

## ملخص أحكام الملكية

### القسم الأول الملكية ونطاقها وحمايتها والقيود التي ترد عليها

#### الباب الأول الملكية بوجه عام

##### الفصل الأول تعريف حق الملكية

الملكية هي الحق العيني الأصلي الذي يمنح صاحبه من السلطات والمكنات ما يمكنه من الحصول على جميع منافع الشيء وذلك باستعماله واستغلاله والتصرف فيه.

أنواع الملكية: **ملكية مفرزة** إذا كان الشيء مملوكاً لشخص واحد مثل بيتي الخاص أنا الوحيدة التي املكه وأتصرف فيه كما أريد، و**ملكية شائعة** إذا اشترك في ملكيته عدة أشخاص دون تمييز الأجزاء المعينه مثل أربع أخوات ورثوا ارضاً فكل واحدة تملك جزءاً من الأرض لكن ما تحدد الجزء بالضبط كلهم شركاء فيها.

##### الفصل الثاني عناصر حق الملكية

عناصر حق الملكية ثلاثة: الاستعمال والاستغلال والتصرف

##### المبحث الأول الاستعمال

يقصد به الحصول على منافع الشيء دون ثماره وذلك بإستخدامه بحسب طبيعته فإذا كان منزلاً يسكنه وإذا كانت سيارته يستعملها بركوبها وقيادتها في انتقالاته.

##### المبحث الثاني الاستغلال

يقصد به القيام بالأعمال اللازمة على ثمار الشيء، يقصد بال**ثمار** ما يغله الشيء في مواعيد دوريه دون ان يترتب على اخذه الانتقاص من أصل الشيء، اذاً **لا بد من توفر شرطين** الدوريه وعدم الانتقاص من أصل الشيء.

تنقسم الثمار إلى ثلاثة أنواع:

- 1 - **الثمار الطبيعيه** وهي ماينتج عن الشيء بفعل الطبيعه وحدها دون تدخل من الإنسان كنتاج الحيوانات، مثل الحليب والصوف.
- 2 - **الثمار المستحدثه** وهي ماينتج عن الشيء بتدخل الإنسان كمحصول الأرض الزراعيه التي قام بزراعتها وحصدها.
- 3 - **الثمار المدنيه** ويقصد بها ما يغله الشيء من دخل نقدي يؤديه الغير للمالك مقابل استفادته من الشيء كأجرة العقار.

اما المنتجات ذات صفة غير دوريه وتنقص من أصل الشيء كالمعادن المستخرجة من المحاجر.

##### المبحث الثالث التصرف

يقصد به استخدام الشيء إستخداماً قانونياً يترتب عليه نقل ملكيته إلى شخص اخر.

##### الفصل الثالث خصائص حق الملكية

##### المبحث الأول الملكية حق جامع

يقصد بذلك أن يكون للمالك الشيء وحده في حدود النظام حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وهذه السلطات أو الحقوق أو المكنات هي جميع ما يتصور على الشيء لذلك توصف الملكية بأنها حق جامع.

يبقى وصف الملكية بأنها حق جامع صحيحاً، **حتى لو تقيدت** سلطات المالك مؤقتاً، مثلاً: إذا رتب المالك حق انتفاع لغيره على الشيء فإنه يمنحه سلطتي الاستعمال والاستغلال فقط لكن الملكية تبقى حقاً جامعاً، وتنقسم إلى:

١/ ملكية الرقبة: تمنح المالك الأصلي سلطة التصرف وتبقى له وعند زوال حق الانتفاع تعود الملكية إلى ما كانت عليه دون أن يكتسب المالك ملكية جديدة.

٢/ ملكية الانتفاع: هي مؤقتة بطبيعتها مثل باقي الحقوق العينية المنفردة عن حق الملكية.

نتائج كونه حق جامع:

١/ الأصل أن الملكية خالية من أي تكليف لصالح الغير، ومن يدعي العكس عليه الإثبات.

٢/ المالك لا يُسأل عن عدم استعمال أو استغلال ملكه، حتى لو تلف.

### المبحث الثاني الملكية حق مانع

تقتصر مزايا الشيء على صاحبه ويحول المالك منع هذا الغير من استعمال ملكه أو الإفاده منه ولو لم يعد عليه من ذلك ثمة ضرر.

ومعنى ذلك **شرح بسيط**: لنفترض عندك شيء ملكك بالكامل مثل بيت أو سيارة، حق مانع يعني أنت وحدك اللي تملك هذا الشيء حق التصرف فيه وأي شخص آخر ما يقدر يستخدمه أو يستفيد منه إلا بإذنك، حتى لو ما كان في ضرر من استخدامه الحق يبقى لك لأن الملكية تمنحك السلطة المطلقة على الشيء.

الشيء الواحد لا يمكن أن يكون مملوكًا بالكامل لأكثر من شخص في نفس الوقت، لأن ذلك يؤدي إلى تعارض عند استخدام كل منهم الاستعمال والاستغلال والتصرف، مع ذلك، يجوز أن تكون الملكية شائعة بين أكثر من شخص، لكن كل واحد يملك نسبة فقط من الحقوق.

### المبحث الثالث الملكية حق مطلق

الملكية حق مطلق بمعنى أن المالك له سلطة واسعة على الشيء لكنه ليست مطلقة بالكامل بسبب القيود القانونية والاجتماعية.

فقهاء القانون اختلفوا في تفسيرها:

١/ بعضهم: يحول المالك كل ما يمكن تصوره من سلطات = يشبه خاصية الحق الجامع.

٢/ بعضهم: يُحتج بها على الكافة، لكن هذه الصفة موجودة في جميع الحقوق الخاصة.

٣/ بعضهم: حرية مطلقة للانتفاع بما يملك، لكن القانون يفرض قيودًا مثل حق المرور أو الوظيفة الاجتماعية.

**الخلاصة**: الخاصية هي مزيج من الخصائص الأخرى للملكية، وليست صفة منفصلة بالكامل.

### المبحث الرابع الملكية حق دائم

الملكية تُسمى حق دائم لأنها تظل قائمة مع الشيء ما دام موجودًا، حتى لو تغير الشخص المالك، أي أن الحق مرتبط بالشيء نفسه ويستمر مهما انتقل الملكية من شخص لآخر فالذي يتغير هو فقط شخص المالك.

ويترتب على ذلك نتيجتين:

النتيجة الأولى: لا يمكن تحديد مدة محددة للملكية تنتهي بعدها تلقائيًا، الحق يبقى مرتبط بالشيء طالما موجود، حتى لو تغير المالك.

النتيجة الثانية: ملكية المالك لا تزول إذا تولى عن الشيء بنية ترك ملكيته إلا إذا اكتسب هذا الشيء شخص آخر بطريقة قانونية.

ويرى البعض انه يقصد بهذا الوصف أن ملكية لا تسقط بعدم الاستعمال مهما طاللت المدة التي لم يستخدم المالك ملكه، حقه يبقى قائماً، ممكن لشخص آخر اكتساب الملكية بالقانون (التقادم المكسب) إذا توفرت الشروط.

الملكية حق دائم لا تقبل التوقيت، لا يمكن الاتفاق على نقل الملكية لفترة مؤقتة ثم تعود للمالك الأصلي.

السبب: المالك له سلطة كاملة على الشيء حتى إمكانية إعدامه، وهذا يمنع التوقيت المؤقت.

فإن الملكية حق دائم للمالك لكنها تنتقل بأسباب كسب الملكية.

## الباب الثاني نطاق حق الملكية ووسائل حمايته

### الفصل الأول نطاق حق الملكية

مضمون حق الملكية هي سلطه المالك في ان يستعمل الشيء المملوك له وان يستغله وان يتصرف فيه بجميع التصرفات الجائرة شرعاً، وتمتد الملكية إلى كل ما علا الأرض مثل بناء الأرض او زرع الأشجار أو كان تحتها من منشآت أو غراس فتعتبر من عمل المالك وأنه أقامها على نفقته وبالتالي يكون مالكا لها وتقوم قرينه قانونياً بسيطه يجوز لصاحب المصلحة إثبات عكسها.

### الفصل الثاني وسائل حماية حق الملكية

١/ يجب التأشير بالداوى المتعلقة بحق عيني عقاري في السجل التجاري، لاتسمع الدعى الا بعد تقديم ما يثبت حصول التأشير بالداوى في السجل، ويجب تسجيل الحكم النهائي خلال 90 يوماً ليكون حجه على الكافه.

٢/ والداوى التي منحها المنظم للمالك لحماية حق الملكية تسمى دعى الاستحقاق.

٣/ **دعى الاستحقاق:** هي دعى عينيه تقررر للمالك الذي يطالب بملكيه العقار **ولا تشمل** المطالبه بحق شخصي كدعى المستأجر التي يرفعها على المؤجر لاسترداد حيازته وكذلك الدعاوى المتعلقة بالمطالبه بحق عيني متفرع عن حق الملكية كالانتفاع والاستعمال، للمالك الحق في إقامة دعوة الحيازة الثلاثة ليس لحماية حق ملكيته ولكن لحماية حيازته فله إقامة دعى استرداد الحيازة ودعى منع التعرض والداوى وقف الأعمال الجديدة لكن في هذه الحالة لا يستند إلى حق الملكية ولكن يستند إلى قواعد الحيازة وبالتالي لا يطلق على هذه الدعاوى مسمى دعى الاستحقاق.

٤/ لا تُقبل دعى الاستحقاق إذا العقار خرج من حيازة المالك وانتقل لشخص آخر، العقار غير مسجل، انقضت مدة الحيازة 7 سنوات (قصيرة) أو 15 سنة (طويلة)

٥/ من يرفع دعى الاستحقاق العقاري يجب أن يثبت حقه، وإذا لم يثبت تُرفض الدعى وللـسجل العقاري حجه مطلقة في الإثبات فلا يجوز الطعن فيه إلا إذا كان الطعن بسبب خطأ كتابي أو تزوير، وإذا كان العقار غير مسجل في السجل العقاري فيمكن إثبات الملكية بالطرق الأخرى كالحيازة.

٦/ ولا يحرم أحد من ملكه الا بسبب شرعي ولا ينزع ملك أحد إلا للمنفعه العامه وفي مقابل تعويض عدل وفقاً لما يقرره القانون.

## الباب الثالث قيود الملكية

### الفصل الأول القيود التي ترد على سلطات المالك

قيود اراديه ترد على التصرف فيما يعرف باسم الشرط المانع من التصرف وقيود ترد على الاستعمال والاستغلال فيما يعرف باسم عدم جواز الغلو في الاستعمال والاستغلال.

## المبحث الأول القيود الإرادية شرط المنع من التصرف

ليس للمالك ان يشترط في تصرفه عقداً كان أو وصية شروطاً تقيد حقوق المتصرف إليه إلا إذا كانت الشروط لمدة محددة ومعقولة وقصد بها حماية مصلحة مشروعته للمصرف أو المتصرف إليه أو الغير.

استخدام الوحدة العقارية والأجزاء المشتركة: المالك لا يبالغ في استخدام ملكيته إلى حد يضر بجارته، يعني حقوقك تنتهي حيث تبدأ حقوق الآخرين.

المضار المألوفة: بعض المضار مثل الصوت أو المرور المعتاد لا يحق للجار الاعتراض عليها لأنها طبيعية ولا يمكن تجنبها، أما إذا تجاوزت المألوف يحق للجار طلب إزالة الضرر.

معايير تحديد الضرر أو التجاوز: الآداب العامة، العرف، طبيعة العقار، موقع كل وحدة، الغرض المخصص لكل وحدة

قيود إضافية على المالك: لا يضر بالهيكل الإنشائي أو الواجهات، الأجزاء المشتركة تُستخدم فقط لما خصصت له، لا يجوز وضع عوائق تمنع الآخرين من استخدامها.

## المطلب الأول شروط صحة الشرط المانع من التصرف

**الشرط الأول:** ان يكون الشرط المانع من التصرف قد ورد في تصرف قانوني سواء كان التصرف عقداً أو وصية فكل عقد تصرف قانوني لكن ليس كل تصرف قانوني عقد

**الشرط الثاني:** ان يكون القصد من المنع من التصرف تحقيق مصلحة مشروعة، قد تكون المصلحة

للمتصرف: مثال الواهب يهدي أرضاً لشخص ما، لكن يشترط عدم بيع الأرض إلا بعد وفاته، السبب ليظل له حق الانتفاع بالأرض خلال حياته.

للمتصرف إليه: مثل الواهب يهدي أرضاً لشخص (الموهوب له)، ويشترط عدم بيع الأرض لمدة 5 سنوات حتى ينفق الموهوب له على تعليم أبنائه، الهدف حماية مصلحة الموهوب له في استخدام الأرض بطريقة مفيدة.

لشخص ثالث الغير: مثل الواهب يمنح شخصاً الرقبه ويبقى الانتفاع لآخر فيمنع الأول من التصرف حتى لا يتضرر المنتفع.

**الشرط الثالث:** ان يكون الشرط مقصوراً على مدة معقولة أمثلة على ذلك مدة سداد الأقساط في بيع بالتقسيط. طوال حياة المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير، إذا ارتبطت بمصلحة مشروعة.

يجب إذا كان الشرط المانع من التصرف وارداً على عقار مسجل في السجل العقاري أن يتم تسجيل الشرط في السجل العقاري.

## المطلب الثاني أثر الشرط المانع من التصرف الذي توافرت له شروطه

إذا توافرت شروط صحة الشرط المانع من التصرف، يُحرم المتصرف إليه من التصرف في المال المملوك له، فلا يجوز له نقله بعوض أو بغير عوض ولا يجوز له رهنه حتى لا يتحايل على الشرط بما يؤدي إلى خروجه من ذمته.

أما الحقوق العينية الأخرى مثل حق الانتفاع وحق الارتفاق فلا يشملها المنع إلا إذا نص الشرط على ذلك صراحة لأن الأصل هو حرية المالك في التصرف في ملكه والشرط المانع يُعد استثناءً ولا يجوز التوسع فيه.

يترتب على الشرط المانع من التصرف عدم جواز الحجز على المال محل المنع لأن الحجز يؤدي إلى بيعه ونقله إلى الغير وهو ما يتعارض مع الشرط.

ومع ذلك لا يمنع الشرط من القيام بأعمال الإدارة ولا يمنع انتقال الملكية بأسباب أخرى غير التصرف القانوني مثل الميراث أو كسب الملكية بالتقادم.

### المطلب الثالث مخالفه الشرط المانع من التصرف الذي توافرات له الشروط

إذا كان الشرط المانع من التصرف صحيحاً وتصرف الممنوع بما يخالف الشرط يكون للمشتراط أو من تقرر الشرط لمصلحته طلب إبطال التصرف المخالف، يجوز تصحيح التصرف المخالف إذا أقره المشتراط وإذا كان الشرط لمصلحة الغير فلا يصح إلا إذا أقره الغير، كذلك البطلان هنا ليس مطلقاً لأن المحكمة لا تقضي به من تلقاء نفسها وليس نسبياً لأنه قد يكون لمصلحة الغير وليس لطرف في العقد وإنما هو بطلان خاص قرره النظام هذا البطلان لا يسقط التصرف الأصلي الذي ورد به الشرط، بل يقتصر على إبطال التصرف المخالف فقط.

### المبحث الثاني القيود التي ترد على الاستعمال والاستغلال

#### المطلب الأول ماهية القيود التي ترد على حق الاستعمال والاستغلال

وفقاً لنظام ملكية الوحدات السكنية يجب على المالك ألا يغلو في استعمال حقه بما يضر بجاره فالجار يتحمل مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها أما إذا تجاوزت المضار الحد المألوف كان له طلب الإزالة. وتقدير ما إذا كان الضرر مألوفاً أو غير مألوف مسألة نسبية تختلف باختلاف المكان والزمان ويترك تقديرها للمحكمة وفق معيار موضوعي مرن يستند إلى العرف وطبيعة العقار وموقعه والغرض المخصص له. فإذا كانت المضار مألوفة وجب تحملها أما إذا كانت غير مألوفة جاز طلب إزالتها والظروف الخاصة بالمضور لا تدخل في التقدير. كما يؤخذ في الاعتبار طبيعة الحي والغرض المخصص له فإذا كان الحي سكنياً هادئاً عُدَّ فتح محل مزعج تجاوزاً بينما الضوضاء في حي صناعي تعد مألوفة. ولا يحول الترخيص الإداري دون حق المتضرر في طلب الإزالة أو التعويض ويسري هذا القيد على المالك والمستعمل للعقار على حد سواء.

#### المطلب الثاني جزاء الغلو في استعمال واستغلال حق الملكية

إذا غلا المالك في استعمال ملكه على النحو المتقدم فأضر جيرانه ضرراً غير مألوف كان مسؤولاً عن تعويضهم والتعويض يكون بإزالة مصدر الضرر أو تعديل وضعه أو بعدم استعماله في أوقات معينة أو بأن يتخذ المالك من الاحتياطات ما من شأنه أن يمنع حصول الضرر كتبطين المسرح بجدار عازل للصوت كما يجوز للمضور فضلاً عن ذلك أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى عما أصاب به من أضرار قبل لإزالة.

#### المطلب الثالث أساس مسؤولية المالك عن الضرر غير المألوف

الغلو في استعمال الحق لا يُعد تعسفاً فالتعسف له صور محددة:

- ١/ أن يأتي صاحب الحق بعمل مشروع ويقصد منه الإضرار بغير فقط.
  - ٢/ أن يأتي صاحب الحق بعمل مشروع يعود عليه بفائدة ضئيلة لا تتناسب مع الضرر الذي أصاب الغير.
  - ٣/ أن يأتي صاحب الحق بعمل مشروع يقصد به تحقيق مصلحة غير مشروعة.
- أما الجار الذي يستخدم حقه فمطلوب منه فقط ألا يغلو في استعمال هذا الحق.

نظرية المسؤولية تقصيري لا تغني عن نظرية عدم جواز الغلو في استعمال الحق ولا يمكن اعتبار هذه الأخيرة تطبيقاً للأولى:

١/ المسؤولية تقصيري تقوم على أركان ثلاثة الخطأ وضرر والعلاقة السببية والخطأ أياً كان لا يتسامح فيه بينما الجار عند استخدامه لحقه لا يرتكب ثمة خطأ.

٢/ إن جزء المسؤولية تقصيرية التعويض مهما كان الخطأ يسير والتعويض يكون على قدر الضرر، في حين أن الجار عليه أن يتحمل الضرر المألوف ويطلب إزالة الضرر الغير مألوف.

إذن مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة هي مسؤولية خاصة مقررها النظام بنص مستقل لضمان عدم الإضرار بالجار بما يفوق الحد المألوف.

### الفصل الثاني القيود الواردة على حرية التملك

أولاً: الأصل العام الأصل أن لكل شخص حرية في التملك، لكن النظام وضع قيوداً على غير السعوديين (أي الأجانب)، حتى لا تكون الملكية في المملكة مفتوحة تماماً للجميع، هذه القيود وردت في نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي م/15 بتاريخ 1421/4/17هـ.

١/ تملك المستثمرين غير السعوديين: يُسمح للمستثمر غير السعودي (فرد أو شركة) المرخص له بمزاولة نشاط داخل المملكة أن يملك العقار اللازم لممارسة نشاطه (مثل مكتب أو مصنع)، العقار اللازم لسكنه أو لسكن موظفيه، بشرط أن يحصل على موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص، أيضاً يمكن له استئجار العقار بدلاً من تملكه.

٢/ في حالة الاستثمار العقاري إذا كان المشروع للاستثمار العقاري (شراء أراضٍ أو مبانٍ لبنائها وبيعها أو تأجيرها):

- يجب ألا تقل تكلفة المشروع (أرضاً وبناء) عن 30 مليون ريال.
- يجب استثمار العقار خلال 5 سنوات من تملكه.
- ويجوز لمجلس الوزراء تعديل مبلغ الـ30 مليون متى شاء.

٣/ تملك الأفراد غير السعوديين المقيمين

- يُسمح لغير السعودي المقيم إقامة نظامية بتملك منزل للسكن الخاص فقط.
- بشرط أن يحصل على ترخيص من وزارة الداخلية.

٤/ السفارات والمنظمات الدولية

- يُسمح للممثلات الأجنبية (السفارات) بتملك مقرّها الرسمي ومقر سكن رئيسها وأعضائها على أساس المعاملة بالمثل (أي إذا كانت دولة أخرى تسمح بذلك للمملكة، تسمح نحن أيضاً).
- ويُسمح للمنظمات الدولية والإقليمية بتملك مقرّها الرسمية حسب الاتفاقيات الدولية.
- الترخيص هنا يجب أن يصدر من وزير الخارجية.
- وفي الحالات الأخرى، يمكن بموافقة رئيس مجلس الوزراء السماح بتملك عقار للسكن الخاص.

٥/ المنع داخل مكة والمدينة

- يُمنع غير السعودي من تملك أي عقار أو حق انتفاع أو ارتفاق داخل حدود مكة المكرمة والمدينة المنورة.
- الاستثناءات:

١/ الميراث (يجوز).

٢/ إذا كان التملك لغرض وقف العقار على جهة سعودية، بشرط أن تكون النظارة للمجلس الأعلى للأوقاف.

٣/ كما يجوز لغير السعودي المسلم استئجار عقار داخل مكة أو المدينة لمدة لا تتجاوز سنتين قابلة للتجديد.

- إذا خالف غير السعودي النظام وتملك عقاراً في مكة أو المدينة:
  - يُباع العقار بالمزاد العلني.
  - يُستوفى رسم 10% من قيمة العقار.
  - يُخصم 35% من المبلغ المدفوع والتكاليف، ويُعاد له الباقي.
  - إذا زاد المبلغ، تُحوّل الزيادة لخزينة الدولة.
- إذا خالف السعودي واشترى عقاراً لحساب غير سعودي:
  - يُعزَم 25% من قيمة العقار وتكاليف البناء.
- تصدر العقوبات بقرار من وزير الداخلية.

ويحق المتضرر التظلم أمام ديوان المظالم خلال 60 يوماً من إبلاغه بالعقوبة.

#### ٧/ حالات لا تتأثر بهذا النظام

النظام الجديد لا يؤثر على الحالات التالية:

- أ. الملكيات السابقة التي حصل عليها غير السعوديين قبل صدور النظام.
- ب. المزايا الخاصة بمواطني دول مجلس التعاون الخليجي.
- ج. اكتساب الملكية بالميراث.
- د. أي أنظمة أو أوامر تمنع التملك في بعض المواقع الخاصة (مثل المناطق الحدودية أو الأمنية)

### القسم الثاني صور الملكية

**صور الملكية** تنقسم إلى مفرزة وشائعة

**الملكية المفرزة:** للمالك الشئ وحده في حدود النظام حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

**الملكية شائعة:** تعدّد على الشئ الواحد أكثر من مالك بحيث يكون لكل مالك من الملاك حصة من مجموع الشئ المملوك.

**أنواع الملكية الشائعة:** الشيوخ العادي والشيوخ الإجباري

**الشيوخ العادي:** ويقع عند اشتراك عدة أشخاص في ملك واحد بحيث يكون لكل منهم حصة شائعة فيه وهذا النوع يقبل القسمة سواء بالتراضي بين الشركاء أو عن طريق القضاء.

**الشيوخ الإجباري:** ويظهر في ملكية الطبقات كالشقق في العمائر حيث يملك الشخص شقة مفرزة خاصة به لكنه يشترك مع باقي الملاك في الأجزاء المشتركة مثل السلم والسطح والمواقف وهذه الأجزاء لا تقبل القسمة أو التصرف فيها مستقلة عن الشقق لذلك سُمي بالشيوخ الإجباري تمييزاً له عن الشيوخ العادي.

ملاحظته: الأصل هو الملكية المفرزة، لذلك النظام يشجع على إنهاء الشيوخ، كل شريك في الملكية الشائعة يعد مالكاً كاملاً لكن بحدود حصته مع الالتزام بعدم الإضرار بحقوق الباقيين.

### الباب الأول الشيوخ العادي

الشيوخ العادي لم يُنظم في نظام مستقل بالسعودية لكن نظام التسجيل العيني للعقار ولائحته التنفيذية تضمننا نصوصاً تتعلق به حيث تُعد القسمة العقارية من التصرفات واجبة التسجيل في السجل العقاري سواء كانت القسمة