International Journal for Scientific Research (IJSR)
المجلة الدولية للبحوث العلمية
IJSR
Vol. (5), No. (6) June 2026 الإصدار (5)، العدد (6)

التعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي وتطبيقاته القضائية

بسام مفلح ابن جازي المطيري*، ثامر محمد الشايع، صالح محمد العميريني، ربدي ابراهيم الربدي
ماجستير قانون، كلية العلوم الإدارية والإنسانية، كليات بريدة، وزارة التعليم، المملكة العربية السعودية
*bsamalm10@gmail.com

الملخص

يتناول هذا البحث نظرية التعسف في استعمال حق الملكية في ضوء أحكام نظام المعاملات المدنية السعودي الصادر عام 1444هـ، دراسةً تحليليةً تجمع بين التأصيل الفقهي الإسلامي والتنظيم التشريعي الحديث والتطبيق القضائي. انطلق البحث من إشكالية جوهرية تتمثل في صعوبة التمييز بين الاستعمال المشروع لحق الملكية وبين الاستعمال الذي ينقلب إلى تعسف، مؤكدًا أن الملكية في النظام السعودي ليست حقًا مطلقًا، بل هي حق وظيفي مقيّد بجملة من الضوابط الشرعية والنظامية.

وقد تناول البحث ثلاثة محاور رئيسة:

الأول: يتعلق بالإطار المفاهيمي للتعسف وصوره المختلفة من قصد الإضرار وعدم التناسب والاستعمال غير المألوف وتجاوز القيود النظامية.

والثاني: يتعلق بالتنظيم النظامي وفق المادتين (28) و(29) من نظام المعاملات المدنية التي اعتمدت معايير مرنة لتكييف التعسف.

والثالث: يتعلق بالتطبيقات القضائية والآثار النظامية المترتبة من وقف الفعل وإزالة الضرر والتعويض المدني.

وخلص البحث إلى أن التنظيم السعودي استوعب نظرية التعسف بصورة متقدمة مستمدًا إياها من قاعدة "لا ضرر ولا ضرار"، وأن القضاء السعودي يتبنى منهجًا واقعيًا تقديريًا في تكييف صور التعسف، مع الحاجة إلى توحيد المبادئ القضائية وإصدار أدلة تفسيرية لتعزيز الاستقرار القانوني.

الكلمات المفتاحية: حق الملكية، التعسف في استعمال الحق، النظام السعودي.

Abuse of property rights in the Saudi system and its judicial applications

Bassam Mufleh Ibn Jazi Al-Mutairi*, Thamer Muhammad Al-Shaya, Saleh Muhammad Al-Amirini, Rabdi Ibrahim Al-Rabdi
Master of Law, College of Administrative and Human Sciences, Buraydah Colleges, Ministry of Education, Kingdom of Saudi Arabia
*bsamalm10@gmail.com

Abstract

This research examines the legal theory of unforeseen circumstances (hardship doctrine) as a mechanism for balancing contractual binding force against the demands of contractual justice. The theory applies when exceptional, unforeseeable general events arise after a contract is concluded, making performance excessively burdensome for the obligor without rendering it entirely impossible.

The study traces the theory's jurisprudential roots in Islamic law through concepts such as jawā'iḥ (crop disasters) and 'udhr (legal excuse), supported by general legal maxims such as "harm must be removed" and "hardship invites ease." It then analyzes how the theory was codified in the Saudi Civil Transactions Law (1444H/2022), particularly Article 97, which grants the debtor the right to invite renegotiation and empowers courts to reduce an onerous obligation to a reasonable limit.

The research distinguishes the theory from force majeure in terms of conditions, effects, and legal consequences, and examines judicial applications in construction contracts and commercial lease disputes during the COVID-19 pandemic, finding a clear judicial preference for preserving contracts through rebalancing rather than termination.

The study concludes that Saudi law has successfully institutionalized the theory, while recommending the development of clearer judicial standards for "excessive hardship" and greater consistency in judicial reasoning.

Keywords: Property Rights, Abuse of Rights, Saudi System.

مقدمة

تعتبر الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي كفلتها الشريعة الإسلامية والأنظمة القانونية الحديثة، لما تمثله من أساس للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، وارتباطها المباشر بمصالح الأفراد والجماعات، حيث تمنح صاحبها سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في المال محل الحق ضمن الحدود التي يقررها الشرع والنظام، وقد حرصت الشريعة الإسلامية على حماية حق الملكية الخاصة بوصفه حقًا مشروعًا لا يجوز الاعتداء عليه، كما أكدت الأنظمة الحديثة، ومن بينها نظام المعاملات المدنية السعودي، على صيانة هذا الحق وضمان ممارسته بصورة تحقق التوازن بين مصلحة المالك وحقوق الغير ومتطلبات المصلحة العامة (بالطو، 2025).

وقد نصت المادة (25)، (26) من نظام المعاملات المدنية الصادر في 1444ه على توصيف حق الملكية حيث نصت المادة (25) على: (يكون المالي شخصيًا أو عينيًا)، كما نصت المادة (26) على (يكون الحق العيني أصليًا أو تبعيًا، وأن الحقوق الأصلية هي حق الملكية وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى وحق الارتفاق وحق الوقوف وما يعد كذلك بموجب النصوص النظامية)، كما نصت المادة (28) على (من استعمل حقه استعمالًا مشروعًا لا يكون مسئولًا عما ينشأ من ضرر) وقد اعقب هذه المادة تقييد لاستعمال الحق في المادة (29) لتوضيح ضرورة استعمال الحق بمسئولية (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، 1444ه).

وعلى الرغم من اتساع السلطات المخولة للمالك بمقتضى حق الملكية، إلا أن هذه السلطات ليست مطلقة، بل تخضع لجملة من القيود والضوابط النظامية والشرعية التي تحول دون التعسف في استعمال الحق أو استغلاله بصورة تؤدي إلى الإضرار بالغير أو الإخلال بالنظام العام، فالأصل أن استعمال الحق يكون مشروعًا متى كان في الحدود المقررة له، غير أن هذا الاستعمال قد ينقلب إلى صورة من صور التعسف متى تجاوز صاحبه الغاية المشروعة للحق، أو قصد الإضرار بالغير، أو ترتب على استعماله ضرر يفوق بصورة واضحة المصلحة المرجوة منه، أو استعمل الشخص ملكه دون الخروج عن الحدود التي رسمها له القانون ومع ذلك يترتب على هذا الاستعمال ضرر للغير، ومن هنا ظهرت نظرية التعسف في استعمال الحق باعتبارها إحدى النظريات القانونية الحديثة التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين حماية الحقوق الفردية ومنع إساءة استعمالها (السباعي، 2017).

وتكتسب نظرية التعسف في استعمال حق الملكية أهمية خاصة في نطاق الحقوق العينية؛ نظرًا لكثرة المنازعات العملية المرتبطة باستعمال الملكية العقارية والمنقولة، وما قد ينشأ عنها من أضرار تتعلق بحقوق الجوار، أو التعدي غير المباشر، أو إقامة المنشآت الضارة، أو الاستعمال غير المألوف للملكية بما يضر بالآخرين (خادم، 2020).

وقد انعكس ذلك على التطبيقات القضائية في مختلف التشريعات العربية والأجنبية، والتي سعت إلى وضع ضوابط دقيقة للتمييز بين الاستعمال المشروع للحق والاستعمال التعسفي الذي يرتب المسؤولية النظامية، حتى أضحى العمل بنظرية التعسف في استعمال الحق مبدأ كونيًا ودستوريًا وهو ما نصت عليه المادة (11) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والمواطن والتي نصت على (لكل مواطن الحرية في التصرف ويخضع في حالة إساءة استعمال هذه الحرية للمسؤولية وفق الحالات التي يحددها القانون)، كما تنص المادة (54) من ميثاق الحقوق الأساسية للاتحاد الأوربي على (لا يسمح بالممارسة المسيئة للحق) (السباعي، 2017).

وقد اهتم المنظم السعودي بتنظيم أحكام التعسف في استعمال الحق ضمن نظام المعاملات المدنية، مستمدًا أحكامه من مبادئ الشريعة الإسلامية والقواعد العامة للعدالة، حيث قرر أن استعمال الحق لا يكون مشروعًا إذا قصد به الإضرار بالغير، أو كانت المصالح المرجوة منه لا تتناسب مع الضرر الواقع على الآخرين، أو كان الهدف منه تحقيق مصلحة غير مشروعة، ويظهر هذا التنظيم توجه المنظم نحو تعزيز الحماية النظامية للحقوق، مع منع استغلالها على نحو يتعارض مع مقاصد العدالة وحسن استعمال السلطة القانونية، حيث نصت المادة (29) على عدم جواز التعسف في استعمال الحق، وعدّت من صور التعسف: قصد الإضرار بالغير، أو عدم تناسب المصلحة المرجوة مع الضرر الواقع على الغير، أو استعمال الحق لتحقيق غاية غير مشروعة، وهو ما يعكس توجه نظام المعاملات المدنية السعودي نحو تعزيز الحماية النظامية للحقوق ومنع استغلالها هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، 1444ه).

وتتزايد أهمية إلقاء الضوء على موضوع التعسف في استعمال حق الملكية في ظل التطور العمراني والاقتصادي الذي تشهده المملكة العربية السعودية، وما يصاحبه من توسع في العلاقات العقارية والتعاملات المدنية، الأمر الذي أدى إلى تنوع صور المنازعات المرتبطة بحق الملكية، وازدياد الحاجة إلى تحديد الضوابط النظامية التي تحكم ممارسة هذا الحق، وبيان الحدود الفاصلة بين الاستعمال المشروع والتعسف المحظور، فقد قام المنظم السعودي بحظر أنشطة بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة مهما كان غرضها أو أسلوب تطويرها أو انشائها أو الإعلان عنها في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية او تسويقها في المملكة أو العرض في معارض إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم وذلك لضمان عدم الإضرار بالغير او الإضرار بالحق العام (العتيبي، 2024)، ومن ثم فإن دراسة التعسف في استعمال حق الملكية لم تعد مجرد دراسة نظرية، بل أصبحت ضرورة عملية لفهم الاتجاهات القضائية الحديثة وتحليل آليات الحماية النظامية المقررة للمتضررين.

ويرى الباحث أن أهمية هذا الموضوع تنبع من ارتباطه بعدد من المبادئ القانونية والفقهية المهمة، كقاعدة لا ضرر ولا ضرار، ومبدأ التوازن بين الحقوق والمصالح، فضلًا عن دوره في إبراز مدى تأثر النظام السعودي بأصول الفقه الإسلامي في تنظيم الحقوق العينية والقيود الواردة عليها.

وفي ضوء ما سبق يسعى هذا البحث إلى دراسة التعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي دراسة تحليلية، من خلال بيان مفهوم التعسف وضوابطه النظامية، وتحليل النصوص القانونية المنظمة له في نظام المعاملات المدنية السعودي، مع الوقوف على أبرز التطبيقات القضائية ذات الصلة، وصولًا إلى بيان الآثار النظامية المترتبة على ثبوت التعسف، ومدى كفاية التنظيم النظامي السعودي في تحقيق الحماية المتوازنة لحق الملكية ومنع إساءة استعماله.

مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في أن حق الملكية يعد من أهم الحقوق التي كفلها النظام السعودي، إلا أن ممارسته ليست مطلقة، بل تحكمها ضوابط شرعية ونظامية تهدف إلى منع الإضرار بالغير وتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة، ومع ذلك، يظهر في الواقع العملي إشكال جوهري يتمثل في صعوبة التمييز بين الاستعمال المشروع لحق الملكية وبين الاستعمال الذي ينقلب إلى تعسف، خاصة في ظل تعدد صور هذا التعسف واختلاف معاييره وتباين تقديراته في التطبيقات العملية، فهل يتصرف الإنسان في ملكه ويصل لحد التعسف فيمنع من التصرف في ملكه أم أن حق التصرف ثابت له في ملكه من غير منع (الداية، 202).

وتتجلى هذه الإشكالية بصورة أوضح في المنازعات العقارية والحقوق المرتبطة بالجوار والاستعمال والاستغلال، فهي أو سع مجالات حدوث التعسف، حيث قد يلجأ المالك إلى ممارسة سلطاته في نطاق ملكيته على نحو يحقق له مصلحة خاصة، إلا أن هذا الاستعمال قد يترتب عليه ضرر بالغير يفوق حدود المألوف أو يتجاوز الغاية الاجتماعية والاقتصادية للحق(كاسمي،

2019)، ومن هنا تظهر الحاجة إلى تحديد معيار دقيق يضبط مفهوم التعسف في استعمال حق الملكية في ضوء أحكام نظام المعاملات المدنية السعودي، وبيان مدى كفاية الضوابط النظامية في تنظيم هذا المجال.

كما تبرز الإشكالية في مدى قدرة النصوص النظامية على رسم حدود واضحة بين حرية المالك في التصرف في ملكه وبين حماية حقوق الغير من الاستعمال الضار، وهو ما يرتبط بطبيعة التوازن الذي يسعى النظام إلى تحقيقه بين المصالح الخاصة والعامة(نظام المعاملات المدنية السعودي، 2023؛ السنهوري، 2011)، فقد قيّد النظام السعودي حقوق الأفراد بما لا يتعارض مع حقوق الغير أو يتعارض مع المصلحة العامة، وأوضح نظام المعاملات المدنية أنواع الحقوق، حالات التعسف في استعمال الحق ومتى يستحق الطرف المتضرر التعويض عن ما أصابه من ضرر (الرشيد، 2026)، وإلى جانب ذلك، تبرز الحاجة إلى تحليل الاتجاهات القضائية في المملكة العربية السعودية لفهم كيفية تطبيق هذه القواعد عمليًا، ومدى اتساق الأحكام القضائية في إرساء معايير مستقرة للتعسف وآثاره النظامية

وبناءً على ذلك، فإن مشكلة البحث تتمحور في تحديد ماهية التعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي، وضبط معاييره النظامية والقضائية، وبيان أثره النظامي في ضوء النصوص النظامية والتطبيقات القضائية ذات الصلة.

أسئلة البحث

تتبلور مشكلة البحث في السؤال الرئيس التالي: ما مدى تنظيم التعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي، وما الآثار النظامية المترتبة عليه؟ وتتفرع من هذا السؤال الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالتعسف في استعمال حق الملكية في الفقه والنظام السعودي؟
- ما الضوابط والمعايير النظامية التي يحدد بها التعسف في استعمال حق الملكية؟
- كيف نظم نظام المعاملات المدنية السعودي حالات التعسف في استعمال الحق؟
- ما الاتجاهات القضائية في المملكة العربية السعودية في تطبيق أحكام التعسف في استعمال حق الملكية؟
- ما الآثار النظامية المترتبة على ثبوت التعسف في استعمال حق الملكية؟

أهداف البحث

يسعى البحث إلى بيان التعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي في ضوء أحكام نظام المعاملات المدنية السعودي، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الآتية:

- توضيح مفهوم التعسف في استعمال حق الملكية في الفقه الإسلامي والنظام السعودي، وبيان طبيعته القانونية وحدوده.
- بيان الضوابط والمعايير النظامية التي يعتمد عليها في تكييف استعمال حق الملكية كتعسف.
- تحليل التنظيم النظامي للتعسف في استعمال الحق في نظام المعاملات المدنية السعودي وبيان الأساس الذي يقوم عليه.
- استعراض التطبيقات القضائية السعودية المتعلقة بحالات التعسف في استعمال حق الملكية، وبيان اتجاهات القضاء في ذلك.
- تحديد الآثار النظامية المترتبة على ثبوت التعسف في استعمال حق الملكية، سواء من حيث التعويض أو إزالة الضرر أو وقف الاعتداء.

أهمية البحث

تنبع أهمية هذا البحث من كونه يتناول أحد أهم الموضوعات المرتبطة بالحقوق العينية، وهو التعسف في استعمال حق الملكية، باعتباره من الموضوعات التي تمس أساس التوازن بين سلطة المالك في التصرف في ملكه وبين حماية حقوق الغير، في ضوء ما قرره النظام السعودي من ضوابط وقيود، ولا سيما ما ورد في نظام المعاملات المدنية السعودي، وتتجلى أهمية البحث في الجوانب الآتية:

الأهمية النظامية:

يعد موضوع التعسف في استعمال حق الملكية من الموضوعات التي نظمها النظام السعودي حديثًا بشكل صريح، مما يستدعي تحليل هذه النصوص وبيان نطاقها وتطبيقاتها العملية، خاصة في ظل حداثة التنظيم القانوني في هذا المجال.

الأهمية القضائية:

يرتبط الموضوع ارتباطًا وثيقًا بالتطبيقات القضائية في المملكة العربية السعودية، حيث يتطلب الوقوف على اتجاهات القضاء في تفسير حالات التعسف وتحديد معاييره وآثاره النظامية.

الأهمية الفقهية والقانونية:

ينطلق موضوع البحث من قاعدة فقهية أصيلة وهي لا ضرر ولا ضرار، مما يبرز أهمية الربط بين التأصيل الفقهي والتطبيق النظامي في معالجة صور التعسف في استعمال الحق.

الأهمية العملية:

تتزايد أهمية الموضوع في الواقع العملي مع اتساع نطاق التعاملات العقارية والحقوق المرتبطة بالملكية، وما قد ينشأ عنها من منازعات تتعلق بسوء استعمال الحق أو الإضرار بالغير.

الأهمية العلمية:

يسهم البحث في إثراء الدراسات القانونية الحديثة المتعلقة بالحقوق العينية في النظام السعودي، من خلال تحليل تنظيمي وقضائي متكامل يساعد على فهم أعمق لنظرية التعسف وحدود تطبيقها.

المنهج المتبع في البحث:

يعتمد هذا البحث على مجموعة من المناهج العلمية القانونية التي تتناسب مع طبيعة موضوعه، والمتعلق بمتغير التعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي في ضوء أحكام نظام المعاملات المدنية السعودي، وذلك على النحو الآتي:

1-المنهج الوصفي التحليلي:

ويعد هذا المنهج هو الأساس في الدراسة، حيث يقوم الباحث من خلاله بـ:

- وصف الإطار المفاهيمي للتعسف في استعمال حق الملكية.
- تحليل النصوص النظامية ذات الصلة الواردة في نظام المعاملات المدنية السعودي.
- بيان معايير وضوابط التعسف في استعمال الحق.

2-المنهج الاستقرائي:

ويستخدم هذا المنهج في عرض التطبيقات القضائية السعودية ذات الصلة بالتعسف في استعمال حق الملكية، بهدف:

- استخراج الاتجاهات القضائية العامة.
- الوقوف على كيفية تطبيق القضاء لمعيار التعسف في الواقع العملي.
- استخلاص القواعد المستقرة من الأحكام القضائية.

3-المنهج المقارن:

ويتم توظيفه عند بيان الخلفية الفقهية أو القانونية لنظرية التعسف، من خلال المقارنة بين: الفقه الإسلامي، وبعض الاتجاهات في القانون المدني المقارن، وذلك بهدف تعزيز التحليل وإبراز خصوصية التنظيم السعودي.

4-المنهج التطبيقي:

ويظهر من خلال ربط الباحث الجانب النظري بالتطبيق العملي وذلك عبر:

- تحليل الحالات القضائية.
- بيان الآثار النظامية المترتبة على التعسف في استعمال حق الملكية.
- تقييم مدى فاعلية التنظيم النظامي في معالجة هذه الحالات.

الإطار النظري للبحث

من خلال هذه الجزء يسعى الباحث لإلقاء الضوء على الإطار المفاهيمي للتعسف في استعمال حق الملكية، والتنظيم النظامي للتعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي، التطبيقات القضائية والآثار النظامية للتعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي وتفصيل ذلك فيما يلي.

حدود البحث

الحدود الموضوعية: يقتصر البحث على دراسة التعسف في استعمال حق الملكية تحديدًا دون سائر الحقوق العينية الأخرى كحق الانتفاع وحق الارتفاق، وذلك في ضوء أحكام نظام المعاملات المدنية السعودي، مع الاستئناس بالفقه الإسلامي والقانون المدني المقارن لتعزيز التحليل لا كموضوع رئيس للبحث.

الحدود المكانية: يتناول البحث التنظيم النظامي والتطبيقات القضائية في المملكة العربية السعودية، مع الإشارة المحدودة إلى بعض الاتجاهات الفقهية والقانونية في الدول العربية الأخرى للمقارنة فحسب.

الحدود الزمانية: يتمحور البحث حول التنظيم الحديث الوارد في نظام المعاملات المدنية السعودي الصادر عام 1444هـ، مع الاستشهاد بالمراجع والدراسات السابقة ذات الصلة حتى عام 2026م.

الحدود المنهجية: يعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي أساسًا، مدعومًا بالمنهج الاستقرائي في استعراض التطبيقات القضائية، والمنهج المقارن عند الموازنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، والمنهج التطبيقي في ربط النظرية بالواقع القضائي.

الدراسات السابقة

أولاً: الدراسات المتعلقة بالتعسف في استعمال الحق عمومًا:

دراسة الرفاعي (2005): بعنوان "التعسف في استعمال الحق"، المنشورة في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، تناولت معايير التعسف في استعمال الحق من حيث قصد الإضرار وعدم التناسب والاستعمال غير المعتاد. وتتفق مع هذا البحث في استعراض المعايير العامة للتعسف، غير أنها لم تتناول التنظيم السعودي الحديث الوارد في نظام المعاملات المدنية.

دراسة يسين (2019): بعنوان "البحث عن الشرط التعسفي في ظل نظرية استعمال الحق"، في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، ركّزت على الشرط التعسفي في إطار نظرية الحق بوجه عام. تلتقي مع هذا البحث في المنطلق النظري، لكنها تختلف في تركيزها على الشرط التعسفي في العقود دون الحقوق العينية.

دراسة السباعي (2017): بعنوان "التعسف في استعمال الحق في القوانين العقارية"، في مجلة دراسات إسلامية، عالجت موضوع التعسف في القوانين العقارية مع الإشارة إلى المرجعية الدولية لمبدأ التعسف. تشترك مع هذا البحث في بُعده العقاري، لكنها أغفلت الخصوصية النظامية السعودية الحديثة.

ثانياً: الدراسات المتعلقة بالتعسف في الفقه الإسلامي والقانون المقارن:

دراسة كاسمي (2019): بعنوان "التعسف في استعمال حق الملكية العقارية بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي"، في مجلة الأبحاث والدراسات القانونية، أجرت مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في مسألة التعسف العقاري. تتقاطع

مع البحث في المنهج المقارن، إلا أنها لم تتناول النظام السعودي تحديدًا ولا تطبيقاته القضائية.

دراسة عبد المغيث (2017): بعنوان "القيود المستمدة من نظرية التعسف في استعمال الحق: دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي"، في المجلة القانونية، أسهمت في إثراء فهم القيود الفقهية والقانونية على ممارسة الحقوق، وتعد من الدراسات التأسيسية المهمة في هذا المجال، غير أنها لم تتطرق للنظام السعودي الحديث.

دراسة مقلاتي (2015): بعنوان "التأصيل القانوني لفكرة التعسف في استعمال حق الملكية: دراسة في الفقه الإسلامي والفقه الوضعي"، في مجلة دراسات وأبحاث، تناولت التأصيل النظري للتعسف في المذهبين الفقهي والقانوني بمنهج مقارن. وتتميز عن البحث الحالي في أنها تأسيسية بحتة دون تناول للتطبيق القضائي.

ثالثاً: الدراسات المتعلقة بالحقوق العينية والملكية في النظام السعودي:

دراسة بالطو (2025): بعنوان "آثار نزع الملكية للمنفعة العامة على حق الملكية الخاصة في النظام السعودي"، في مجلة جامعة الإمارات للبحوث القانونية، تناولت القيود الواردة على حق الملكية في سياق نزع الملكية. تتقاطع مع البحث في إطار تقييد حق الملكية نظاميًا، لكنها تختلف في التركيز على النزع القسري بدلاً من التعسف.

دراسة خادم (2020): بعنوان "استقلالية نظرية مضار الجوار غير المألوفة عن نظرية التعسف في استعمال الحق"، في مجلة القانون العقاري والبيئة، ميّزت بين نظريتي التعسف ومضار الجوار وأثبتت استقلالية كل منهما. تفيد البحث في تحديد الحدود المفاهيمية، غير أنها تختلف في بُعدها الجزائري-المصري دون التطرق للنظام السعودي.

دراسة سدراتي (2022): بعنوان "التدخل الإيجابي للقضاء للحد من مظاهر التعسف في استعمال الحقوق العينية العقارية"، في مجلة القانون والأعمال، أبرزت دور القضاء في مواجهة التعسف في الحقوق العينية. وتُعدّ الأقرب في موضوعها من البحث الحالي، إلا أنها تعتمد على الاجتهاد القضائي الجزائري ولا تتناول القضاء السعودي.

ما يميز هذا البحث عن الدراسات السابقة:

يتميز هذا البحث بأنه يجمع بين ثلاثة عناصر في آنٍ واحد لم تجمعها دراسة سابقة بشكل متكامل، وهي: التأصيل الفقهي الإسلامي، وتحليل النصوص النظامية السعودية الحديثة الواردة في نظام المعاملات المدنية 1444هـ، واستعراض التطبيقات القضائية السعودية وآثارها النظامية.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للتعسف في استعمال حق الملكية

يعد حق الملكية من أوسع الحقوق نطاقًا وأكثرها استقرارًا في البناء القانوني الحديث، حيث يمثل الأساس الذي يقوم عليه التنظيم الاقتصادي والاجتماعي للأموال، ويخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء محل الحق تمكّنه من الاستعمال والاستغلال والتصرف. غير أن هذا الامتداد الواسع لسلطات المالك لا يعني إطلاقها من كل قيد، بل إن الفقه الإسلامي والنظم القانونية الحديثة قد استقرّا على أن الحق، أيًّا كان نطاقه، لا يمارس في فراغ، وإنما تحكمه قيود موضوعية تستهدف منع الانحراف في استعماله أو تحوله إلى أداة للإضرار بالغير (عبد العزيز، 2012).

ومن هذا المنطلق برزت نظرية التعسف في استعمال الحق باعتبارها إحدى أهم النظريات التي تعيد ضبط العلاقة بين حرية الفرد في ممارسة حقوقه وبين حماية الغير من إساءة هذه الممارسة، وهي نظرية لم تنشأ في فراغ، بل جاءت استجابة لتطور العلاقات الاجتماعية وتعقدها، حيث لم يعد معيار الحق المطلق كافيًا لضبط السلوك القانوني، وإنما أصبح لزامًا البحث في الغاية من استعمال الحق ومدى توافقه مع مقاصده الاجتماعية، وقد ظهرت هذه النظرية في القوانين الوضعية الغربية، ثم نقلت إلى القوانين العربية، وظهرت مؤخرًا في المحدثين المشتغلين بالدراسات القانونية والفقهية الإسلامية (عبد المغيث، 2017).

وفي ضوء ذلك، يظهر حق الملكية بوصفه النموذج الأوضح لتطبيق هذه النظرية، حيث إن اتساع سلطاته قد يفتح المجال أمام صور متعددة من الاستعمال الذي يبدو مشروعًا في ظاهره، لكنه ينطوي في حقيقته على انحراف عن الغاية التي من أجلها قرره النظام، وهو ما يثير إشكالية دقيقة تتعلق بالتمييز بين الاستعمال المشروع والاستعمال التعسفي، وقد وافقت معظم التشريعات المعاصرة على تقييد الحق في الملكية باتخاذ بعض القيود، وفي بعض الأحيان تكون هذه القيود لحماية المصالح بشكل عام وفي أوقات أخرى ترعى هذه القيود المصلحة الخاصة (العبيدي، 2024).

وقد تعامل النظام السعودي مع هذه الإشكالية من خلال تبني ضوابط عامة تحكم ممارسة الحقوق، وفي مقدمتها ما قرره نظام المعاملات المدنية السعودي من أن استعمال الحق يجب ألا ينحرف إلى الإضرار بالغير، بما يعكس تأثرًا واضحًا بالمبادئ الشرعية المستقرة، وعلى رأسها قاعدة لا ضرر ولا ضرار، التي تعد الأساس الفقهي لنظرية التعسف في استعمال الحق (عبد المغيث، 2017).

المطلب الأول: مفهوم حق الملكية وخصائصه:

يعد حق الملكية في الفقه والنظام أحد الحقوق التي تقوم عليها البنية القانونية للأموال، ويتميز بكونه الحق الذي يمنح صاحبه سلطة مباشرة وشاملة على الشيء، بحيث يملك حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه دون وساطة من الغير. غير أن هذه السلطة، رغم اتساعها، ليست سلطة مطلقة، وإنما تمارس في حدود ما يقرره النظام من قيود، سواء كانت قيودًا متعلقة بحقوق الغير أو بقيود تتعلق بالمصلحة العامة (عبد العزيز، 2012).

ومن الناحية القانونية، يتميز حق الملكية بعدة خصائص جوهرية، فهو حق جامع لسلطات ثلاث مترابطة هي الاستعمال والاستغلال والتصرف، وذلك كما نصت المادة (26) من نظام المعاملات المدنية السعودي، كما أنه حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال، وحق مانع يخول صاحبه سلطة منع الغير من التعدي عليه أو مشاركته فيه دون سند، فالحق استئثار وتسلط ومعنى الاستئثار اختصاص شخص بشيْ أو بقيمة ما ومعنى التسلط سلطة التصرف في الشيء أو القيمة موضوع الحق إلا أن أهم ما يميز هذا الحق في الفكر الحديث هو أنه لم يعد حقًا مطلقًا كما كان ينظر إليه في الفقه التقليدي، بل أصبح حقًا وظيفيًا، بمعنى أنه يجب أن يؤدي وظيفة اجتماعية، وهو ما يبرر خضوعه لقيود التعسف في الاستعمال (الشمراني، 2024).

كما يشير رياض (1992) إلى أن الحقوق وسائل منحت للفرد لتحقيق الحكمة الغائية التي من أجلها تقررت ويتفرع على هذا أن مناقضة هذه الحكمة قصدًا أو مآلًا تبطل التصرف ولو كان في أصله يستند إلى حق أو يستتر به فلا بد لصحة التصرف أن يكون مطابقًا للشريعة مبنى ومعنى ولا عبرة بظاهر العمل وصورته إذا كان الباعث غير مشروع أو كانت النية تتجه إلى الإضرار بالغير.

وقد انعكس هذا التصور في التنظيم السعودي الحديث، حيث أكد نظام المعاملات المدنية على حماية حق الملكية من جهة، وفي الوقت ذاته وضع قيودًا على ممارسته من جهة أخرى، بما يحقق التوازن بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع، وهو ما ظهر جليًا في نص المادة (29) والتي تشير إلى (لا يجوز التعسف في استعمال الحق) (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، 1444ه).

المطلب الثاني: مفهوم التعسف في استعمال الحق:

جاء في لسان العرب أن العسف هو السير بغير هداية والأخذ على الطريق، فالتعسف حسب المدلول اللغوي دال على الحيرة والاضطراب ولا يدل على ما فيه خير (ابن منظور، 1997).

والتعسف أن يمارس الشخص فعلًا مشروعًا في الأصل بمقتضى حق شرعي ثبت له بعوض او بغير عوض او بمقتضى إباحة مأذون فيها شرعًا على وجه يلحق بغيره الإضرار او يخالف حكمة المشروعية (الدريني، 2013).

ويقوم مفهوم التعسف في استعمال الحق على فكرة عامة مؤداها أن الحق، وإن كان مشروعًا في أصله والفعل وإن كان ضمن الإطار الذي يسمح به القانون، إلا أن طريقة استعماله قد تنقله من دائرة المشروعية إلى دائرة الانحراف إذا ما استعمل على نحو يخرج عن الغاية التي شرع من أجلها أو يترتب عليه إضرار بالغير لا يبرره أي مصلحة معتبرة (يسين، 2019).

وقد استقر الفقه الإسلامي على هذا المعنى من خلال القاعدة الكلية "لا ضرر ولا ضرار"، والتي تعد الإطار المرجعي الأساسي لضبط ممارسة الحقوق، إذ تقضي بأن كل استعمال للحق يؤدي إلى ضرر غير مشروع بالغير يعد استعمالًا غير جائز، كما ان الشريعة الإسلامية وضعت من التكاليف والقيود على ما استخلف فيه الفرد من تملك الأموال، ولوحظ في ففرضها عدم إساءة استعمال الحق ومراعاة حقوق الجوار، كما تبنت النظم القانونية الحديثة هذا الاتجاه، فقررت أن التعسف يتحقق إذا انعدم التناسب بين المصلحة التي يحققها صاحب الحق والضرر الواقع على الغير، أو إذا ثبت قصد الإضرار، أو إذا كان الاستعمال مخالفًا للوظيفة الاجتماعية للحق (كاسمي، 2019).

ويلاحظ أن النظام السعودي، في إطار تطوره التشريعي، قد استوعب هذا المفهوم ضمن أحكام نظام المعاملات المدنية السعودي، مما يعكس انسجامه مع المبادئ الفقهية المستقرة، ويؤكد أن ممارسة الحق ليست سلطة منفصلة عن المسؤولية، بل

هي سلطة مقيدة بمقاصدها، وهو ما جاء في نص المادة (29) والتي تشير إلى (لا يجوز التعسف في استعمال الحق، ويكون الاستعمال تعسفيًا إذا لم يقصد بالاستعمال سوى الإضرار بالغير، وإذا كانت المنفعة من استعماله لا تتناسب مطلقًا مع ما يسببه للغير من ضرر، وكذلك إذا كان استعماله في غير ما شرع له أو لغاية غير مشروعة) (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، 1444ه).

المطلب الثالث: صور التعسف في استعمال حق الملكية:

يتجلى التعسف في استعمال حق الملكية في عدة صور عملية تختلف باختلاف الوقائع، إلا أنها تجتمع في كونها تمثل انحرافًا عن الغاية المشروعة للحق، ومن أبرز هذه الصور، حالة استعمال المالك لحقه بقصد الإضرار بالغير، وهي صورة يظهر فيها الانحراف بوضوح، إذ لا يكون الهدف من الاستعمال تحقيق مصلحة مشروعة، وإنما إيقاع الضرر بالآخرين، وهو ما يتعارض مع جوهر الحق ذاته، وذلك كمن يهدم جدارًا كان ساترًا لجاره وليس له من غرض غير الإضرار بجاره، وكذلك كمن يزرع شجرًا باسقًا كثيفًا على حدود ملكه بقصد حجب الهواء أو الضوء عن جاره وهو بذلك متعسف في استعماله (عبد المغيث، 2017).

ومن صور التعسف في استعمال حق الملكية حالة عدم التناسب بين المصلحة التي يسعى المالك إلى تحقيقها وبين الضرر المترتب على استعماله لحقه، بحيث تكون المصلحة المتحققة يسيرة أو غير معتبرة مقارنةً بما يصيب الغير من ضرر جسيم، الأمر الذي يفقد هذا الاستعمال مشروعيته النظامية. ويتضح ذلك في الحالات التي يؤدي فيها استعمال المالك لملكه أو إجراء تعديلات فيه إلى الإضرار بالعقارات المجاورة أو المساس بحقوق الجيران، إذ يحق للمتضرر اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإزالة الضرر أو إصلاح ما ترتب عليه من أضرار، ومن التطبيقات القضائية على ذلك إلزام أحد الجيران بإصلاح الأضرار التي لحقت بحائط جاره الخاص، بعد أن ثبت للمحكمة أن قيامه بتغيير طريقة استغلال المحل المجاور أدى إلى إحداث ثقوب وتصدعات وكسور في حائط العقار المجاور، بما يشكل استعمالًا متعسفًا لحق الملكية لتجاوز حدود الاستعمال المألوف والإضرار بالغير (سدرتي، 2022).

ومن الصور كذلك الاستعمال غير المألوف لحق الملكية، وذلك عندما يستخدم المالك ملكه بطريقة تخرج عن حدود الاستعمال المعتاد والمتعارف عليه، بما يؤدي إلى الإضرار بالبيئة المحيطة أو التأثير سلبًا على حقوق الجوار. ومن الأمثلة المعاصرة على ذلك قيام بعض ملاك العقارات بتحويل الوحدات السكنية داخل الأحياء الهادئة إلى أنشطة تجارية أو ورش تشغيلية ينتج عنها ضوضاء مستمرة أو ازدحام مروري أو انبعاثات وروائح مزعجة، رغم أن طبيعة المنطقة مخصصة للسكن، الأمر الذي يترتب عليه الإخلال براحة السكان والإضرار بحقوقهم في الانتفاع الهادئ بمساكنهم، وهو ما قد يعد صورة من صور التعسف في استعمال حق الملكية متى تجاوز المالك الحدود المألوفة لاستعمال حقه وألحق ضررًا غير معتاد بالغير، فلا يصح لمالك العقار أن يتصرف فيه تصرفًا ضارًا بحقوق الغير ولا يستعمله استعمالًا مضرًا بجاره ضررًا بليغًا (كاسمي، 20199).

وأخيرًا، قد يتحقق التعسف من خلال تجاوز القيود النظامية المفروضة على الملكية، سواء كانت قيودًا تنظيمية أو عمرانية أو بيئية، وهو ما يجعل الاستعمال مخالفًا للنظام حتى لو بدا في ظاهره ممارسة لحق مشروع، مثال ذلك ممارسة نشاط اقتصادي في عقار وإلحاق الأذى من أدخنة وغازات سامة وروائح كريهة بالجار (خادم، 2020).

ومن الملاحظ أن هذه الصور تكتسب أهمية خاصة في التطبيق القضائي، إذ يعتمد القاضي على تقدير الوقائع وتحديد ما إذا كان الاستعمال قد خرج عن حدود المشروعية أم لا، وهو ما يجعل نظرية التعسف من أكثر النظريات القانونية ارتباطًا بالواقع العملي.

المبحث الثاني: التنظيم النظامي للتعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي

يمثل تنظيم التعسف في استعمال حق الملكية أحد أهم التطورات في البناء القانوني المعاصر، حيث انتقل حق الملكية من فكرة السلطة المطلقة إلى فكرة الحق ذو الوظيفة الاجتماعية، وهو ما يعني أن ممارسة هذا الحق لم تعد خاضعة لإرادة المالك وحده، بل أصبحت محكومة بجملة من الضوابط والالتزامات القانونية التي تستهدف تحقيق التوازن بين المصلحة الفردية ومقتضيات الاستقرار الاجتماعي(العبيدي، 2024)، ويظهر هذا الاتجاه بوضوح في النظام السعودي، الذي استند في تنظيمه إلى مزيج من المبادئ الفقهية الإسلامية والتقنينات الحديثة، لا سيما في نظام المعاملات المدنية السعودي الصادر في 1444ه.

وفي هذا السياق، لا يقتصر التنظيم النظامي على وضع قاعدة عامة مجردة، بل يمتد إلى بناء منظومة معيارية متكاملة لتحديد متى يكون استعمال الحق مشروعًا ومتى ينقلب إلى تعسف يرتب المسؤولية النظامية.

المطلب الأول: الأساس النظامي والفقهي للتعسف في استعمال حق الملكية:

يقوم الأساس النظامي لنظرية التعسف في النظام السعودي على قاعدة مزدوجة تجمع بين التأصيل الفقهي الإسلامي والتنظيم التشريعي الحديث، وهو ما يمنح هذه النظرية قوة خاصة في التطبيق، وقد اتجه المنظم السعودي إلى تقييد ممارسة الحقوق بضرورة مراعاة حقوق الغير وعدم الإضرار بالمصلحة العامة، بما يعكس تبنيه لمبدأ عدم التعسف في استعمال الحق بوصفه قيدًا نظاميًا على سلطة صاحب الحق في استعمال ملكه. وفي هذا الإطار، بيّن نظام المعاملات المدنية الضوابط الحاكمة لممارسة الحقوق، وحدد صور التعسف في استعمال الحق والحالات التي يترتب عليها قيام المسؤولية، إلى جانب تقرير حق المتضرر في المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير المشروع للحق (الرشيد، 2026).

وقد تجلى ذلك في الفصل الخامس من نظام المعاملات السعودي في المادة (28)، (29)، والتي حددت كيف يستخدم الحق، وكذلك حكم التعسف، ومتى يكون استعمال الحق تعسفًا (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، 1444ه)

وعلى المستوى الفقهي، تستند النظرية إلى القاعدة الكلية المستقرة لا ضرر ولا ضرار، وهي قاعدة تؤسس لفكرة أن ممارسة الحق تتوقف شرعيتها عند الحد الذي لا يترتب عليه ضرر غير مشروع بالغير. كما تدعمها قواعد أخرى مثل: الضرر يزال، ودرء المفاسد مقدم على جلب المصالح، التصرف في الملك مقيد بعدم الإضرار، ويدعم هذا ما قاله الإمام الشاطبي (فلم يزل أصل المباح– وإن كان مغمورًا- تحت أوصاف الاكتساب والاستعمال المذموم)، وهذا يعني أن المباحات غايات ومصالح معينة قصد الشارع إليها بشرعه الحكيم فإذا وافق قصد المكلف الغاية التي شرعت الإباحة من أجلها استمر الفعل على الإباحة وإلا تغير الحكم (مقلاتي، 2015).

كما اعتمد الفقهاء مبدأ الجواز الشرعي ينافي الضمان لكن ما لم يقصد الضرر بالآخرين، وهذه القواعد تشكل الإطار الفلسفي الذي يمنع تحول الحق إلى وسيلة للإيذاء (عبد العزيز، 2012)، وقد تبني المنظم السعودي هذا الاتجاه ضمن أحكام نظام المعاملات المدنية السعودي، حيث قرر مبدأ مؤداه أن استعمال الحق لا يكون مشروعًا إذا انحرف عن غايته أو ترتب عليه ضرر غير مبرر للغير.

كما عرف الفقه الإسلامي هذه النظرية وأسهم في صياغتها كنظرية عامة تهدف بالأساس إلى تحقيق التوازن بين المصالح الفردية المشروعة في أصلها والمعارضة فيما بينهما ومن باب أولى بينها وبين المصلحة العامة للمجتمع وهي تستند في ذلك إلى الكثير من الآيات القرآنية والأحاديث النبوية الشريفة التي تنهى عن إلحاق الضرر بالغير كقوله تعالى في سورة النساء الآية (12) (مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَى بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرَ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ)وقوله جل وعلا في سورة البقرة الآية (231)(وَإِذَا طَلَّقْتُمُ النِّسَاءَ فَبَلَغْنَ أَجَلَهُنَّ فَأَمْسِكُوهُنَّ بِمَعْرُوفٍ أَوْ سَرِّحُوهُنَّ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَلَا تُمْسِكُوهُنَّ ضِرَارًا لِّتَعْتَدُوا) ووجه الدلالة في هذه الآية جواز ممارسة الزوج حقه المشروع في الطلاق والعودة في الإمساك غير أن الإمساك بقصد الإضرار أمر غير مشروع لأنه تعسف في استعمال حق في غير ما شرع له. ومن السنة قول النبي صلى الله عليه وسلم:(لا ضرار ولا ضرار) فإن نظرية التعسف في استعمال الحق في الفقه الإسلامي تستند في الواقع العملي من فقه الصحابة رضي الله عنهم وفتاواهم واجتهادات الائمة المجتهدين من بعدهم (الشمراني، 2024).

المطلب الثاني: المعايير النظامية للتعسف في استعمال حق الملكية:

لم يضع النظام السعودي تعريفًا جامدًا للتعسف، وإنما اعتمد على معايير مرنة تستخدم كأدوات تقدير قضائي، وهو اتجاه متقدم في القانون الحديث لأنه يسمح بملاءمة القاعدة القانونية مع تنوع الوقائع، فقد نصت المادة (29) على أن استعمال الحق يكون تعسفًا إذا لم يقصد بالاستعمال سوى الإضرار بالغير، وإذا كانت المنفعة من استعماله لا تتناسب مطلقًا مع ما يسببه للغير من ضرر، وكذلك إذا كان استعماله في غير ما شرع له أو لغاية غير مشروعة) (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، 1444ه)، ويمكن تحليل هذه المعايير على النحو الآتي:

1. معيار قصد الإضرار وهو الركن النفسي للتعسف، ويقوم هذا المعيار على نية صاحب الحق، فإذا ثبت أن الغاية من استعمال حق الملكية ليست تحقيق مصلحة مشروعة، وإنما إلحاق الضرر بالغير، فإن الاستعمال يعد تعسفيًا، غير أن الإشكال القانوني هنا أن النية عنصر داخلي، لذلك يعتمد القضاء على القرائن والوقائع الخارجية لاستخلاصه، مثل:

انعدام المصلحة الحقيقية للمالك، وتكرار السلوك الضار، وعدم وجود مبرر اقتصادي أو اجتماعي، وهذا يجعل معيار القصد معيارًا دقيقًا لكنه صعب الإثبات.

2. معيار عدم التناسب بين المصلحة والضرر وهو معيار موضوعي بحت، ويعد من أهم أدوات القضاء في تقدير التعسف، ويقوم على موازنة دقيقة بين: المصلحة التي يحققها المالك الضرر الواقع على الغير، فإذا كان الضرر جسيمًا وغير مألوف مقارنة بمصلحة بسيطة أو محدودة، اعتبر الاستعمال تعسفيًا، وهذا المعيار يعكس فكرة العدالة التوزيعية في القانون، حيث لا يسمح بأن تتحقق مصلحة فردية على حساب ضرر فادح للغير دون مبرر.
3. معيار الانحراف عن الوظيفة الاجتماعية للحق، ويعد هذا المعيار من أكثر المعايير تطورًا، إذ ينظر إلى حق الملكية ليس كسلطة فردية فقط، بل كأداة ذات وظيفة اجتماعية، وبالتالي، فإن أي استعمال للملكية يؤدي إلى تعطيل المنفعة العامة أو الإخلال بالتوازن الاجتماعي يعد تعسفًا، حتى لو لم يكن هناك قصد للإضرار، وهذا المعيار يعكس تأثر النظام السعودي بالاتجاهات الحديثة في القانون المدني المقارن، مع الحفاظ على الأساس الفقهي الإسلامي.
4. معيار مخالفة القيود النظامية، ويحدث عندما يمارس المالك سلطاته بالمخالفة للأنظمة العامة، مثل: الأنظمة العمرانية، القيود البيئية، تنظيمات الجوار، اشتراطات البناء، وفي هذه الحالة، لا يبحث فقط في الضرر، بل في مخالفة النظام ذاته، مما يجعل الفعل غير مشروع من الأصل.

ويذكر الرفاعي (2005) أن من معايير التعسف ما يلي:

- معيار قصد الإضرار.
- معيار قصد غرض غير مشروع.
- معيار ترتيب ضرر أعظم من المصلحة.
- معيار الاستعمال غير المعتاد وترتيب ضرر للغير.
- معيار استعمال الحق مع الإهمال أو الخطأ.

المطلب الثالث: نطاق تطبيق التعسف في استعمال حق الملكية في النظام القضائي السعودي:

يتسم نطاق تطبيق نظرية التعسف في النظام السعودي بالاتساع والمرونة، حيث لا يقتصر على صورة معينة من صور الملكية، بل يشمل مختلف صور استعمالها، غير أن التطبيق العملي يبرز بشكل أكبر في المجال العقاري، نظرًا لطبيعة هذا النوع من الحقوق وكثرة الاحتكاك بين الملاك، فعلى مستوى المنازعات الجوارية، يظهر التعسف في صور متعددة، مثل: إنشاء مبانٍ تؤثر على الجار دون ضرورة حقيقية استخدام العقار بطريقة غير مألوفة تؤدي إلى ضرر بيئي أو صوتي أو بصري، ومنع الانتفاع المشروع دون مبرر كما يمتد التطبيق إلى حالات إساءة استخدام الملكية في سياق الاستغلال الاقتصادي، عندما يتحول استعمال الحق إلى وسيلة للإضرار بالمنافسين أو تعطيل مصالح الغير دون مبرر مشروع، ومن الناحية القضائية، يتبنى القضاء السعودي منهجًا قائمًا على التقدير الموضوعي للوقائع، حيث لا يكفي مجرد الادعاء بالتعسف، بل يجب إثباته من خلال: طبيعة الاستعمال، وحجم الضرر، ومدى مشروعية المصلحة، والعلاقة بين الطرفين (الشمراني، 2024)

المبحث الثالث: التطبيقات القضائية والآثار النظامية للتعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي

يمثل التعسف في استعمال حق الملكية أحد أكثر المجالات القانونية ارتباطًا بالواقع العملي، حيث لا تظهر فعاليته الحقيقية في النصوص النظامية المجردة بقدر ما تتجلى في التطبيقات القضائية التي تتعامل مع وقائع متغيرة ومعقدة تتعلق بعلاقات الجوار، واستعمال العقار، وتنازع المصالح الخاصة والعامة (سدراتي، 2022)، ومن ثم فإن القضاء السعودي يعد الجهة الحاسمة في تحويل القاعدة النظامية إلى معيار تطبيقي قابل للإنفاذ، في ضوء ما قرره نظام المعاملات المدنية السعودي من ضوابط عامة تحكم استعمال الحقوق، وفي مقدمتها منع التعسف.

المطلب الأول: الاتجاه القضائي في تكييف التعسف في استعمال حق الملكية:

من خلال استقراء الاتجاه القضائي في المملكة العربية السعودية أن التعامل مع التعسف في استعمال حق الملكية يقوم على منهج واقعي– تقديري وليس منهجًا شكليًا جامدًا، إذ لا يكفي وجود سلطة قانونية للمالك حتى يحكم بمشروعية فعله، بل يتدخل القضاء لتقييم طريقة استعمال الحق في ضوء أثره على الغير.

ويقوم التكييف القضائي للتعسف على مجموعة من المرتكزات الدقيقة التي تتكرر في الأحكام والمبادئ القضائية، أهمها:

1. معيار الضرر المحقق أو الجسيم، حيث لا يعتد القضاء بمجرد الضرر اليسير أو الاحتمالي غير المؤثر، وإنما يشترط أن يكون الضرر فعليًا أو محقق الوقوع أو جسيمًا يتجاوز حدود التحمل المعتاد في العلاقات الجوارية أو المدنية وهو ما ذكر في المادة (29) من نظام المعاملات السعودي، ويعد هذا المعيار حجر الأساس في التفرقة بين ممارسة الحق بصورة طبيعية وبين الانحراف في استعماله.
2. معيار الموازنة بين المصلحة والضرر، حيث يتبنى القضاء السعودي منهج الموازنة القانونية، بحيث لا ينظر إلى الحق من زاوية صاحبه فقط، وإنما من زاوية أثره الكلي على الأطراف، فإذا تبين أن مصلحة المالك محدودة أو شكلية مقابل ضرر بالغ يصيب الغير اتجه القضاء إلى اعتبار ذلك استعمالًا تعسفيًا، حتى وإن كان الفعل في ظاهره داخل نطاق الملكية (الرشيد، 2026).
3. معيار الانحراف الوظيفي للحق وهو معيار أكثر عمقًا من مجرد الضرر، حيث ينظر إلى ما إذا كان استعمال الملكية قد حافظ على وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية أم انحرف عنها فإذا استخدم الحق لتحقيق الإضرار فقط أو لتعطيل انتفاع مشروع للغير أو بشكل يخالف الغرض الاجتماعي للملكية، فإن القضاء يتجه إلى وصفه بالتعسف، حتى دون حاجة لإثبات نية الإضرار المباشرة وهو ما ذكر في المادة (29) من نظام المعاملات السعودي.
4. سلطة القاضي التقديرية في الإثبات والتكييف، فمن أهم سمات القضاء في هذا المجال أنه لا يتقيد بنموذج إثبات محدد، بل يعتمد على القرائن الواقعية، وطبيعة العلاقة بين الأطراف، والظروف المحيطة بالواقعة، والخبرة الفنية عند الحاجة، وهذا يمنح القضاء مرونة كبيرة، لكنه في الوقت ذاته يتطلب ضبطًا قضائيًا لتجنب التفاوت في الأحكام.

المطلب الثاني: الآثار النظامية المترتبة على التعسف في استعمال حق الملكية:

في حال أثبت المتضرر حدوث الضرر والتعدّي بسبب تجاوز الطرف الآخر في استعمال حقه، يقرر القاضي تطبيق إحدى العقوبات التالية، فإن النظام يرتب مجموعة من الآثار التي لا تهدف إلى العقاب، بل إلى إعادة التوازن القانوني بين الأطراف، ويمكن تحليلها على النحو الآتي: (الرشيد، 2026).

1. وقف الفعل التعسفي (الأثر الوقائي)، ويعد وقف الاستمرار في الفعل أول وأسرع أثر يقرره القضاء، حيث يهدف إلى منع تفاقم الضرر ويتميز هذا الأثر بأنه ذو طبيعة عاجلة، ويطبق حتى قبل اكتمال الضرر أحيانًا، ويرتبط بحماية الحق في صورته العاجلة.
2. إزالة الضرر أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، وذلك في الحالات التي ينتج فيها عن التعسف تغيير مادي أو قانوني في الواقع، يملك القضاء سلطة: إزالة المنشآت الضارة أو إعادة الوضع إلى حالته السابقة، وهذا يعكس فكرة أن التعسف لا يعالج فقط بالتعويض، بل بإعادة التوازن العيني أيضًا.
3. التعويض المدني عن الضرر حيث يعد التعويض الأثر المركزي في المسؤولية الناشئة عن التعسف، ويشمل: الضرر المادي وما يترتب عليه من خسائر لاحقة.
4. قيام المسؤولية المدنية عن إساءة استعمال الحق، فالتعسف في استعمال حق الملكية لا يعد مجرد مخالفة شكلية، بل يرتب مسؤولية مدنية كاملة، وبذلك يتحول الحق من حماية مطلقة إلى حماية مشروطة بعدم الانحراف.

نتائج البحث

في ضوء ما تم تناوله في هذا البحث حول التعسف في استعمال حق الملكية في النظام السعودي، وفي إطار تحليل أحكام نظام المعاملات المدنية السعودي والتطبيقات القضائية ذات الصلة يمكن استخلاص النتائج الآتية:

- أن حق الملكية في النظام السعودي ليس حقًا مطلقًا، وإنما هو حق وظيفي مقيد بضوابط شرعية ونظامية تهدف إلى منع الإضرار بالغير وتحقيق التوازن بين المصالح.
- أن نظرية التعسف في استعمال الحق تمثل إحدى الأدوات النظامية المهمة لضبط ممارسة حق الملكية، وهي مستمدة أصالة من القواعد الفقهية الإسلامية، وعلى رأسها قاعدة لا ضرر ولا ضرار.
- أن النظام السعودي لم يعتمد تعريفًا جامدًا للتعسف، وإنما تبنى منهج المعايير المرنة، مثل معيار الضرر، وعدم التناسب، والانحراف عن الغاية، مما يمنح القضاء سلطة تقديرية واسعة.
- أن التطبيقات القضائية في المملكة تظهر اتجاهًا واقعيًا مرنًا يعتمد على موازنة دقيقة بين مصلحة المالك وحقوق الغير، مع التركيز على عنصر الضرر والانحراف في الاستعمال.
- أن الآثار النظامية المترتبة على التعسف تتنوع بين الوقف والإزالة والتعويض، فالهدف من النظرية ليس العقاب، وإنما إعادة التوازن القانوني بين الأطراف.
- أن التنظيم السعودي رغم حداثته يعد متقدمًا في تبني نظرية التعسف، إلا أن فعاليته العملية تعتمد بدرجة كبيرة على استقرار الاتجاهات القضائية وتوحيد معايير التكييف.

توصيات البحث

في ضوء ما توصل إليه البحث من نتائج، يمكن تقديم التوصيات الآتية:

- تطوير مزيد من الضبط التشريعي لمعايير التعسف في نظام المعاملات المدنية السعودي من خلال توضيح أمثلة تطبيقية معيارية تقلل من تفاوت التفسير القضائي.
- تعزيز توحيد المبادئ القضائية الصادرة في قضايا التعسف في استعمال حق الملكية، بما يحقق استقرارًا أكبر في الأحكام ويحد من الاختلاف في التكييف القانوني.
- إصدار أدلة قضائية تفسيرية توضح للقضاة معايير تقدير الضرر والتناسب والانحراف عن الغاية، بما يدعم جودة التسبيب القضائي.
- تعزيز الدراسات المقارنة في هذا المجال بين النظام السعودي والأنظمة المدنية الأخرى، للاستفادة من الخبرات القانونية في ضبط نظرية التعسف وتطوير تطبيقها.
- تكثيف الدراسات التطبيقية حول القضاء السعودي في مجال الحقوق، خصوصًا ما يتعلق بالمنازعات العقارية، لما لها من أثر مباشر في الواقع.
- رفع مستوى الوعي القانوني لدى الملاك بحدود ممارسة حق الملكية، لتقليل النزاعات الناشئة عن سوء استعمال الحق أو الجهل بقيوده النظامية.

المراجع

1. ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين. (1997). لسان العرب. بيروت، دار صادر.
2. بالطو، أحمد صلاح الدين عبد الله. (2025). آثار نزع الملكية للمنفعة العامة على حق الملكية الخاصة في النظام السعودي. مجلة جامعة الإمارات للبحوث القانونية، 39(191)، 191-237.

3. خادم، نبيل. (2020). استقلالية نظرية مضار الجوار غير المألوفة عن نظرية التعسف في استعمال الحق: دراسة على ضوء الاجتهاد الجزائري والمصري. مجلة القانون العقاري والبيئة، 8(2)، 279-303.
4. الداية، عبد الرحمن سلمان نصر. (2022). تطبيقات التعسف في أحكام الأملاك والمعاملات الجوارية بين المجلة والفقه المالكي. مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الشرعية والقانونية، 30(4)، 1-28.
5. الدريني، فتحي. (2013). التعسف في استعمال الحق في الفقه الإسلامي. دمشق. الرسالة للنشر والتوزيع.
6. الرشيد، عبد المجيد. (2026). التعسف في استعمال الحق في النظام السعودي متى يتحول الحق إلى وسيلة للضرر؟ متاح على https://2u.pw/GmOpf1 تم الاسترجاع بتاريخ 2026/5/12.
7. الرفاعي، جميلة عبد القادر. (2005). التعسف في استعمال الحق. مؤتة للبحوث والدراسات، 20(3)، 230-256.
8. رياض، محمد. (1992). التعسف في استعمال الحق على ضوء المذهب المالكي والقانون المغربي. المغرب، المطبعة والوراقة الوطنية.
9. السباعي، حكيمة. (2017). التعسف في استعمال الحق في القوانين العقارية. دراسات إسلامية، 12(1)، 35-51.
10. سدراتي، هناء. (2022). التدخل الإيجابي للقضاء للحد من مظاهر التعسف في استعمال الحقوق العينية العقارية. مجلة القانون والأعمال، (80)، 58-72.
11. الشمراني، سفران مشيب. (2024). التعسف في استعمال الحق. متاح على https://2u.pw/xpKBms تم الاسترجاع بتاريخ 2026/5/11.
12. عبد العزيز، إيهاب علي محمد، وأبو مغلي، مهند عزمي مسعود. (2012). نظرية التعسف في استعمال الحق في حقل الملكية العقارية. [ماجستير غير منشور]، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان.
13. عبد المغيث، بدور يوسف محمد. (2017). القيود المستمدة من نظرية التعسف في استعمال الحق دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي. المجلة القانونية, 1(1), 444-472.
14. العبيدي، زياد حسين مطلق. (2024). الالتزامات القانونية على الجوار في حق الملكية العقارية. مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والاقتصادية والعلوم الإنسانية والشرعية، (68)، 91-110.
15. العتيبي، إبراهيم مذخر صالح. (2024). دور التنظيم النظامي لملكية وفرز وإدارة الوحدات العقارية في تحفيز أنشطة التطوير العقاري. مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، 14(87)، 73-122.
16. كاسمي، أمين. (2019). التعسف في استعمال حق الملكية العقارية بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي. مجلة الأبحاث والدراسات القانونية، (13)، 333-344.
17. مقلاتي، مونة. (2015). التأصيل القانوني لفكرة التعسف في استعمال حق الملكية: دراسة في الفقه الإسلامي والفقه الوضعي. مجلة دراسات وأبحاث، (19)، 394-408.
18. هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. (1444ه). نظام المعاملات المدنية. المملكة العربية السعودية.
19. يسين، سعدون. (2019). البحث عن الشرط التعسفي في ظل نظرية استعمال الحق. مجلة الدراسات القانونية المقارنة، 5(1)، 91-100.