

أحكام حق الملكية في نظام المعاملات المدنية السعودي

عبدالكريم سعد المطيري*، أحمد محمد الهلالي، بلال عبدالعزيز الحنايا،
رائد عبدالله العريني، عبدالرحمن معتق المعتق

ماجستير قانون، كلية العلوم الإدارية والإنسانية، كليات بريده، وزارة التعليم، المملكة العربية السعودية
*as3207977@gmail.com

ملخص البحث

يهدف هذا البحث إلى دراسة أحكام حق الملكية في ضوء نظام المعاملات المدنية السعودي، وتحليل مدى كفاية نصوصه في تنظيم هذا الحق العيني الأصيل وحمايته، مع تحقيق التوازن بين سلطات المالك ومتطلبات المصلحة العامة وحقوق الغير. اتبع البحث المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الاستنباطي، حيث تناول بالدراسة مفهوم الملكية وخصائصها، ثم بين السلطات الثلاث التي يخولها النظام للمالك: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف. كما حلل القيود النظامية الواردة على هذه السلطات، والتي تشمل ضوابط المصلحة العامة، وحقوق الجوار والغير، وحظر التعسف في استعمال الحق المنصوص عليه في المادة (29). وفي جانب الحماية، استعرض البحث الدعاوى القضائية المقررة (كإثبات الملكية، واستردادها، ومنع التعرض، وإزالة التعدي)، وآليات التعويض العيني والنقدي القائم على مبدأ الجبر الكامل للضرر. وتوصل البحث إلى أن نظام المعاملات المدنية السعودي أسهم في تأسيس تنظيم حديث ومتكامل لحق الملكية، يجمع بين تمكين المالك من ممارسة سلطاته المشروعة، وخضوعها لضوابط تمنع الإضرار بالغير وتحقق العدالة الاجتماعية. ويؤكد البحث دور القضاء السعودي الفاعل في ترجمة هذه النصوص إلى حماية عملية ملموسة، مما يعزز الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات العقارية والمالية.

الكلمات المفتاحية: حق الملكية، نظام المعاملات المدنية السعودي، سلطات المالك، القيود النظامية، التعسف في استعمال الحق، الحماية القضائية، التعويض المدني.

Property rights provisions in the Saudi Civil Transactions Law

Abdulkarim Saad Al-Mutairi*, Ahmed Mohammed Al-Hilali, Bilal Abdulaziz Al-Hanaya,
Raed Abdullah Al-Arini, Abdulrahman Mu'taq Al-Mu'taq

Master of Law, College of Administrative and Human Sciences, Buraydah Colleges,
Ministry of Education, Kingdom of Saudi Arabia

*as3207977@gmail.com

Abstract

This research examines the provisions governing property rights under the Saudi Civil Transactions Law, analyzing the adequacy of its legal framework in regulating and protecting this fundamental real right. It explores how the law balances the owner's authorities with public interest and third-party rights. Employing a descriptive-analytical and inductive methodology, the study first outlines the concept and characteristics of property rights, then details the three core authorities granted to the owner: use, exploitation, and disposal. It further investigates the legal restrictions imposed on these authorities, including public interest regulations, neighborhood rights, and the prohibition of abuse of right as stipulated in Article 29. In terms of protection, the research reviews the judicial claims available to owners—such as claims for proving ownership, recovery, prevention of interference, and removal of encroachment—as well as the compensation mechanisms based on the principle of full reparation for damages. The

study concludes that the Saudi Civil Transactions Law establishes a modern, balanced regulatory framework that safeguards private property while preventing harm to others and ensuring social justice. It highlights the pivotal role of the Saudi judiciary in translating these provisions into effective, practical protection, thereby enhancing legal security and stability in financial and real estate transactions.

Keywords: Property Rights, Saudi Civil Transactions Law, Owner's Authorities, Legal Restrictions, Abuse of Right, Judicial Protection, Civil Compensation.

مقدمة

يُعد حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي كفلها نظام المعاملات المدنية السعودي، لما يمثله من أساس قانوني لحماية الأموال وتنظيم العلاقة بين الأشخاص وما يملكونه من أعيان ومنقولات وعقارات. فالملكية تمنح صاحبها سلطة مباشرة على الشيء تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه في الحدود التي يقرها النظام، وبما يحقق التوازن بين مصلحة المالك والمصلحة العامة. وقد نص نظام المعاملات المدنية على أن الحقوق العينية الأصلية تشمل حق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق أخرى مثل الانتفاع والاستعمال والسكنى والارتفاق، وهو ما يعكس حرص المنظم السعودي على تنظيم هذه الحقوق في إطار قانوني واضح ومتكامل.

وتبرز أهمية حق الملكية في كونه من الدعائم الأساسية للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي؛ إذ يطمئن الأفراد إلى حماية النظام لحقوقهم المالية، ويشجعهم على الاستثمار والتصرف في أموالهم بثقة ووضوح. ومع ذلك، فإن سلطة المالك ليست سلطة مطلقة، بل تقيدتها أحكام نظامية تهدف إلى منع الإضرار بالغير، وتحقيق العدالة، وضمان حسن استعمال الحق، ومنع التعسف في ممارسته.

وقد جاء نظام المعاملات المدنية السعودي ليضع تقنيًا حديثًا يجمع الأحكام المتعلقة بالملكية في نصوص منظمة، ويوضح سلطات المالك وحدودها، وأسباب كسب الملكية وانتقالها وانقضائها، إضافة إلى وسائل الحماية القضائية المقررة لهذا الحق عند الاعتداء عليه. وأسهم ذلك في تعزيز الأمن القانوني وتوحيد التطبيقات القضائية المتعلقة بالمنازعات المرتبطة بالملكية.

ومن هذا المنطلق، يهدف هذا البحث إلى دراسة أحكام حق الملكية في نظام المعاملات المدنية السعودي من خلال بيان مفهوم الملكية وخصائصها، وشرح السلطات التي يخولها النظام للمالك، والقيود النظامية الواردة عليها، وأهم وسائل الحماية القانونية والقضائية التي تكفل صيانة هذا الحق، وصولاً إلى نتائج وتوصيات تسهم في إبراز أهمية هذا التنظيم ودوره في حماية الحقوق وتحقيق الاستقرار القانوني.

مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في أن حق الملكية، على الرغم من كونه من أهم الحقوق العينية الأصلية التي تكفل لصاحبها سلطات واسعة في استعمال المال واستغلاله والتصرف فيه، إلا أن هذه السلطات ليست مطلقة، وإنما تقيدتها أحكام نظامية تهدف إلى حماية حقوق الغير وتحقيق المصلحة العامة ومنع التعسف في استعمال الحق. ومع صدور نظام المعاملات المدنية السعودي برزت الحاجة إلى دراسة مدى كفاية النصوص النظامية في تنظيم هذا الحق، وبيان حدود سلطة المالك، ومدى فعالية الحماية القانونية والقضائية المقررة له عند الاعتداء عليه.

وتتحدد مشكلة البحث في التساؤل الرئيس الآتي:

ما مدى كفاية أحكام نظام المعاملات المدنية السعودي في تنظيم حق الملكية وحمايته، وما مدى نجاحها في تحقيق التوازن بين سلطات المالك ومتطلبات المصلحة العامة وحقوق الغير؟

ويتفرع عن هذا التساؤل عدد من الأسئلة الفرعية، من أبرزها:

1. ما المقصود بحق الملكية وما خصائصه في نظام المعاملات المدنية السعودي؟

2. ما السلطات التي يخولها النظام للمالك في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه؟
 3. ما القيود النظامية التي تحد من سلطة المالك؟
 4. ما وسائل الحماية القانونية والقضائية المقررة لحق الملكية؟
 5. إلى أي مدى تحقق النصوص النظامية التوازن بين حماية الملكية الخاصة وتحقيق المصلحة العامة؟
- ويهدف هذا البحث إلى الإجابة عن هذه التساؤلات من خلال دراسة مفهوم حق الملكية وخصائصه، وتحليل النصوص النظامية المنظمة له، وبيان القيود الواردة عليه، واستعراض وسائل الحماية القضائية المقررة له، وصولاً إلى نتائج وتوصيات تسهم في إبراز فعالية التنظيم النظامي لحق الملكية في المملكة العربية السعودية.

أهمية البحث

تتمثل أهمية هذا البحث فيما يأتي:

1. بيان الأحكام النظامية التي تنظم حق الملكية في نظام المعاملات المدنية السعودي.
2. توضيح نطاق سلطات المالك في الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكه.
3. إبراز القيود النظامية التي ترد على حق الملكية حمايةً لحقوق الغير وتحقيقاً للمصلحة العامة.
4. بيان وسائل الحماية القانونية والقضائية المقررة لحق الملكية عند الاعتداء عليه.
5. تحليل مدى كفاية النصوص النظامية في تحقيق التوازن بين حماية الملكية الخاصة ومتطلبات العدالة والنظام العام.
6. دعم الباحثين والممارسين القانونيين بفهم واضح للأحكام المتعلقة بحق الملكية وتطبيقاتها القضائية.
7. الإسهام في إثراء الدراسات القانونية المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي.

أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلى تحقيق الأهداف الآتية:

1. التعريف بحق الملكية وبيان مفهومه وخصائصه في نظام المعاملات المدنية السعودي.
2. توضيح السلطات التي يخولها النظام للمالك في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه.
3. بيان القيود النظامية الواردة على حق الملكية وأساسها القانوني.
4. استعراض وسائل الحماية القانونية والقضائية المقررة لحق الملكية.
5. تحليل النصوص النظامية ذات الصلة وبيان مدى كفايتها في تنظيم هذا الحق.
6. إبراز دور نظام المعاملات المدنية السعودي في تحقيق التوازن بين حماية الملكية الخاصة والمصلحة العامة.
7. الوصول إلى نتائج وتوصيات تسهم في تعزيز حماية حق الملكية وتطوير التطبيق العملي لأحكامه.

أسئلة البحث

يسعى هذا البحث إلى الإجابة عن الأسئلة الآتية:

1. ما المقصود بحق الملكية، وما خصائصه في نظام المعاملات المدنية السعودي؟
2. ما السلطات التي يخولها النظام للمالك في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه؟
3. ما القيود النظامية التي ترد على حق الملكية؟

4. ما وسائل الحماية القانونية والقضائية المقررة لحق الملكية عند الاعتداء عليه؟
5. إلى أي مدى أسهم نظام المعاملات المدنية السعودي في تنظيم حق الملكية وتحقيق التوازن بين مصالح المالك وحقوق الغير والمصلحة العامة؟

منهج البحث

يعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال وصف النصوص النظامية الواردة في نظام المعاملات المدنية السعودي المتعلقة بحق الملكية، وتحليل أحكامها وبيان مدلولاتها القانونية وآثارها العملية. كما يستند البحث إلى المنهج الاستنباطي من خلال استخلاص القواعد القانونية التي تحكم حق الملكية وتحديد نطاق سلطات المالك والقيود الواردة عليها.

خطة البحث

يتكون هذا البحث من تمهيد وثلاثة مباحث رئيسية، وذلك على النحو الآتي:

التمهيد: الإطار المفاهيمي لحق الملكية:

- المطلب الأول: تعريف حق الملكية وخصائصه .
- المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لحق الملكية وتمييزه عن غيره من الحقوق العينية.

المبحث الأول: سلطات المالك في نظام المعاملات المدنية السعودي:

- المطلب الأول: سلطة الاستعمال.
- المطلب الثاني: سلطة الاستغلال.
- المطلب الثالث: سلطة التصرف.

المبحث الثاني: القيود النظامية الواردة على حق الملكية:

- المطلب الأول: القيود المتعلقة بالمصلحة العامة.
- المطلب الثاني: القيود المتعلقة بحقوق الغير.
- المطلب الثالث: التعسف في استعمال حق الملكية.

المبحث الثالث: الحماية القانونية والقضائية لحق الملكية:

- المطلب الأول: دعاوى حماية الملكية.
- المطلب الثاني: التعويض عن الاعتداء على الملكية.
- المطلب الثالث: التطبيقات القضائية ذات الصلة.

الخاتمة:

- النتائج.
- التوصيات.

المبحث الأول: سلطات المالك في نظام المعاملات المدنية السعودي

يُعد حق الملكية من أبرز الحقوق العينية الأصلية التي نظمها نظام المعاملات المدنية السعودي، وقد نصت المادة (26) من النظام على أن: "الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية، وحق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكنى، وحق الارتفاق، وحق

الوقف، وما يعد كذلك بموجب النصوص النظامية". ويُستفاد من هذا النص أن حق الملكية هو الحق العيني الأوسع نطاقاً، لأنه يخول صاحبه سلطات قانونية مباشرة على المال تمكنه من الانتفاع به واستثماره والتصرف فيه.

ويقوم مضمون حق الملكية على ثلاث سلطات رئيسية، هي: سلطة الاستعمال، وسلطة الاستغلال، وسلطة التصرف. وتمثل هذه السلطات الإطار العملي الذي يمارس من خلاله المالك سيطرته على الشيء المملوك. إلا أن هذه السلطات لا تُمارس بصورة مطلقة، بل تخضع لمبدأ المشروعية، إذ نصت المادة (28) من النظام على أن: "من استعمل حقه استعمالاً مشروطاً لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر". كما نصت المادة (29) على أنه: "لا يجوز التعسف في استعمال الحق".

ومن خلال هذه النصوص يتضح أن المنظم السعودي جمع بين حماية الملكية الخاصة وبين وضع ضوابط تكفل عدم الإضرار بالغير وتحقيق المصلحة العامة. وفيما يلي بيان تفصيلي لهذه السلطات.

المطلب الأول: سلطة الاستعمال:

تُعد سلطة الاستعمال أول وأهم السلطات التي يخولها حق الملكية لصاحبه، ويقصد بها حق المالك في استخدام الشيء المملوك والانتفاع به مباشرة وفقاً لطبيعته والغرض الذي أُعد له، دون أن يؤدي هذا الاستعمال إلى إتلاف أصل الشيء أو استهلاكه بالكامل. وتتحقق هذه السلطة في صور متعددة، مثل سكن المالك في منزله، أو استعماله سيارته، أو استخدام أرضه في الزراعة أو البناء.

ويستند الأساس النظامي لهذه السلطة إلى المادة (26) من نظام المعاملات المدنية التي قررت أن حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية، وإلى المادة (28) التي نصت على أن من استعمل حقه استعمالاً مشروطاً لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر.

ومن الناحية القانونية، تعكس سلطة الاستعمال جوهر الملكية باعتبارها علاقة قانونية تخول صاحبها السيطرة المباشرة على المال. فالمالك هو الذي يحدد كيفية استخدام الشيء، وله أن يمنع الغير من الانتفاع به دون إذنه أو دون سند نظامي⁽¹⁾.

وتتجلى أهمية هذه السلطة في أنها:

1. تمكن المالك من الانتفاع الشخصي المباشر بالشيء.
2. تمنحه حق منع الغير من التدخل في استعمال ملكه.
3. تحقق له الحماية القانونية في مواجهة أي اعتداء.
4. تؤكد اختصاصه الحصري في تحديد أوجه استخدام المال.

إلا أن هذه السلطة تخضع لقيود نظامية، أهمها عدم التعسف في استعمال الحق وفق المادة (29)، التي اعتبرت الاستعمال تعسفياً في الحالات الآتية:

1. إذا لم يقصد بالاستعمال سوى الإضرار بالغير.
2. إذا كانت المنفعة لا تتناسب مطلقاً مع الضرر الواقع على الغير.
3. إذا كان الاستعمال في غير ما شرع له أو لغاية غير مشروعة.

ومن التطبيقات العملية لسلطة الاستعمال:

- سكن المالك في عقاره.
- استخدام الأرض للزراعة أو البناء.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، القاهرة: دار النهضة العربية، 1967م، ص 15-22.

• استعمال المركبات والأدوات المملوكة له.

• إشغال العقار لأغراض سكنية أو تجارية مشروعة⁽²⁾.

المطلب الثاني: سلطة الاستغلال:

يقصد بسلطة الاستغلال حق المالك في الحصول على ثمار الشيء وعوائده ومنافعه الاقتصادية دون المساس بأصله. وتشمل هذه الثمار ما يكون طبيعياً كالمحاصيل الزراعية، أو مدنياً كأجرة العقارات، أو صناعياً كالأرباح الناتجة عن تشغيل المنشآت. وتبرز أهمية هذه السلطة في أنها تعكس الوظيفة الاقتصادية للملكية؛ فالملكية لا تمنح صاحبها مجرد الحيازة، وإنما تخوله استثمار المال وتحقيق عوائد مالية مشروعة.

ويؤكد النظام هذا المعنى من خلال المادة (20) التي نصت على أن: "المال كل ما له قيمة مادية معتبرة في التعامل من عين أو منفعة أو حق". ويدل هذا النص على أن المنفعة والعائد الاقتصادي محل حماية نظامية، وبالتالي فإن استغلال المال لتحقيق تلك المنافع يدخل ضمن نطاق حق الملكية.

ومن أبرز صور سلطة الاستغلال:

1. تأجير العقارات والحصول على الأجرة .

2. زراعة الأراضي وجني المحاصيل .

3. تشغيل المنشآت التجارية والصناعية .

4. استثمار الأموال والحقوق المالية⁽³⁾.

ومن الناحية التحليلية، تمثل هذه السلطة حجر الأساس للنشاط الاقتصادي والاستثماري، إذ تمنح المالك الحق في تنمية أمواله واستثمارها بصورة مشروعة.

إلا أن هذه السلطة تخضع أيضاً لقيود، أهمها:

1. عدم استغلال المال في نشاط مخالف للأنظمة.

2. مراعاة الأنظمة البيئية والتنظيمية.

3. احترام حقوق الغير .

4. عدم التعسف في استعمال الحق.

وإذا أدى الاستغلال إلى ضرر غير مشروع، قامت المسؤولية المدنية وفق المادة (120)، التي تقضي بأن: "كل خطأ سبب ضرراً للغير يُلزم من ارتكبه بالتعويض".

المطلب الثالث: سلطة التصرف:

تُعد سلطة التصرف أوسع سلطات الملكية وأهمها، لأنها تخول المالك نقل ملكية الشيء إلى الغير أو ترتيب حق عيني عليه أو إنهاء حقه فيه كلياً أو جزئياً. وتشمل هذه السلطة البيع، والهبة، والرهن، والوقف، والقسمة، والتنازل عن الملكية.

وتتميز هذه السلطة بأنها تعكس أكمل درجات السيطرة القانونية على المال، إذ يستطيع المالك تغيير المركز القانوني للشيء وفقاً لإرادته ومصالحته، وهو ما يميز حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية الأخرى.

(2) حسن كبره، أصول القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية وأحكام حق الملكية، الإسكندرية: منشأة المعارف، 1965م، ص 85-92.
(3) علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية - حق الملكية وأسباب كسبها، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011م، ص 41-55.

وقد أقر النظام هذه السلطة في المادة (70)، التي نصت على أنه: "يصح أن يكون محل الالتزام نقل حق عيني أو عملاً أو امتناعاً عن عمل". كما نصت المادة (166) على أن الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم.

ومن أبرز صور سلطة التصرف:

1. بيع المال ونقل ملكيته.
2. هبته للغير.
3. رهنه ضماناً للديون.
4. وقفه أو التنازل عنه.
5. قسمته بين الشركاء.

ورغم اتساع هذه السلطة، إلا أنها تخضع لقيود نظامية، منها:

1. إجراءات التسجيل والتوثيق والترخيص.
2. القيود الواردة في الأنظمة الخاصة.
3. حقوق الغير والحقوق المرتبة على المال.
4. الشروط الاتفاقية المشروعة⁽⁴⁾.

وقد أكد البند الرابع من مرسوم إصدار نظام المعاملات المدنية أن أحكام النظام لا تخل بإجراءات القيد أو التسجيل أو الترخيص المقررة بموجب الأنظمة.

خلاصة المبحث الأول:

يتضح من خلال تحليل نصوص نظام المعاملات المدنية السعودي أن حق الملكية يقوم على ثلاث سلطات رئيسية هي: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف. وتمثل هذه السلطات المضمون العملي لحق الملكية، إذ تمكن المالك من الانتفاع بماله واستثماره والتصرف فيه بما يحقق مصالحه المشروعة.

وقد أحاط المنظم السعودي هذه السلطات بضمانات قانونية مهمة، من أبرزها:

- اعتبار حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية في المادة (26).
- تقرير مشروعية استعمال الحق في المادة (28).
- حظر التعسف في استعمال الحق في المادة (29).
- إقرار حرية نقل الحقوق العينية في المادتين (70) و(166).
- تقرير المسؤولية عن الأضرار في المادة (120).

وبذلك يتبين أن النظام السعودي تبنى تنظيمًا متوازنًا لحق الملكية، يجمع بين تمكين المالك من ممارسة سلطاته كاملة، وبين إخضاع هذه السلطات لقيود تحقق العدالة وتحمي حقوق الغير وتخدم المصلحة العامة.

(4) علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية، القاهرة: دار الفكر العربي، 1996م، ص 203-218.

المبحث الثاني: القيود النظامية الواردة على حق الملكية

يُعد حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي كفلها نظام المعاملات المدنية السعودي، وقد منحه المنظم مكانة خاصة باعتباره الأساس الذي تقوم عليه المعاملات المالية والعقارية، ووسيلة قانونية تمكن الأفراد من الانتفاع بأموالهم واستثمارها والتصرف فيها. ومع ذلك، فإن هذه الحماية لا تعني أن سلطة المالك مطلقة أو غير محدودة، بل إن ممارسة هذا الحق تخضع لقيود نظامية متعددة تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المالك في الاستفادة من ملكه، وبين حماية المجتمع وحقوق الآخرين ومنع الإضرار بهم.

وتستند هذه الفكرة إلى أن الملكية الخاصة، رغم كونها حقاً أصيلاً، تؤدي وظيفة اجتماعية واقتصادية تتطلب أن تمارس في إطار من المشروعية والعدالة وحسن النية. فالمالك لا يعيش بمعزل عن غيره، واستعماله لملكه قد ينعكس على الجيران والمتعاملين معه وعلى المجتمع بأسره، ومن ثم كان من الضروري إخضاع هذا الحق لضوابط قانونية تكفل حسن استعماله وتمنع تحوله إلى وسيلة للإضرار أو التعسف.

وقد أكد نظام المعاملات المدنية السعودي هذا الاتجاه من خلال المادة (28) التي نصت على أن: "من استعمل حقه استعمالاً مشرعاً لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر". كما نصت المادة (29) على أنه: "لا يجوز التعسف في استعمال الحق". وحددت الحالات التي يعد فيها الاستعمال تعسفياً. ويُفهم من ذلك أن حرية المالك مقيدة بشرط جوهري هو مشروعية الاستعمال، وأن أي خروج عن هذا الإطار يترتب مسؤولية قانونية.

وتظهر هذه القيود في صور متعددة، منها ما يتعلق بالمصلحة العامة كالأنظمة العمرانية والبيئية ونزع الملكية للمنفعة العامة، ومنها ما يتعلق بحقوق الغير كحقوق الجوار والحقوق العينية المترتبة على المال، ومنها ما يتمثل في الحظر العام للتعسف في استعمال الحق. ويكشف هذا التنظيم عن رؤية تشريعية متوازنة تؤكد أن حماية الملكية لا تنفصل عن حماية المجتمع والعدالة بين الأفراد.

وينقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب رئيسية، هي:

- المطلب الأول: القيود المتعلقة بالمصلحة العامة.
- المطلب الثاني: القيود المتعلقة بحقوق الغير.
- المطلب الثالث: التعسف في استعمال حق الملكية.

المطلب الأول: القيود المتعلقة بالمصلحة العامة:

يقصد بالقيود المتعلقة بالمصلحة العامة تلك الضوابط التي تفرضها الأنظمة لتحقيق أهداف تتجاوز المصلحة الفردية للمالك، وتستهدف حماية المجتمع وضمان حسن تنظيم العمران والاقتصاد والبيئة والصحة العامة. وتقوم هذه القيود على فكرة أساسية مفادها أن حق الملكية، رغم خصوصيته، لا يجوز أن يمارس بطريقة تعارض مع مصالح المجتمع أو تعطل تحقيق أهداف التنمية والاستقرار.

ومن أبرز صور هذه القيود ما يتعلق بالتخطيط العمراني والتنظيم البلدي، حيث يخضع استعمال العقارات لاشتراطات محددة تتعلق بالارتفاعات، والارتدادات، ونوع النشاط المسموح به، ومتطلبات السلامة. فمالك الأرض أو المبنى لا يستطيع البناء أو التعديل أو الاستخدام كيفما شاء، بل يجب عليه التقيد بالأنظمة والتعليمات التي تضعها الجهات المختصة، وذلك حماية للمصلحة العامة وضماناً لحسن التنظيم العمراني.

ومن صور هذه القيود أيضاً نزع الملكية للمنفعة العامة، وهو إجراء نظامي يسمح للجهات المختصة بالحصول على ملكية العقارات اللازمة للمشروعات العامة، مثل الطرق والمرافق والمدارس والمستشفيات، مقابل تعويض عادل. ويُظهر هذا النظام أن الملكية الخاصة مصنونة، لكنها قد تخضع لتقييد استثنائي إذا اقتضت ذلك مصلحة عامة راجحة، شريطة احترام الضمانات النظامية المقررة.

كما تفرض الأنظمة قيودًا بيئية وصحية، تمنع استخدام الملكية في أنشطة تؤدي إلى التلوث أو الإضرار بالصحة أو الإخلال بالسلامة العامة. فمالك المصنع أو المستودع أو المنشأة التجارية ملزم بالالتزام بالمعايير البيئية والفنية، ولا يجوز له التذرع بحقه في الملكية لتبرير مخالفة تلك المتطلبات.

ويضاف إلى ذلك القيود المتعلقة بإجراءات التسجيل والتوثيق والترخيص، وقد نص البند الرابع من مرسوم إصدار نظام المعاملات المدنية على أن أحكام النظام لا تخل بإجراءات القيد أو التسجيل أو الترخيص أو أي إجراءات شكلية مقررّة بموجب الأنظمة. ويعني ذلك أن التصرف في الملكية أو استغلالها لا يكون نافذًا أو مشروعًا في بعض الحالات إلا بعد استكمال الإجراءات النظامية التي تقرها الأنظمة الخاصة.

ومن الناحية التحليلية، لا تمثل هذه القيود انتقاصًا من جوهر الملكية، بل تُعد ترجمة عملية لمبدأ التوازن بين المصلحة الفردية والمصلحة الجماعية. فالملكية الخاصة لا تؤدي دورها التنموي والاجتماعي إلا إذا مورست في إطار يحترم النظام العام ويحقق الصالح العام. ومن ثم فإن هذه القيود تعد جزءًا لا يتجزأ من التنظيم الحديث لحق الملكية، وليست استثناءً عليه⁽⁵⁾.

المطلب الثاني: القيود المتعلقة بحقوق الغير:

لا يقتصر تقييد حق الملكية على اعتبارات المصلحة العامة، بل يمتد كذلك إلى حماية حقوق الأفراد الآخرين الذين قد يتأثرون باستعمال المالك لحقه. فالقاعدة الأساسية في القانون المدني هي أن استعمال الشخص لحقه يجب ألا يؤدي إلى الاعتداء على حقوق غيره أو الإضرار بمصالحهم المشروعة.

ومن أبرز صور هذه القيود حقوق الجوار، التي تفرض على المالك مراعاة ما قد يترتب على استعمال ملكه من آثار على العقارات المجاورة. فلا يجوز للمالك أن يحدث أضرارًا غير مألوفة بالجيران، كإحداث ضوضاء مفرطة، أو انبعاث روائح أو أدخنة مضرّة، أو إقامة منشآت تلحق ضررًا جسيمًا بالعقارات المجاورة.

كما يلتزم المالك باحترام الحقوق العينية التي قد تكون مرتبة على ملكه، مثل حقوق الارتفاق والانتفاع والرهن. فإذا كان العقار مثقلًا بحق مرور أو حق انتفاع أو رهن، فإن سلطة المالك تصبح مقيدة بحدود هذه الحقوق، ولا يجوز له التصرف بما يؤدي إلى تعطيلها أو الإضرار بأصحابها.

ويشمل هذا القيد أيضًا الالتزام بعدم الإضرار بالمعاملين مع المالك أو الغير بوجه عام. فإذا ترتب على استعمال الملكية أو التصرف فيها ضرر غير مشروع، قامت المسؤولية المدنية وفق المادة (120) من نظام المعاملات المدنية، التي نصت على أن "بكل خطأ سبب ضررًا للغير يُلزم من ارتكبه بالتعويض". كما نصت المادة (136) على أن يكون التعويض بما يجبر الضرر كاملًا.

ومن الناحية التحليلية، تكشف هذه الأحكام أن حق الملكية لا يمنح صاحبه حصانة ضد المساءلة، بل يرتب عليه التزامًا قانونيًا بمراعاة مصالح الآخرين. فحماية الملكية لا تعني السماح بالإضرار بالغير، وإنما تقتضي أن يمارس المالك سلطاته بما ينسجم مع مبادئ العدالة والتعايش السلمي بين الحقوق المتقابلة⁽⁶⁾.

المطلب الثالث: التعسف في استعمال حق الملكية:

يُعد مبدأ منع التعسف في استعمال الحق أهم قيد عام يرد على حق الملكية، لأنه يشكل معيارًا قانونيًا يحدد الحدود التي ينبغي ألا يتجاوزها المالك عند ممارسة سلطاته. فحتى إذا كان الشخص صاحب الحق، فإن استعماله له لا يكون مشروعًا إذا انحرف عن الغاية التي شرع من أجلها، أو تجاوز حدود التناسب والعدالة.

وقد نصت المادة (29) من نظام المعاملات المدنية على أنه: "لا يجوز التعسف في استعمال الحق". وحددت حالات التعسف في ثلاث صور رئيسية:

1. إذا لم يقصد بالاستعمال سوى الإضرار بالغير.

(5) أنور العمروسي، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني، القاهرة: دار الفكر الجامعي، 2000م، ص 129-145.
(6) حسن كيره، أصول القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية وأحكام حق الملكية، الإسكندرية: منشأة المعارف، 1965م، ص 245-268.

2. إذا كانت المنفعة من استعمال الحق لا تتناسب مطلقاً مع الضرر الذي يصيب الغير.

3. إذا كان استعمال الحق في غير ما شرع له أو لغاية غير مشروعة.

ويلاحظ أن المنظم السعودي تبنى معياراً متكاملًا يجمع بين العنصر النفسي (نية الإضرار)، والعنصر الموضوعي (عدم التناسب بين المنفعة والضرر)، والعنصر الغائي (الانحراف عن الغرض المشروع للحق). وهذا يدل على دقة الصياغة النظامية ومرونتها في مواجهة مختلف صور إساءة استعمال الحقوق.

ومن التطبيقات العملية للتعسف في استعمال حق الملكية:

• إقامة جدار أو منشأة لا فائدة حقيقية منها سوى الإضرار بالجار.

• تشغيل نشاط يسبب أضراراً جسيمة دون منفعة معتبرة.

• استعمال الملكية في أغراض مخالفة للنظام أو للأداب العامة.

• استخدام الحق على نحو كيدي أو انتقامي.

ويترتب على ثبوت التعسف عدة آثار قانونية، أهمها:

1. وقف أو إزالة الأعمال الضارة.

2. إلزام المالك بالتعويض عن الأضرار.

3. إعادة الحال إلى ما كانت عليه متى أمكن ذلك.

4. منع استمرار الاستعمال غير المشروع⁽⁷⁾.

ومن الناحية التحليلية، يمثل مبدأ منع التعسف أحد أهم تجليات العدالة في النظام المدني؛ إذ يحول دون استخدام الحقوق كوسيلة للإضرار، ويؤكد أن الحقوق مقررّة لتحقيق المصالح المشروعة لا لإهدار مصالح الآخرين. ولذلك يعد هذا المبدأ من أهم الضمانات التي تكفل التوازن بين حرية المالك وحماية المجتمع والغير.

خلاصة المبحث الثاني:

يتضح من خلال دراسة القيود النظامية الواردة على حق الملكية أن المنظم السعودي لم يعتبر الملكية سلطة مطلقة، بل نظمها في إطار قانوني متوازن يحقق الانسجام بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة وحقوق الغير. وقد تجلت هذه القيود في الأنظمة المتعلقة بالتخطيط والترخيص ونزع الملكية، وفي القواعد التي تحمي حقوق الآخرين، وفي الحظر الصريح للتعسف في استعمال الحق المنصوص عليه في المادة (29) من نظام المعاملات المدنية.

المبحث الثالث: الحماية القانونية والقضائية لحق الملكية

يُعد حق الملكية من أهم الحقوق المالية التي تقوم عليها المعاملات المدنية والعقارية، وتبرز قيمته الحقيقية في قدرة صاحبه على التمسك به واسترداده وحمايته متى وقع عليه اعتداء أو منازعة. فالاعتراف النظري بحق الملكية لا يحقق الغاية المرجوة ما لم يقترن بوسائل قانونية وقضائية فعالة تضمن للمالك استرداد حقه ووقف الاعتداء عليه وتعويضه عن الأضرار التي تلحق به. ولهذا حرص المنظم السعودي في نظام المعاملات المدنية على تقرير قواعد عامة للمسؤولية المدنية والتعويض، بما يكفل حماية الحقوق المالية والعينية وفي مقدمتها حق الملكية.

وتتجسد هذه الحماية في عدة صور، من أبرزها حق المالك في رفع الدعوى القضائية لإثبات ملكيته، وطلب إزالة التعدي الواقع على ملكه، والمطالبة بمنع التعرض له في الانتفاع بملكه، وطلب التعويض عن الخسائر التي أصابته نتيجة الاعتداء على هذا

(7) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام، القاهرة: دار النهضة العربية، 1967م، ص 885-910.

الحق. وقد نصت المادة (120) من نظام المعاملات المدنية على أن: "كل خطأ سبب ضرراً للغير يُلزم من ارتكبه بالتعويض". كما نصت المادة (136) على أن: "يكون التعويض بما يجبر الضرر كاملاً؛ وذلك بإعادة المتضرر إلى الوضع الذي كان فيه أو كان من الممكن أن يكون فيه لولا وقوع الضرر".

ويؤكد هذا التنظيم أن النظام السعودي لا يكتفي بإقرار الملكية كحق مجرد، بل يوفر لصاحبها وسائل عملية وقضائية فعالة تكفل صيانة هذا الحق وإزالة ما يرد عليه من اعتداءات. كما أن القضاء السعودي يؤدي دوراً أساسياً في تطبيق هذه النصوص وتقدير التعويض واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الحقوق العينية وتحقيق العدالة بين الأطراف.

وينقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب رئيسية:

- المطلب الأول: الدعاوى القضائية المقررة لحماية حق الملكية.
- المطلب الثاني: التعويض عن الاعتداء على حق الملكية.
- المطلب الثالث: التطبيقات القضائية وأثر القضاء السعودي في حماية الملكية⁽⁸⁾.

المطلب الأول: الدعاوى القضائية المقررة لحماية حق الملكية:

أتاح النظام للمالك الحق في اللجوء إلى القضاء كلما تعرض حقه في الملكية للإنكار أو الاعتداء أو التعطيل. وتتمثل الحماية القضائية في مجموعة من الدعاوى والطلبات التي تهدف إلى تثبيت الحق ورد الاعتداء وإزالة آثاره.

أولاً: دعوى إثبات الملكية:

تُرفع هذه الدعوى عندما ينازع الغير المالك في ملكيته أو يدعي لنفسه حقاً على المال. ويهدف المدعي من خلالها إلى الحصول على حكم قضائي يقرر ملكيته ويثبت حقه في مواجهة الكافة.

وتُعد هذه الدعوى من أهم وسائل الحماية القضائية، لأنها تمنح صاحب الحق سنداً قضائياً نهائياً يمكنه من ممارسة جميع سلطاته على المال والاحتجاج بحقه أمام الغير.

ثانياً: دعوى استرداد الملكية (دعوى الاستحقاق):

إذا خرج المال من حيازة مالكه دون سند مشروع، كان له أن يطالب برده إليه وإزالة يد المعتدي عنه. ويشمل ذلك استرداد العقارات والمنقولات التي وضع الغير يده عليها بغير حق.

وتستند هذه الدعوى إلى الطبيعة العينية لحق الملكية، إذ يظل الحق قائماً مهما انتقلت الحيازة ما دام لم ينتقل سبب الملكية نظاماً.

ثالثاً: دعوى منع التعرض:

إذا لم يُسلب المال من حيازة المالك، ولكن تعرض له الغير بما يعيق انتفاعه بملكه أو ينازعه في استعماله، كان له أن يطلب من المحكمة وقف هذا التعرض ومنع استمراره.

ومن صور التعرض:

- منع المالك من دخول عقاره.
- ادعاء الغير بحق استعمال أو ارتفاق دون سند.
- وضع عوائق تحول دون الانتفاع بالمال⁽⁹⁾.

(8) علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية - حق الملكية وأسباب كسبها، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011م، ص 173-189.

(9) علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية - حق الملكية وأسباب كسبها، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011م، ص 173-189.

رابعاً: دعوى إزالة التعدي:

إذا أقيم الغير بناءً أو منشأة أو أحدث عملاً مادياً على ملك الغير دون حق، كان للمالك أن يطلب إزالة هذا التعدي وإعادة الحال إلى ما كانت عليه.

وتُعد هذه الدعوى من أهم وسائل الحماية العينية لأنها تهدف إلى إزالة أثر الاعتداء نفسه وليس الاكتفاء بالتعويض المالي.

خامساً: طلب اتخاذ التدابير المستعجلة:

في الحالات التي يخشى فيها من استمرار الضرر أو تفاقمه، يجوز للمالك اللجوء إلى القضاء المستعجل لاتخاذ إجراءات وقائية، مثل وقف الأعمال الجديدة أو منع استمرار التعدي إلى حين الفصل في أصل النزاع.

التحليل القانوني للدعوى القضائية:

تُظهر هذه الدعوى أن حماية الملكية في النظام السعودي حماية إيجابية وفعالة، إذ لا يقتصر دور القضاء على التعويض بعد وقوع الضرر، بل يمتد إلى وقف الاعتداء ومنع استمراره وإعادة الوضع إلى ما كان عليه، وهو ما يعزز الثقة في النظام القانوني ويحفظ استقرار المعاملات.

المطلب الثاني: التعويض عن الاعتداء على حق الملكية:

إلى جانب الحماية العينية التي تهدف إلى رد الاعتداء، قرر النظام حماية مالية تتمثل في حق المالك في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق به نتيجة الاعتداء على ملكه.

أولاً: الأساس النظامي للتعويض:

نصت المادة (120) من نظام المعاملات المدنية على أن: "كل خطأ سبب ضرراً للغير يُلزم من ارتكبه بالتعويض".

ويستفاد من هذا النص أن المسؤولية المدنية تقوم على ثلاثة أركان:

1. الخطأ.
2. الضرر.
3. العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

ثانياً: نطاق التعويض:

حددت المادة (136) أن التعويض يجب أن يجبر الضرر كاملاً، وذلك بإعادة المتضرر إلى الوضع الذي كان فيه أو كان من الممكن أن يكون فيه لولا وقوع الضرر.

كما نصت المادة (137) على أن التعويض يشمل:

- ما لحق المتضرر من خسارة.
- ما فاتته من كسب⁽¹⁰⁾.

ثالثاً: التعويض عن الضرر المعنوي:

أقرت المادة (138) إمكانية التعويض عن الضرر المعنوي، إذا ترتب على الاعتداء على الملكية ما يمس سمعة الشخص أو مركزه أو يسبب له أذى نفسياً معتبراً.

(10) عبد الرزاق أحمد السهنوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام، القاهرة: دار النهضة العربية، 1967م، ص 748-760.

رابعاً: صور التعويض:

وفق المادة (139)، يجوز أن يكون التعويض:

1. نقدياً.
2. بالمثل.
3. بإعادة الحال إلى ما كانت عليه.
4. باتخاذ إجراء معين متصل بالفعل الضار.

خامساً: عدم سماع دعوى التعويض:

نصت المادة (143) على أن دعوى التعويض لا تُسمع بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ علم المتضرر بالضرر والمسؤول عنه، وفي جميع الأحوال لا تُسمع بانقضاء عشر سنوات من تاريخ وقوع الضرر.

التحليل القانوني للتعويض:

يتضح من هذه النصوص أن النظام السعودي يتبنى مبدأ الجبر الكامل للضرر، بما يحقق حماية فعالة للملكية، ويضمن ألا يتحمل المالك وحده نتائج الاعتداء على حقه⁽¹¹⁾.

المطلب الثالث: التطبيقات القضائية وأثر القضاء السعودي في حماية الملكية:

يلعب القضاء السعودي دوراً جوهرياً في حماية حق الملكية من خلال تطبيق النصوص النظامية على الوقائع المعروضة عليه، وإصدار الأحكام التي تثبت الملكية، وتزيل التعديت، وتحكم بالتعويض المناسب.

أولاً: دور القضاء في إثبات الملكية:

يعتمد القضاء في إثبات الملكية على:

- الصكوك العقارية.
- العقود الرسمية والعرفية.
- القرائن والأدلة.
- إجراءات التسجيل والتوثيق⁽¹²⁾.

ثانياً: دور القضاء في إزالة التعدي:

يملك القاضي الحكم بـ:

1. إزالة المنشآت المقامة بغير حق.
2. تسليم العقار لمالكة.
3. وقف الأعمال المخالفة.
4. إعادة الحال إلى ما كانت عليه.

(11) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام، القاهرة: دار النهضة العربية، 1967م، ص 748-760.

(12) علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية، القاهرة: دار الفكر العربي، 1996م، ص 203-218.

ثالثًا: دور القضاء في تقدير التعويض:

تقوم المحكمة بتقدير التعويض بناءً على:

- حجم الضرر.
- مدة الاعتداء.
- ما لحق المالك من خسارة.
- ما فاتته من كسب.
- الظروف المحيطة بالنزاع⁽¹³⁾.

رابعًا: أثر الأحكام القضائية:

تؤدي الأحكام القضائية إلى:

1. رد الحقوق إلى أصحابها.
2. ردع المعتدين.
3. تعزيز الثقة في المعاملات.
4. توحيد التطبيق العملي للنظام.
5. تحقيق الأمن القانوني.

التحليل القانوني لدور القضاء:

يُظهر التطبيق القضائي أن النصوص النظامية المتعلقة بالملكية ليست قواعد نظرية فحسب، بل أدوات فعالة لحماية الحقوق وتحقيق العدالة. ويُعد القضاء الحلقة الأساسية التي تحول القواعد القانونية إلى حماية عملية ملموسة⁽¹⁴⁾.

خلاصة المبحث الثالث:

يتضح من خلال دراسة الحماية القانونية والقضائية لحق الملكية أن نظام المعاملات المدنية السعودي وفر للمالك منظومة متكاملة من الوسائل التي تكفل حماية حقه عند الاعتداء عليه. فقد أتاح له رفع دعاوى إثبات الملكية واستردادها ومنع التعرض وإزالة التعدي، كما قرر له الحق في المطالبة بالتعويض الكامل عن جميع الأضرار التي تلحق به.

كما منح القضاء السعودي سلطة واسعة في رد الاعتداء وتقدير التعويض وإعادة الحال إلى ما كانت عليه، وهو ما يعزز فعالية الحماية القانونية للملكية ويؤكد حرص المنظم السعودي على صيانة الحقوق العينية وتحقيق الاستقرار والعدالة في المعاملات المدنية والعقارية.

النتائج

من خلال دراسة أحكام حق الملكية في نظام المعاملات المدنية السعودي وتحليل النصوص النظامية ذات الصلة، أمكن التوصل إلى النتائج الآتية:

- يُعد حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي نظمها نظام المعاملات المدنية السعودي، وقد نصت المادة (26) على اعتباره الأصل الذي تنفرع عنه بقية الحقوق العينية.

⁽¹³⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام، القاهرة: دار النهضة العربية، 1967م، ص 748-760.

⁽¹⁴⁾ علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية، القاهرة: دار الفكر العربي، 1996م، ص 203-218.

- يقوم حق الملكية على ثلاث سلطات أساسية هي: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف، وهي تمثل المضمون العملي لهذا الحق وتمكّن المالك من الانتفاع بماله واستثماره والتصرف فيه.
- لا تُعد سلطات المالك مطلقة، بل تخضع لقيود نظامية تهدف إلى تحقيق التوازن بين حماية الملكية الخاصة والمصلحة العامة وحقوق الغير.
- يُعد مبدأ منع التعسف في استعمال الحق المنصوص عليه في المادة (29) من أهم الضوابط العامة التي تحد من إساءة استعمال الملكية.
- يوفر النظام السعودي حماية قانونية وقضائية فعالة لحق الملكية من خلال دعاوى إثبات الملكية واستردادها ومنع التعرض وإزالة التعدي.
- تقوم المسؤولية المدنية والتعويض على أساس المادة (120) التي تقضي بإلزام من تسبب بخطئه في إحداث ضرر للغير بالتعويض.
- يعتمد النظام مبدأ الجبر الكامل للضرر وفق المادة (136)، بما يضمن إعادة المتضرر إلى الوضع الذي كان عليه قبل وقوع الاعتداء.
- أسهم نظام المعاملات المدنية السعودي في توحيد الأحكام المتعلقة بحق الملكية في إطار تقني واضح يعزز الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات المالية والعقارية.
- يظهر من النصوص النظامية أن المنظم السعودي تبنى فلسفة تشريعية حديثة تقوم على التوازن بين حماية الحقوق الفردية وتحقيق العدالة والمصلحة العامة.
- أدى القضاء السعودي دورًا محوريًا في تحويل النصوص النظامية إلى حماية عملية فعالة تكفل صيانة الملكية ورد الاعتداء عليها.

الخاتمة

يتضح من خلال هذه الدراسة أن حق الملكية يحتل مكانة محورية في نظام المعاملات المدنية السعودي، باعتباره من أهم الحقوق العينية الأصلية التي تقوم عليها المعاملات المالية والعقارية. وقد نظم المنظم السعودي هذا الحق في إطار متكامل يحدد مضمونه القانوني وسلطات المالك المتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف، كما وضع قيودًا نظامية تهدف إلى منع التعسف في استعمال الحق وتحقيق التوازن بين حماية الملكية الخاصة والمصلحة العامة وحقوق الغير.

وقد أظهرت الدراسة أن نظام المعاملات المدنية السعودي لم يكتفِ بتقرير حق الملكية، بل وفر له حماية قانونية وقضائية فعالة من خلال القواعد العامة للمسؤولية المدنية والتعويض، والدعاوى القضائية التي تمكّن المالك من إثبات حقه واسترداده ومنع التعرض له وإزالة التعديت الواقعة عليه. كما أبرزت الدراسة الدور المهم الذي يؤديه القضاء السعودي في تطبيق النصوص النظامية وتحقيق العدالة وصون الحقوق العينية.

ومن ثم، فإن التنظيم النظامي لحق الملكية في المملكة العربية السعودية يعكس توجهًا تشريعيًا حديثًا يجمع بين حماية الحقوق الفردية وضمان حسن استخدامها في إطار من المشروعية والعدالة. ويؤكد ذلك أن نظام المعاملات المدنية السعودي أسهم في تعزيز الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات، ورسخ قواعد واضحة تكفل حماية الملكية الخاصة بما يتوافق مع متطلبات التنمية والمصلحة العامة.

التوصيات

- في ضوء ما انتهى إليه البحث من نتائج، يمكن تقديم التوصيات الآتية:
 - تعزيز الوعي القانوني لدى الأفراد والمستثمرين بالأحكام المنظمة لحق الملكية وحدود ممارستها.

- التوسع في نشر المبادئ والأحكام القضائية المتعلقة بالمنازعات العقارية والحقوق العينية؛ بما يسهم في توحيد الفهم والتطبيق.
- دعم الدراسات القانونية المتخصصة في تحليل التطبيقات القضائية لنظام المعاملات المدنية السعودي.
- الاستمرار في تطوير الأنظمة والإجراءات المرتبطة بالتسجيل العقاري والتوثيق لتعزيز حماية الملكية والحد من النزاعات.
- تكثيف البرامج التدريبية للممارسين القانونيين حول أحكام الحقوق العينية وآليات الحماية القضائية.
- تعزيز الوسائل البديلة لتسوية المنازعات المتعلقة بالملكية بما يسهم في سرعة الفصل وتقليل التكاليف.
- تشجيع استخدام التقنية في توثيق الحقوق العينية وإدارة البيانات العقارية بما يدعم الشفافية والموثوقية.
- الاستمرار في مراجعة الأنظمة ذات الصلة لضمان اتساقها مع أحكام نظام المعاملات المدنية.
- نشر الثقافة النظامية المتعلقة بمبدأ منع التعسف في استعمال الحق وأثره في حماية المجتمع وحقوق الأفراد.
- إجراء دراسات مقارنة بين التنظيم السعودي وغيره من الأنظمة القانونية للاستفادة من أفضل الممارسات التشريعية والقضائية في مجال حماية الملكية.

المراجع

- هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. (1444هـ). نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191) بتاريخ 1444/11/29هـ.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (1967م). الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال. القاهرة: دار النهضة العربية.
- كيره، حسن. (1965م). أصول القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية وأحكام حق الملكية. الإسكندرية: منشأة المعارف.
- الخفيف، علي. (1996م). الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية. القاهرة: دار الفكر العربي.
- العبيدي، علي هادي. (2011م). الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية – حق الملكية وأسباب كسبها. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- العمروسي، أنور. (2000م). الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني. القاهرة: دار الفكر الجامعي.