالك انتقلت ملكيته بوفاته إلى وارثه، ولكن تغير المالك لا يعني عدم دوام الملكية لأنها باقية بعينها، رغم انتقالها من مالك إلى آخر.

الا أنه يرد مع ذلك على دوام حق الملكية استثناء قرره المشرع الفلسطيني للمنقول: حيث نص على أنه " **يصبح المنقول لا مالك له إذا تخلى عنه مالكه بقصد النزول عن ملكيته**"، فالتخلي عن المنقول يؤدي إلى زوال حق الملكية عنه، ويصبح المنقول سائبة، إلى أن يتملكه شخص آخر بالاستيلاء، حين يزول حق الملكية عن الشيء رغم بقائه، أما في العقار فقد اختلف الفقه في جواز التخلي عن ملكيته، بين من قال بالجواز وبين من قال بأن حق الملكية يبقى ولكنه ينتقل للدولة .

* **الملكية لا تزول بعدم الاستعمال** : وحق الملكية كذلك لا يزول بعدم الاستعمال مهما طالت المدة عليه، ولا يخضع من ثم للتقادم المسقط الذي تخضع له جميع الحقوق الأخرى شخصية أو عينية ، لكن مع ذلك يمكن كسبه بالتقادم المكسب .

المبحث الثالث

نطاق حق الملكية

إن نطاق حق الملكية يشمل كل ما يعتبر من عناصره الجوهرية وعلى هذا اذا كان الشيء المملوك عباره عن ارض فإن حق الملكية لهذه الارض يشمل سطحها و ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد ، كما يشمل حق الملكية كل ما يعتبر من ملحقات هذه الارض وما يتفرغ عنها من ثمار ومنتجات . وسنبحث ذلك في مطلبين بشيء من التفصيل كما يلي :

المطلب الاول : ملكية الشيء ذاته.

المطلب الثاني : ملحقات الشيء و ثماره و منتجاته .

المطلب الاول

ملكية الشيء

اولا : ملكية الشيء ذاته :

إن حق الملكية يرد على الشيء ذاته عقارا كان ام منقولا ، كما يمتد الى العناصر الجوهرية المكونة له ، والتي لا يمكن فصلها عنه دون تلف او تغيير او دون ان يهلك الشيء . وتتحدد هذه العناصر طبقا لما تقضي به طبيعة الاشياء فملكية البناء تشمل جميع اجزاءه المكونة له

والتي لا تنفصل عنه ، كما يمكن الاحتكام الى العرف لتحديد ما يعتبر من عناصر الشيء الجوهرية.

وسنضرب مثالاً للشيء محل حق الملكية حتى نعرف نطاق هذا الحق ، فإذا كان محل حق الملكية ارضاً فإنه يتحدد نطاق حق الملكية بما يعلوها وبما تحتها من عمق وما يوجد داخل الارض من معادن ومحاجر ، وسنبحث ذلك بشيء من التفصيل :

ثانياً : ما يعلو سطح الارض و ما تحتها من عمق :

فحق الملكية يمتد الى سطح الارض ، والى ما يعلو سطحها و لما تحتها وقد اكد على ذلك المشرع الفلسطيني حين نص على أن: " **ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا.** " ، بهذا تكون هذه المادة قد اقامت قرينه على ملكية مالك الارض الى كل ما يعلو الارض وما تحتها من عمق ، الا ان هذه القرينة ليست من القرائن القاطعة ويمكن اثبات عكسها ويقع الاثبات على من يدعي ملكية للأشياء التي تعلو الارض ،

وعلو الارض يمتد الى الحد المفيد الذي يستطيع فيه المالك تحقيق الاهداف التي حددها لنفسه على ما يملك ، فله ان يقيم المنشأة او المباني او يغرس الاشجار وعلى النحو الذي يراه دون اعتراض من احد . ولا يحد من سلطان المالك في هذا الا ما تقتضي به القوانين واللوائح التي تتعلق بالمباني وارتفاعاتها او تلك التي تتعلق بمد اسلاك التلفون او البرق او بمرور الطائرات على ارتفاع معين على الاراضي المجاورة للمطارات .

وعمق الارض ، كذلك يمتد الى المسافة الى الحد المفيد ، ولهذا فالمالك ان يستعمل ما تحت سطح ارضه على الطريقة التي يراها، فله ان يبني تحت الارض و له ان يقيم المستودعات او الاساسات للمباني التي يرد اقامتها الى الحد الذي يراه مناسبا وفقا لمخططات المبنى وتصميمها له ان يحفر الابار لاستخراج المياه دون قيد وللمالك ان يمنع جيرانه من التدخل او التعدي على ما تحت سطح ارضه و على سبيل المثال يجوز للمالك ان يطلب من جيرانه قطع جذور الاشجار و التي امتدت الى اعماق ارضه و ان يطلب من الجار ازالة المخالفة اذا اعتدى الجار على باطن ارض المالك ،كأن يكون الجار قد استغل عدم وجود المالك ومع ذلك يجب ان لا يفهم بانه لا يوجد حد لملكية العمق فحدود ملكية المالك في عمق الارض يكون الا الحد المفيد في التمتع بها ولهذا ليس للمالك حق الاعتراض على ما تقوم به مصلحية المياه الى ايصال انابيبها تحت السطح على مسافه من العمق لا تضر بصاحب الارض وليس له ان يمنع تلك الاعمال والا كان متعسفا في استعمال حقه.

ثالثاً : **الكنز الموجود في باطن الارض:**

و يكون للمالك الكنز الذي يجده في عمق الارض وقد أقر ذلك المشرع الفلسطيني حيث نص على أن: " **الكنز المدفون او المخبوء الذي لا يستطيع احد ان يثبت ملكيته له يكون لمالك العقار الذي وجد فيه الكنز او لمالك رقبته ، الكنز الذي يعثر عليه في عين موقوفه يكون ملكا خاصا للواقف و لورثته** "

رابعاً : المناجم والمحاجر الموجودة في باطن الارض :

واذا كانت ملكية المالك تمتد الى ما يعلو ملكية ارضه والى ما تحتها على الوجه السابق توضيحه وبيانه الا ان ذلك لا يمنع من استثناء المناجم والمحاجر التي قد توجد في الارض بنص قانوني او بقانون خاص لذلك باعتبارها من اهم عناصر الثروة الوطنية التي لا تخضع للملكية الخاصة والتي يجب الا تخضع لها وعلى ذلك فان ملكية المالك لا تمتد الى ما يوجد في باطن الارض من مواد معدنيه كالبترول والحديد ، ولا ما يوجد في باطن الارض من محاجر حيث ان ملكية هذه المناجم والمحاجر تعود للدولة هذا بالنسبة للقانون المصري ، اما في قانون الاراضي الفلسطينية فقد نص على أن الثروة المعدنية وما في حكمها تقسم بحسب نوع الارض ، ان كانت ارض اميرية عادت الثروة للدولة ، وان كانت ارض خاصة حاز صاحب الارض على الثروة ...الخ .

ومن الملاحظ هنا بأن القانون المدني الفلسطيني لم يتطرق الى هذا المسائلة نهائياً و هذا يعتبر نقص في القانون وكان الاجدر به أن يأخذ بما أخذ به القانون المدني المصري .

المطلب الثاني

ملحقات الشيء و ثماره و منتجاته

بين المشرع الفلسطيني أن ملكية الشيء لا تنحصر في ذاته وإنما تتعدى ذلك الى ملحقات الشيء وثماره حيث نص المشرع الفلسطيني على أن : " **لمالك الشيء الحق في كل ثماره و منتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص او اتفاق يخالف ذلك** "

يتضح من خلال النص ان حق الملكية يمتد الى ما يعتبر من ملحقات الشيء والى ثماره و منتجاته ولتوضيح ذلك سنناقش ذلك بشيء من التفصيل :

اولا : **الملحقات** :

ويقصد بالملحقات ، كل ما اعد بصفه دائمه لاستعمال الشيء طبقا لما تقضي به طبيعة الشيء و عرف الجهة و قصد المتعاقدين وبناء على ذلك يعتبر من ملحقات الشيء حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وهي الآلات والأدوات التي وضعت لخدمة العقارات بصفة دائمة .

ثانيا : **الثمار** :-

والثمار هي ما يغله المال بصفة دورية دون المساس بجوهر الشيء، والثمار تنقسم إلى ثمار طبيعية، وهي التي يغلها الشيء دون تدخل من جانب المالك، كالمراعي، ونتاج " ثمار" الحيوان وصوف الأغنام، والى ثمار صناعية، وهي التي تنتج مباشرة لتدخل المالك كالحقول، والمراعي الصناعية، والحدائق والكروم، والى ثمار مدنية :وهي الدخل الدوري الذي يدفعه الغير للوفاء به كالأجرة، .

ثالثا : **المنتجات** :

أما المنتجات، فهي ما يغله الشيء بصفة غير دورية مع استهلاك اصله، كاستخراج المواد المعدنية من باطن الأرض...الخ