المحاضرة 6 : خصائص الملكية العقارية الخاصة

إن تحديد طبيعة الملكية العقارية الخاصة يتعين معه تحديدا مفصلا لمميزاتها الأساسية التي تفرقها عن بقية الحقوق العينية الأخرى، فهي حق جامع، حق مانع، حق دائم.

أولا: الملكية العقارية الخاصة حق جامع

الملكية العقارية الخاصة هي حق عيني يشتمل على أوسع السلطات التي يمكن أن تكون للشخص على عقاره، فهي تخول له الانتفاع به و استغلاله و التصرف فيه، و لا يمكن لصاحب أي حق عيني آخر على العقار كل هذه السلطات جميعها، و المالك له أن يصنع بملكه ما يرغب به إلا ما هو مخالف للقانون.

الأصل في حق المالك أن يكون جامع لكل السلطات، و لا يكلف إلا بإثبات ملكه تبعا للطرق المقررة قانونا، و من يدعي أن له حقا في ملك الغير كحق انتفاع أو حق ارتفاق أو يدعي بوجود قيد تقرر لمصلحته على ملك الغير كقيام شرط مانع من التصرف، فعلى المدعي بذلك يقع عبء الإثبات.

أي حق يتفرع عن الملكية يكون عادة مؤقتا، فحق الانتفاع و ما يلحقه من حق الاستعمال هي حقوق مؤقتة و لا تجوز أن تتجاوز مدتها حياة أصحابها، لذلك فهذه الحقوق التبعية تعود حتما إلى الملكية لتصبح كاملة و شاملة .

ثانيا: الملكية العقارية الخاصة حق مانع

الملكية العقارية الخاصة هي حق مقصور على المالك دون غيره، فالمالك وحده الحق في الانتفاع بملكه من عقارات و التصرف فيه، و له منع الغير الاعتداء عليه، و له كذلك تأجير عقاره، و المستأجر ينتفع بالعقار نيابة عن المالك لقاء بدل، و إذا كان للغير حقوق عينية على العقار موضوع الملكية كحق انتفاع و حق ارتفاع [1] فله أن ينتفع بحقوقه و ليس للمالك منعه .

الحق المانع له قيود قانونية كثيرة تحد من سلكة المالك على العقار، و تجيز تدخل الغير في ملكيته، و مثال ذلك ما يقره القانون على المالك من حقوق الجيران كحق للمرور، و ما يفرض على الجار أن لا يتجاوز مطله المسافة المعينة قانونا و حتى أن المالك في قانون البناء فهو غير حر لأنه مجبر على الحصول أوليا على رخصة بناء لملكه تحت طائلة عقوبات جزائية إذا خالف ذلك.

ثالثا: الملكية العقارية الخاصة حق دائم

يقصد أن الملكية العقارية الخاصة لا تسقط بعدم الاستعمال، فإذا ترك المالك ملكه دون استعمال فإنه لا يؤدي إلى حرمانه منه مهما طالت هذه المدة، ولا يجوز لأحد الإدعاء بملكية عقار مملوك للغير بدعوى أن ملكه بقي متروك دون استعمال، و حتى أن دعوى الاستحقاق التي تحميه فهي لا تسقط بالتقادم المسقط، لكن هذا لا يمنع من أن الغير إذا قام بعمل مادي بوضع يده على العقار بقصد تملكه وضعا مستوفيا الشروط القانونية مدة من الزمن فإنه يكسبه بالتقادم المكسب.

الملكية حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك لا بالنسبة إلى الشخص المالك باعتبار أن الملكية باقية مادام الشيء المملوك باقيا و لا تزول إلا بزواله أو هلاكه، أما الشخص المالك لا يبقى على الدوام فتنتقل الملكية من شخص إلى آخر بأحد الأسباب الناقلة للملكية سواء كانت أسبابا اختيارية كالعقد أو أسباب إجبارية كالتقادم المكسب.

لكن بتطور الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة أصبح هذا الحق الدائم نسبيا نظرا أن استعمال المالك لعقاره يجب أن يأخذ في حسبانه إلى جانب مصلحته الخاصة الحرص على تحقيق المصلحة العامة للمجتمع ، ونتيجة لذلك فإذا تعارض حق الملكية الخاصة مع مصلحة عامة، فإن المصلحة العامة هي التي تُقدم باعتبارها الأسمى والأولى، وكذلك في حالة تعارض حق الملكية مع مصلحة خاصة هي أولى بالحماية من حق الملكية، فإن هذه المصلحة هي التي تقدم.

وتوجه قانون التوجيه العقاري إلى النص الصريح على الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية أو عدم استثمارها يعد فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المكرسة لهذه الأراضي .