الحقوق العينيه

الحقوق العينيه في القوانين المدنيه على نوعين حقوق عينيه اصليه و حقوق عينيه تبعيه في الصفه العينيه هي التي تجمع بين الحقوق الاصليه والحقوق التبعيه تشترك في ان كلا منها يتحلل الى سلطه مباشره تنصب على اشياء او اعيان معينه بذاتها

بيد ان لكل نوع من الحقوق العينيه مميزاته الخاصه فاذا كانت السلطه التي يقررها القانون لشخص قد اكتسبها مباشره دون توسط حق شخص سابق كانت هذه السلطه حقا عينيا اصليا كحق الملكيه والحقوق المتفرعه عنه فحق الملكيه مثلا يكسبه صاحبه مباشره باحد اسباب كسب الملكيه في العقد او الارث او الاستيلاء فالحقوق العينيه الاصليه حقوق قائمه بذاتها غير تابعه في وجودها لوجود حق اخر

وهذه الحقوق كما وردت في القانون المدني العراقي هي حق الملكيه و حق التصرف و حق العقر وحق المنفعه والاستعمال والسكن والمساطحه و حقوق الارتفاق وحق الوقوف و حق الايجار الطويله

اما اذا كانت السلطه التي يخولها القانون لشخص لم يكتسبها مباشره بل بواسطه حق شخص يسابق هذه السلطه حق عيني تبعي في الحق العيني التبعي لا يمكن ان يقوم بذاته بل يستند في وجوده الى حق اخر يسمى الحق الرئيس وهو حق شخص يتقرر الحق العيني التبعي ضمانا للوفاء به ومن اجل هذه سميت الحقوق العينيه التبعيه بالتامينات العينيه وهذه الحقوق كما جاءت في القانون المدني العراقي هي الرهن التاميني والرهن الحيازي و حقوق الامتياز

وحيث ان موضوع هذه الدراسه خاصه في الحقوق العينيه بنوعيها فاننا سنبدا في القسم الاول بدراسه الحقوق العينيه الاصليه ونعني بها حق الملكيه والحقوق المتفرعه عنها ونفرد لها بابين من هذا الكتاب نخصص الاول منهما لحق الملكيه والثاني للحقوق المتفرعه عن حق الملكيه ثم نتناول بعد ذلك في القسم الثاني الحقوق العينيه التبعيه او التامينات العينيه ونفرد لها ثلاثه ابواب نخصص الاول منها للرهن التاميني والثاني للرهن الحيازي والثالث لحقوق الامتياز كالاتي:

الفصل الثاني

حق الملكيه في ذاته

للوقوف على حق الملكيه في ذاته كان لابد من تقسيم هذا الفصل الى مبحثين المبحث الاول :مفهوم حق الملكيه ونطاقه

اما المبحث الثاني: سنتكلم فيه عن قيود الملكيه. كالاتي

المبحث الاول

مفهوم حق الملكية ونطاقه

اولا: تعريف حق الملكية:

عرفت الماده(١٠٤٨) من القانون المدني العراقي حق الملكيه بقولها (الملك التام من شانه ان يتصرف به المالك تصرفا مطلقا في ما يملكه عين ومنفعه واستغلال فينتفع بالعين المملوكه و بغلتها وثمارها ونتائجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزه)

ويتضح من هذا التعريف ان سلطات حق الملكيه الثلاثه هي الاستعمال والاستغلال والتصرف كما يمكن تعريف حق الملكيه او الملك التام على النحو الاتي الملك التام (من شانه ان يتصرف المالك فيما يملك بجميع التصرفات الجائزه عينا او منفعه واستغلالا)

ما هي خصائص حق الملكيه؟

الخصائص التي ينفرد بها حق الملكيه دون سواه من الحقوق العينيه كما تراها غالبيه الفقه التقليدي فهي:

اولا :حق الملكيه حق دائم:

يوصف حق الملكيه بانه حق دائم ولكن ليس معنى ذلك ان تدوم ملكيه الشيء للمالك الى الابد لان المالك قد يتخلى عن الشيء الذي يملكه باي تصرف ناقلا للملكيه كالبيع او الهبه او بغير ذلك من التصرفات ما بين الاحياء وقد تنتقل ملكيه الشيء بالوفاه الى ورثه

المالك فالمقصود بدوام حق الملكيه ان هذا الحق يبقى ما دام محله باقيا ويترتب على ذلك ان الملكيه لا تسقط بالتقادم ولا تزول بعدم الاستعمال

كما لا يجوز توقيت الملكيه بمده معينه فلا يصح الاتفاق مثلا على انتقال ملكيه الشيء الى المتصرف اليه لمده معينه يعود بعدها الى المتصرف لان التوقيت يتنافى مع طبيعه حق الملكيه.

ثانيا: حق الملكيه حق مانع:

يوصف حق الملكيه عادة بالاضافه الى انه حق دائما بانه حق مانع بمعنى انه حق مقصور على المالك فللما لك وحده ان يستاثر بجميع مزايا ملكه فيمنع غيره من مشاركته في مزايا شيء او التدخل في شؤون ملكيته وقد حرص المشرع المصري على التاكيد على هذه الخصيصه بقوله في الماده ٨٠٢ من القانون المدنى (لمالك الشيء وحده) اما تعريف القانون المدني العراقي لحق الملكيه فلم ترد فيه مثل هذه الصيغه الواضحه في قصر الملكيه على صاحب الحق ومع هذا فان مما لا شك فيه ان للمالك في القانون العراقي ان يستاثر بجميع مزايا الشيء فليس لغير المالك ان يتصرف بالشيء او ان يستغله له او ان يستعمله.

ومع ذلك فان حق المالك في الاستئثار بمزايا ملكه يتقيد بما قد يكون للغير من حق الافاده من بعض هذه المزايا سواء برضه المالك او بمقتضى القانون فيجوز للمالك مثلا ان يرتب على عقاره حق انتفاع للغير او حق ارتفاق او غير ذلك كما ان له ان ينقل بعض حقوقه للغير عن طريق الاجاره او الاعاره ويجوز القانون في بعض الاحوال للشخص ان يستعمل شيء مملوك لغيره من ذلك مثلا ان لمالك الارض المحبوسه عن الطريق العام او التي لا يصلها بهذا الطريق ممر كافي المرور في الاراضي المجاوره بالقدر اللازم لاستغلال ارضه واستعمالها و على الوجه المناسب.

ثالثا :حق الملكيه حق جامع:

حق الملكيه هو اقوى الحقوق العينيه واكملها لانه بحسب الاصل يخول صاحبه السلطات التي تمكنه من الحصول على جميع المزايا من الشيء محل الحق لذا يوصف حق الملكيه بانه حق جامع فللما لك ان يستعمل الشيء و ان يستغله وان يتصرف فيه على النحو

الذي يريده في حدود ما تفرضه الارادة او ما يقرره القانون من قيود تحقيقا لمصلحه عامه او خاصه.

ولما كان الاصل في حق الملكيه ان يكون جامعا لكل السلطات فان ما يرد على الملكيه من قيود يعتبر استثناء من هذا الاصل ويترتب على هذا ان على من يدعي ان له حقا في ملك الغير ان يقيم الدليل على ذلك لانه يدعي خلاف الاصل اما المالك فلا يكلف الا باثبات ملكه بالطرق المقرره قانونا ويترتب على اعتبار حق الملكيه حقا جامع كذلك ان اي حق يتفرعن حق الملكيه يكون حقا مؤقتا عادة كحق الانتفاع او السكن او الاستعمال فمثل هذه الحقوق تنقص من سلطات المالك ولابد من ارتداد هذه السلطات اليه من قضاء هذه الحقوق فتعود الملكيه الى اصلها كامله بعد ان انتقصت بقيام الاستعمال او الاستغلال منفصله عنها هذه هي الخصائص التي توصف بها حق الملكيه والواقع ان الخاصه الوحيده التي يتميز بها حق الملكيه عن غيره من حقوق عينيه هو انه حق جامع بحسب ما تقدم بيانه

مضمون حق الملكيه:

اشاره الماده(١٠٤٨) من القانون المدني العراقي الى هذه السلطات التي تمثل مضمون حق الملكيه وهي ثلاث اولا الاستعمال ثانيا الاستغلال ثالثا التصرف و سنتكلم بايجاز عن هذه السلطات الثلاثه كالاتي

اولا: الاستعمال:

يقصد بالاستعمال استخدام الشيء في مايتفق وطبيعته للحصول على منافعه فيما عدا الثمار شريطه عدم استهلاك الشيء نفسه كان يركب الما لك دابته او مركبته او يسكن داره او يلبس ثياب او يقرا كتابه الى غير ذلك من الامثله التي تبين وجوه الاستعمال

ثانيا: الاستغلال:

المقصود بالاستغلال هو القيام بالاعمال اللازمه للحصول على غله الشيء وثماره فاستغلال الدار يكون بتاجيرها والبستان بالحصول على ثمارها والماشيه بالحصول على نتائجها

بماذا يختلف الاستغلال عن الاستعمال؟

يختلف الاستغلال عن الاستعمال ذلك ان الاستغلال هو القيام بالاعمال اللازمه للحصول على ثمار الشيء فاستخدام الدار للسكن استعمال لها اماتاجيرها بقصد الحصول على الاجرة فهو عمل من اعمال الاستغلال فيتبين انه اذا كان القصد من مباشره المالك لسلطاته على الشيء محل الحق هو انتفاعه بالشيء مباشره عد ذلك استعمالا له اما اذا كان القصد هو الحصول على ثمار الشيء فان ذلك يعتبر استغلال للشيء لاستعملا له

يميز الفقهاء بين ثمار الشيء وبين ما يسمى اصطلاحا بالمنتجات:

فالثمار هي ما ينتجه الشيء في مواعيد دوريه دون انتقاص لاصل الشيء

اما المنتجات فلا ينتجها الشيء في مواعيد دوريه وينقص اقتطاعها من اصل الشيء

ولا تظهر اهميه التمييز بين الثمار والمنتجات الا بالنسبه لغير المالك!

حين يتقرر الحق في الحصول على ما ينتجه الشيء لشخص غير المالك المنتفع مثلا فلا يكون لهذا الشخص سوا الحق في اخذ الثمار دون المنتجات التي تبقى للمالك

واذا كان الشيء في يد حائز حسن النيه فان هذا الحائز يكسب ما يقبضه من ثمار وليس له شيء من المنتجات

اما بالنسبه للمالك نفسه فلا اهميه للتمييز بين ثمار والمنتجات اذ يكون له الحصول على الثمار والمنتجات جميعا والثمار على ثلاثه انواع :

ثمار طبيعيه وثمار مستحدثة وثمار مدنية

فالثمار الطبيعيه هي التي تتولد عن الشيء بفعل الطبيعه دون تدخل الانسان مثل الكلا ونتائج المواشي

اما الثمار المستحدثه او الصناعيه فهي التي يكون للانسان يد في انتاجها كالمحصولات الزراعيه

في حين ان الثمار المدنيه هي ما يغله الشيء من دخل نقدي يلتزم به الغير في مقابل استفادته من الشيء كاجره المنازل وفوائد النقود التي يلتزم بها المقترض والارباح للاسهم والسندات.

ولا يترتب على التمييز بين الثمار الطبيعيه والثمار المستحدثه نتائج قانونيه تذكر في حين ان التمييز بين هذين النوعين من الثمار الطبيعيه والمستحدثه من جهه والثمار المدنيه من جهه اخرى اهميته في تعيين الوقت الذي تعتبر فيه الثمار مقبوضه.

ثالثا: التصرف:

للمالك بما له من السلطه جامعه ان يتصرف في الشيء محل الحق بجميع التصرفات الجائزه وهذا ما نصت عليه الماده ١٠٤٨ من القانون المدني العراقي

و التصرف اما ان يكون تصرفا ماديا او تصرفا قانونيا

والتصرف المادي: يرد على ماده الشيء كالاعمال التي تؤدي الى استهلاك الشيء او اتلافه او التغيير فيه وسلطت التصرف المادي هذه لا تثبت لغير المالك فهي سلطه يتميز بها حق الملكيه عن غيره من الحقوق العينيه الاصليه الاخرى لان هذه الحقوق لا تخو ل صاحبها الا الافاده من شيء مملوك للغير بشرط المحافظه على اصل الشيء ومادته.

وقد يكون التصرف **تصرفا قانونيا** فللمالك ان يتصرف في ما يملك تصرف قانونيا يؤدي الى زوال حقه كليا ببيعه او هبته مثلا او الانتقاص منه كترتيب حق عيني على الشيء مثل حق انتفاع او رهن او ارتفاق و هناك حالات استثنائيه تتقيد فيها سلطه المالك في التصرف او يحرم منها بصوره مؤقته وذلك بمقتضى اتفاق او نص في القانون ولكن هذا التقييد او ذلك الحرمان يرد على خلاف الاصل ومن امثله هذه الحالات الاستثنائيه جواز ان يتضمن العقد او الوصيه شرط يقضي بمنع المالك من التصرف في ملكه اذا كان هذا الشرط

مبنيا على باعث مشروع و مقصورا على مدة معقوله كما لو وهب احد مال لاخر بشرط ان يقوم بالنفقة عليه مدى حياته وان لا يتصرف في الموهوب قبل وفاه الواهب.

رابعا :نطاق حق الملكيه:

١. الشيء المملوك ذاته.

٢. عناصر الشيء الجوهريه.

٣. ما يتفرع عن الشيء المملوك وملحقاته.

٤. العلو والسفل الى الحد المعقول.

مع تمنياتي لكم بالموافقية