

حق الملكية

مقدمة: إن الجدل حول مفهوم الملكية ليس وليد الزمن المعاصر، حيث أن فلاسفة القانون والاقتصاد اختلفوا منذ القديم في أصل هذه الملكية وسندها. وقد كان حق الملكية يعطي صاحبه في الماضي القديم سلطة مطلقة في التصرف بالأموال والملكيات التي يملكها بالشكل الذي يريده؛ غير أن هذه السلطة أخذت تتقلص منذ مطلع القرن التاسع عشر نتيجة ظهور التيارات الاشتراكية، وبدأت تبرز الفكرة الداعية إلى ضرورة إعطاء الملكية وظيفة اجتماعية مع إقرار قيودٍ للملكية كي لا تتجاوز حدود وظيفتها هذه...

1- خصائص حق الملكية:

يمتاز حق الملكية عن غيره من الحقوق بخصائص ثلاث هي:

- الخاصية الأولى: أنه حق مطلق؛ بمعنى أن يكون من حق المالك أن يتصرف في المملوك التصرف الذي يراه...
- الخاصية الثانية: أنه حق قاصر على المالك، بمعنى أن المالك وحده يتمتع بالتصرف المطلق في ملكه لا ينازعه فيه أحد...
- الخاصية الثالثة: أنه حق دائم، بمعنى أن الملكية ليس لها مدة فهي تبقى ما بقي الشيء ولا تنتهي إلا بهلاك المملوك أو تلفه...

2- عناصر حق الملكية:

يتبين من خلال استعراض خصائص حق الملكية بأن للمالك الحق في أن يفعل بالمملوك الشيء الذي يريده، وقد رد الفقهاء هذه الأفعال إلى ثلاثة عناصر:

- العنصر الأول: حق الاستعمال، ويُقصد به انتفاع المالك بعين المملوك الانتفاع الذي أُعد له؛ فسكنى الدار وزراعة الأرض وجوه من استعمال الشيء بحسب ما أُعد له.
- العنصر الثاني: حق الاستغلال، ويعني القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار المملوك أو المنفعة منه... مثلاً: سكنى الدار هو استعمال لها، أما تأجيرها للحصول على الأجرة فهو عمل من أعمال الاستغلال...
- العنصر الثالث: حق التصرف، ويُقصد به كل عملٍ إرادي يصدر عن المالك ويقع على الشيء المملوك ذاته فيناله بالتغيير أو التحويل أو الإتلاف أو بنقل ملكيته للغير بتعويضٍ أو بدونه...

3- القيود التي ترد على حق الملكية العقارية:

تأخذ الملكية العقارية في سورية أشكالاً متعددة؛ فهناك الأملاك الخاصة (ملكية العقارات من قبل الأفراد)، أملاك الدولة (ملكية العقارات من قبل وزارات وجهات حكومية)، أملاك البلديات (ملكية العقارات ضمن الحدود الإدارية للبلديات)، الملكية على الشيوخ أو الملكية الشائعة... يخضع حق الملكية العقارية لصنفين من القيود، يشمل الصنف الأول منها القيود التي ترد على حرية التملك، ويشمل الصنف الثاني القيود التي ترد على سلطة المالك...

1-3- القيود المتعلقة بحرية التملك:

إن القيود المتعلقة بحرية التملك متعددة، ومن أهمها القيود المتعلقة بتملك الأجانب والقيود المتعلقة بالعقارات الكائنة في المناطق الحدودية والقيود الواردة على تملك بعض المنشآت والأسهم في الشركات... أ- القيود المتعلقة بتملك الأجانب: تستند القيود المفروضة على تملك الأجانب للعقارات في سورية على اعتبارات تتعلق بالمصلحة الوطنية؛ ولذلك فهي تفرق بين رعايا الدول العربية والأجانب من غير العرب. فيما يتعلق بالأجانب غير العرب؛ فإنه لا يجوز لهم تملك العقارات الكائنة خارج مراكز المحافظات، وأما تملكهم للعقارات الكائنة ضمن مناطق الأماكن المبنية في مراكز المحافظات فيجب أن يكون عن طريق الإرث فقط وبشروط ثلاثة هي:

1- أن يكون العقار الموروث من نوع العقارات الملك.

2- أن يحصل على رخصة سابقة تمنح بقرارٍ من وزير الداخلية.

3- المعاملة بالمثل أي تسمح قوانين بلد الأجنبي للسوري بالإرث...

بالنسبة للأفراد العرب، فإنهم يملكون العقارات الكائنة ضمن مناطق الأماكن المبنية في مراكز المحافظات ومناطق الاصطياف بدون أي شرط إذا لم تكن هذه العقارات واقعة في مناطق الحدود. ويتملك العرب العقارات الكائنة خارج مراكز المحافظات سواء آل إليهم حق الملكية عن طريق الإرث أو عن طريق العقد (بيع وشراء) وبشطين اثنين هما:

1- الحصول على رخصة سابقة تمنح بقرارٍ من وزير الداخلية.

2- أن تسمح قوانين بلد الفرد العربي (الراغب بالتملك في سورية) للسوري بتملك العقارات في هذا البلد.

ب- القيود المتعلقة بالعقارات الكائنة في مناطق الحدود: نظراً للمخاطر التي تنشأ من تملك أشخاص مشبوهين عقارات متاخمة للحدود ولضمان سلامة الدولة وأمنها، فقد صدر المرسوم التشريعي رقم /193/ لعام 1952 متضمناً أصول انشاء أو تعديل الحقوق العينية على العقارات الكائنة في مناطق الحدود، وبمقتضاها يبقى انشاء هذه الحقوق أو تعديلها خاضعاً لترخيص مسبق بعد تحقيقٍ دقيق... وقد حدّد المرسوم رقم /2028/ لعام 1956 مناطق الحدود بالمناطق الآتية: منطقة القنيطرة ومنطقة الزاوية بكاملها والمناطق المتاخمة للحدود التركية بعمق 25/كم.

ت- القيود المتعلقة بالأراضي الزراعية: لم تعد الملكيات الزراعية الكبيرة مقبولة في العصر الحاضر بسبب ما يترتب عليها من توسيع هوة الخلاف بين الطبقتين المالكة والعاملة. وقد كان هدف المصلحين في كافة البلاد منذ ظهور التيارات الفكرية الاشتراكية متجهاً إلى تنظيم الملكية الزراعية على أساسٍ يسمح للفلاحين بتملك الأرض التي يزرعونها... في سورية، صدر قانون الإصلاح الزراعي رقم /161/ لعام 1958 الذي قام بتنظيم الملكية الزراعية على أسسٍ جديدة لا تسمح للمالكين أن يملكوا الأراضي الزراعية إلا ضمن حدٍ لا يمكن تجاوزه.

ث- القيود الواردة على تملك بعض المنشآت والأسهم في الشركات: كان لانتشار الأفكار الاشتراكية أثره على الملكية الصناعية والتجارية في أغلب دول العالم؛ فقد لجأت حكومات قسمٍ كبير منها إلى تأميم النشاطات الاقتصادية الهامة أو الاشراف عليها بشكلٍ أو بآخر... وقد سبقت سورية الدول العربية الأخرى في هذا المجال فأتمت شركات الكهرباء والنقل والمياه منذ عام 1951، وتعمق هذا الاتجاه منذ عام 1963 حيث صدرت عدة مراسيم تشريعية بتأميم عددٍ من الشركات والمصانع بالإضافة إلى جميع المصارف العاملة في سورية...

2-3- القيود التي ترد على سلطة المالك:

إلى جانب القيود التي تقيد الأشخاص وتحد من حريتهم في الامتلاك، يوجد قيود تحدّ من سلطة المالك في استعمال حقه أو استغلاله أو التصرف فيه. من هذه القيود ما فرض لاعتبارات سياسية أو لقيود قانونية... أ- القيود المتعلقة باعتباراتٍ سياسية: يكون للمشكلات السياسية التي تحدث بين الدول انعكاسات مختلفة بين رعايا هذه الدول. ولعل من أهم هذه الانعكاسات القيود التي تفرضها دولة ما على أملاك رعايا دولةٍ أخرى كرد فعلٍ لتصرفٍ مماثل أو نتيجةً لبروز أزمةٍ سياسية بينهما.

من الأمثلة على هذه القيود في سورية: تجميد أموال الأتراك (القرار رقم /202/ عام 1944) وأموال اليهود (القرار رقم /671/ عام 1948)...

ب- القيود القانونية: تعدّ القيود المقررة للمصلحة العامة أهم القيود القانونية، وتظهر هذه القيود بوجهٍ خاص في القوانين والتشريعات المتعلقة بعمليات البناء وتنظيم المدن وتقسيم الأراضي، مثل: قانون تنظيم بيع الأراضي رقم /3/ لعام 1976، المرسوم التشريعي رقم /82/ لعام 2010، القانون رقم /23/ لعام 2015، أنظمة البناء للمدن والبلديات...

لتوضيح هذه القيود، يمكن على سبيل المثال، ملاحظة مواد في القانون رقم /23/ لعام 2015 تحدّ أو تقيد المالك من حق التصرف بعقاره كما يأتي: سمحت المادة (8) للمالك بتقسيم عقاره إلى مقاسم خلال مدة لا تزيد عن /3/ سنوات (من تاريخ صدور قرار المجلس المحلي للوحدة الإدارية بتحديد مناطق التقسيم)، وفي حال مرور المدة المذكورة يجوز للمجلس تطبيق التنظيم على هذا العقار... وهنا يمنع إجراء المعاملات التالية على العقار: الإفراز، التوحيد، الترخيص بالبناء (المادة 15).