



جامعة آكلي محند أولحاج - البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

محاضرات في الملكية العقارية

مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر

تخصص: عقود ومسؤولية

من إعداد الدكتور لعشاش محمد

السنة الجامعية 2019/2018

محاضرات في الملكية العقارية

مقدمة

يعد حق الملكية العقارية من أوسع الحقوق العينية نطاقاً، بل هو جماع هذه الحقوق العينية وعنه تنتفرع جميعاً، فمن له حق الملكية على الشيء كان له عليه حق استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه، وبذلك يستجمع المالك جميع السلطات التي يمنحها القانون للشخص على الشيء⁽¹⁾، فإذا اقتصر حق الشخص على استعمال الشيء واستغلاله، كان هذا حق انتفاع متفرعاً عن حق الملكية⁽²⁾، كما أن حق الملكية يعد من أهم وأبرز الحقوق الأساسية التي حظيت برعاية وحماية كل المواثيق الدولية والإعلانات العالمية والداستاتير نظراً لأنه من الحقوق الطبيعية للإنسان⁽³⁾.

ولم تكن الشريعة الإسلامية قبل ذلك بمنأى عن هذا الاهتمام والحرص والرعاية بحق الملكية باعتباره من الأموال المحصنة شرعاً، بل وحرمت الاعتداء عليه بغير وجه حق، معتبرة ذلك من قبيل أكل أموال الناس بالباطل، إلا أنها في الوقت ذاته حرصت على وجوب توخي الطرق الحلال والوسائل المشروعة في اكتساب الأموال، كما حرصت على استثمارها وعدم اكتنازها لفائدة المالك و لفائدة الصالح العام، وعليه

¹ - منذر عبد الحسين الفضل، الملكية ووظيفتها الاجتماعية في الشريعة الإسلامية، مجلة الحقوق، السنة السادسة، العدد الأول، مارس 1982، ص 111

² - د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان 1968، ص 479

³ - انظر المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948، والمادة 21 من إعلانات الحقوق الأمريكية لسنة 1788، والمادة 17 من الإعلان الفرنسي لحقوق الإنسان لسنة 1789، والميثاق الأوروبي لحقوق الإنسان لعام 1953، والميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب لعام 1963... وغيرها، لأكثر تفاصيل راجع، د/ هيمن قاسم بايز، حماية الملكية الخاصة في ضوء الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان، دراسة تحليلية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، سوريا 2013، ص 42 وما بعدها

لم يكن الغنى أو حتى الثراء منبوذاً في الشريعة الإسلامية بل كان محبباً، ودليل ذلك أنها لم تنكر الثراء على بعض الصحابة رضي الله عنهم ممن كانوا على هذا الحال. وعليه يعد موضوع حق الملكية سواء في الشريعة الإسلامية أو في القوانين الوضعية من المواضيع التي اكتسبت أهمية بالغة نظراً لطبيعة هذا الحق المتميزة عن سائر الحقوق الأخرى، باعتباره من الحقوق الاجتماعية والاقتصادية للفرد والمجتمع على حد سواء، ونظراً كذلك لأهمية هذا الحق حتى بالنسبة للدول لأنه جزء من إقليمها، حتى أنّ كثيراً من الحروب والنزاعات بين الأفراد أو المجتمعات يعود سببها إلى موضوع الملك أو التملك⁽¹⁾.

والملك على قسمين تام وناقص، والملك التام هو ملك ذات الشيء أي ملكية الرقبة والمنفعة معاً، والملك الناقص ينصب على ملك المنفعة وحدها حيث تكون العين ملك غيره، أو ملك العين لا المنفعة، كما أن النوع الثاني من الملك على أنواع متعددة⁽²⁾.

لذلك فإن الملكية التامة هي الملكية غير المجزأة، وهي تعني ملكية الرقبة وحق الانتفاع معاً، تخوّل صاحبها حق الانتفاع والتصرف في الشيء ويستأثر بذلك عن غيره، بينما الملك هو تمكين الإنسان شرعاً بنفسه أو بنيابة عنه من الانتفاع بالعين، ومن أخذ العوض، أو تمكنه من الانتفاع خاصة⁽³⁾.

وهي على أنواع ملكية عامة وملكية خاصة أو فردية وملكية مشتركة أو جماعية، وملكية وقفية، فأما الملكية العامة فهي ملكية الدولة، كالطرق العامة والمياه، والأنهار والأسواق العامة والشواطئ وغيرها، فهي أموال مسخرة لخدمة الصالح العام،

¹ - منذر عبد الحسين الفضل، المرجع السابق، ص 111

² - د/ محمد يوسف موسى، مدخل لدراسة نظام المعاملات فيه، الطبعة الثالثة، دار الكتاب العربي، مصر

1958، ص 256

³ - الإمام أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد، دار الفكر العربي، القاهرة، 1977، ص 51

وهناك أموال تابعة للأموال الخاصة للدولة تملكها على غرار ملكية الأفراد، وهذه الأموال تحظى بالحماية القانونية اللازمة لحماية المال العام، فهي غير قابلة لحجزها أو التصرف فيها أو تملكها بالتقادم⁽¹⁾.

وأما الملكية الخاصة فيقصد بها الملكية الفردية التي يمتلكها الأشخاص لإشباع حاجاتهم من الملكية وتحقيق رغباتهم منها كالسكن والمرتع والمأكل وغيرها، وهي أيضا ملكية معترف بها ومضمونة⁽²⁾، لذلك فهي تحظى بالحماية القانونية، إلا أنها تقبل الحجز والتصرف فيها وتملكها بالتقادم على خلاف الأموال العامة.

وهناك أيضا الأموال الوقفية وهي الأموال التي حبسها مالكها على وجه من وجوه البر والإحسان، ونظرا لطبيعتها المتميزة فهي تحظى كذلك بالحماية القانونية المدنية والجزائية اللازمة طبقا للقانون، متى كانت وسائل إثباتها على غرار الأموال العقارية الخاصة كافية طبقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال.

ولأكثر تفاصيل وإمام بهذا الموضوع الهام موضوع الدراسة، فإننا نتطرق إلى مفهوم الملكية العقارية (مبحث أول)، ثم أصناف الملكية العقارية (مبحث ثان)، ثم طرق اكتساب الملكية العقارية (مبحث ثالث)، ثم القيود الواردة على الملكية العقارية (مبحث رابع)، ثم وسائل إثبات الملكية العقارية (مبحث خامس)، وأخيرا وسائل حماية الملكية العقارية (مبحث سادس).

¹ - انظر المادة 689 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم، والمادة 04 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم

² - انظر المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14، صادر في 07 مارس 2016

المبحث الأول

مفهوم الملكية العقارية

عرفت الملكية تطورا ملحوظا منذ العصور الأولى، حيث خضعت لمختلف النظم الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، لاسيما فيما يتعلق بالملكية الخاصة، لذلك كان الاعتراف بها بنسب متفاوتة ومتباينة، إلا أنه بمرور الوقت ظهرت الملكية لاسيما ملكية العقارات والأراضي أو ما يسمى بالملكية العقارية، وعليه نظرا لأهميتها، نتناول تعريفها (مطلب أول)، ثم خصائصها (مطلب ثان)، ثم عناصر الملكية (مطلب ثالث)، وأخيرا نطاق الملكية (مطلب رابع).

المطلب الأول

تعريف الملكية العقارية

نتناول التعريف الفقهي (الفرع الأول)، ثم التعريف القانوني (الفرع الثاني)

الفرع الأول: التعريف الفقهي

تعددت تعريفات الملكية، فمنهم من عرفها على أنها حيازة الشيء متى كان الحائز قادرا على التصرف فيه والانتفاع به عند عدم المانع الشرعي⁽¹⁾، وأما تعريف الملكية في الفقه الإسلامي فتعني عند الحنابلة: القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة.

وأما عند الحنفية، فإن الملكية تعني: اتصال شرعي بين الإنسان وبين شيء يكون مطلقا لتصرفه فيه وحاجزا عن تصرف الغير.

¹ - د/ محمد يوسف موسى، المرجع السابق، ص 165

وقد عرف كمال الدين محمد بن عبد الواحد المعروف بابن الهمام بقوله: الملك هو قدرة يثبتها الشارع ابتداء على التصرف، وقد أضاف ابن نجيم لهذا التعريف قيد إلا المانع، وقد عرّفه آخرون بنفس التعريفات السابقة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري الملكية بوجه عام بأنها تعني حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة⁽²⁾.

وقد عرفها المشرع الفرنسي بموجب المادة 544 من القانون المدني، بأنها: "الحق في الانتفاع بالشيء والتصرف فيه بشكل مطلق، بشرط ألا يستعمل الشيء استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".

وقد عرفها المشرع المصري بموجب المادة 802 من القانون المدني بأنها: "لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه". وعليه فإن الملكية تعني حق ممارسة المالك لسلطة الاستعمال والاستغلال (التمتع)، وسلطة التصرف سواء كان التصرف مادياً، أو قانونياً، على أن يتم ذلك في إطار مراعاة ما تقتضيه القوانين والأنظمة.

ويستتج من ذلك أن المالك وحده دون سواه حق ممارسة هذه السلطات، فهو يستأثر بها دون غيره، لذلك فهو يمنع أي شخص يريد مزاحمته في هذه السلطات بغير وجه حق، وله أن يرد أي اعتداء على ملكيته من أي طرف كان.

والملكية المقصودة هنا طبقاً لأحكام التشريعات الوضعية هي الملكية بوجه عام، فهي تعني الملكية الخاصة، والملكية العامة التي تؤول للدولة وجماعاتها المحلية،

¹ - د/ عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، دار المؤيد للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية،

الرياض، 1995، ص 29

² - انظر المادة 674 من القانون المدني، المرجع السابق

فهذه الأشخاص المعنوية العامة التي تنتمي للقانون العام يمكنها أيضا أن تكون مالكة وتسمى بالملكية العمومية شأنها في ذلك شأن ملكية أشخاص القانون الخاص، فلها حق التمتع والتصرف في أملاكها على غرار ملكية الأفراد.

وأما الملكية العقارية الخاصة تحديدا فقد جاء تعريفها بموجب المادة 27 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم جاء نصها: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

وقد أكدت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري ما جاءت به المادة 674 من القانون المدني في تعريفها للملكية، على أن الملكية تعني حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، إلا أن الفارق يكمن في أن المادة 674 قيدت المالك بوجود ممارسة سلطاته في إطار احترام القوانين والأنظمة بصريح النص، بينما المادة 27 سألقة الذكر، اكتفت بأن يتم التمتع بالملكية وفقا لطبيعتها والغرض منها، فمثلا إن كانت أرضا فلاحية التزم المالك باستعمالها لأغراض الفلاحة وعدم تحويلها عن طبيعتها الفلاحية، وإن كانت حضرية استعمالها واستغلالها للغرض منها حسب طبيعتها⁽¹⁾.

وأما تعريف العقار فهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول⁽²⁾، وهو نوعان: عقار بالطبيعة وعقار بالتخصيص.

¹ - لأكثر تفاصيل حول مفهوم الملكية العقارية الخاصة، راجع،

Dr/ Moussa Rezig, La propriété privée en Algérie, Essai d'une approche critique de son statut juridique, Revue de droit ,Alger 2004, pp 13-19

² - انظر المادة 683 من القانون المدني، المرجع السابق

1- العقار بالطبيعة

وهي الأشياء المادية المستقرة في الأرض بحكم طبيعتها وثابتة في مكانها دون إمكانية نقلها منه دون أن يصيبها ضرر أو تلف، وهي الأراضي وما اتصل بها اتصال قرار، كالمزروعات والأشجار والأغراس، وكذلك البنايات والمنشآت وغيرها، وكل ما لا يمكن نقله منها دون أن يصيبه ضرر من جراء فعل النقل⁽¹⁾، وأما العقارات بحسب موضوعها فهي الحقوق العينية والأصلية وعلى رأسها حق الملكية وعناصرها الأخرى كحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى، وأيضا الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والحيازي وحقوق الامتياز وغيرها إذا وردت هذه الحقوق على عقارات⁽²⁾.

2- العقار بالتخصيص

وهي المنقولات التي رصدها صاحبها لخدمة عقار بالطبيعة، بحيث تتوقف خدمته على هذه المنقولات، وأن تكون ملكية العقار المخدوم تابعة لأحد أشخاص القانون الخاص سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا⁽³⁾.

¹ - د/ زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية، ج1، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت

1974، ص 56

² - محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر 2006،

ص38

³ - جيلالي بلحاج، الحماية الإدارية للأموال العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، التخصيص القانون العقاري،

جامعة سعد دحلب، البلدة 2011، ص 19

المطلب الثاني

خصائص الملكية العقارية

يتميز حق الملكية العقارية باعتباره حق عيني أصلي بالخصائص التالية، فهو حق مقيد (فرع أول)، وحق جامع (فرع ثان)، وهو حق مانع (فرع ثالث)، وهو حق دائم (فرع رابع).

الفرع الأول: الملكية حق مقيد

اتجهت المذاهب الفكرية في البداية والتي كانت سباقة في الظهور لاعتبار الملكية حق مطلق غير مقيد، فهو يمارس على وجه الإطلاق لا التقييد، فللمالك حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكيته العقارية دون قيد أو شرط، ودون تحديد لحق التملك الخاص، وقد حاولت هذه المذاهب أن تبحث عن أسس وأسانيد لتبرير شرعية الملكية الفردية والاعتراف بها كحق مطلق⁽¹⁾، وقد تأثرت بهذه النظرة المتطرفة

¹ - لذلك ظهرت نظريتان في هذا الاتجاه، وهي نظرية الملكية كحق طبيعي، ونظرية وضع اليد أو الاستيلاء كأساس للملكية، أو ما يسمى بنظرية المذهب الفردي، وهي كلها تبرر شرعية الملكية الفردية وتدافع عنها، وتعتبرها حقاً مطلقاً، لأكثر تفاصيل حول هذا الموضوع،

* راجع، د/ نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، دار النهضة العربية، دون سنة نشر، ص 80 وما بعدها.

وهذه النظرية الفردية تعتبر حق الملكية الفردية وحرية التملك وحرية التصرف وكافة حقوق الإنسان وحياته ما هي إلا حقوق طبيعية مستمدة من ذاته وليست منحة، فهي امتيازات مطلقة وسابقة في وجودها على القانون، فليس القانون هو أساس الحق، وإنما الحق هو أساس القانون، وليست هناك وظيفة للقانون إلا حماية هذا الحق وتمكين أصحابه من الانتفاع به، لذلك فإن الفرد هو أساس النظرية الفردية وهو محور القانون وغايته، وعليه يقتصر دور الدولة في هذه الحالة على حماية هذه الحقوق دون أن يكون لها حق التدخل فيها.

وأما الملكية في ظل المذاهب الاجتماعية، فإن الجماعة هي الغاية لا الفرد، لذا يجب إطلاق يد الدولة في التدخل حتى وإن أدى ذلك إلى تقييد حق الملكية أو إلغائه بما يحقق غاية المجتمع.

عدة تشريعات كالتشريع الفرنسي في التقنين المدني الفرنسي في مادته 544 حينما اعتبر الملكية بموجب أحكام هذه المادة بمثابة الحق في الانتفاع بالأشياء والتصرف فيها بالطريقة الأكثر إطلاقاً، سايره في ذلك المشرع المصري في التقنين المدني القديم.

إلا أنه بظهور المذاهب الاجتماعية المتشعبة بالفكر الاشتراكي والتي تؤسس الملكية على أسس ومبررات اجتماعية لا فردية على خلاف المذاهب الفردية، لذلك تعد الملكية العقارية في نظر أنصار هذه المذاهب حق مقيد وليس حقاً مطلقاً حسب ما كان سائداً في ظل تبني النظرية الفردية المتطرفة متأثراً بالمذهب الفردي، وهذا بعد أن تكاثرت واشتدت عليها القيود والتي أصبحت تحدّ من إطلاقها⁽¹⁾.

ورغم أن الفقه أجمع على أن الملكية حق مقيد لا مطلق، إلا أنهم اختلفت حول ما إذا كانت الملكية تعتبر وظيفة اجتماعية، أم هي حق له وظيفة اجتماعية؟، وذلك كالاتي:

1- الملكية وظيفية اجتماعية

يعتبر العميد (ديجي) أول ابتدع هذه النظرية (الملكية وظيفية اجتماعية)، وأول من نادى بهذه الفكرة، حتى أصبحت تسمى هذه النظرية بنظرية ديغي، وهذا تطبيقاً لفكرة أعم وأشمل نادى بها وهي إنكار الحق⁽²⁾، فالملكية في نظره ليست حقاً مطلقاً وإنما

* لأكثر تفاصيل حول هذه النظريات، راجع، د/ عبد الله بن عبد العزيز المصلح، المرجع السابق، ص 186 وما بعدها .

¹ - من تطبيقات هذه النظرة الاشتراكية دستور الجزائر لسنة 1976 الاشتراكي التوجه، حيث كان يعتبر الملكية الجماعية هي الأولى بالحماية والرعاية، انظر المادة 16 من دستور 1976 الصادر بموجب الأمر رقم 76-97 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، ج ر عدد 94، صادر في 24 نوفمبر 1976

² - د/ نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 97

هي واجب أو وظيفة تقع على عاتق المالك بحيث يجب عليه أن يستعمل ملكه في سبيل تحقيق التضامن الاجتماعي⁽¹⁾.

فالقانون في رأيه لا ينشئ حقوقا ولا التزامات بالمعنى الشخصي، ولكنه ينشئ مراكز قانونية إيجابية أو سلبية، ولا يجوز للشخص أن يكون في أحد هذه المراكز إلا إذا توافرت فيه الشروط المقررة قانونا وقام بتنفيذ ما يتطلبه المركز القانوني وما يحدده القانون من أوامر ونواهي⁽²⁾.

وقد توصل ديجي إلى ذلك عن طريق إنكاره للحقوق الطبيعية التي تثبت للفرد بوصفه إنسانا، فالإنسان يولد بال حقوق ومن ثم فهو أعجز من أن ينشئ لنفسه حقوقا، وأما عن إرادة الإنسان فهي في نظره مجرد حركة لأعضاء جسمه، ومن ثم فإن قدرة الإنسان ليس لها من أثر سوى على أعضائه، وبذلك يعتبر الإنسان خاضعا لأوامر القانون التي بتنفيذها يصبح في مركز قانوني إيجابي أو سلبي حسب هذه الأوامر، وذلك دون تدخل أو إشراك لإرادته إلا نشاطه العضوي فقط، وهذه هي الوظيفة الاجتماعية التي يستهدفها القانون من وراء إسناد أي مركز قانوني إلى الإنسان بهدف تحقيق التضامن الاجتماعي بين أفراد المجتمع الواحد، ثم قام ديجي بتطبيق هذه الفكرة على الملكية باعتبارها أوسع الحقوق وأشملها، حيث ذهب إلى أن القانون يحميها ليس بوصفها حقا وإنما باعتبارها وظيفة اجتماعية⁽³⁾، لذلك لم يعد القانون الوضعي يحمي الملكية كحق مطلق للمالك بل أصبح يضمن للحائز الحرية والقدرة على استخدام أمواله في تحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية.

¹ - Thiers (M), De la propriété, Paris, 1948, p 412

² - Duguit (lion), Traité et droit constitutionnel, Paris, 2^{ème} éditions, 1921, p 255

³ - Duguit (lion), op cit, p 256

وبهذا المفهوم لفكرة الملكية وظيفة اجتماعية، فإن الملكية تعتبر التزاما بالنسبة للمالك باستخدامها فيما يحقق التضامن الاجتماعي ويساعد على تنميته، ويترتب على ذلك أن المالك يقع على عاتقه عبء القيام بوظيفة معينة يفرضها عليه مركزه كحائز للأموال التي يمتلكها، ولعل أهم هذه الأعباء هو استخدام هذه الأموال لتحقيق صالح المجتمع وزيادة الثروة القومية، وفي ضوء هذا الهدف يجب على المالك استعمال ملكيته مع احترام القيود المفروضة عليه قانونا⁽¹⁾.

فالملكية في نظرية الوظيفة الاجتماعية هي النظام القانوني الذي وجد لتنظيم وضمان إشباع حاجات اقتصادية واجتماعية معينة، وهي تلك الحاجة إلى تخصيص مال معين أو ثروة محددة لتحقيق غرض معين فردي أو جماعي وبالتالي ضمان وحماية هذا التخصيص من الناحية الاجتماعية.

ومعنى ذلك أن مشكلة تحديد الأساس الشرعي والتنظيم القانوني للملكية هي في حقيقة الأمر مشكلة البحث عن أساس النظام القانوني الذي من شأنه تحقيق تخصيص شيء معين لإشباع حاجة معينة، وضمان تنفيذ الأعمال اللازمة لهذا الإشباع، ومنع وإبطال الأعمال المخالفة له، وبذلك يبين ديجي مدى الارتباط والتلازم الموجودين بين الملكية وبين الحاجات الاقتصادية والاجتماعية السائدة في المجتمع، بحيث يتجه هذا التطور نحو مراعاة اعتبارات التضامن الاجتماعي في المجتمع.

وبهذا ينتهي الفقيه ديجي إلى تعريف الملكية بأنها: "واجب أو وظيفة موضوعية تقع على عاتق كل حائز لثروة معينة في أن يستعمل هذه الثروة التي يحوزها في سبيل تحقيق التضامن الاجتماعي والمحافظة عليه".

2- Mikhaïl xi aras, La propriété étude de philosophie du droit, presses universitaire de France, 1èr éditions, paris 2004, p226

تعرضت هذه النظرية التي جاء بها الفقيه ديجي لاعتبار الملكية وظيفة اجتماعية لانتقادات كثيرة سواء من الفقه الفرنسي، بحيث لم ينجح ديجي في هدم فكرة الحق كما حددها القانون باعتبارها مزية قاصرة على صاحبها، أو من الفقه المصري الذي يذهب إلى أن عدم التسليم بالنتيجة التي انتهى إليها ديجي وهي إنكار الحق إنما يرجع إلى عدم دقة الحجة التي استند إليها، فالقول بأن الملكية مجرد وظيفة اجتماعية فيه إنكار لفكرة الحق ذاتها، كما أن اعتبار المالك مجرد موظف لدى الجماعة فيه إنكار لفكرة الملكية أيضا، فالحق في جوهره مزية قاصرة على صاحبها دون سواء يستعملها في سبيل تحقيق مصلحة وأغراضه من الملكية وبما يعود عليه بالنفع.

لذلك فإن الغاية من استعمال الحق هي تحقيق المصلحة الفردية لصاحبه أولا، وإذا كان صحيحا أنه على المالك أن يراعي في استعماله لحقه صالح الغير ومصلحة المجتمع، فإن ذلك ليس من شأنه أن يغير من مضمون الحق وجوهره ويحوّله إلى مجرد وظيفة يقوم بها المالك لصالح الجماعة، وإنما يجب أن يبقى الحق كما هو قاصرا على صاحبه مع التزامه بمراعاة القيود التي يفرضها القانون تحقيقا لصالح الجماعة⁽¹⁾.

ومن جهة أخرى فإن المالك ليس مجرد موظف يقع عليه عبء القيام بمقتضيات الوظيفة الموكلة له تحقيقا للتضامن الاجتماعي، فالوظيفة تكون مقابل أجر في حين أن المالك لا يتقاضى أجرا من طرف الجماعة، كما أن الموظف يمكنه الاستقالة من ممارسة وظيفته بينما المالك الموظف لا يمكنه الاستقالة لعدم قابلية حق الملكية للإسقاط⁽²⁾.

¹ - د/ محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، دراسة مقارنة،

الطبعة الأولى، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة 1999، ص85

² - د/ محمد المرسي زهرة، المرجع نفسه، ص85

2- الملكية حق خاص له وظيفة اجتماعية

تعتبر الملكية حق ذاتي توفر لصاحبها منافع وخدمات فردية وشخصية للمالك، فهو حق قانوني قرره القانون للمالك لإشباع حاجاته الخاصة من الملكية، إلا أنه يجب مراعاة ما تقتضيه مصلحة الجماعة أي يمارس ملكيته في حدود القانون وأن يتقيد بالقيود التي يفرضها القانون من أجل تحقيق مصلحة الجماعة وعدم الإضرار بها وحتى بالمصالح الخاصة للغير.

لذلك فإنه نظرا للطبيعة المتميزة لحق الملكية العقارية فإن المصلحة الخاصة للمالك غالبا ما تتعارض مع مصلحة الجماعة، وفي هذه الحالة فإن مصلحة الجماعة هي الأولى بالحماية والرعاية من مصلحة المالك الفردية على أن تتحمل الجماعة حجم الإضرار اللاحق بالمالك من جراء حرمانه من ملكيته للصالح العام.

كما أن هذه القيود لا تكون دائما لصالح الجماعة فقط(المصلحة العامة)، وإنما قد تكون لصالح الأفراد ولتحقيق مصالح خاصة لا عامة، كما في وجوب مراعاة المالك عند استعماله لملكته العقارية حقوق الجوار⁽¹⁾، تحت طائلة اعتبار المالك متعسفا في استعمال حقه في الملكية⁽²⁾، من هنا تبرز الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، التي يجب أن تخضع في ممارستها لمبدأ احترام الصالح العام، وتمارس كذلك في إطار احترام حقوق الجوار⁽³⁾.

¹ - انظر المادة 690 وما بعدها من القانون المدني، المرجع السابق

² - لأكثر تفاصيل حول نظرية التعسف في استعمال الحق، راجع، محمد على حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، هـ دراسة مقارنة في القوانين الوضعية والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1973، ص150 وما بعدها

³ - Bruno ODENT , La politique Immobilière et le juge administratif, thèse pour doctorat en Droit, université de droit, paris , p 52, et voir aussi, FOUILQUER NORBERT , Droit administratif des biens, 2ème éditions, Lexis Lexis , paris 2013,p 56

وللتوفيق بين هذه المصالح المتضاربة اتجه معظم الفقه إلى القول بأن الملكية ليست في ذاتها وظيفة، وإنما هي حق ذاتي خاص بالمالك لكنه ذو وظيفة اجتماعية، لذلك فإن الملكية باعتبارها حقا -حسب هذا الاتجاه- تكون مقصورة على المالك لإشباع حاجاته ورغباته الخاصة من الملكية وحسب طبيعة الشيء المملوك، إلا أنه يقع على هذا المالك عبء مراعاة ما تقتضيه القوانين في استعماله لحقه في الملكية وهي قيود قانونية لتحقيق مصلحة الجماعة ومصلحة الأفراد من الملكية على حد سواء، لذلك فالملكية الخاصة تحديدا هي ملكية مقيدة من حيث القيام بوظيفتها في خدمة صاحب الملكية وخدمة المجتمع⁽¹⁾.

وبالرجوع لأحكام الشريعة الإسلامية فإنها تعترف بالوظيفة الشخصية للملكية، معتبرة أن الإنسان يمتلك المال من أجل أن ينتفع به، ويشبع حاجاته المختلفة، ويقيم مصالحه المتعددة، كما بينت أن الإسلام قد دعت الإنسان إلى أن ينفق من ماله على ذلك باعتدال وتوسط بعيدا عن السرف والتقتير⁽²⁾، إلى أنها اعتبرت المالك في الوقت نفسه ملزم بتأدية وظيفتها الاجتماعية بل تجيز لولي الأمر التدخل لضمان استمرار أداء الوظيفة الاجتماعية لهذه الأموال دفعا للضرر العام إذا لم يتقيد المالك بمبادئ الشريعة في هذا الشأن⁽³⁾، لذلك حرم اكتناز الأموال بعدم إتباع السبل في استثمارها لما في ذلك من تعسف في استعمال الملكية⁽⁴⁾.

¹ - د/ توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، مصر 1986، ص 52

² - د/ عبد السلام داود العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية طبيعتها ووظيفتها وقيودها، دراسة مقارنة، القسم

الثالث، مكتبة الأقصى، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 1977، ص 11

³ - د/ منذر عبد الحسين الفضل، المرجع السابق، ص 118

⁴ - د/ منذر عبد الحسين الفضل، المرجع نفسه، ص 119 وما بعدها

الفرع الثاني: الملكية حق جامع

ينطوي حق الملكية على أوسع السلطات التي يمكن أن تكون للشخص على الشيء، تخول المالك ممارسة جميع سلطات الملكية من استعمال واستغلال وتصرف وتجميعها في يده، فللمالك مطلق الحرية في استعمال واستغلال ملكيته لتحقيق مصالحه الشخصية والعائلية كما له على ملكيته سلطة التصرف، ويعتبر هذا حق مقرر للمالك دون غيره⁽¹⁾، فهو بالتالي حق مقصور على صاحبه⁽²⁾، لذلك فإن الملكية التامة للشيء تخول صاحبها كل أنواع التصرف الشرعي⁽³⁾.
ويترتب على اعتبار حق الملكية حق جامع أمران:

الأول: أن الأصل أن المالك يجمع كل السلطات على الشيء المملوك، ما لم يثبت خلاف ذلك بموجب القانون أو الاتفاق بتحويل المالك بعض هذه السلطات فقط وليس كلها.

الثاني: أن جميع الحقوق المشتقة من حق الملكية هي حقوق مؤقتة تعود إليه بعد أن تستنفذ مدة بقائها، فإذا استنفذ حق الانتفاع مثلا مدة بقائه، ارتد إلى الرقبة وعادت الملكية كاملة للمالك⁽⁴⁾.

الفرع الثالث: الملكية حق مانع

ومعنى هذا استثناء المالك وحده دون سواه بممارسة ملكيته، وبجميع مزايا هذه الملكية، فيمنع الآخرين من مشاركته في التمتع بهذه المزايا حتى ولو لم يلحقه من

¹ - د/ محمد جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة، مصر 1978، ص33

² - د/ توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص64

³ - د/ عبد الله بن عبد العزيز المصلح، المرجع السابق، ص 123

⁴ - محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية، مطابع باب الأديب، دمشق، ص 23

جراء ذلك أي ضرر، لذلك فإن حق الملكية مقصور فقط على المالك، فلا يمكن لأي شخص أن يشاركه في ملكيته دون رضا منه⁽¹⁾، فلا يمكن تصور تعدد الملاك على ملك عقاري واحد إلا في الملكية الشائعة حيث يمكن تصور تعدد الشركاء ما لم يتم فرزها بحيث يتضح نصيب كل مالك على الشيوخ سابقا في حصة مفرزة.

ويترتب عن ذلك أنه إذا حاول أحد الانتفاع بالشيء كان لمالكة منعه من ذلك، وله أن يدفع هذا التعدي بكل الطرق القانونية المتاحة، ومهما كان الطرف المعتدي ومهما كان التعدي بسيطا أو جسيما، لذلك قضت المحاكم الفرنسية بعدم جواز لصق الإعلانات على حائط مملوك للغير إلا بإذنه⁽²⁾.

إلا أنه في المقابل فإنه ترد بعض القيود على اعتبار حق الملكية حق جامع مانع، وهذه القيود تنقرر بمقتضى القانون أو الاتفاق، فهي قيود قانونية أو إرادية، فللمالك أن يتنازل برضاه عن بعض سلطاته كأن ينشئ له حق انتفاع على ملكه، أو حق ارتفاق، وحقوق المجرى والمسيل والمرور، وحقوق الجوار بأن لا يتجاوز المالك حدود المضار المألوفة ومراعاة مسافات فتح المطلات والمناور وغيرها مما يلزمه به القانون.

ومن القيود القانونية أيضا جواز نزع الملكية للمنفعة العامة جبرا عن المالك مقابل تعويض عادل ومنصف، والتأميم، والاستيلاء وغيرها من الإجراءات المشابهة الأخرى لتحقيق المصلحة العامة لاسيما في الحالات الاستعجالية لضمان سير المرافق العامة⁽³⁾.

¹ - د/ أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، الجزء الرابع، المجلد الأول، حق الملكية والشيوخ والقسمة، بدون دار النشر، الطبعة الأولى، 1993، ص 09

² - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 23

³ - انظر المادة 678 من القانون المدني، المرجع السابق

الفرع الرابع: الملكية حق دائم

حق الملكية حق دائم، فهو يدوم ما دام الشيء المملوك قائماً، ولا ينقضي إلا بهلاك هذا الشيء، رغم تعدد الملاك واختلافهم بانتقال الحق من شخص لآخر، فتعاقب الملاك لا يؤدي إلى انقضاء حق الملكية القديم ونشوء حق ملكية جديد، وإنما يؤدي إلى انتقال نفس ملكية العقار من ملك لآخر ويبقى حق الملكية على حاله حق دائم⁽¹⁾، حتى قيل أن الملكية تتأبد بانتقالها، لذلك فإن هذه الخاصية لا تعني بأن الملكية تبقى حق دائم بالنظر لشخص المالك⁽²⁾.

كما أن للشيء المملوك وجودان: وجود مادي ووجود قانوني

* فأما الوجود المادي: فهو المحل أي الشيء محل الحق

* وأما الوجود القانوني: فهو الوضع القانوني لهذا الشيء طبقاً للقوانين والأنظمة واللوائح المعمول بها.

فمثلاً الشيء المتروك الذي لا مالك له ليس له إلا وجود مادي ولكن ليس له وجود قانوني لعدم التمكن من معرفة وضعه القانوني بمعرفة مالكة أو حائزه، فإذا ظهر مالكة أصبح لهذا الشيء وجود قانوني يمكن التعامل فيه طبقاً للقانون، وعليه فإن حق الملكية مرتبط بالوجود القانوني ما لم يزول محل الحق بهلاكه مثلاً.

ويستنتج من دوام حق الملكية ثلاثة معان وهي: أن الملكية بطبيعتها غير مؤقتة، وأنها لا تقبل الإسقاط، وأنها لا تزول بعدم الاستعمال.

¹ - د/ حسن كيرة، الوجيز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، ومصادرها، منشأة

المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثالثة، 1994، ص 66

² - د/ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص 465

1- الملكية بطبيعتها غير مؤقتة

لا تقبل الملكية التوقيت بمدة زمنية معينة تنقضي بزوالها وانتهائها دون إثبات انتقالها إلى شخص آخر بشتى أنواع التصرفات القانونية من بيع وتنازل وهبة وغيرها، فمالك الرقبة يملكها على الدوام والاستمرار، وهذا على خلاف الحقوق العينية الأخرى المتفرعة عن حق الملكية والتي تقبل التوقيت، كملكية المنفعة فقط دون ملكية العين فالأصل فيها التوقيت، فهي لا يمكن أن تكون مؤبدة، إذ يقتصر حق المنتفع على ملكية المنفعة، لأن في ذلك تقييد أبدي لحق الملكية في ذاته وهو ما يتنافى وطبيعة هذا الحق المتميز عن بقية الحقوق الأخرى.

فحق الانتفاع باعتباره حق عيني عقاري هو حق مؤقت بمدة زمنية معينة وليس حقا أبديا، فهو ينتهي بانتهاء أجله فإن لم يحدد له أجل فهو ينتهي بموت المنتفع⁽¹⁾، كما أنه حق مقيد بالمكان وبأوجه الانتفاع، وكذلك حق الارتفاق حيث يكون للإرادة قدرة على توقيته بأجل معين، بل وقد ينتهي إذا صار حق الارتفاق غير مجد⁽²⁾.

ويترتب على عدم قابلية توقيت الملكية كذلك عدم إمكانية تحديدها بأجل معين، كأن يفضي التصرف القانوني بشأنها إلى انتقال الحق للمتصرف إليه لمدة معينة ومحددة لتعود الملكية من جديد إلى المتصرف القديم، وهو ما يتنافى مع طبيعة حق الملكية، خاصة إذا علمنا أن الملكية تخول صاحبها حق التمتع والتصرف في الأشياء في إطار ما تسمح به القوانين والأنظمة⁽³⁾، وعليه إذا تم إجراء أي تصرف مادي أو قانوني على الملكية المحددة بزمان معين يصبح من الصعب إعادتها إلى مالكها الأول

¹ - انظر المادة 852 من القانون المدني، المرجع السابق

² - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 27

³ - انظر المادة 674 من القانون المدني، المرجع السابق

على وضعها الأول، إلا إذا حرم المالك الجديد من ممارسة سلطات الملكية وهو ما لا يمكن تصوره لذلك فإن الملكية لا تقبل تحديدها بأجل معين.

2- حق الملكية لا يقبل الإسقاط وإنما يقبل النقل

لا يقبل حق الملكية الإسقاط بأن يخرج الشيء عن ملك المالك، أو بالإعراض عنه بأن يترك المالك العين دون استعمال أو استفادة، وإنما تقبل النقل بأحد الأسباب الناقلة للملكية كالبيع والهبة..، على خلاف الحقوق العينية العقارية الأخرى والتي تقبل الإسقاط لكونها مؤقتة وغير دائمة، كما يمكن إسقاط هذه الحقوق بإرادة صاحبها المنفردة، فتعود بذلك إلى المالك الحقيقي، بحيث تلتئم الملكية بعد أن كانت مجزأة أحدهما يملك حق الرقبة وهو المالك والآخر يملك حق الانتفاع وهو المنتفع.

لذلك فإن حق الملكية على العقار يبقى ثابتا لصاحبه لا يسقط بمضي مدة معينة، حتى ولو ترك دون استعمال أو أهمله صاحبه قاصدا التخلي عنه أو التنازل عن حقه في الملكية من دون إجراء أي تصرف يحقق الغرض، فحق الملكية يبقى ثابتا لصاحبه ولا يسقط عنه إلا إذا نقلت ملكيته بإرادته إلى الغير طبقا للقانون، وحتى بالنسبة لانتقال الملكية للغير فإنها تخضع هي الأخرى للقوانين والتشريعات المعمول بها لكل دولة، فمثلا في التشريع الجزائري لا يمكن أن تنتقل الملكية بمجرد توثيق العقد وإنما بمراعاة إجراءات الشهر العقاري تحت طائلة عدم انتقالها للمتصرف إليه⁽¹⁾، ما لم تكن الأملاك العقارية بلا وارث حيث تكون الدولة في هذه الحالة الوارث الشرعي لمن لا وارث له⁽²⁾، وأما فيما يتعلق بالمنقول فإن ملكيته تسقط بتركه والتخلي عنه بإرادة مالكة.

¹ - انظر المادة 793 من القانون المدني، المرجع السابق، والمواد 15 و16 و17 من الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتمم

² - انظر المادة 48 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق، والمادة 773 من القانون المدني، المرجع السابق

3- حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال

الأصل أن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال ولو استمر لمدة طويلة، على خلاف الحقوق العينية الأخرى التي تسقط بالتقادم المسقط، وتتقضي بانقضائها باقي الحقوق العينية التبعية كحق الرهن مثلا، فلا يمكن حرمان المالك من ملكيته العقارية بحجة عدم استعماله لها، ويترتب عن ذلك عدم أحقية أي شخص تملك عقار ما بدعوى تخلي مالكة الأصلي عنه بعدم استعماله ولو طالت مدة عدم الاستعمال، لذلك فإن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال وهذا هو الأصل والقاعدة، وما دام حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال أو بالتقادم المسقط فإن الدعوى التي تحميه لا تسقط هي الأخرى بالتقادم، وهو ما ذهب إليه أيضا جمهور الفقهاء من أن إسقاط الملكية لا يجوز ولكنهم استثنوا من هذا الأصل جواز إسقاط الملكية ليس من بينها حق الملكية العقارية⁽¹⁾.

إلا أن هذه القاعدة ليست مطلقة بل ترد عليها استثناءات بقوة القانون، وهي إمكانية سقوط حق الملكية في حالتين:

أ- سقوط الملكية بالتقادم المكسب

يسقط حق الملكية بالتقادم المكسب، وهو في حالة حيازة العقار المملوك للغير حيازة قانونية تتوفر فيها أركان الحيازة⁽²⁾، وعلى الشروط القانونية للحيازة وهي أن تكون حيازة هادئة غير متنازع عليها وظاهرة وعلنية غير مستترة، ومستمرة غير منقطعة⁽³⁾، وتوفرت في الحيازة هذه المدة القانونية المطلوبة وهي خمسة عشر (15)

¹ - د/ عبد الله بن عبد العزيز المصلح، المرجع السابق، ص 137

² - وهما الركنان المادي والمعنوي، ويعني الركن المادي: السيطرة الفعلية على العقار محل الحيازة (أي وضع اليد)، وأما الركن المعنوي: فيعني انصراف نية الحائز لامتلاك العقار، فهو يظهر بمظهر المالك الحقيقي.

³ - انظر المادة 524 من القانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008

سنة كاملة من تاريخ وضع اليد⁽¹⁾، حتى يمكن التمسك بالتقادم المكسب لاكتساب العقار المعني⁽²⁾.

ويقع على الحائز عبء إثبات مدة الحيازة لأن الآجال من النظام العام لا يمكن مخالفتها، كما أن الحيازة هي واقعة مادية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات، وذلك إما عن طريق الشهود أو بأية وسيلة أخرى ممكنة، حتى ولو بالعقود العرفية رغم بطلان هذه الأخيرة في التشريع الجزائري بطلانا مطلقا.

لذلك فإن حق الملكية في الأصل هو حق دائم لا يتقادم بعدم الاستعمال أو بعدم المطالبة به ولو لمدة طويلة⁽³⁾، إلا أن سقوطها يكون بالتقادم المكسب متى حازها شخص آخر المدة القانونية المطلوبة وكانت حيازته مطابقة للقانون متوفرة على الأركان والشروط⁽⁴⁾، وعليه فإنه في النتيجة يمكن القول أن الملكية يمكن سقوطها بالتقادم المكسب وليس بعدم الاستعمال، لذلك فمتى لم يحز شخص آخر العقار أو الحق العيني العقاري غير المستعمل من صاحبه المدة القانونية المطلوبة، فإن هذا

¹ - انظر المادة 827 من القانون المدني، المرجع السابق

² - انظر قرار المحكمة العليا رقم 200495 مؤرخ في 2000/11/22، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، الجزائر 2004، ص 214.

³ - جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 204939 مؤرخ في 2000/11/22، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، ص 233: " حق الملكية حق دائم لا يتقادم بعدم الاستعمال أو بعدم المطالبة به، لذلك لا يمكن القضاء بسقوط الحقوق الميراثية بمجرد عدم المطالبة به لمدة 33 سنة ما لم يتم حيازتها طيلة هذه المدة حيازة قانونية".

⁴ - جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 204939 مؤرخ في 2000/11/22، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، ص 228: " المبدأ المنصوص عليه في المادة 829 من القانون المدني يتعلق بالتقادم المكسب للحقوق الميراثية وليس بالتقادم المسقط، يجب على الحائز لحق من الحقوق الميراثية إثبات دوام حيازته القانونية مدة 33 سنة كاملة".

* وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أن سريان أجل تقادم الحقوق الميراثية في حالة وجود قصر لا يبدأ إلا من بلوغهم سن الرشد القانونية، انظر قرار المحكمة العليا رقم 194378 مؤرخ في 2000/06/28، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، الجزائر 2004، ص 206.

العقار يبقى لصاحبه، حيث يمكن للمالك في هذه الحالة الأخيرة رفع دعوى الاستحقاق لاسترداد الملكية ولو بعد خمسة عشر سنة ما لم يكن الغير قد اكتسب الملكية بالتقادم المكسب.

ب- سقوط الملكية بقوة القانون

قد تنص بعض التشريعات على سقوط الملكية لاسيما الملكية الزراعية في حالات معينة، نظرا لأهمية الأراضي الزراعية ودورها الحيوي في التنمية وتحقيق الأمن الغذائي، ونظرا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية المنوط تحقيقها من هذه الأراضي، كما فعل المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁽¹⁾، حيث نص على وجوب استغلال الأراضي الفلاحية معتبرا ذلك بمثابة التزام قانوني يقع على عاتق المالك أو الحائز للأرض الفلاحية، حيث في حالة ما إذا لم يتم استغلالها لمدة موسمين متعاقبين يثبت بشهرة علنية من طرف لجنة مختصة لهذا الغرض⁽²⁾، فإنه يمكن توقيع الجزاءات المنصوص عليها قانونا على المالك أو الحائز غير المستغل بمفهوم قانون التوجيه العقاري، قد تصل إلى حد إلغاء حق الملكية بقوة القانون لإخلال المعنى بالتزامه القانوني بما يلحق الضرر بالمصلحة العامة⁽³⁾، وهو ما يعني أن المشرع

¹ - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم

² - مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997

³ - للإشارة فإن المشرع الجزائري لم ينص على معيار الإخلال بالمصلحة العامة من ضمن المعايير المنصوص عليها بموجب المادة 124 مكرر من القانون المدني، تحت طائلة اعتبار المالك متعسفا في استعمال حقه في الملكية، راجع المادة 124 مكرر من القانون المدني، المرجع السابق

* لذلك يري البعض من الفقه، بأن المشرع لم يعتمد معيارا رابعا لنظرية التعسف كرسه الفقه الإسلامي وهو معيار * Voir, TERKI Noureddine, les obligations, responsabilité الإخلال بالمصلحة العامة بموجب هذه المادة،

أخرج حق استثمار الأراضي الفلاحية من دائرة الحقوق وأدخله في دائرة الالتزامات⁽¹⁾، والتي يترتب على الإخلال بها توقيع الجزاء المناسب نظرا لما للأراضي الفلاحية من وظيفة اجتماعية واقتصادية منوط بها تحقيقها⁽²⁾.

المطلب الثالث

عناصر الملكية (سلطات الملكية)

يقصد بعناصر حق الملكية سلطات الملكية المخولة للمالك ممارستها على الشيء الذي يملكه طبقا للقانون، وهي سلطة الاستعمال (فرع أول)، وسلطة الاستغلال (فرع ثان)، وسلطة التصرف (فرع ثالث)، وهذه الأخيرة هي إحدى أهم هذه السلطات كلها لما لها من تأثير على الحق ذاته.

الفرع الأول: سلطة الاستعمال

يقصد بالاستعمال استخدام الشيء المملوك وفقا لطبيعته وغرضه، وفي جميع أوجه الاستعمال التي أعد لها والتي تتفق مع طبيعته من أجل الحصول على منافعه، فالسكن لأجل السكن فيه، والأرض الفلاحية من أجل فلحها وزراعتها للحصول على الثمار وهكذا.

civile et régime général, OPU, Alger 1982, p70

علما أن نظرية التعسف في استعمال الحق هذه، هي نظرية قائمة بذاتها وهي تطبق على كل الحقوق وكل نواحي القانون

Voir, CHARBONNIER jean, Droit civil, Tomme 2, les biens et les obligations, presses universitaires de France, Paris 1967, p238

¹ - رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب بالبلدية، ديسمبر 2009، ص 41

² - انظر المادة 48 وما بعدها من القانون رقم 90-25، المرجع السابق

وعليه فإنه عندما يستعمل المالك ملكيته بنفسه فهو يستعمل وفي نفس الوقت يستغل، وبالتالي فهو يقوم بممارسة سلطتي الاستعمال والاستغلال معا.

الفرع الثاني: سلطة الاستغلال

ويقصد بالاستغلال الحصول على ثمار الشيء وقد يكون ذلك مباشرة من طرف المالك نفسه كزراعة أرضه والانتفاع بثمارها وسكن داره، وقد يكون غير مباشر كالقيام بإيجار أرضه الفلاحية أو داره لشخص آخر والاستفادة من أجرتها، وفي هذه الحالة نقول أن المالك يمارس سلطة الاستغلال لا الاستعمال، لأنه قد عهد خدماتها للغير مع حصوله على المنافع من جراء إيجارها، لأن المالك ليس ملزما قانونا بممارسة سلطة الاستعمال فهو حر في أن يستعمل ملكيته أو يستغلها⁽¹⁾.

وقد ترد بعض القيود على سلطة الاستغلال، بحيث تلزم بعض التشريعات المالك بوجود استغلال ملكيته حضرية كانت أو فلاحية وعدم تركها وإهمالها، كالإلزامه بسكن داره أو تأجيرها، وبفلاح وزراعة أرضه وعدم تركها بورا كما سبقت الإشارة إليه⁽²⁾.

الفرع الثالث: سلطة التصرف

تعد سلطة التصرف إحدى أهم سلطات الملكية، لذلك فهي تبقى في ذمة المالك الذي يمكنه إجراء أي تصرف من التصرفات على ملكيته، والتصرف نوعان: تصرف مادي (أولا) وتصرف قانوني (ثانيا).

¹ - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 32

² - كما هو الحال بالنسبة للتشريع الجزائري حيث يفرض على مالك الأراضي الفلاحية أو حائزها باستغلال أرضه الفلاحية تحت طائلة توقيع الجزاءات المنصوص عليها بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري، انظر المواد 49 و 50 و 51 و 52 و 53 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، المرجع السابق

أولاً - التصرف المادي

هو إجراء أي من التغييرات المادية على العقار محل حق الملكية، فله أن يبني على سطحه أو يحفر عمقه، أو حتى إعدام الشيء باستهلاكه إذا كان قابلاً لذلك⁽¹⁾، وهذه السلطة لا تخول إلا للمالك على ملكيته مع مراعاة ما تقتضيه القوانين والأنظمة. فلا يمكن للمنتفع مثلاً إجراء تغييرات مادية على الشيء محل الانتفاع أو البناء عليه، لأنه مجرد منتفع وكذلك الحال بالنسبة للمستأجر، بل يلتزم بالمحافظة على الشيء ورده عند نهاية مدة الانتفاع المتفق عليها.

ثانياً - التصرف القانوني

ويقصد به نقل ملكية الشيء المملوك بشتى أنواع التصرفات القانونية المتاحة، أو ترتيب حق عيني عليه كحق الانتفاع لمدة مؤقتة بإرادة المالك، أو ترتيب حق تبعية كالرهن، وعليه فإن حق التصرف في الملكية لا يثبت إلا للمالك الحقيقي (مالك الرقبة) نظراً لأنه هو من يملك الرقبة والانتفاع معاً، كما أن للمنتفع أن يتصرف في المنافع دون الرقبة لأنه لا يملكها، لذا فإن التصرف المادي ينصب على الشيء محل الحق، وأما التصرف القانوني فإنه ينصب على الحق في ذاته. وقد ترد بعض القيود على سلطة التصرف سواء بإرادة المالك، أو بموجب القانون، وذلك كالاتي:

* - **القيود بإرادة المالك:** وهي القيود الاتفاقية التي يربتها بإرادته، كترتيبه حق انتفاع للغير على ملكيته لمدة معينة، فإنه يجب على المالك عمداً التصرف في ملكيته العقارية للغير بشتى أنواع التصرفات القانونية دون مراعاة قيد حق الانتفاع الذي رتبته للغير وحجم الضرر اللاحق بالمنتفع، فلا يمكن للمالك ترتيب حق انتفاع ثم يقوم

¹ - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 33

بالتصرف في ملكيته العقارية محل حق الانتفاع، أو ترتيب حق انتفاع لشخص آخر في نفس مدة الانتفاع الأول.

والحال نفسه إذا تقرر حق ارتفاق على الملكية العقارية، فلا يمكن للمالك الإتيان بأي عمل من شأنه التأثير على حق الارتفاق هذا، كأن يأتي بعمل يرمي إلى قصر استعمال الارتفاق أو إلى جعله أكثر مشقة⁽¹⁾.

* - القيود بموجب القانون: كما هو الحال بالنسبة للتصرف في الأراضي الفلاحية على سبيل المثال، حيث كرس المشرع الجزائري مبدأ حق التصرف بحرية في الأراضي الفلاحية إلا أن ذلك يجب أن يتم في إطار احترام الشروط القانونية التي نص عليها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 لاسيما المادة 55 منه والتي جاء نصها:

" تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، ويتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه".

وقد أكد قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 على هذه الأحكام، معتبرا التصرفات القانونية على الأراضي الفلاحية باطلة إذا لم يراع فيها ما تفرضه القوانين والأنظمة في هذا المجال⁽²⁾.

¹ - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 33

² - انظر المواد 12 و 22 و 23 من القانون رقم 08-16 مؤرخ في 3 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي،

ج ر عدد 46، صادر في 10 أوت 2008

المطلب الرابع

نطاق الملكية العقارية

تشمل الملكية العقارية ملكية العقار محل الحق، وجميع عناصره التابعة له (فرع أول)، كما يشمل ملكية العلو والعمق (فرع ثان) وجميع المنتجات والثمار المتولدة عن العقار (فرع ثالث).

الفرع الأول: ملكية العناصر الجوهرية

تنص المادة 675 من القانون المدني على أنه:

" مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتغير."

وعليه فإن ملكية العقار تعني ملكية الأصل أي العقار في ذاته، مع ملكية جميع ما يعد من عناصره الجوهرية اللصيقة به دون إمكانية فصلها عنه دون أن يصيبها تلف أو تغيير على خلاف الأصل، وهذا نتيجة اندماج هذه العناصر مع أصل الحق، فلو فصل عنصر أو جزء عن الأصل أدى إلى هلاكه وتغييره، فمالك البناء يملك كل الأجزاء المكونة له من جدران وأسقف وأعمدة وكل ما هو مندمج فيه فلو فصل أي جزء كالأعمدة مثلا لتغير أو هلك البناء⁽¹⁾.

الفرع الثاني: ملكية العلو والعمق

وفي هذا نصت المادة 675 فقرة 2 من القانون المدني على أنه:

"وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا".

¹ - د/ عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت بدون سنة نشر، ص 37

لذلك فإن الملكية لا تقتصر فقط على ملكية الأرض، وإنما تمتد لملكية ما فوق الأرض إلى الحد المفيد في التمتع كمد الأسلاك والأعمدة وغيرها، وملكية ما تحت الأرض إلى الحد الذي يفيد في التمتع كمد الأنابيب والحفر وغيرها، أي ملكية كل من العلو والعمق لغاية حد الانتفاع علوا وعمقا، فله أن يطالب غيره بقطع ما قد يمتد فوق أرضه من أغصان الأشجار أو استئصال ما قد يكون في جوف أرضه من جذورها⁽¹⁾، ذلك هو المجال الطبيعي الذي يمارس فيه المالك ملكيته وله أن يمنع غيره عن هذا المجال⁽²⁾، وأما ما يخرج عن نطاق حد التمتع فلا يحق للمالك منع غيره من حق استعماله علوا وعمقا تحت طائلة اعتباره مالكا متعسفا في استعمال حقه في الملكية، فلا يمكنه مثلا منع تحليق الطائرات أو منع تمرير القنوات وأنابيب الغاز في جوف أرضه على عمق لا يشكل له أي عائق في استعمال واستغلال ملكيته⁽³⁾، لأن ذلك يخرج عن مجال التمتع المقرر قانونا.

الفرع الثالث: ملكية الثمار والمنتجات والملحقات

وهو ما نصت عليه المادة 676 من القانون المدني جاء نصها:

" لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".

فالثمار هي كل ما يتولد عن العقار إما بفعل المالك أو بتأثير من الطبيعة بصفة دورية دون أن يترتب عن اقتطاعها الإنقاص من أصله ملكيته⁽⁴⁾، فهي الغلة

¹ - د/ حسن كيرة، المرجع السابق، ص 84

² - د/ أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف، الإسكندرية 2004، ص 21

³ - د/ محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 49

⁴ - د/ عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق، ص 29

أو الربيع المتولد عن الشيء بصورة متجددة دون أن تمس أصل هذا الشيء أو تنقص منه، وهي أنواع، غلة طبيعية، وغلة مدنية، وغلة صناعية وهكذا.

وأما المنتجات فهي كل ما ينتج عن العقار بصفة غير دورية ويترتب على اقتطاعها الإنقاص من أصله⁽¹⁾، كالنفط والمعادن والأحجار التي تستخرج من المناجم وغيرها.

وأما الملحقات فهي كل ما أعد لاستعمال العقار بصفة دائمة طبقا لما تقتضي به طبيعة الأشياء كالعقارات بالتخصيص وحقوق الارتفاق⁽²⁾، وإن كانت ليست من عناصره إلا أنها تعد من مستلزماته.

وعليه فإن كل من الثمار والمنتجات والملحقات هي ملك للمالك عملا بقاعدة من يملك الكل يملك الجزء، وأن الفرع يتبع الأصل، ما لم يقدّم الدليل على أن المالك خول غيره للقيام مقامه في كل هذا، أو رتب عليها حقا عينيا⁽³⁾.

المبحث الثاني

أصناف الملكية العقارية

تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها تطبيقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية⁽⁴⁾، وقانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم⁽⁵⁾، ضمن الأصناف القانونية الآتية: أملاك وطنية (مطلب أول)، وأملاك الخواص أو الأملاك ذات الملكية

¹ - د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 511

² - د/ أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 41

³ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 23

⁴ - انظر المادة 02 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق

⁵ - انظر المادة 23 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق

الخاصة (مطلب ثان)، وأملاك وقفية والتي أوقفها صاحبها على وجه من وجوه البر والإحسان (مطلب ثالث)، وذلك كآلاتي:

المطلب الأول

الأملاك الوطنية

تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية⁽¹⁾، وهي تتكون من الأملاك العمومية والخاصة للدولة (فرع أول)، والأملاك العمومية والخاصة للولاية (فرع ثان)، الأملاك العمومية والخاصة للبلدية (فرع ثالث).

الفرع الأول: الأملاك العمومية والخاصة للدولة

أولاً: الأملاك الوطنية العمومية

تتكون الأملاك العمومية طبقاً لأحكام المادة 25 من قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المعدل والمتمم من الأملاك الوطنية التي لا تحتل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة، وهي تخضع في تسييرها لأحكام قانون الأملاك الوطنية⁽²⁾، وأحكام التنظيم المعمول به في هذا المجال⁽³⁾.

¹ - انظر المادة 20 من التعديل الدستوري لسنة 2016، المرجع السابق، والمادة 24 من القانون رقم 25-90،

المرجع السابق

² - أي لأحكام القانون رقم 30-90 المعدل والمتمم، المرجع السابق

³ - كما تخضع في تسييرها وإدارتها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر عدد 60، صادر في 25

نوفمبر 1991 معدل ومتمم

وهي تتكون - أي الأملاك الوطنية العمومية - طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق، وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور.

لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية.

تدخل أيضاً ضمن الأملاك الوطنية العمومية، الثروات والموارد الطبيعية المعروفة في المادة 15 من هذا القانون⁽¹⁾.

وعليه فإنه بالرجوع لأحكام المادة 15 من هذا القانون، فإن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية تشتمل على ما يلي:

* شواطئ البحر

* قعر البحر الإقليمي وباطنه

* المياه البحرية الداخلية

* طرح البحر ومحاسره

¹ - انظر المادة 12 من القانون رقم 90-30 معدلة بالمادة 6 من القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008

* وأما بالرجوع لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة فإنه تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطلق الثورة الزراعية، انظر المادة 688 من القانون المدني، المرجع السابق

* مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه.

* المجال الجوي الإقليمي

* الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/ أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.

كما تتكون الأملاك الوطنية العمومية في مفهوم هذا القانون من الأملاك العمومية الاصطناعية، وهي تشمل خصوصا على ما يأتي:

* الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج

* السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها

* الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية

* الموانئ البحرية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية

المخصصة لفائدة الملاحة الجوية

* الطرق العادية والسريعة وتوابعها

* المنشآت الفنية... (1).

¹ - انظر المادة 16 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية

تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على:

* العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها

* الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون

* الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

* الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها

* الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية⁽¹⁾.

وتشمل الأملاك الوطنية التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك

¹ - انظر المادة 17 من القانون رقم 90-30، المرجع نفسه

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة

- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم

- الأمتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، وإدارتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري.

- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

- الأملاك التي تعود على الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.

- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة في المادة 49 أدناه.

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة

- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الاقتصاد وفقا للقانون⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

- تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا على ما يأتي:
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية
 - المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية او التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة
 - الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية
 - الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية
 - الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة
 - الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون
 - الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة
 - الأملاك التي ألغى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها

¹ - انظر المادة 18 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق

- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي⁽¹⁾.

الفرع الثالث: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية خصوصا على ما يأتي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية أو التي أنجزتها بأموالها الخاصة
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون
- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها
- الهبات التي والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون

¹ - انظر المادة 19 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق

- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة
- الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي⁽¹⁾.

المطلب الثاني

الأملاك العقارية الخاصة

الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و / أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضه⁽²⁾.

والملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية هي ملكية معترف بها قانونا وهي مضمونة دستوريا⁽³⁾، حتى في حالات نزع الملكية العقارية الخاصة لتحقيق المنفعة العامة، فإن ذلك يجب أن يتم في إطار القانون ومقابل تعويض عادل ومنصف نظرا لمكانة وأهمية هذه الملكية في النظام القانوني للملكية في التشريع الجزائري لاسيما في ظل تبني النظام الرأسمالي الذي يضمن حماية الملكية الفردية لأن ذلك من إحدى أهم خصائصه، على خلاف النظام الاشتراكي الذي يعنى بحماية الملكية الجماعية ولو كان ذلك على حساب الملكية الخاصة للأفراد، نظرا للمبالغة في إعطاء الملكية العقارية الخاصة بعدا اجتماعيا، لذلك فهي مسخرة لخدمة الوظيفة الاجتماعية المنوط بها تحقيقها لصالح الجماعة.

¹ - انظر المادة 20 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق

² - انظر المادة 27 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق

³ - انظر المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016، المرجع السابق

كما أن الملكية العقارية الخاصة تخضع لأحكام الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، لاسيما من حيث طرق اكتسابها، ووسائل إثباتها وحمايتها وكذلك الحياة⁽¹⁾.

المطلب الثالث

الأملاك الوقفية

وتعرف أيضا بأراضي الحبوس، وقد انفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها⁽²⁾، لذلك فالأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور⁽³⁾.

وهي تخضع تطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 لاسيما المادة 32 منه في تكوينها وتسييرها لقانون خاص، أي القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم⁽⁴⁾.

¹ - انظر المادة 674 من القانون المدني، المرجع السابق

² - اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، 2003، ص 11

³ - انظر المادة 31 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق

⁴ - قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، صادر في 08 ماي

1991، معدل ومتمم

المبحث الثالث

طرق اكتساب الملكية العقارية

طبقاً لأحكام القانون المدني المعدل والمتمم، فإن طرق اكتساب الملكية العقارية هي، الاستيلاء والتركبة (مطلب أول)، والوصية (مطلب ثان)، والاتصاق بالعقار (مطلب ثالث) وعقد الملكية (مطلب رابع)، والشفعة (مطلب خامس)، والحياسة (مطلب سادس).

المطلب الأول

الاستيلاء والتركبة

تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم⁽¹⁾.
وأما بالنسبة للتركبة، فإنه يسري بشأنها قانون الأحوال الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال التركبة⁽²⁾.

المطلب الثاني

الوصية

الوصية هي تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبوع في حدود ثلث التركبة، حيث ينشأ حق الموصى له بمجرد وفاة الموصى، كون الملكية في هذه الحالة

¹ - انظر المادة 773 من القانون المدني، المرجع السابق، والمادة 48 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق

² - انظر المادة 774 من القانون المدني، المرجع نفسه

تنتقل من تاريخ الوفاة طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-74⁽¹⁾، ويسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها⁽²⁾.

وعليه يعتبر كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر تبرعاً مضافاً إلى ما بعد الموت، وتسري عليه أحكام الوصية أياً كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف، وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا أن التصرف القانوني قد صدر عن مورثهم وهو في مرض الموت ولهم إثبات ذلك بجميع الطرق، ولا يحتج على الورثة بتاريخ العقد إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً.

إذا أثبت الورثة أن التصرف صدر عن مورثهم في مرض الموت اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع ما لم يثبت من صدر له التصرف خلاف ذلك، كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه⁽³⁾.

كما يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف شخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك⁽⁴⁾.

وتنتج الوصية حتى ولو كانت غير مشهورة أثرها القانوني بالنسبة للالتزامات الشخصية بين الموصى والموصى له⁽⁵⁾، لذلك فهي تصح بمجرد تحريرها أمام موثق، إلا أن شهرها واجب لنقل الملكية بعد الوفاة⁽⁶⁾.

¹ - انظر المادة 15 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق

² - انظر المادة 775 من القانون المدني، المرجع نفسه

³ - انظر المادة 776 من القانون المدني، المرجع نفسه

⁴ - انظر المادة 777 من القانون المدني، المرجع نفسه

⁵ - انظر المادة 184 و191 من القانون رقم 84-11، مرجع سابق، والمادة 15 من الأمر رقم 75-74، مرجع

سابق

⁶ - جاء في قرار للجنة العقارية بالمحكمة العليا: " حيث أن المادة 191 من قانون الأسرة نصت فقط على أن الوصية تتحقق بمجرد تحريرها أمام موثق دون تعرضها للإشهار، لأنها تصرف مضاف لما بعد الموت، والقول

المطلب الثالث

الالتصاق بال عقار

يعد الالتصاق بال عقار طريقة من طرق اكتساب الملكية العقارية طبقا لأحكام القانون المدني، فهو يحدث إما بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان، لذلك نتناول تعريفه (فرع أول)، ثم حالاته (فرع ثان)، ثم أنواعه (فرع ثان).

الفرع الأول: تعريف الالتصاق

الالتصاق هو اتحاد يحدث بين شيئين مملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاتحاد، والالتصاق بهذا المعنى يعد مصدرا من مصادر كسب الملكية، ويتمثل هذا المصدر في الواقعة المادية وهي واقعة الاتحاد أو الاندماج⁽¹⁾. لذلك فإن الالتصاق المكسب للملكية هو ذلك الالتصاق أو الاندماج بين شيئين مختلفين يصعب فصلهما عن بعض دون تلف.

الفرع الثاني: حالات الالتصاق

وهي حالة التصاق الطمي بالأرض المجاورة (أولا)، وحالة التصاق المنشآت بالأرض (ثانيا)

بخلاف ذلك يتنافى مع طبيعة الوصية، وبالتالي فإن الشهر يكون واجبا لنقل الملكية بعد الوفاة وهذا طبقا لأحكام المادة 16 من الأمر رقم 75-74 مؤرخ في ؟؟؟؟، انظر قرار رقم 665688 مؤرخ في 2011/07/14، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، الجزائر 2011، ص 165

¹ - د/ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان

يمكن حصر حالات الالتصاق في حالتين: حالة الالتصاق بالعقار وحالة الالتصاق بالمنقول، إلا أن الذي يهمننا هو حالة الالتصاق بالعقار، والذي يكون في حالتين:

أولاً: حالة التصاق الطمي بالأرض المجاورة

وهو ما نصت عليه المادة 778 من القانون المدني، جاء فيها: "الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غي محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين".

وأما الأرض التي ينكشف عنها البحر فهي ملك للدولة، وكذلك الأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة كذلك، لذلك لا يجب التعدي على أرض البحر⁽¹⁾.

وقد رأى كثير من الفقهاء أن حالة التصاق الطمي بالأرض المجاورة لا تعدو أن تكون حالة التصاق منقول بعقار، فالطمي قبل أن يلتصق بالأرض المجاورة وهو في حالة تراكمه قد تحول من عقار إلى منقول ثم التصق بالأرض فأصبح عقارا بطبيعته⁽²⁾.

وعليه فإن الالتصاق لا يكون إلا في حالتين: حالة التصاق منقول بعقار، وهذا الالتصاق إما أن يكون التصاقا طبيعيا بفعل المياه وهو التصاق الطمي بالأرض، أو التصاقا صناعيا بفعل الإنسان وهو التصاق المنشآت بالأرض.

¹ - انظر المادة 779 من القانون المدني المرجع السابق

² - د/ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 85

ثانيا: حالة التصاق المنشآت بالأرض

وهي الحالة المنصوص عليها بموجب أحكام القانون المدني، ويعتبر الالتصاق في هذه الحالة قد تم بفعل الإنسان الأجنبي عن المالك أو تم تخويله من طرف المالك.

الفرع الثالث: أنواع الالتصاق

للالتصاق بالعقار نوعان، التصاق طبيعي (أولا)، والتصاق صناعي (ثانيا).

أولا: الالتصاق الطبيعي بالعقار

وهو الالتصاق الذي يحدث بفعل الطبيعة، كما في حالات الطمي وهو ما نصت عليه المادة 778 من القانون المدني.

ويشترط في ذلك ما يلي:

- 1- أن تحدث الزيادة في الأرض المجاورة لمجرى النهر بطريقة تدريجية، بحيث يحدث الترسيب بطريقة غير محسوسة.
- 2- أن تكون الزيادة التي حدثت نتيجة الطمي مجاورة للأرض وملتصقة بها.
- 3- أن يحدث ذلك بدون تدخل الإنسان، وبدون فعله، وإنما بفعل الطبيعة.

ثانيا: الالتصاق الصناعي

وهو الالتصاق الذي يحدث بفعل وتدخل الإنسان على خلاف الالتصاق الطبيعي، وذلك عند إقامة منشآت أو أغراس أو بناء على الأرض، شرط أن يتم إقامتها من طرف أجنبي وليس المالك الحقيقي، لأن ذلك لا يعتبر التصاقا مكسبا للملكية طالما من أقام هذا البناء أو الأغراس أو المنشآت هو مالك الأرض، وهذا أمر طبيعي نظرا لما تخوله سلطات الملكية من حقوق للمالك على ملكيته، وإنما يثور

مشكل الالتصاق إذا قام أجنبي بهذه الأشغال، حيث تخضع في هذه الحالة لأحكام القانون المدني⁽¹⁾.

المطلب الرابع

عقد الملكية

نعرف العقد (فرع أول)، ثم أنواع البيع باعتبار عقد البيع الأكثر شيوعاً (فرع

ثان)

الفرع الأول: تعريف العقد

العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر، يتم إبرامه متى تحقق الإيجاب والقبول، من شأنه أن يرتب حقوقاً والتزامات على أطرافه طبقاً للقانون.

وأما التعريف القانوني للعقد طبقاً لأحكام القانون المدني هو اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما، ويكون العقد ملزماً للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضاً⁽²⁾.

وأشهر هذه العقود هو عقد البيع والذي هو طبقاً لأحكام القانون المدني عقد يلزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي⁽³⁾.

الفرع الثاني: أنواع البيع

- 1- بيع ملك الغير: وهو ما نصت عليه المادة 397 من القانون المدني
- 2- بيع الحقوق المتنازع عليها: وهو ما نصت عليه المادة 400 من القانون المدني

¹ - انظر المادة 783 وما بعدها من القانون المدني، المرجع السابق

² - انظر المادتين 54 و 55 من القانون المدني، المرجع نفسه

³ - انظر المادة 351 من القانون المدني، المرجع نفسه

- 3- بيع التركة: وهو ما نصت عليه المادة 404 من القانون المدني
- 4- البيع في مرض الموت: وهو ما نصت عليه المادة 408 من القانون المدني
- 5- بيع النائب لنفسه: وهو ما نصت عليه المادة 410 من القانون المدني
- لذلك تكتسب الملكية العقارية بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف⁽¹⁾.

لذلك فإنه يعد من العقود المتعلقة بالملكية عقد البيع، وعقد المقايضة وعقد المبادلة⁽²⁾ وغيرها من العقود الأخرى⁽³⁾.

ولا تنتقل الملكية في العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى في التشريع الجزائري للمتصرف إليه سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصحة شهر⁽⁴⁾.

كما لا يمكن في هذه الحالة أن يكون العقد قابلا للشهر العقاري ما لم يكن مكرسا في الشكل الرسمي لدى الموثق تطبيقا للقانون⁽⁵⁾.

¹ - انظر المادة 792 وما بعدها من القانون المدني، المرجع نفسه

² - يكون العقد تبادليا متى التزم أحد الطرفين بمنح، أو فعل شيء يعتبر معادلا لما يمنح، أو يفعل له، انظر المادة 57 فقرة 1 من القانون المدني، المرجع نفسه

³ - المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل مال غير النقود، على ان تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه، انظر المادتين 313 و415 من القانون المدني، المرجع السابق

⁴ - انظر المادة 793 وما بعدها من القانون المدني، المرجع نفسه

⁵ - انظر المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13 أفريل 1976 معدل ومتمم

المطلب الخامس

الشفعة

تعد الشفعة طريقة استثنائية من طرق اكتساب الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، لذلك فهي تختلف عن الطرق الأخرى من حيث تعريفها (فرع أول)، ومن حيث أصحاب الحق في ممارستها (فرع ثان).

الفرع الأول: تعريف الشفعة

الشفعة هي طريقة استثنائية غير عادية في اكتساب الملكية العقارية، وهي قيد من القيود الواردة على سلطة التصرف.

وأما من حيث تكييفها فهي تكيف الشفعة طبقاً لأحكام القانون المدني على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها⁽¹⁾.

الفرع الثاني: أصحاب الحق في ممارسة الشفعة

لا يثبت حق الشفعة إلا في حالة البيع العقاري دون التصرفات القانونية الأخرى المنصبة على العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى، لمن تتوفر فيهم الصفة قانوناً وهم: أشخاص القانون الخاص (أولاً)، وأشخاص القانون العام (ثانياً).

أولاً - أشخاص القانون الخاص

وهم الأشخاص المنصوص عليهم بموجب المادة 795 من القانون المدني جاء

نصها:

¹ - انظر المادة 794 من القانون المدني، المرجع السابق

"يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية:

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة

- للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها".

ثانيا - أشخاص القانون العام

وهم الدولة وجماعاتها المحلية لاقتناء الأملاك الخاصة فلاحية كانت أو حضرية

تمارسها بواسطة هيئات إدارية عمومية مخولة لهذا الغرض وهي:

1- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للأراضي الفلاحية (ONTA)⁽¹⁾.

2- الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين⁽²⁾، بالنسبة للأراضي

العمرانية والقابلة للتعمير⁽³⁾.

3- مديرية الضرائب بالنسبة لكل الأملاك متى بيعت بأسعار وأثمان زهيدة⁽⁴⁾.

¹- تم استحداث الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، ينظم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 1996، معدل ومنتتم

²- تم استحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، ينظم إنشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 56، صادر في 23 ديسمبر 1990، معدل ومنتتم

³- الأراضي العمرانية هي كل أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات. وأما الأراضي القابلة للتعمير، فهي كل القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير،

انظر في ذلك المادة 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، المرجع السابق

⁴- انظر المادة 118 من الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81، صادر في 18 ديسمبر 1976 معدل ومنتتم

المطلب السادس

الحياسة

تعد الحياسة من طرق اكتساب الملكية العقارية متى كان معترف بها قانوناً، وهي تتحقق عن طريق وضع اليد الفعلي على الشيء بشروط وفي المدة القانونية تؤهل هذا الحائز لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بهذه الوسيلة، لذلك فنظراً لأهميتها نتناول تعريفها (فرع أول)، ثم أركانها وشروطها (فرع ثان).

الفرع الأول: تعريف الحياسة

الحياسة هي واقعة مادية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات، وهي تعني وضع اليد الفعلي على العقار محل الحياسة من طرف الغير، يتم عن طريقها اكتساب الملكية العقارية بالحياسة.

فهي إذن تعني السيطرة المادية على العقار، وهي قرينة على الملكية لحين ثبوت العكس.

الفرع الثاني: أركان وشروط الحياسة

لا تقوم الحياسة إلا بتوافر أركانها (أولاً)، وشروطها القانونية (ثانياً)

أولاً- أركان الحياسة : للحياسة ركنان: ركن مادي وآخر معنوي

1- الركن المادي

وهو وضع اليد الفعلي على العقار محل الحياسة من طرف الحائز بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، فهو عمل مادي يأتيه الحائز، كم يعني السيطرة الفعلية على الشيء محل الحياسة.

2- الركن المعنوي

وهو انصراف نية الحائز إلى تملك الشيء محل الحيازة، وبممارسة حيازته عليه كحيازة المالك الأصلي والحقيقي على ملكيته، فإذا لم تتصرف نيته إلى حيازة وتملك الشيء الذي تحت حيازته كانت حيازة عرضية، كحيازة المستأجر والمنقح، كما لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على سبيل الرخصة أو التسامح⁽¹⁾.

ثانيا - شروط الحيازة

يشترط في الحيازة القانونية أن تكون متوفرة على الشروط الآتية:

1- أن تكون الحيازة هادئة غير متنازع عليها، لا يعكر صفوها أي شيء من الأشياء أو فعل من الأفعال الذي يحول دون تحقق الحيازة الهادئة والمستقرة.

2- أن تكون الحيازة علنية

لكي تتحقق الحيازة القانونية التي تحظى بالحماية القانونية اللازمة طبقا لأحكام القانون المدني، وأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يجب أن تكون هذه الحيازة علنية يمارسها الحائز علنا ودون تستر أو خفية كالمالك الحقيقي على ملكيته، فلو أن الحيازة تتم تسترا وخفية كأن تمارس ليلا بعيدا عن أنظار الناس وليس على مرأى ومسمع منهم، كانت حيازة غير علنية لانقضاء شرط العلن.

3- أن تكون الحيازة مستمرة وغير منقطعة وغير مؤقتة

يشترط أيضا لكي تكون الحيازة قانونية وجوب أن تكون مستمرة وغي منقطعة، كأن تمارس وقتا وعينا ثم ينقطع الحائز عن ممارسة الحيازة لوقت طويل يتنافى وطبيعة الشيء محل الحيازة، أما إذا كانت طبيعة الشيء محل الحيازة تقتضي الحيازة

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 658179 مؤرخ في 2011/05/12، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد2،

المؤقتة في موسم معين ووقت محدد دون طول السنة فإن هذه الحيازة تعتبر حيازة قانونية وغير منقطعة، لأن طبيعة الشيء محل الحيازة تقتضي الحيازة الوقتية، وكمثال على ذلك حيازة الأراضي الفلاحية المنتجة في موسم أو موسمين في السنة دون السنة كلها.

4- أن تكون الحيازة لا لبس فيها

ومعنى ذلك أن تكون الحيازة واضحة غير مبهمة ولا يشوبها لبس في صفة الحائز، أو التباس بين حائز وآخر، فإذا كانت الحيازة ملتبسة وغير واضحة المعالم كانت حيازة غير قانونية لا يعتد بها.

5- مدة الحيازة القانونية

مدة الحيازة القانونية هي مدة قصيرة جدا، وهي سنة على الأقل من وضع اليد تكون مستمرة على العقار أو الحق العيني العقاري وبذلك متى تحققت أركان الحيازة وشروطها، والمدة القانونية رغم قصرها كانت هذه الحيازة حيازة قانونية يحميها القانون، تخول صاحبها حق رفع دعاوى الحيازة لحماية حيازته، كدعوى استرداد الحيازة، أو دعوى منع التعرض للحيازة، أو دعوى وقف الأعمال الجديدة، حيث يجب أن ترفع هذه الدعاوى بشروط نص عليها القانون تحت طائلة رفضها⁽¹⁾، إلا أنه لا تقوم الحيازة في كل الأحوال على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح⁽²⁾.

¹ - راجع المادة 524 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق

² - راجع المادة 802 من القانون المدني، المرجع السابق

المبحث الرابع

القيود الواردة على الملكية العقارية

من المقرر قانوناً أنه يجوز تقييد الملكية العقارية الخاصة تحديداً للمصلحة العامة، وهو ما نصت عليه التشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، لاسيما بعد أن أصبحت للملكية وظيفة اجتماعية، ولا تقتصر فقط على الوظيفة الفردية، لذلك تعد هذه القيود الواردة عليها كنزع الملكية للمنفعة العامة، والتأميم، والمصادرة، والاستيلاء من تطبيقات الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة (مطلب أول)، وكذلك لصالح المصلحة الخاصة (مطلب ثان)، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 690 من القانون المدني، جاء نصها: "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة...".

المطلب الأول

القيود الواردة للمصلحة العامة

تخضع الملكية العقارية الخاصة لجملة من القيود القانونية لصالح المصلحة العامة، وهي تتمثل في نزع الملكية للمنفعة العامة (فرع أول)، والتأميم (فرع ثان)، والمصادرة (فرع ثالث)، والاستيلاء وغيرها من القيود الأخرى (فرع رابع).

الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة

من جملة القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة نزع الملكية للمنفعة العامة، وهو إجراء خطير ومساس مباشر بهذه الملكية، ولأكثر إحاطة بهذا الإجراء

الخطير، نتناول تعريفه (أولاً)، ثم خصائصه (ثانياً)، ثم مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة (ثالثاً).

أولاً - تعريف نزع الملكية

نتناول التعريف الفقهي(1)، ثم التعريف القانوني(2).

1- التعريف الفقهي

يعد إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائي لاكتساب الأملاك العقارية الخاصة، تلجأ إليه الدولة بهدف تحقيق المنفعة العامة، نظير تعويض الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية المنزوعة تعويضاً عادلاً ومنصفاً، وهو إجراء يتم في إطار احترام القانون(1).

يؤطر عملية نزع الملكية قانون صادر عن السلطة التشريعية المختصة تطبيقاً لأحكام الدستور(2)، يحدد مراحل وإجراءات نزع الملكية، ويوفر في الوقت ذاته ضمانات للملاك وأصحاب الحقوق المعنيين للدفاع عن حقوقهم في هذا الإطار، وهذا تطبيقاً للأحكام الدستورية(3) والقانونية والتي حرصت على التوفيق بين حق الدولة في

¹ -Auby Jean-Marie ; Droit administratif ; 2^{ème} éditions Sirey ;Paris ;1966 , p 52,

et

Voir Aussi, Yves Gaude met ; Droit administratif des biens ; LGDJ ; 15^{ème} édition ;

Paris ;2014, p52

² - انظر قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة

العمومية، ج ر عدد 21، صادر في 08 مارس 1991 معدل ومتمم

³ - انظر المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2016، المرجع السابق

الحصول على العقارات لتحقيق النفع العام، وبين حقوق ذوي الشأن من ملاك هذه الأراضي⁽¹⁾.

لذلك لا يجوز بأي حال من الأحوال نزع الملكية بموجب قرارات إدارية انفرادية في غياب قانون يجيز نزع الملكية⁽²⁾، لما في ذلك من اعتداء خطير على الملكية العقارية الخاصة المضمونة دستوريا⁽³⁾.

2- التعريف القانوني

وهو ما نصت عليه المادة 2 من القانون رقم 91-11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جاء فيها:

"يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية".

ثانيا - خصائص نزع الملكية

يتميز إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة بالخصائص التالية:

¹ - د/ عبد الباقي نعمة عبد الله، نزع الملكية امتياز مقرر للإدارة، دراسة مقارنة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد الأول، 1978، ص45

² - ODENT Bruno, la politique immobilière et le juge administratif, Thèse pour le doctorat en droit, Faculté de droit, Paris 1974, p364

³ - انظر المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016، المرجع السابق

1- هو إجراء استثنائي

إجراء نزع الملكية الخاصة هو إجراء استثنائي غير عادي، ويستمد استثنائيته من كونه يتم جبرا عن المالك وبدون رضاه، وعلى خلاف القاعدة العامة والأصل في اقتناء الأملاك، وهو التراضي وتحريم عقد البيع أو التنازل أو التبادل وغيرها.

2- هو إجراء جبري

بمعنى أنه يتم جبرا عن الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية وليس برضاهم.

3- هو إجراء لتحقيق المنفعة العامة

إجراء نزع الملكية لا يكون إلا بهدف تحقيق المنفعة العامة وأن يكون هذا الهدف مبرر⁽¹⁾، وهي تعني تلك الحاجة الاجتماعية الملحة⁽²⁾، والتي لا يمكن تحقيقها إلا باللجوء إلى نزع الأملاك العقارية الخاصة⁽³⁾، وهذا إما لعدم وجود أملاك عقارية تابعة للدولة لتنفيذ المشروع المزمع انجازه، أو لعدم كفايتها، ولا يجوز نزع الملكية لتحقيق منفعة شخصية أو مالية أو تجارية وغيرها، كما أن المنفعة العامة هي فكرة مرنة غير قابلة للتحديد والتقييد⁽⁴⁾، فهي تعني كل الأعمال التي ترمي إلى خدمة المجتمع، لذلك فهي تخضع لتقديرها إلى السلطة التقديرية

¹-CROCO PIERRE, propriété et Garante, THESE pour doctorat, paris 1992, p88

² - د/ عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العمومية، إجراءاته والتعويض عليه والنقاضي بشأنه، دار الكتاب القانونية، القاهرة، مصر 1992، ص55

³ - ANDRE Hamont, L'expropriation pour cause d'utilité publique, Librairies techniques, paris, 1975, p254

⁴ - للإشارة فإنه نظرا لمرونة فكرة المنفعة العامة واتساع مجالها، وأنها فكرة متجددة ومتغيرة وليست ثابتة، لذلك لم يتم تحديدها قانونا بل ويصعب ذلك على المشرع، إلا أن هذا الأخير يمكنه الإشارة إلى مجالها كما فعل المشرع الجزائري بموجب المادة 2 فقرة 2 من قانون نزع الملكية رقم 91-11 المرجع السابق، حيث جاء فيها:

للإدارة يراقبها في ذلك القاضي الإداري متحصنا بمبدأ المشروعية⁽¹⁾.

4- هو إجراء يقابله تعويض

لا يمكن نزع ملكية الأفراد مجانا ودون مقابل، وإنما إذا كان من حق الدولة نزع الملكية العقارية الخاصة سواء رضي المالك أو لم يرض، فأقل ما يجب تقديمه لهذا المالك الذي حرم من ملكيته التعويض الذي من شروطه أن يكون عادلا ومنصفا وقبليا، ول يكون كذلك إلا إذا كان يعبر عن القيمة الحقيقية للأملك العقارية المنزوعة، فمتى كان بإمكان التعويض اقتناء المالك حقوقا عقارية مماثلة لتلك التي نزعت منه كان هذا التعويض عادلا ومنصفا وحقيقيا.

5- هو إجراء يقع على العقارات والحقوق العينية العقارية دون المنقولات

وهذا لأن العقارات هي التي تصلح بحكم طبيعتها لاستقبال المشروع المزمع انجازه عليها، والحقوق العينية العقارية الأخرى⁽²⁾، وليس المنقولات التي لا يمكنها تحقيق ذلك.

"... وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية مكنًا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية أو منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

¹- Jaques Caillasse, L'intérêt général, La croissance et Les avatars du droit administratif des biens, I H , paris, Tome 2,1978,p56, et Yves Nicolas, Le nouveau régime de L'expropriation pour cause d utilité publique , 3^{ème} éditions, paris 1964 , p412

* انظر في ذلك أيضا، ليلي زروقي، دور القضاء الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد3، الجزائر 2003، ص 13 وما بعدها

²- GUILLOT Philippe ; Droit de L' urbanisme ; édition Ellipses Marketing S-A ; Paris ;2001 p56

ثالثا - مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

تمر عملية نزع الملكية في التشريع الجزائري بمراحل تتخل كل مرحلة إجراءات لغاية النزع النهائي للملكية بموجب قرار إداري يسمى قرار نزع الملكية، وتتمثل هذه المراحل فيما يلي:

1- مرحلة الاقتناء بالتراضي

وهي أول خطوة إجبارية ملزمة للجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية (صاحبة المشروع) القيام بها، تحت طائلة بطلان كل الإجراءات اللاحقة لاقتناء الملك أو الأملاك المعنية بطريق التراضي طبقا للقواعد العامة، وفي حالة فشل محاولات الاقتناء بالتراضي يثبتها تقرير أو محضر⁽¹⁾ يمكن للإدارة في هذه الحالة اللجوء إلى الاستثناء وهو نزع الملكية جبرا عن أصحابها، وذلك بموجب ملف تحوله إلى السلطة الإدارية النازعة (الوالي المختص إقليميا) لبدء إجراءات نزع الملكية طبقا لما ينص عليه قانون نزع الملكية رقم 91-11 ومرسومه التطبيقي رقم 93-186 دون زيادة أو نقصان، وهذه الخطوة إجبارية وملزمة بحيث يجب على نازع الملكية تبريرها⁽²⁾

¹ - انظر المادة 2 فقرة 1 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51، صادر في 01 أوت 1993 معدل ومتمم

² - KADI - HANIFI Mokhtaria ; Le régime juridique de L' enquête D' utilité Publique en matière d' expropriation ; Revue du centre de documents et de recherche administrative ; n 29 ; Alger ;2005 p76, et Philippe CHATEAUREYNAUD, Le contentieux administratif de L'expropriation, Th, Paris, 1977,p145

2- التحقيق الإداري المسبق و صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة

تبدأ إجراءات النزاع بصدور قرار فتح تحقيق في المنفعة العمومية من طرف الوالي المختص إقليميا، وهو تحقيق إداري يسبق الإعلان عن المنفعة العامة بموجب قرار، تجريه لجنة تحقيق مختصة لهذا الغرض، متكونة من ثلاثة أشخاص يكون احدهم رئيسا لها، تنتهي عملها في الأجل المحدد بتحرير محضر نهائي حول مدى وجود المنفعة العمومية من المشروع المزمع من عدمه ترفعه للوالي⁽¹⁾، وهذا التحقيق مفيد جدا في معرفة مدى أهمية المنفعة العامة من المشروع المزمع إنجازه، وما إذا كان لا يؤثر على المحيط وله انعكاسات سلبية على البيئة⁽²⁾، وعلى إثر هذا التحقيق يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية يجعل عملية النزاع ممكنة لكنها ليست إجبارية⁽³⁾.

3- التحقيق الجزئي و صدور قرار قابلية التنازل

بعد انتهاء المرحلة الأولى تبدأ مرحلة التحقيق الجزئي يتم بها محافظ مهندس عقاري، بهدف تحديد هوية الأملاك والملاك وأصحاب الحقوق العقارية، على أن يحول الملف يتضمن التحديد الدقيق للأملاك والملاك إلى الوالي ومنه إلى مصالح أملاك الدولة لتقدير قيمة التعويضات المستحقة⁽⁴⁾، ثم يحول الملف مع تقرير التعويضات مرة أخرى إلى الوالي الذي يقوم بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك،

¹- انظر المادة 4 لغاية المادة 9 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق

²- Mikhaïl xi aras, La propriété étude de philosophie du droit, presses universitaire de France, 1èr éditions, paris2004, p512

³- Alain LE TARNEC , Juridique et pratique de L' expropriation, Dalloz, Paris,1960

⁴- Humour Mohamed, Evaluation des biens et droits a exproprier , séminaire portant sur L' expropriation pour cause d' utilité publique , C N PII, Rouïba , Alger 1994,pp 10-23

يتم تبليغه للمعنيين ويكون خاضعا للطعن من كل ذي مصلحة حسب الإجراءات القانونية⁽¹⁾.

4- صدور قرار نزع الملكية

يعتبر قرار نزع الملكية آخر قرار إداري يصدر في عملية نزع الملكية، في حالات نص عليها القانون رقم 91-11، يخضع للتبليغ والشهر العقاري، ومن ثم يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات⁽²⁾.

الفرع الثاني: التأميم

لا يقل التأميم خطورة عن نزع الملكية للمنفعة العامة، رغم أنه يختلف عنه من نواح عدة، لذلك فهو يعد بمثابة قيد آخر يطال الملكية العقارية الخاصة، ولأكثر تفاصيل نتناول تعريفه (أولا)، ثم خصائصه (ثانيا).

أولا- تعريف التأميم

التأميم هو عمل من أعمال السيادة، وهو قيد على الملكية العقارية لصالح الملكية العامة للدولة مقابل تعويض، بهدف تحقيق المنفعة العامة. كما يقصد به نقل ملكية المشروع أو مجموعة من المشاريع الخاصة من ملكية الأفراد والشركات إلى ملكية الأمة، حتى تكون ملكا للجماعة، بقصد تحقيق صالح الجماعة مقابل تعويض أصحاب هذه الأملاك المؤممة⁽³⁾.

¹ - انظر المادة 16 وما بعدها من القانون رقم 91-11، المرجع السابق، والمادة 12 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق

² - انظر المواد 29 من القانون رقم 91-11، والمادة 40 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق

³ - د/ فتحي عبد الصبور، الآثار القانونية للتأميم والحراسة الإدارية على الأموال، الطبعة الثانية، عالم الكتب،

لذلك فإن التأميم هو نظام قانوني هدفه تحقيق المصلحة العامة، وه نتج انتشار المبادئ الاشتراكية، بدافع الضرورات الاجتماعية والاقتصادية، وهي تحقيق العدالة الاجتماعية، ومحاربة الطبقة عن طريق توزيع الملكية وعم الإبقاء عليها في أيدي أقلية من أفراد المجتمع⁽¹⁾.

وأما من الجانب الاقتصادي فهو يهدف إلى تحرير اقتصاد الدولة من الاحتكارات الأجنبية، واستثمار رؤوس أموالها الوطنية في خدمة الخطة الاقتصادية، كما تهدف إلى بسط هيمنتها على وسائل الإنتاج، وتسخيرها لصالح مجموع الشعب⁽²⁾.

ثانيا - خصائص التأميم

يتميز التأميم بالخصائص التالية:

1- هو إجراء سيادي

فهو من أعمال السيادة، تلجأ إليه الدولة لتحقيق أغراض اجتماعية واقتصادية وسياسية، من أجل تحقيق العدالة الاجتماعية، وتطوير اقتصادها، لذلك فهو يفلت من الرقابة القضائية على خلاف نزع الملكية الذي يخضع لهذه الرقابة.

2- هو إجراء من أجل تحقيق المنفعة العامة

وبذلك فهو يتفق مع إجراء نزع الملكية في هذا الهدف.

¹-TERRE François –SIMILE Philippe ; Droit civil ; Les biens ; 8^{ème} édition ; Dalloz ;

Paris 2012 , p22

²- صفاء الحافظ، القطاع العام وآفاق التطور الاشتراكي في العراق، المرجع السابق، ص 231

3- هو إجراء مقابل تعويض

وهو يتفق أيضا مع نزع الملكية في هذه الخاصة، إلا أن التعويضات عن التأميم غالبا ما تكون محددة إداريا، فهي لا تعبر عن القيمة الحقيقية للأموال المؤممة على خلاف نزع الملكية.

4- هو إجراء يتم بموجب قانون

لا يمكن اللجوء إلى التأميم بمجرد قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية، وإنما يكون بموجب قانون صادر عن السلطة التشريعية يجيز التأميم⁽¹⁾، يتصف بالعمومية والتجريد.

الفرع الثالث: المصادرة

تعد المصادرة من بين القيود والإجراءات الخطيرة على الأموال، لذلك فهي لا تقل خطورة عن بقية الإجراءات المشابهة، ولأجل تمييزها عن هذه الإجراءات، نتناول تعريفها (أولا)، ثم أنواعها (ثانيا)

أولا- تعريف المصادرة

المصادرة هي نوع من نزع الملكية جبرا عن صاحبها، وتكون المصادرة جنائية إذا جرت بحكم من المحكمة المختصة، أو أن تكون إدارية إذا جرت بموجب تشريع، أو قرار يصدر من الإدارة.

¹ - من تطبيقات التأميم في الجزائر، الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971 ملغى، حيث تم بموجبه تأميم الآلاف من الهكتارات الفلاحية من أراضي الملكية الفلاحية الخاصة وإعادة توزيعها في شكل تعاونيات فلاحية على صغار الفلاحين، لإحداث نقلة نوعية في القطاع الفلاحي وتوفير الأمن الغذائي وتحقيق التنمية الاقتصادية، إلا أن ذلك لم يحدث لأسباب كثيرة، لذلك باء هذا القانون بالفشل الأمر الذي أدى إلى إلغائه مطلع تسعينيات القرن الماضي بموجب القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

كما تعرف المصادرة بأنها جزاء توقعه الدولة ممثلة في قضائها في الحالات التي ينص فيها القانون على ذلك⁽¹⁾، لذلك لا يجوز للإدارة توقيع المصادرة بدون قانون.

ثانيا - أنواع المصادرة: المصادرة نوعان:

1- مصادرة عامة: وتتمثل بتجريد المحكوم عليه من جميع ممتلكاته، وهي تشبه الإعدام في العقوبات المدنية.

2- مصادرة خاصة: وهي المصادرة التي تنصب على مال معين بالذات وعليه تتميز المصادرة العامة عن المصادرة الخاصة فيما يلي:

المصادرة العامة تصدر بقرارات وتشريعات خاصة، على خلاف المصادرة الخاصة التي تصدر بحكم من المحكمة المختصة، إذ يتطلب ذلك وقوع جريمة من نوع الجناية أو الجنحة، وأن يتم ضبط الأشياء محل المصادرة بالشكل الذي لا يؤدي إلى الإخلال بحقوق الغير حسن النية، فضلا عن هذا فغن المصادرة قد تكون عقوبة مالية عينية من العقوبات التكميلية.

فالمصادرة هي بذلك عقوبة تفرض على الأشخاص، وهي جزاء لعمل خاطئ تمثل بفعل أو ترك، ولا يترتب عليها أي تعويض لأنها عقوبة، وأما محل المصادرة فغالبا ما يكون مالا منقولاً.

الفرع الرابع: الاستيلاء

الاستيلاء هو الآخر إجراء إداري تمارسه الجهة الإدارية المختصة في ظروف معينة تحقيقا للنفع العام والمصلحة الملحة، ولتمييزه على غيره من الإجراءات المشابهة، نتناول تعريفه (أولا)، ثم أنواعه (ثانيا).

¹ - د/ عبد الحكيم فودة، المرجع السابق، ص 25

أولاً - تعريف الاستيلاء

الاستيلاء هو وضع اليد على الملك من طرف السلطة الإدارية المختصة، إما بغرض نزع ملكيته، ويسمى بالاستيلاء الدائم، أو بإرجاعه إلى مالكه بعد انتفاء غرض وضعه تحت يد الإدارة⁽¹⁾، وهناك استيلاء من نوع آخر وهو الاستيلاء الفوري⁽²⁾. كما يقصد بالاستيلاء أو التسخير حصول السلطة الإدارية المختصة في الحالات الاستثنائية والاستعجالية على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية لفترة مؤقتة مقابل تعويض على فترة الاستيلاء، فهو يعني وضع اليد على الأموال المعنية بصفة مؤقتة لمواجهة حالات طارئة ومستعجلة⁽³⁾.

ثانياً - أنواع الاستيلاء

1- الاستيلاء الفوري

وهو الاستيلاء الذي يتم فوراً من طرف السلطة الإدارية المختصة للعقار بعد تمييزه في مهلة قصيرة ومحددة.

2- الاستيلاء المؤقت

يمكن للسلطة الإدارية المختصة القيام بالاستيلاء المؤقت على الشيء المملوك ملكية خاصة، وتقوم باستعماله للمنفعة العامة لمدة محددة على أن تعيده إلى صاحبه بالحالة التي كان عليها عند الاستيلاء، وتعويضه عن ذلك عما أصابه من تلف أو

¹ - إكرام فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون الدستوري، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق 2009، ص 131

² - د/ عبود عبد الطيف البلداوي، دراسة في الحقوق العينية الأصلية، ج 1، مطبعة المعارف، بغداد، 1975 ص 223

³ - د/ لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، دار الأمل للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الجزائر 2018، ص 53

نقص في القيمة⁽¹⁾، ويكون الهدف منه إما تمهيدا لنزع ملكيته، و إما مواجهة حالة طارئة تستلزم الاستيلاء المؤقت على العقار، وإما خدمة مشروع ذا منفعة عامة⁽²⁾.
وعليه فإن الاستيلاء المؤقت مقيد بحالة الضرورة، وله صورتان: إحداها مرتبطة بوقوع حادث تستوجب الاستيلاء المؤقت على العقارات نحو وقوع فيضانات، أو زلازل، أو كوارث طبيعية، أو حرائق...، إذ يمكن للإدارة في هذه الحالة القيام بإجراءات الاستيلاء مؤقتا، وهي إجراءات تتسم بالسهولة والمرونة والقصر وعدم التعقيد⁽³⁾، وأما الصورة الأخرى فهي الاستيلاء تمهيدا لنزع الملكية.

3- الاستيلاء الدائم

وهو نوع من أنواع نزع الملكية للنفع العام، كالاستيلاء على الأراضي الزراعية الزائدة لصالح الجماعة، حيث تدخل هذه الأملاك في ملكية الدولة من تاريخ صدور قرار الاستيلاء، وهو استيلاء غير شرعي والذي يعرفه القضاء الفرنسي على أنه كل مساس بالملكية العقارية التابعة لأحد الخواص تم في ظروف لا فعلا من أفعال التعدي كوضع اليد الفوري على الأموال في ظروف استثنائية حالت دون السماح للإدارة باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا، حيث يكون القاضي الإداري هو المختص وتلزم الإدارة بتسوية الإجراءات لاحقا⁽⁴⁾.

¹ - د/ مصطفى كمال وصفي، الاستيلاء في القانون الإداري، مجلة العلوم الإدارية، العدد الثاني، حزيران 1964،

ص 49

² - د/ عبد الحكيم فودة، المرجع السابق، ص 21

³ - انظر المواد من 677 إلى 681 مكرر 3 من القانون المدني، المرجع السابق

⁴ - REVET Thierry, propriété et droits réels s, Revue Trimestrielle de droit civil, Paris, Mars 2011, p154

المطلب الثاني

القيود الواردة للمصلحة الخاصة

تعد القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة من تطبيقات الوظيفة الاجتماعية للملكية، لذلك فإن هذه القيود ليست لصالح الأشخاص العامة فقط كالدولة وجماعاتها المحلية لتحقيق المنفعة العامة، وإنما أيضا لصالح مصالح أشخاص القانون الخاص لحماية مصالحهم الخاصة، كحق المرور لمالك الأرض المحصورة، ومراعاة قيود المظل والمناور (فرع أول)، ومضار الجوار غير المألوفة (فرع ثان).

الفرع الأول: حق المرور لمالك الأرض المحصورة، وقيد المظلات والمناور

نتناول حق المرور لمالك الأرض المحصورة (أولا)، ثم قيد المظلات والمناور (ثانيا).

أولا: حق المرور لمالك الأرض المحصورة

وهو الحق الذي نصت عليه المادة 693 من القانون المدني جاء فيها:

"يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

يتضح من خلال أحكام هذه المادة أن حق مالك الأرض المحصورة في الممر، يجب أن تتوفر فيه الشروط الآتية:

1- أن لا يكون للأرض المحصورة أي ممر يصلها بالطريق العام (الانحصار

الكلي)

2- أن يكون لها ممر على الطريق العام ولكنه غير كاف للمرور (الانحصار

الجزئي)، ويكون الممر غير كاف، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا

يمكن تسويتها ببذل أعمال باهضة لا تتناسب مع قيمة العقار، ويعتبر الممر عكس ذلك كافيا إذا كانت الأضرار عارضة يمكن إزالتها بنفقات قليلة، أو إذا وجد الممر على وجه الإباحة ما دام لم يمنع استعماله⁽¹⁾.

وفي المقابل لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو، وليس له أن يطالب أيضا بحق المرور إذا كان يتمتع بحق المرور على وجه الاتفاق وإما بحق المرور على وجه الإباحة ما دام المرور الإتفاقي لم ينقض بعد، وحق الإباحة لم يزل⁽²⁾.

3- أن يكون ذلك بطلب من المالك

4- أن يكون ذلك مقابل تعويض يتناسب مع حجم الأضرار المترتبة.

وفي كل الأحوال ينتقي حق طلب المرور إذا كان الحصر ناتجا عن المالك بإرادته هو، أو كان يتمتع بحق مرور اتفاقي، أو على وجه الإباحة، وهذا متى لا يزال الاتفاق قائما وحق الإباحة ساريا أيضا ولم يزل.

ثانيا: قيد المطلات والمناور

تعد المطلات⁽³⁾ والمناور⁽⁴⁾ من القيود التي ترد على حق استعمال الملكية العقارية، مما تحد منها دون مراعاة ما تقتضيه القوانين والأنظمة لاسيما في مجال

¹ - انظر المادة 694 من القانون المدني، المرجع السابق

² - انظر المادة 695 من القانون المدني، المرجع نفسه

³ - المطلات هي الفتحات التي ينشئها صاحب البناء في الحيطان حتى يتسنى له النظر منها إلى الخارج في الوضع العادي للإنسان، فضلا على أنها منفذا لدخول الضوء والهواء.

⁴ - المناور هي أيضا الفتحات التي يحدثها الشخص في الحائط كمنافذ للضوء والهواء إلى داخل المبنى دون رؤية جاره لارتفاعها على موضع القدم، لأكثر تفاصيل حول هذا الموضوع راجع، عبد الحميد عثمان محمد، المرجع

السابق، ص 127 وما بعدها

البناء، حيث يلزم المالك بعدم فتح مطل على مسافة أقل من مترين على جاره، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من الحافة الخارجية الشرفة، أو من النتوء⁽¹⁾.

كما لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل على ستين سنتيماً من حرف المطل، على أن هذا التحريم يبطل غذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام⁽²⁾.
لا تشترك أية مسافة لفتح المناور، التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها، ولا يقصد بها مرور الهواء ونفاذ النور، دون أن يمكن الاطلاع منها على العقار المجاور⁽³⁾.

الفرع الثاني: مضار الجوار غير المألوفة

نتناول تعريف المضار غير المألوفة (أولاً)، ثم شروط المضار غير المألوفة (ثانياً).

أولاً: تعريف المضار غير المألوفة

نتعرض للتعريف الفقهي⁽¹⁾، ثم التعريف القانوني⁽²⁾

1- التعريف الفقهي

تعرف المضار غير المألوفة بأنها الأذى البالغ غير المتسامح فيه الذي يلحق الغير بسبب استعمال الشخص لحقه⁽⁴⁾.

¹ - انظر المادة 709 من القانون المدني، المرجع السابق

² - انظر المادة 710 من القانون المدني، المرجع نفسه

³ - انظر المادة 711 من القانون المدني، المرجع نفسه

⁴ - د/ عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين، 2000

المرجع السابق، ص 77

كما تعرّف بأنها كل استعمال لحق الملكية يضر به جاره، ومتى تحقق هذا الضرر فإن استعمال حق الملكية يكون قد تم في خارج إطاره القانوني. كما يمكن تعريفها بأنها الأذى الذي يلحق الجار بسبب استعمال جاره لحقه على نحو يتجافى مع وظيفته الاجتماعية. وأما مزار الجوار المألوفة فهي الأذى الذي يتحملة الجار كنتيجة طبيعية لحالة الجوار ويجري التسامح فيه بين الجيران.

2- التعريف القانوني

صحيح أن المشرع الجزائري لم يعرّف مزار الجوار غير المألوفة أو حتى المألوفة، لكنه أشار إلى ذلك من خلال أحكام المادة 691 من القانون المدني والتي جاء نصها:

يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار غير المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المزار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له".

لذلك فإن مزار الجوار تتحقق بالنسبة للمشرع متى تجاوزت الحد المألوف مع مراعاة في هذه الحالة طبيعة العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين، وهذا لأن الأعراف تتباين، فقد يعد هذا الاستعمال للحق يتجاوز الحد المألوف في حين في منطقة أخرى لا يعد ذلك تجاوزا للحد المألوف، ولا يمكن للجار في هذه الحالة أن يرجع على جاره على خلاف الحالة الأولى، كما تراعى كذلك طبيعة العقارات في مزار الجوار.

ثانيا: شروط المضار غير المألوفة

يشترط في المضار غير المألوفة ما يلي:

- 1- أن يكون الضرر **بليغا**، أي جسيما من شأنه إخراج استعمال الحق من دائرة المشروعية
- 2- أن يكون الضرر **غير مألوف**، أي أنه ضرر يخرج من دائرة الأضرار المتسامح فيها، والتي ألفها الناس ويتجاوزونها إذا وقعت.
- 3- أن يكون الضرر **ناتجا عن استعمال الحق**، والحق هو المصلحة التي يقرها القانون ويحميها⁽¹⁾.

المبحث الخامس

وسائل إثبات الملكية العقارية

تنبت الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية بموجب عقود باعتبارها من أهم التصرفات الناقلة والمثبتة للملكية العقارية، وهي تصدر عن إرادتين، وقد تصدر عن إرادة واحدة كما سنرى لاحقا، وهي العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 (مطلب أول)، والعقود التوثيقية، وهي العقود الرسمية والعقود الاحتفالية، والعقود التصريحية (مطلب ثان)، وتوجد إلى جانب هذه العقود سندات قانونية أخرى وهي السندات الإدارية (مطلب ثالث)، والسندات أو الأحكام القضائية (مطلب رابع).

¹ - REVET Thierry, op cit, p145

المطلب الأول

العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971

وهو تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 يتضمن مهنة الموثق حيز التنفيذ⁽¹⁾، وهذه العقود تكتسي أهمية كبيرة في المعاملات العقارية باعتبارها أقدم العقود وأكثرها شيوعا، لانتسامها بالبساطة وسهولة الإجراءات وقلة التكاليف، لذلك فهي تشغل حيزا كبيرا في مجال الإثبات، ولإحاطة أكثر بهذه العقود نتناول تعريفها (فرع أول)، ثم بيان مدى حجيتها القانونية وهو الأهم (فرع ثان).

الفرع الأول: تعريف العقد العرفي

يعرف العقد العرفي بأنه سند معد للإثبات يتولى تحريره وتوقيعه أشخاص عاديون بدون تدخل الموظف العام⁽²⁾، فهو ذلك العقد الذي يتم تحريره وتوقيعه من دون اللجوء إلى إفراغه في الشكل الرسمي لدى الموثق.

كما يعرف بأنه ذلك العقد الذي يقوم بتحريره الأطراف فيما بينهم دون تدخل من جانب الموظف العام أو الضابط الاحتياطي⁽³⁾.

كما تعرف العقود العرفية بأنها تلك السندات التي لا تحرر من طرف ضابط عمومي أو موظف عام، أو شخص مكلف بخدمة عامة، ولا تخضع لشكلية معينة

¹ - أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78، صادر في 15

ديسمبر 1970 ملغى

² - د/ معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القاضي الإداري، مجلة المحاماة، عدد 4، الجزائر

2006، ص 74

³ - السيد صنوبر أحمد رضا، التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، مجلة المحكمة العليا،

عدد 2، الجزائر 2010، ص 107

أثناء تحريرها⁽¹⁾، كما لا يعد التصديق على توقيعات الأطراف من قبل ضابط الحالة المدنية إضفاء لرسمية هذا المحرر⁽²⁾.

فهو إذن عقد يبرم خارج مكاتب التوثيق، ولا يخضع للإجراءات والشكليات المعمول بها قانونا، يتم اللجوء إليه للتهرب من الجباية العقارية وأتعاب الموثق، ونقص السندات المثبتة للملكية العقارية⁽³⁾.

كالعقود التي يبرمها كاتب عمومي فهي عقود عرفية لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة من اكتسب العقار محل العقد العرفي بموجب عقد رسمي مطابق للقانون، ومشهر بالمحافظة العقارية⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: الحجية القانونية للعقود العرفية

لا يتمتع العقد العرفي بذات القوة الثبوتية التي يتمتع بها المحرر الرسمي مما يجعله لا تتوافر فيه كل الضمانات المتوفرة في هذا الأخير⁽⁵⁾، وشرطه الوحيد لصحته أن يكون موقعا من أطرافه وله تاريخ ثابت للاحتجاج به في مواجهة الغير. لذلك لا يكون للعقد العرفي حجية على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون هذا التاريخ ثابتا ابتداء:

¹ - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر 2009، ص 77

² - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغداددي، الجزائر 2010، ص 126

³ - رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014، ص 28

⁴ - فالعقد العرفي المبرم لدى كاتب عمومي فقط لا يرتب سوى حقوق شخصية لا أكثر، ولا يرتب في التشريع الجزائري أي حق عيني على العقار أو الحق العيني العقاري، لذلك فهو عقد غير ناقل للملكية العقارية.

⁵ - محمد بن عبد الوهاب حاج طالب، دور المحررات العرفية المعدة في الإثبات المدني، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1999، ص 196

- من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء⁽¹⁾.

وللإشارة فإنه بصور قانون التوثيق رقم 70-91⁽²⁾، والذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ الأول من يناير 1971، تم فرض الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان، وذلك بموجب أحكام المادة 12 منه جاء نصها:

"زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق".

لذلك فإنه تطبيقاً لأحكام هذه المادة المذكورة، فإنه يمكن التمييز بين مرحلتين فيما يتعلق بالحجية القانونية للعقود العرفية في إثبات الملكية العقارية، وذلك كالآتي:

أولاً: مرحلة ما قبل تاريخ أول يناير 1971

وهو تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 حيز التنفيذ، وهذه الفترة السابقة على صدوره لم تكن الشكلية الرسمية مشروطة في المعاملات المنصبة على العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى، وقد كانت تخضع لمبدأ الرضائية عملاً بأحكام

¹ - انظر المادة 328 من القانون المدني، المرجع السابق

² - أمر رقم 70-91، مرجع سابق

القانون الفرنسي الذي كان ساري المفعول آنذاك، مما يعني أنها تصرفات رسمية وقانونية رغم أنها عرفية لها كل الحجية القانونية في إثبات الملكية العقارية بلا منازع، فهي عقود صحيحة ومنتجة لآثارها شأنها في ذلك شأن العقود الرسمية⁽¹⁾. وكان يكفي في هذه العقود العرفية توافر أركان العقد من تراض بين الطرفين، وتحديد المبيع، وتحديد الثمن⁽²⁾.

إلا أنه بانتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، وذلك بموجب الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾، والنصوص التنظيمية المطبقة له⁽⁴⁾، فإنه أصبح لزاما على أصحاب هذه العقود العرفية الصحيحة ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 شهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لانتقال الملكية للمتصرف إليه طبقا للقانون⁽⁵⁾، كما اشترط هذا الأمر لإشهار الحق العيني وجوب إفراغه في الشكل الرسمي لدى الموثق، والعقود العرفية هي عقود غير توثيقية، لذلك فقد تم السماح بإشهار العقود العرفية هذه على مرحلتين:

¹ - انظر قرار المجلس الأعلى (غ م)، رقم 45689 مؤرخ في 1988/06/29، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص 32، وقرار المحكمة العليا، رقم 61783 مؤرخ في 1990/11/19، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص 38، وقرار المحكمة العليا رقم 348178 مؤرخ في

2006/4/12، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2006، ص 435

² - قرار المجلس الأعلى رقم 45312 مؤرخ في 1988/5/29، المرجع السابق

³ - أمر رقم 74-75، المرجع السابق

⁴ - مرسوم رقم 63-76، المرجع السابق

⁵ - انظر المادة 16 وما بعدها من الأمر رقم 74-75، المرجع السابق

1- السماح بإشهار العقود المحررة قبل أول مارس 1961

تم ذلك بتعديل أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري سالف الذكر، بموجب المادة 3 من المرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980⁽¹⁾، حيث تم السماح بإشهار هذه العقود ليكون لها بهذا الإشهار أصل ثابت للحق المشهر، علما أن الشهر قبل هذا التاريخ أي تاريخ أول مارس 1961 كان اختياريا ولم يكن إجباريا.

2- السماح بإشهار العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971

وذلك بتعديل مرة أخرى أحكام المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بموجب المرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993⁽²⁾، حيث تم السماح بإشهار العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971 وهو تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 يتعلق بمهنة التوثيق حيز التنفيذ.

وتتفيذا لأحكام المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المذكور أعلاه والمتعلقة بقاعدة أن لا يكون أي عقد قابلا للشهر ما لم يكن مفرغا في الشكل الرسمي، فإن أصحاب العقود العرفية هذه كان يكفيهم اللجوء إلى مكاتب التوثيق لتوثيق عقودهم حتى تكون قابلة للشهر بالمحافظة العقارية المختصة تطبيقا للقانون، أما العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت قبل أول يناير 1971 فإنه لا يمكن إثبات حجيتها القانونية إلا عن طريق القضاء⁽³⁾.

¹ - مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس

1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 38، صادر في 16 سبتمبر 1980

² - مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25

مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34، صادر في 23 ماي 1993

³ - انظر مذكرة صادرة عن الإدارة العامة للأموال الوطنية رقم 4618 مؤرخة في 2004/9/4، تتضمن عقارات واقعة في حساب المجهول.

ثانيا: مرحلة ما بعد تاريخ أول يناير 1971

تعد العقود العرفية المحررة بعد تاريخ أول يناير 1971 تاريخ دخول الأمر رقم 91-70 حيز التنفيذ عقود غير رسمية وهي باطلة بطلانا مطلقا لاشتراط الشكلية الرسمية بعد هذا التاريخ لاسيما بموجب المادة 12 من هذا الأمر، وهو ما أكده القضاء تطبيقا للقانون⁽¹⁾، لاسيما أيضا بعد التأكيد على الشكل الرسمي في تحرير المعاملات العقارية المنصبة على العقار والحقوق العينية العقارية، وذلك بموجب الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني بعد تعديله بالقانون رقم 88-14⁽²⁾.

المطلب الثاني

العقود التوثيقية

وهي العقود الخاضعة للشكل الرسمي لدى الموثق تحرر طبقا لما تقتضيه التشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال تحت طائلة البطلان، وهي عقود رسمية (فرع أول)، وعقود احتفالية (فرع ثان)، وعقود تصريحية (فرع ثالث).

الفرع الأول: العقود الرسمية

ننتاول تعريفها (أولا)، ثم أنواعها (ثانيا)

أولا - تعريف العقد الرسمي

1 - التعريف الفقهي

¹ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 196507 مؤرخ في 28/6/2000، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج2، الجزائر 2004، ص 262

² - انظر المادة 324 مكرر 1 من القانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مارس 1988، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 18، صادر في 05 مارس 1988

هي تلك العقود التي يحررها الموثق بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال و الترتيبات المنصوص عليها قانونا، تكون موقعة من طرفه، والمتعاقدين إذا حضروا⁽¹⁾.
يكتسب العقد الرسمي قرينة الرسمية من حيث صحة صدوره من الأشخاص الموقعين عليه والموظف العام، ولا يطعن فيه إلا بالتزوير ودون الحاجة إلى الاعتراف بها صراحة أو ضمنا⁽²⁾، فهو عقد ناقل للملكية لذلك يجب تحريره في الشكل الرسمي تطبيقا لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، ويكون خاضعا لإجراءات الشهر العقاري عملا بأحكام المادة 793 من القانون المدني، وكذا المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 سالف الذكر، وعملا أيضا بأحكام المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أن هذه الأحكام من النظام العام

2- التعريف القانوني

أما التعريف القانوني للعقد الرسمي، فقد نصت عليه المادة 324 من القانون المدني جاء نصها:

"العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

إلا أن المحكمة العليا أضافت على عناصر العقد الرسمي المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 324 المذكورة أعلاه عناصر أخرى لاعتبار العقد عقدا رسميا، وهو ما جاء في إحدى حيثيات قرارها المؤرخ في 21/10/1990 قولها:

"من المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محررا أمام الموثق محتوي على أصل الملكية مكرس لاتفاق الطرفين، محدد للمحل تحديدا نافيا

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة التاسعة، الجزائر 2013، ص 29

² - محمد عبد الوهاب حاج طالب، المرجع السابق، ص 196

للجهاالة، معاين لتسديد المبلغ أمام الموثق، مسجل لدى مصالح الشهر العقاري..."(1).

وأما تعريف العقد بصفة عامة فقد ورد بموجب المادة 54 من القانون المدني جاء نصها: "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما".

ثانيا - أنواع العقود الرسمية، وهي:

1- عقود البيع

يعد البيع هو التصرف القانوني الشائع في إبرام العقود الرسمية، يتحقق بتوفر أركانه وشروطه القانونية.

يحرر عقد البيع في الشكل الرسمي لدى الموثق، وإلا لا يكون لهذا العقد أي وجود قانوني(2).

2- عقود القسمة

عقد القسمة يعني قسمة وفرز شيء مملوك على الشيوخ ويتعدد فيه الشركاء، حيث تتم القسمة بموجب عقد توثيقي يخضع لما تخضع له العقود الشكلية بوجه عام من شروط وإجراءات، تحت طائلة البطلان.

3- عقد المبادلة

وهو أيضا عقد من العقود التي تخضع للأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانونا، وهو عقد تسري عليه أحكام عقد البيع بالقدر الذي تسمح به المقايضة، ويعتبر

¹ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 68467 مؤرخ في 1990/10/21، المجلة القضائية، العدد1، الجزائر 1992، ص 84

² - انظر قرار المحكمة العليا رقم 210419 مؤرخ في 2000/2/26، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 2001، ص 18

كل من الطرفين المتقايضين بائعا للشيء محل المقايضة ومشترا له⁽¹⁾، فهو من عقود التمليك بمقابل، غير أن المقايضة هي مبادلة شيء بشيء لا يكون أيهما مبلغا من النقود⁽²⁾

لذلك فهو عقد يجب إخضاعه للشكل الرسمي عملا بأحكام المادتين 324 مكرر 1 و415 من القانون المدني تحت طائلة البطلان وهو ما أكده القضاء تطبيقا للقانون⁽³⁾.

4- عقد البيع على التصاميم

يحرر عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار بالحفظ العقاري⁽⁴⁾، وهذا تطبقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري⁽⁵⁾، وأحكام القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽⁶⁾، حيث يتم بموجبه تحويل الملكية العقارية على مراحل من طرف المرقي العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني موازاة مع تقدم الأشغال⁽⁷⁾.

¹ - انظر المادة 415 من القانون المدني، المرجع السابق

² - رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، مصر 2006، ص 401

³ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 255411 مؤرخ في 2002/2/26، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2004، ص 80

⁴ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 664290 مؤرخ في 2011/07/14، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، الجزائر 2012، ص 363

⁵ - انظر المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، صادر في 03 مارس 1993 ملغى

⁶ - قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 6 مارس 2011

⁷ - انظر المادة 28 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق

لذلك فعقد البيع على التصاميم هو عقد من العقود التوثيقية، يحرر وجوبا في الشكل الرسمي⁽¹⁾، تحت طائلة البطلان⁽²⁾، يشتمل وجوبا على وصف البناء، آجال التسليم، السعر التقديري وكيفيات مراجعته إن اقتضى الأمر، وشروط الدفع وكيفياته، وطبيعة الضمانات المكرسة.

يسجل عقد البيع على التصاميم ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة، يخص البناء و الأرضية التي شيد عليها البناء، يثبت لفائدة المكتب الحقوق العينية العقارية موضوع التصرف حسب تقدم الأشغال، لغاية نقل الملكية التامة بعد شهر شهادة المطابقة التي تخوّل المعني استعمال البناء، تطبيقا لأحكام المادة 39 من القانون رقم 04-11 وتمكنه من الحيابة الفعلية ومن ثم حرية التصرف فيه.

5- عقد القاضي الشرعي

تعد العقود التي يحررها القاضي الشرعي سابقا عقودا رسمية لإثبات الملكية العقارية، لها كل الحجية القانونية وتتمتع بصفة الرسمية، وهو ما أكده القضاء البطلان⁽³⁾.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن العقود التوثيقية لا يمكن إبطالها إلا بالطعن فيها بالتزوير⁽⁴⁾، لأن العقد التوثيقي يتمتع بالحجية المطلقة ولا يمكن إثبات عكس مضمونه إلا عن طريق الطعن فيه بالتزوير⁽⁵⁾.

¹ - انظر المادة 34 من القانون رقم 11 - 04، المرجع نفسه

² - انظر قرار المحكمة العليا رقم 436937 مؤرخ في 19 / 11 / 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص 193

³ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 487496 مؤرخ في 17/12/2008، المرجع السابق

⁴ - انظر المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني، مرجع سابق

⁵ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 739034 مؤرخ في 14/11/2012، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، الجزائر 2013، ص 350

الفرع الثاني: العقود الاحتفالية

تعد العقود الاحتفالية عقوداً رسمية تخضع للشكل الرسمي تطبيقاً للقانون، وهي عقد الهبة (أولاً)، والوصية (ثانياً)، والوقف (ثالثاً)، وسميت بهذا الاسم لكونها تتم بدون مقابل، وبحضور شاهدين تحت طائلة البطلان.

أولاً: عقد الهبة

الهبة تملك بلا عوض، ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على إنجاز الشرط⁽¹⁾، فهي تتم بدون مقابل لأنها من عقود التبرع، وتتعقد بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة، مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات، والإجراءات الخاصة في المنقولات، وإذا اخل أحد القيود السابقة بطلت الهبة⁽²⁾، وعليه فإن الهبة عقد يقع بين الأحياء يتحقق بالإيجاب والقبول متطابقين، لذلك فالهبة ليست التزاماً بالإرادة المنفردة كونها تستلزم قبول الموهوب له⁽³⁾.

كما أنه باعتبار الهبة عقد يجب تحقق أركانه من محل وسبب وتراض وشكل الحيازة، وشروط الصحة وتتمثل في الرضا الصحيح الخالي من أي عيب يفسده من إكراه وتدليس وغيرهما.

وعليه فإن طبيعة عقد الهبة هو عقد مدني، وهي من التصرفات الناقلة للملكية للموهوب له، ويشترط لصحتها أيضاً تحريرها في الشكل الرسمي وبحضور شاهدين⁽⁴⁾، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان⁽¹⁾.

¹ - انظر المادة 202 من القانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24،

صادر في 12 جوان 1984 معدل ومتمم

² - انظر المادة 206 من القانون رقم 84-11، المرجع نفسه

³ - شيخ نسيم، الرجوع في الهبة في القانون الجزائري، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، الجزائر 2013،

ص 91

⁴ - انظر المادة 324 مكرر 3 من القانون المدني، المرجع السابق

ثانياً: عقد الوصية

تعتبر الوصية تصرف لما بعد الموت، يهدف إلى نقل ملكية شيء أو حق آخر إلى الموصى له⁽²⁾، فهي عقد احتفالي تخضع للشكل الرسمي، فهي تعد من أسباب اكتساب الملكية، تصح بمجرد تحريرها أمام موثق تحت طائلة البطلان⁽³⁾.
تخضع للشهر بعد الوفاة تطبيقاً لأحكام المادة 16 من الأمر رقم 74-75، وهو ما أكدته القضاء تحت طائلة البطلان⁽⁴⁾.

ثالثاً: عقد الوقف

الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصرف بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر والخير، وهو من أعمال التبرع، وهو نوعان، وقف خاص ووقف عام⁽⁵⁾
يحرر عقد الوقف في الشكل الرسمي أمام الموثق تطبيقاً لأحكام القانون⁽⁶⁾، و إلى الشهر بالمحافظة العقارية دون أن تطبق هذه الأحكام بأثر رجعي وهو ما أكدته

¹ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 103056 مؤرخ في 1994/11/9، نشرة القضاء، عدد 51، الجزائر 1997، ص 67، والقرار رقم 389338 مؤرخ في 2007/11/21، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008 ص 159

² - محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مكتبة الثقافة، الأردن 1999، ص 29

³ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 160350 مؤرخ في 1997/12/23، المجلة القضائية، عدد 2، ص 130

⁴ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 665688 مؤرخ في 2011/7/14، مرجع سابق

⁵ - انظر المادتين 3 و 6 من القانون رقم 91-10، المرجع السابق

⁶ - انظر المادة 41 من القانون رقم 91-10، المرجع السابق، والمادة 12 من القانون رقم ??? يتضمن قانون التوثيق،

القضاء⁽¹⁾، لذلك جاء في قرار للمحكمة العليا أن إلغاء عقد الحبس بسبب عدم إفراغه في الشكل الرسمي خطأ في تطبيق القانون لأنه صادر قبل صدور قانون الأسرة⁽²⁾.
وأما من حيث الإثبات، فإنه طبقاً لأحكام قانون الأسرة يثبت الوقف بما تثبت به الوصية طبقاً للمادة 191 من هذا القانون⁽³⁾، وبالعودة لأحكام المادة 119 من قانون الأسرة نجدها تنص على أنه تثبت الوصية: بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية.

الفرع الثالث: العقود التصريحية

سميت بالعقود التصريحية لأنها تتم بموجب تصريح يدلي به المعني أمام الموثق المسؤول عن تحرير العقد، حيث يقتصر دور هذا الأخير على تلقي التصريحات، وشهادة الشهود، ويشترط في هذه العقود وجوب تحريرها طبقاً للمقتضيات القانونية، تحت طائلة البطلان، وهذه العقود هي: عقد الشهرة (أولاً)، والشهادة التوثيقية (ثانياً).

¹ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 653961 مؤرخ في 2011/05/12، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، الجزائر 2012، ص 175

² - انظر قرار المحكمة العليا رقم 234655 مؤرخ في 1999/11/16، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، الجزائر 2001، ص 268

³ - انظر المادة 117 من القانون رقم 84-11، المرجع السابق

أولاً - عقد الشهرة

تم استحداث عقد الشهرة بموجب المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الملغى (1)

1- شروط تحرير عقد الشهرة

يشترط لتحرير عقد الشهرة ما يلي:

- أن يكون العقار محل تحرير عقد الشهرة موجود في بلدية غير ممسوحة
- أن يكون العقار محل تحرير عقد الشهرة يقبل التملك الخاص (من نوع ملك)
- أن تكون الحيابة متوفرة على أركانها وشروطها القانونية، وعلى مدة التقادم المكسب تطبيقاً لأحكام المادة 827 من القانون المدني، وهي خمس عشرة (15) سنة من تاريخ الحيابة (2).

2- الحجية القانونية لعقد الشهرة

عقد الشهرة هو عقد يتم تحريره بناء على مجرد تصريح المعني، كما أن دور الموثق في هذه الحالة سلبي بحيث يقتصر على تلقي التصريحات التي يدلي بها المعني، وهذه التصريحات يمكن دحضها بتقديم الدليل العكسي (3)، لذلك فإن حجيته في الإثبات ضعيفة لاسيما في حال المنازعة في الحيابة، حيث يتعين على القضاة في

¹ - مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر في 24 مايو 1983 ملغى بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق

² - انظر المادة 1 و 2 من المرسوم رقم 83-353، المرجع السابق

³ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 251665 مؤرخ في 2003/9/24، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2005، ص 291

هذه الحالة التحقق من الطرف الذي يمارس الحيابة الفعلية، رغم أنه عقد شكلي يخضع لما تخضع له بقية العقود الرسمية من شكليات وإجراءات لاسيما إجراء الشهر العقاري.

وعليه فإنه يستوجب على القضاة في هذه الحالة عدم الاكتفاء بعقد الشهرة بقيام التقادم المكسب، بل يجب التأكد من قيام الحيابة طبقا للقانون.

ثانيا: الشهادة التوثيقية

يمكن تعريف الشهادة التوثيقية بأنها عبارة عن إعلان أو تصريح من الورثة الشرعيين أمام الموثق بوفاء مورثهم لتحرير هذه الشهادة من أجل إثبات انتقال الملكية لهم طبقا للقانون⁽¹⁾، ولو أن الملكية تنتقل بقوة القانون بمجرد الوفاة⁽²⁾.

وتعد هذه الشهادة من جملة العقود التصريحية الناقلة للملكية والأملك العقارية سواء في الشيع أو بالحصص المفردة متى استوفت إجراءات شهرها بالمحافظة العقارية المختصة.

لذلك فهذه الشهادة هي أداة لنقل ملكية المتوفى المشهرة لفائدة الورثة الذين تثبت الفريضة استحقاقهم الإرث مع إتمام إجراءات الشهر، وهي تشكل إحدى دعائم نظام الشهر العيني المبني على المسح العام للعقارات المبنية وغير المبنية، وكذا على البطاقات العقارية الممسوكة من قبل المحافظات العقارية⁽³⁾.

¹ - انظر المادة 91 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق

² - انظر المادة 15 من الأمر رقم 75-74، المرجع السابق

³ - الطيب محمد الحبيب، الشهادة التوثيقية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج3، الجزائر 2001، ص 36

المطلب الثالث

السندات الإدارية

وهي السندات التي تصدر عن السلطات الإدارية العمومية المختصة، وهي إما إدارة أملاك الدولة، أو المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أو عن الجماعات المحلية، وذلك حسب الحالة وطبقاً للقانون، وهي العقود الإدارية (فرع أول)، والشهادات الإدارية (فرع ثان)، والسندات الإدارية (فرع ثالث).

الفرع الأول: العقود الإدارية

وهي العقود التي تعدها وتسلمها إدارة أملاك الدولة وجماعاتها المحلية حسب الحالة، وهي، عقود التنازل عن الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية (أولاً)، وعقود التنازل عن أملاك الدولة (ثانياً)، وعقود الاستصلاح (ثالثاً)، وعقود التنازل عن الأراضي الصحراوية المستصلحة (رابعاً)، والعقود الإدارية في إطار تسوية الأبنية غير المشروعة (خامساً)، وعقود البيع المحررة في إطار قانون الأملاك الوطنية (سادساً)، وعقود منح الامتياز (سابعاً).

أولاً - عقود التنازل عن الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية

وهذه العقود تتعلق بالأراضي القابلة للتعمير والداخلة في المحيط العمراني، والتي تم إدماجها في الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بموجب الأمر رقم 26-74 مؤرخ في 20 فبراير 1974 سالف الذكر، والملغى بموجب القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، وهي تخضع لأحكام المرسوم رقم 27-76 مؤرخ في

¹ - ملغى بموجب المادة 88 من القانون رقم 25-90، المرجع السابق

07 فبراير 1976، يتضمن الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية⁽¹⁾.

ثانيا - عقود التنازل عن أملاك الدولة

وهي العقود الإدارية تتضمن التنازل عن ملك عقاري عمومي في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 01-81 مؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن أملاك الدولة ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري⁽²⁾.

ثالثا - عقود الاستصلاح الفلاحي

وهي عقود إدارية تمنح في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية⁽³⁾، ولأحكام المرسوم رقم 83-724 مؤرخ في 10 ديسمبر 1983⁽⁴⁾.

رابعا - عقود التنازل عن الأراضي الصحراوية المستصلحة

وهي العقود التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 92-289 مؤرخ في 06 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابه⁽¹⁾.

¹ - مرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 07 فبراير 1976، يتضمن الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، ج ر عدد 17، صادر في 27 فبراير 1976

² - قانون رقم 01-81 مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 1، صادر في 6 يناير 1981، ملغى

³ - قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 17، صادر في 25 جوان 1983

⁴ - مرسوم 83-724 مؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، صادر في 13 ديسمبر 1983

خامسا - العقود الإدارية لتسوية الأبنية غير المشروعة

وهي العقود التي تخضع لأحكام المرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراض عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غي مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن⁽²⁾.

سادسا: عقود البيع المحررة في إطار قانون الأملاك الوطنية

وهذه العقود الإدارية المحررة طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1930، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ومرسومه التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، وتسييرها ويضبط كفيات ذلك سالف الذكر.

سابعا: العقود الإدارية لمنح الامتياز

وهي العقود المحررة تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه⁽³⁾.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 92-289 مؤرخ في 06 يوليو 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في

المساحات الاستصلاحية وكفيات اكتسابها، ج ر عدد 55، صادر في 07 يوليو 1992

² - مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراض عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر عدد 34، صادر في 14 أوت 1985

³ - مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه، ج ر عدد 83، صادر في

17 ديسمبر 1997

الفرع الثاني: الشهادات الإدارية

تم استحداث شهادات الملكية من خلال تشريعات مختلفة كالأمر رقم 71-73 يتضمن الثورة الزراعية، والمرسوم رقم 73-23، والقانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري كما سنرى، شهادات إدارية لإثبات الملكية العقارية في حالة عدم وجود سند يثبتها، وتتمثل في شهادات الملكية (أولا)، وشهادة الحيازة (ثانيا).

أولا- شهادات الملكية

1- شهادة الملكية المستحدثة بموجب المرسوم رقم 73-32

تم بموجب هذا المرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 5 يناير 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁾، استحداث شهادة الملكية تسلم للمعني بعد إجراء تحقيق عقاري لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة أثناء تطبيق عمليات الثورة الزراعية في تراب بلدية معينة، وهذا في غياب سند قانوني مطابق للتشريع الجاري به العمل⁽²⁾.

وعليه يتعين في هذه الحالة على المعني الذي ليس بحوزته سند ملكية يثبت ملكيته العقارية الفلاحية الخاصة، أن يقدم خلال عمليات إحصاء الأراضي تصريحا إلى المجلس الشعبي البلدي الموسع يبين الصفة التي يستغل بها الأرض الفلاحية المعنية يكون مرفقا بملف.

وبعد إجراء تحقيق من طرف اللجنة التقنية البلدية بتكليف من المجلس الشعبي البلدي الموسع بخصوص الملكية، تحرر محاضر نهائية يتم إرسالها إلى الوالي المختص إقليميا للتصديق عليها بواسطة قرارات، تكون محل طعن من كل ذي صفة

¹ - مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 5 يناير 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، صادر

في 20 فيفري 1973

² - انظر المادة 15 من المرسوم رقم 73-32، المرجع نفسه

أمام لجنة الطعن الولائية، وأما في حالة عدم الطعن فيها توجه قرارات الوالي مع المحاضر النهائية إلى مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري من أجل تحرير شهادات الملكية وتسليمها للمعنيين تتضمن الاعتراف لهم بالملكية.

2- شهادة الاعتراف بالملكية المستحدثة بموجب المرسوم رقم 724-83

تم بموجب هذا المرسوم رقم 724-83 مؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية سالف الذكر، حيث يتم تسليم المترشح للاستصلاح الأراضي الفلاحية الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة تطبيقاً لأحكام القانون رقم 83-18 شهادة اعتراف بالملكية من طرف المجلس الشعبي البلدي.

3- شهادة الملكية المستحدثة بموجب التعلية رقم 121 مؤرخة في 03 أوت

2008

تم بموجب هذه التعلية⁽¹⁾، استحداث شهادة ملكية بخصوص العقار المخصص للسكن الريفي للاستفادة من الإعانة المالية المخصصة من طرف الدولة، وهذا في حالة عدم وجود بحوزة المعني ما يثبت ملكيته للوعاء العقاري، حيث تحل في هذه الحالة شهادة الملكية تسلمها مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً تحل محل سند الملكية.

ثانياً: شهادة الحيازة

نتناول تعريف شهادة الحيازة (1)، ثم آثارها القانونية (2)

¹ - تعلية وزارية (عن الوزير الأول) رقم 121 مؤرخة في 3 أوت 2008 تتعلق بالعقار المخصص للسكن الريفي، إلا أن هذه التعلية لم يتم تطبيقها على أرض الواقع، نظراً لوجود شهادة الحيازة التي يمكن اللجوء إليها قانوناً.

1- تعريف شهادة الحيابة

هي شهادة إدارية مستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، يعدها ويسلمها رئيس البلدية بناء على ملف يقدمه المعني، تخول صاحبها فقط سلطتي الاستعمال والاستغلال دون سلطة التصرف القانوني لحين اكتساب الملكية بالطرق القانونية. فهي إذن شهادة إدارية اسمية تتعلق بشخص المستفيد، يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم⁽¹⁾، وهي تمنح فقط على الأراضي غير المبنية تطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري دون الأراضي المبنية⁽²⁾، وهو ما أكده القضاء⁽³⁾.

2- آثارها القانونية

ترتب شهادة الحيابة المعدة والمسلمة طبقا للقانون آثارا قانونية كالآتي:

- أن شهادة الحيابة لا تغير في الوضعية القانونية للعقار أو الحق العيني العقاري محل الحيابة، فهو يبقى ملكا لمالكة الحقيقي إذا ظهر، وهو ما نصت عليه المادة 43 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 جاء فيها:

"لا يترتب على تسليم شهادة الحيابة تغيير في وضعية العقار القانونية".

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها المستحدثة بموجب القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991، معدل ومتمم

² - انظر المادتين 2 و39 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق

³ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 72039 مؤرخ في 14/06/2012، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2،

الجزائر 2012، ص 407

- شهادة الحياة هي شهادة إدارية اسمية مرتبطة بشخص الحائز أو الحائزين على الشيوخ لا يجوز بيعها، وهي غير قابلة للتنازل عنها سواء بمقابل أو بدون مقابل، وإذا توفي الحاصل على شهادة الحياة أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحياة إن اقتضى الأمر مدة سنة(1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم، ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحياة القديمة، دون معاودة التحري والتحقيق في الحياة، وهي تنتقل بجميع صفاتها الممارسة من طرف المورث إلى غاية وفاته وإلى كل الورثة دون تمييز⁽¹⁾، وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة⁽²⁾.

- يمكن لصاحب شهادة الحياة تأسيس رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحياة ويكون ذلك ضمنا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد⁽³⁾، ولدى مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص⁽⁴⁾.

- يمكن لصاحب شهادة الحياة الحصول على رخص التعمير وبالتالي الاستفادة من أحكام قوانين التهيئة والتعمير⁽⁵⁾، بطلب الحصول على رخصة بناء أو رخصة هدم أو

¹ - انظر قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 300879 مؤرخ في 2005/09/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2005، ص 359

² - انظر المادة 42 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق

³ - انظر المادة 44 من القانون رقم 90-25، المرجع نفسه

⁴ - انظر مذكرة صادرة عن الإدارة العامة لأملاك الدولة رقم 4123 مؤرخة في 1991/10/14، تتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحياة المستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25

⁵ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم

رخصة تجزئة، رغم أن هذه الرخص لاسيما رخصة البناء لا تسلم إلا للمالك بسند رسمي مطابق للقانون⁽¹⁾.

- تخضع طلب تسليم شهادة الحيازة وشهادة الحيازة لإجراء الإشهار العقاري رغم أنه في هذه الحالة غير ناقل للملكية.

- يمكن لصاحب شهادة الحيازة اكتساب العقار محل الحيازة بالتقادم المكسب تطبيقاً لأحكام المادة 827 من القانون المدني من تاريخ تحرير شهادة الحيازة أو شهرها بالمحافظة العقارية المختصة، وهو ما أكدته القضاء تطبيقاً للقانون⁽²⁾.

وعليه ما دامت شهادة الحيازة تصفى وضعيتها في إطار عمليات المسح العام للأراضي بمقتضى الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 ديسمبر 1975 يتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾، تطبيقاً لأحكام المادة 47 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، فإنه أقصى ما يمكن الحصول عليه من هذه الشهادة هو الترقيم المؤقت إما:

أ- لأربعة أشهر في حالة إثبات الحائز مدة التقادم المكسب (15 سنة من تاريخ وضع اليد)

ب- لسنتين في حالة عدم التمكن من إثبات هذه المدة، أي في كل الأحوال الأخرى⁽⁴⁾.

¹- انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المرجع نفسه

²- انظر قرار المحكمة العليا (غ ع)، رقم 508386 مؤرخ في 2009/3/11، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2009، ص 241

³- انظر المادة 47 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق

⁴- راجع المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق

وأما في حالة عدم إجراء عمليات المسح بالبلدية المعنية وقد تم توفر مدة الحيابة على أساس التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني⁽¹⁾، فلصاحب شهادة الحيابة يمكنه في هذه الحالة الاستفادة من أحكام القانون رقم 07-02 للحصول على سند ملكية⁽²⁾، وذلك بموجب طلب فتح تحقيق عقاري يوجهه المعني للمدير الولائي للحفظ العقاري، بهدف معاينة الحيابة المطابقة في عين المكان ووفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها بموجب التنظيم⁽³⁾.

وأما إذا نازعه أحد في الحيابة فلصاحب شهادة الحيابة أيضا الدفع بمدة التقادم المكسب وعليه أن يثبتها لأن المدة من النظام العام، وإذا تحقق له ذلك صدر لصالحه حكم قضائي مدني يقوم بعد استنفاده لطرق الطعن مقام سند الملكية العقارية، يكون خاضعا للإشهار العقاري تطبيقا للقانون.

وللتذكير فإن شهادة الحيابة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري تأتي كتطبيق لأحكام المادة 30 من القانون نفسه، والتي تشترط السند الحيازي لكل ملك عقاري أو شاغل إياه ليبرر حيازته أو شغله للعقار⁽⁴⁾.

الفرع الثالث: السندات الإدارية

وتتمثل هذه السندات الإدارية في الدفتر العقاري (أولا)، وسند الملكية (ثانيا)

¹ - وهذا تطبيقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني، المرجع السابق

² - قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007

³ - مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر في 25 مايو 2008

⁴ - مجيد مخلوفي، شهادة الحيابة وتطبيقاتها، نشرة القضاة، العدد 57، ص 143

أولاً - الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو سند إداري يسلمه المحافظ العقاري المختص إقليمياً بعد إجراء عمليات المسح العام للأراضي وإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة، يكون في حالة الترقيم النهائي أو بعد فوات مدة الترقيم المؤقت وعدم وجود اعتراضات واحتجاجات وظهور ما يثبت ملكية العقار للغير⁽¹⁾.

وعليه فإن الترقيم العقاري أنواع:

1- الترقيم العقاري النهائي

ويكون في حالة إثبات الملكية العقارية بسند رسمي مطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في مجال إثبات الملكية العقارية⁽²⁾.

2- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

ويكون في حالة تمكن المعني من إثبات الحيازة الحقيقية المتوفرة على مدة اكتساب العقار بالتقادم المكسب⁽³⁾، وهي مدة خمس عشرة (15) سنة كاملة تطبيقاً لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة⁽⁴⁾.

3- الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2)

ويكون هذا في حالة عدم تمكن المعني من إثبات الحيازة المتوفرة على مدة التقادم المكسب، حيث يتم ترقيم عقاره ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين على أن يرقم ترقيميا

¹ - راجع المواد 13 و14 و15 من المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق

² - لأكثر تفاصيل حول وسائل إثبات الملكية العقارية المطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، راجع، د/ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة مولود

معمر تيزي وزو، الجزائر 2016، ص 296 وما بعدها

³ - انظر المادة 13 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق

⁴ - انظر المادة 827 من القانون المدني، مرجع سابق

نهائيا باسمه وتسليمه الدفتر العقاري بعد انقضاء هذه المدة وعدم ظهور المالك الحقيقي، وعدم وجود أي اعتراض خلال مدة الترقيم المؤقت⁽¹⁾، ويمكن في خلال مدة الترقيم المؤقت تسليم المحافظ العقاري المالك الظاهر المرقم باسمه العقار بناء على طلبه شهادة ترقيم مؤقت تخول له بعض الصلاحيات للتمتع بالملكية دون إمكانية التصرف فيها بشتى أنواع التصرفات القانونية الممكنة⁽²⁾، كما تعطيه صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا⁽³⁾.

ثانيا - سند الملكية

هو سند إداري يصدر عن المدير الولائي للحفظ العقاري بعد إجراء تحقيق عقاري شامل من طرف محقق عقاري لمعاينة الحياة الحقيقية المطابقة للقانون وتكون متوفرة على مدة كتساب العقار بالتقادم المكسب، تطبيقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني.

لذلك فهو سند إداري حل محل عقد الشهرة سابقا المستحدث بموجب المرسوم رقم 352-83 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 سالف الذكر، نظرا للإشكالات التي رتبها هذا العقد لكونه يعتمد لتحريره على مجرد تصريحات يدلي بها المعني أمام الموثق، حيث يقوم هذا الأخير بإخطار البلديات ومصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومصالح المسح لتحديد وضعية العقار القانونية محل طلب تحرير عقد الشهرة، وفي غياب الرد في الأجل القانوني يقوم الموثق بتحرير العقد ليتبين

¹ - انظر المادة 14 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق

² - انظر المادة 10 من القانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، صادر في 29 ديسمبر 2003

³ - قرار المحكمة العليا رقم 367715 مؤرخ في 2006/11/15، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2،

الجزائر 2006، ص 411

بعدها أنه تم تحريره على غير محله القانوني، وهو ما أثار نزاعات لا تعد ولا تحصى أمام القضاء المختص لطلب إبطال هذا العقد واسترداد العقار محل هذا العقد.

ومن بين هذه الإشكالات تحريره على أملاك عامة تابعة للدولة تخرج من دائرة ونطاق تحرير هذا العقد، وعلى أملاك خاصة لها عقود مشهورة أو غير مشهورة، مما أصبح يشكل خطرا على هذه الأملاك وأخرى، لذلك تم إلغاؤه واستبداله بسند الملكية المستحدث بموجب القانون رقم 07-02، حيث أصبحت الدولة بدل الموثق ممثلة في المدير الولائي للحفظ العقاري هي من تجري التحقيقات الميدانية عن طريق محقق عقاري تعينه لهذا الغرض للتأكد من توفر الحيابة القانونية لاسيما شرط المدة على إثر طلب يقدمه المعني للحصول على هذا السند الإداري لإثبات ملكيته العقارية على أساس التقادم المكسب⁽¹⁾، ووفق إجراءات نص عليها التنظيم⁽²⁾.

وعليه فإنه من مزايا ومميزات هذه الإجراءات الجديد للحصول على سند الملكية هو تجنب التعدي على أملاك الغير لاسيما الأملاك التابعة للدولة وجماعاتها المحلية، وهي أملاك عامة يحميها القانون من إمكانية تملكها بالتقادم المكسب، خاصة إذا علمنا أن مديرية الحفظ العقاري هي من تشرف وتدير هذه التحقيقات العقارية وهي على دراية تامة بالوضعية القانونية للعقار العني محل طلب فتح تحقيق عقاري للحصول على سند ملكية.

أما من عيوب هذه الإجراءات الجديد هو ببطء سير الإجراءات للاستجابة لطلبات المعنيين للحصول على سندات ملكية تطبيقا لأحكام القانون رقم 07-02، نظرا لنقص عدد المحققين العقاريين، وتزايد عدد الملفات، على خلاف عقود الشهرة سابقا والتي كانت تتميز ببسر وسهولة الإجراءات والتي كانت تتم أمام موثق ليس إلا.

¹ - نصت على هذه الشروط المادة 2 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق، وتستثنى من هذه الأحكام

الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش، والأملاك الوقفية.

² - أي المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق

المطلب الرابع

السندات القضائية

تعد السندات القضائية النهائية التي تصدر عن القضاء المختص، والخاضعة للشهر العقاري بمثابة سندات ملكية حقيقية تثبت الملكية العقارية بلا منازع شأنها شأن سندات الملكية الصادرة عن الجهات المدنية المختصة، بشرط أن تكون تعكس الوضعية المادية للعقار المعني، لاسيما من حيث الحدود والمساحة وهوية المعني وغيرها، وتتمثل هذه الأحكام القضائية التي تقوم مقام سندات الملكية العقارية في الحكم القضائي لرسو المزاد العلني (فرع أول)، والحكم القضائي المثبت لصحة العقد العرفي (فرع ثان)، الحكم القضائي لتثبيت الوعد بالبيع العقاري (فرع ثالث)، الحكم القضائي المثبت للتقادم المكسب (فرع رابع)، الحكم القضائي المثبت لقسمة المال الشائع (فرع خامس).

الفرع الأول: الحكم القضائي لرسو المزاد العلني

وهو الحكم القضائي الذي يصدر لصالح الراسي عليه المزاد العلني غير قابل للطعن، فهو يثبت الملكية العقارية للراسي عليه المزاد بعد إتباع واحترام الإجراءات القانونية بهذا الصدد⁽¹⁾، يكون خاضعا للشهر العقاري لانتقال الملكية طبقا للقانون⁽²⁾.

الفرع الثاني: الحكم القضائي المثبت لصحة العقد العرفي

قد ينازع أحد الأشخاص الحائز بعد عرفي ثابت التاريخ قبل أول يناير 1971، وهو تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 سالف الذكر حيز التنفيذ، ففي هذه الحالة فإن

¹ - انظر المادة 765 وما بعدها من القانون رقم 08-09، المرجع السابق

² - انظر المادة 793 من القانون المدني، المرجع السابق

العقد العرفي يكون صحيحا ومعتزفا به قانونا وهو كالسند الرسمي المطابق للقانون تماما لأن له تاريخ ثابت قبل أول يناير 1971 حيث لم تكن العقود آنذاك تخضع للشكلية الرسمية بل كانت تخضع لمبدأ الرضائية تطبيقا لأحكام القانون الفرنسي، والشرط الوحيد هو أن يكون التاريخ ثابتا قبل دخول الأمر رقم 70-91 حيز التنفيذ، والذي اشترط بموجب المادة 12 منه الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان.

لذلك فمتى كان العقد العرفي ثابت التاريخ قبل أول يناير 1971 كان عقدا صحيحا منتجا لآثاره القانونية، حتى وإن نازع شخص آخر المالك بعقد عرفي ثابت التاريخ وترافع للقضاء المختص، فإن الحكم القضائي يكون لصالح من بحوزته عقد عرفي ثابت التاريخ قبل أول يناير 1971 لعدم اشتراط الشكلية الرسمية آنذاك، شرط التأكد من وضعية العقار المعني، وهوية مالكه، وتاريخ العقد العرفي، وتوفر أركان العقد، فيصدر الحكم يكرس صحة العقد العرفي يكون خاضعا للشهر العقاري.

الفرع الثالث: الحكم القضائي لتثبيت الوعد بالبيع العقاري

يعد تثبيت الوعد بالبيع العقاري بموجب حكم قضائي صادر عن الجهة القضائية المختصة سندا مثبتا للملكية العقارية طبقا للقانون، ويكون هذا في حالة التزام الواعد ببيع عقار يملكه لشخص ما وهو الموعود له في خلال مدة معينة، وقد أبدى الموعود له رغبته في ذلك، إلا أن الواعد نكل وأخلف وعده، كان من حق الموعود له مقاضاته لمطالبته بتنفيذ وعده والالتزام بعقد الوعد بالبيع رغم أنه عقد أولي يرتب حقا شخصيا وليس حقا عينيا، ولإتمام إجراءات البيع النهائي.

فيصدر في هذه الحالة حكم قضائي لصالح الموعود له يحل محل العقد المدني في إثباته للملكية العقارية بعد أن يصبح حكما نهائيا، يخضع لإجراءات التسجيل

والشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة لترتيب الأثر الناقل للملكية تطبيقاً للقانون.

الفرع الرابع: الحكم القضائي المثبت للتقادم المكسب

التقادم المكسب هو طريقة من طرق اكتساب الملكية العقارية شرط توفر المدة القانونية وهي خمس عشرة (15) سنة كاملة من تاريخ الحيابة تطبيقاً لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة لاسيما المادة 827 منه.

لذلك فإنه من حاز تطبيقاً لأحكام هذه المادة لعقار ما حيابة متوفرة على أركانها، وشروطها، والمدة القانونية المطلوبة الحصول على سند مدني أو قضائي في حال منازعته على الحيابة، وذلك كالاتي:

أولاً: حق الحائز في طلب فتح تحقيق عقاري للحصول على سند ملكية تطبيقاً لأحكام القانون رقم 07-02 سالف الذكر.

ثانياً: حق الحائز في رفع دعوى قضائية في حال منازعته على الحيابة، وذلك أمام القضاء المختص لإثبات حيابته المطابقة للقانون والتي تؤهله لاكتساب العقار المعني بالتقادم المكسب، عن طريق حصوله على حكم قضائي نهائي يثبت دفعه بالتقادم المكسب لتملك العقار المعني يحل محل سند الملكية الحقيقي يثبت ملكيته العقارية الحقيقية.

ويتعين على القاضي في هذه الحالة مناقشة الدفع بالتقادم المكسب وعدم تجاهله تحت طائلة مخالفة القانون لاسيما أحكام المادة 827 من القانون المدني، مما يعرض قراره للنقض، بل عليه مناقشة هذا الدفع والتحقق من توافر الحيابة القانونية المطابقة باعتبار الحيابة هي واقعة قانونية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات المتاحة، ومتى تأكد القاضي المختص من توافرها قضى بموجب حكم بتثبيت الملكية للحائز على أساس التقادم المكسب.

الفرع الخامس: الحكم القضائي المثبت لقسمة المال الشائع

قد تكون الملكية مشاعة بين عدة مالكين على الشيوع⁽¹⁾، ويريد أحدهم أو بعضهم أو كلهم قسمة المال الشائع قضائياً⁽²⁾، والتي غالباً ما يفضلها الورثة على القسمة الودية لتجاهلها بعض الورثة مثلاً، فتتحول الملكية الشائعة إلى ملكيات مفرزة، حيث يصدر في هذه الحالة حكم قضائي يحدد الأنصبة بناء على الفريضة والتي تغني عن تقديم الشهادة التوثيقية⁽³⁾، على أن تكون القسمة تشمل جميع الشركاء دون استثناء تحت طائلة رفض الدعوى⁽⁴⁾.

المبحث السادس

حماية الملكية العقارية

تحظى الملكية العقارية طبقاً للدستور والقانون بحماية دستورية وقانونية، فهي بذلك مصنونة، حيث تكون بمنأى عن أي اعتداء عليها أو مساس بها دون وجه حق، إذ يكون من حق المالك ممارسة شتى الدعاوى القضائية المتاحة لاسترداد الملكية أو طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة به، وكذلك الحيابة والتي تحظى هي الأخرى بالحماية القانونية متى كانت حيابة مطابقة للقانون، ونركز في هذه الحالة على الحماية المدنية (مطلب أول)، والحماية الجزائية (مطلب ثان).

¹ - الشيوع هو حالة قانونية تتجم عن تعدد أصحاب الحق العيني دون أن تكون حصصهم مفرزة.

² - انظر المادة 724 من القانون المدني، المرجع السابق

³ - انظر المادة 91 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق

⁴ - قرار المحكمة العليا رقم 47222 مؤرخ في 1988/12/27، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 1990، ص

المطلب الأول

الحماية المدنية للملكية العقارية

يحمي القانون الملكية العقارية مهما كان نظامها القانوني الذي تنتمي إليه، فهو يحمي الملكية العامة للدولة كما يحمي الملكية الخاصة والملكية الوقفية، ومن أجل تحقيق هذا الغرض، فإن القانون قد وقر للمالك بموجب سند ملكية مطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها كما وقر للحائز سبل حماية ملكيته أو حيازته قضائياً، وذلك أمام القضاء المختص عن طريق رفع دعاوى الملكية تقابلها دعاوى الحيازة لحماية الملكية أو الحيازة على حد سواء، وهي دعاوى الاستحقاق (فرع أول)، ودعاوى منع التعرض للملكية (فرع ثان)، ودعاوى وقف الأعمال الجديدة (فرع ثالث).

الفرع الأول: دعاوى الاستحقاق

نتناول تعريف دعاوى الاستحقاق (أولاً)، ثم أطراف دعاوى الاستحقاق (ثانياً)، ثم ميعاد دعاوى الاستحقاق (ثالثاً)، وذلك كالآتي:

أولاً- تعريف دعاوى الاستحقاق

تعد دعاوى الاستحقاق من أهم الدعاوى العقارية المقررة لحماية الملكية العقارية والأكثر انتشاراً في الواقع العملي، وهي الدعوى التي يرفعها المالك لحماية ملكيته المثبتة بموجب سند قانوني مطابق، ويقع على المالك في هذه الحالة عبء إثبات الملكية المراد حمايتها، تحت طائلة رفض الدعوى لعدم التأسيس.

كما تعرف بأنها دعاوى عينية تحمي حق الملكية عند الاعتداء عليه، لتمكين المالك من استرداده ممن وضع يده عليه بغير وجه حق⁽¹⁾.

¹ - إكرام فالح الصواف، المرجع السابق، ص 95

وتعرّف دعوى الملكية أيضا أو دعوى الاستحقاق بأنها: "الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولاً⁽¹⁾.

كما تعرف بأنها الوسيلة القضائية للمالك يباشرها للمطالبة بالحماية القانونية لحقه على الشيء في مواجهة الغير الذي يضع يده عليه⁽²⁾.

وعليه فإن من أهم خصائص دعوى الاستحقاق ومميزاتها، أنها دعوى عينية ترمي إلى تقرير حق المدعي على ملكية العقار موضوع النزاع، وليست دعوى شخصية⁽³⁾، حيث يرفعها من يطالب بالملكية للعين تحت يد الغير، فهي دعوى تقررت لحماية حق الملكية تستند في ذلك إلى الحق في الملكية، لذلك فهي تبقى قائمة ما دامت الملكية دائمة، ولأن حق الملكية لا يسقط بالتقادم لعدم استعماله فإن دعواه لا تسقط بالتقادم مهما طال⁽⁴⁾.

تهدف دعوى الاستحقاق إلى استرداد الحق محل المطالبة القضائية، لذلك فهذه الدعوى تختلف من حيث مضمونها عن الدعاوى الأخرى، وحتى من حيث الإثبات حيث يتحمل المالك من دون الحائز عبء إثبات ملكيته عليه⁽⁵⁾، مع مراعاة أنه لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية، إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة، وإذا خسرها فلا يجوز له المطالبة بالملكية إلا بعد تنفيذ الأحكام

¹ - د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 591

² - عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 60

³ - كدعوى المؤجر ضد المستأجر لمطالبته برد العين المؤجرة بعد انقضاء مهلة الإيجار، ودعوى المعير ضد المستعير لرد الشيء المعار... وغيرها، فهذه دعاوى شخصية وليست دعاوى عينية قائمة على وجود التزامات ناشئة بسبب العقد (عقد العارية أو عقد الإيجار)، لذلك فهؤلاء غير ملزمين بإثبات الملكية العقارية وإنما ملزمون فقط بإثبات الالتزام الذي صدره العقد.

⁴ - د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، أحكام حق الملكية، ج1، طبعة1، مطبوعات جامعة

الكويت، الكويت 1990، ص 70

⁵ - إكرام فالح الصواف، المرجع السابق، ص 94

الصادرة ضده عليه⁽¹⁾، وهو ما أكده القضاء⁽²⁾، كما أنه لا يمكن للمدعي الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة.

وأصعب مسألة في دعوى الاستحقاق هي مسألة إثبات الملكية، فإذا تمكن المالك تجاوز تلك الصعوبة وأمكنه من إقامة الدليل القاطع على ملكيته للعقار استرده ويترتب على ذلك بعض الآثار⁽³⁾.

لذلك فإن الأمر قد يشق على من لا يستطيع إثبات الملكية بسند قانوني أمام القضاء المختص، حيث من الصعوبة بمكان أن يسير مثل هذا الإثبات بسهولة إذ لا بد أن يتعثر في بعض مراحلها⁽⁴⁾.

لذلك فهي تعتمد على طرائق إثبات قطعية الدلالة، وهي السجل العيني الذي يضمن استقرار الملكية العقارية، والتقدم المكسب وهو حجة على الكافة وبما فيهم مالك العقار الحقيقي، وبذلك يعد التقدم من الأدلة القاطعة على ثبوت الملكية⁽⁵⁾، وكذا الحيازة المستوفية على شروطها، فهي قرينة قانونية لإثبات الملكية، لكنها قرينة غير قاطعة تقبل إثبات العكس.

كما تعتمد لإثبات الملكية على طرائق إثبات ظنية الدلالة، لأنها لا تقدم دليلاً يقينياً حاسماً على الملكية، وإنما هي مجرد احتمالات يرجح معها ثبوت الملكية، وعليه فإنه إذا تم استرداد الملكية فإنها تعود للمدعي (المالك) خالية من أية أعباء أو قيود أو ارتفاقات قررها المدعي عليه أثناء حيازته للعقار، لذلك فإن دعوى الاستحقاق تحمي حق الملكية في ذاته، وتوفر حماية كبيرة لهذا الحق.

¹ - انظر المادة 530 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق

² - انظر مثلاً قرار المحكمة العليا رقم 644829 مؤرخ في 2011/3/10، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر

2011، ص 145

³ - د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 601

⁴ - د/محي الدين إسماعيل علم الدين، المرجع السابق، ص 220

⁵ - د/عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 606

ثانيا - أطراف دعوى الاستحقاق

وهما المدعي والمدعى عليه، فالمدعي هو الطرف المطالب بالملكية، وأما المدعى عليه فهو الطرف المطالب باسترداد الملكية لصاحبها، أو هو الطرف الذي ترفع ضده الدعوى القضائية.

لذلك فإن المدعى عليه في دعوى الاستحقاق هو الغير الذي ينازع المالك في ملكه⁽¹⁾، ومن مزايا الطرف المدعى عليه هو أنه لا يتحمل عبء إثبات الملكية على خلاف المدعي في دعوى الملكية.

ثالثا - ميعاد دعوى الاستحقاق

دعوى الملكية أو دعوى الاستحقاق لا تسقط بمرور أجل معين، وإنما تبقى قائمة ما دام الحق قائما، فهي بذلك لا تسقط لأن من خصائص حق الملكية عدم السقوط ولو بعدم الاستعمال، ما لم يتمكن شخص آخر حيازة الشيء محل الحق مدة التقادم المكسب، حيث في هذه الحالة يسقط حق الملكية بالتقادم المكسب لصالح من حاز العقار حيازة قانونية متوفرة على المدة القانونية المطلوبة، ولم يسقط بعدم الاستعمال، وما دام الحق لا يسقط بعدم الاستعمال وهذا هو الأصل والقاعدة فكذلك دعوى الاستحقاق لا تسقط بمضي مدة معينة، وهذا خلافا لباقي الحقوق الشخصية الأخرى والتي تخضع لمبدأ السقوط بالتقادم المسقط، وهو ما أكده القضاء في عدة مناسبات قضى فيها بعدم سقوط دعوى الاستحقاق لكونها غير مقيدة بأجل معين⁽²⁾.

¹ - د/ عبد الحميد عثمان، المرجع السابق، ص 75

² - انظر قرار المحكمة العليا رقم 481169 مؤرخ في 2008/10/15، مجلة المحكمة العليا، عدد2، الجزائر

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض

نتناول تعريف دعوى منع التعرض (أولاً)، ثم أطراف دعوى منع التعرض (ثانياً)، ثم أنواع التعرض للملكية (ثالثاً)
أولاً: تعريف دعوى منع التعرض للملكية

دعوى منع التعرض للملكية هي دعوى من دعاوى الملكية، وسميت بهذا الاسم لأنها تهدف إلى وقف التعرض الحاصل على ملكية المعني. كما تعرف بأنها دعوى يرفعها المالك أمام القضاء المختص للمطالبة بوقف التعرض لملكيته العقارية، سواء كان التعرض القائم مادياً أو قانوناً، بهدف دفع التعرض مهما كان شكله ومهما كانت طبيعته.

تقابلها دعوى منع التعرض للحيازة إلا أنه في هذه الحالة (حالة رفع دعوى منع التعرض للحيازة) لا يمكن الفصل في أصل الملكية، كما يجب أن ترفع الدعوى في الأجل القانوني، وهو ما أكده القضاء في عدة قرارات قضائية تطبيقاً للقانون⁽¹⁾، وأما

¹ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 56026 مؤرخ في 1989/11/15، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص70، جاء فيه: " من المقرر قانوناً أن القضاة مقيدون بموضوع الدعوى الأصلية فلا يجوز الفصل في دعوى الملكية إلا إذا كانت الدعوى الأصلية هي دعوى الحيازة، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

ولما كان ثابتاً - في قضية الحال - أن قضاة الموضوع فصلوا في الملكية في حين أن دعوى الطاعنين كانت دعوى منع التعرض للحيازة، فإنهم بقضائهم هذا قد خرقوا أحكام المادتين 145 و 416 من ق.إ.م، ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه".

وجاء في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 204772 مؤرخ في 2001/02/28، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، ص342: " يتعين على قضاة الموضوع التأكد عند الفصل في دعوى منع التعرض للحيازة توفر عناصر الحيازة طبقاً للقانون، دون مناقشة مسألة الملكية"، وجاء في قرار آخر رقم 215217 مؤرخ في 2001/12/29 (نفس المجلة)، ص 363: " المبدأ أن دور القاضي يقتصر في دعوى منع التعرض للحيازة على وقف التعرض في حالة ثبوت الحيازة القانونية والتي هي واقعة مادية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات à cc -".
كما جاء في قرار آخر رقم 37900 مؤرخ في 1986/12/17، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، ص 73:

إذا تجدد منع التعرض للملكية أو الحيازة، فللمالك أو الحائز حماية ملكيته أو حيازته بدعوى جديدة كلما تجدد التعرض بعد انتهاء التعرض السابق⁽¹⁾، وفي كل الأحوال فإنه لا يكتسب الحكم القضائي الفاصل في دعوى الحيازة أو منع التعرض للحيازة الحجية اتجاه دعوى الملكية⁽²⁾.

ثانيا: أطراف دعوى منع التعرض للملكية

وهما المدعي والمدعى عليه، فأما المدعي فهو من يرفع الدعوى ضد المدعى عليه لمطالبته بوقف التعرض لملكيته، وأما المدعى عليه فهو من ترفع ضده الدعوى القضائية لتعرضه لملكية غيره بغير وجه حق.

ثالثا: أنواع التعرض للملكية

يمكن أن يكون التعرض للملكية العقارية للغير وذلك إما بشكل مادي، وإما بشكل قانوني.

*فأما التعرض المادي: فهو أن يأتي المدعى عليه بأي تصرف مادي على عقار غيره، وذلك بالبناء عليه، أو تسييجه وتحويطه وغيرها من الأعمال المادية المختلفة.
*وأما التعرض القانوني: فهو الإدعاء بملكية العقار محل التعرض، عن طريق الاستظهار مثلا بوثائق لإثبات الملكية الحقيقية لهذا العقار مزورة.

" لا يمكن قبول دعاوى الحيازة خلال سنة من التعرض...".

¹ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 203573 مؤرخ في 2000/11/22، المجلة القضائية، العدد2، الجزائر 2002، ص 392

² - انظر قرار المحكمة العليا رقم 202733 مؤرخ في 2000/09/27، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، الجزائر 2004، ص 368

كما يعرف التعرض القانوني بأنه هو كل إجراء أو ادعاء قضائي ضد المالك بهدف إنكار صفته، أو هو كل تصرف قانوني بصفة جلية في رفع الدعوى القضائية وادعاء حق على العقار العائد للمالك⁽¹⁾.

أو التدخل في دعوى مرفوعة بادعاء حق على الأرض محل النزاع، أو تقديم شكوى إدارية، ولا يشترط وقوع ضرر للحائز أو إكراه، ويكفي أن يكون الفعل متعارضا مع حق المالك⁽²⁾، أو أن تتخذ تصرفات أو إجراءات قانونية بغير حق للنيل من ملك الغير كاستصدار قرارات غير قانونية بإزالة عقار مملوك للغير، أو بيع ملك الغير على نحو مخالف للقانون⁽³⁾.

الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة

نتناول تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة (أولا)، ثم أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة (ثانيا)

أولا: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة

هي دعوى قضائية وقائية تهدف إلى وضع حد للأشغال الجديدة في ملكية المدعى عليه (في ملكيته وليست في ملكية المدعي) حتى لا تتحول إلى تعرض للملكية يمكن حصوله مستقبلا.

ومن أمثلة ذلك قيام المدعى عليه بالبناء على عقاره من شأنه حجب النور تماما على ملكية المدعي، أو بناء جدران وما إلى ذلك، فإذا تمت لأصبحت تعرضا للملكية

¹ - بن زكي راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر 2010، ص 56

² - د/ عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، القاهرة، مصر، 2003، ص 20

³ - د/ عبد الحكيم فودة، نزع، المرجع السابق، ص 13

بحيث لا يستطيع معه المالك ممارسة سلطات الملكية على عقاره المخولة له بقوة القانون.

لذلك فإن المقصود من دعوى وقف الأعمال الجديدة ليس وقف التعرض وإنما درء حصوله مستقبلاً⁽¹⁾، وعليه فإن ما يميز هذه الدعوى أن الأعمال التي تصدر من المدعى عليه لا تعد غصبا ولا نزعا للملكية ولا تعرضا للحيازة إلا إذا تمت بالفعل فهي تمثل اعتداء على وشك الوقوع⁽²⁾.

ثانياً: أطراف دعوى وقف الأعمال الجديدة

وهما المدعي والمدعى عليه، فأما المدعي فهو من يقوم برفع الدعوى القضائية للمطالبة بوقف الأعمال والأشغال الجديدة التي يقوم بها المالك الجار في عقاره حتى لا تتحول هذه الأعمال لو تمت إلى تعرض حقيقي للملكية، فهي دعوى وقائية. وأما المدعى عليه فهو الشخص الذي يشرع في الأعمال الجديدة والتي قد تشكل خطراً على ملكية غيره إذا تم إنجازها، فهي دعوى استعجالية تقتضي صدور إجراء وقائي لدرء التعرض قبل قيامه، إلا أنه في كل الأحوال إذا لم يقيم المدعي برفع دعوى وقف الأعمال الجديدة لتهاونه أو تماطله أو لأي سبب من الأسباب، وإذا لم يصدر إجراء استعجالي يقضي بوقف هذه الأعمال فوراً، فإن هذا لا يمنع مستقبلاً حتى لو تمت الأعمال هذه من حق المالك في رفع دعوى منع التعرض، لأن هذه الأعمال تحولت إلى تعرض للملكية⁽³⁾.

¹ - ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر 2011، ص 95

² - د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 944

³ - بن زكي راضية، المرجع السابق، ص 92

ولإشارة فإن دعاوى الملكية هذه تقابلها دعاوى الحيازة، وهي دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض للحيازة، ودعوى وقف الأعمال الجديدة لدرد التعرض للحيازة.

المطلب الثاني

الحماية الجزائية للملكية العقارية

لا تكفي لحماية الملكية العقارية أن تقرر هذه الحماية بنصوص قانونية ودستورية، وإنما يجب إحاطتها بحماية جزائية تمنع انتهاكها، وتعاقب على الاعتداء عليها، بعد أن أصبحت وسائل هذا الاعتداء متنوعة ومتعددة، لذلك كرس المشرع الجنائي بموجب أحكام قانون العقوبات المعدل والمتمم حماية جزائية تكميلية للحماية المدنية، حرصاً منه على حماية الملكية من أي اعتداء قد يحصل عليها ومن أي طرف كان، لذا فقد حظيت الملكية العقارية بحماية المشرع الجنائي، وذلك بموجب قانون العقوبات⁽¹⁾، لاسيما المادة 386 منه جاء نصها:

"يعاقب بالجنس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس. وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى 10 سنوات والغرامة من 20000 دج إلى 100000 دج".

¹ - أمر رقم 66- 156 مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، صادر في 11

جوان 1966، معدل ومتمم

لذلك فإن للحماية الجزائرية شروط تتعلق بال عقار محل هذه الحماية (فرع أول)،
ووضعته القانونية (فرع ثان)، ثم مدى توافر أركان وعناصر جريمة التعدي على
الملكية العقارية (فرع ثالث)،

الفرع الأول: شروط العقار محل الحماية الجزائرية

وتتمثل هذه الشروط طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات في أن يكون
محل الاعتداء عقار (أولا)، في حيازة الغير (ثانيا)
أولا- أن يكون محل الاعتداء عقار

يعرف العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون
تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا
العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص⁽¹⁾.

لذلك يتضح من خلال هذه المادة أن العقار أنواع:

1- عقار بالطبيعة

وهو ما نصت عليه المادة 683 فقرة 1 من القانون المدني، وهو كل شيء لا
يمكن نقله من مكان لآخر دون أن يصيبه تلف، والمقصود هو الأرض، والمباني
والأعراس والمناجم والمنشآت وغيرها مما هو قار وثابت في الأرض ولا يمكن نقله
دون أن يتلف أو يهلك.

¹ - انظر المادة 683 من القانون المدني، المرجع السابق

2- عقار بالتخصيص

وهو ما نصت عليه المادة 683 فقرة 2 من القانون المدني المعدل والمتمم، وهو المنقول الذي خصه مالكة لخدمة عقاره بالطبيعة الذي يملكه، بحيث تتوقف خدمة هذا العقار على هذا المنقول المرصود خصيصا لخدمته.

ثانيا - أن يكون العقار في حيازة الغير

لا يشترط لتطبيق أحكام المادة 386 من قانون العقوبات أن يكون محل الاعتداء عقار، وإنما يشترط كذلك أن يكون هذا العقار في حيازة الغير، وهذا أمر منطقي لأنه لا يتصور أن يعتدي الشخص على ملكيته، وإنما يعتدي على ملكية غيره.

الفرع الثاني: الوضعية القانونية للعقار محل الحماية الجزائية

بالرجوع لأحكام المادة 386 فقرة 1 من قانون العقوبات، فإن الملكية المقصودة بالحماية الجزائية هي الملكية الحقيقية للعقار محل الاعتداء، إلا أنه بالرجوع لأحكام هذه المادة بنصها الفرنسي فإن المقصود هي الحيازة، لذلك فإن غرفة الجرح والمخالفات ركزت لفترة طويلة على حماية الملكية دون الحيازة (أولا)، إلا أنها تداركت أهمية الحيازة كذلك فتم تمديد أحكام المادة 386 من قانون العقوبات لتشمل الحيازة أيضا (ثانيا).

أولا - حماية الملكية العقارية الحقيقية

تعرف الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة⁽¹⁾.

¹ - انظر المادة 674 من القانون المدني، المرجع السابق

أما الملكية العقارية الخاصة فقد تم تعريفها بموجب أحكام القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وذلك بنصه: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها⁽¹⁾."

لذلك يتضح طبقا لهذه الأحكام أن محل الحماية الجزائية الواجب استفادتها من أحكام المادة 386 من قانون العقوبات هي الملكية العقارية الحقيقية حسب مفهومها في القانون المدني كقاعدة عامة، وأحكام قانون التوجيه العقاري، والتي تعني الملكية التامة التي تخول صاحبها حق التمتع والتصرف في العقار مع مراعاة ما تقتضيه القوانين والأنظمة المعمول بها.

وهو ما أكده القضاء لاسيما غرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا في عدة قرارات لها تقيدا بنص المادة 386 فقرة 1 من قانون العقوبات والتي تنص على " كل من انتزع عقارا مملوكا للغير..."⁽²⁾.

ثانيا - تمديد الحماية الجزائية للحيازة

تطبيقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات بنصها الفرنسي والتي تعني الحيازة، تم تمديد الحماية الجزائية للحيازة أيضا، وهذا بهدف حماية النظام العام والعمل على استقرار وأمن المجتمع، لأنه إذا لم تقم الدولة عن طريق مؤسساتها القضائية بحماية الحائز فإنه يجد نفسه مضطرا لحماية نفسه بنفسه.

لذلك فإن الحيازة بمفهومها المدني والتي تعني الحيازة القانونية المعترف بها طبقا للقواعد العامة، فهي تحظى بالحماية المدنية متى كانت كذلك، أما الحماية

¹ - انظر المادة 27 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق

² - انظر قرار المحكمة العليا رقم 481169 مؤرخ في 2008/10/15، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر

بمفهومها الجنائي فهي تعني الحيابة القانونية والفعلية على حد سواء والتي تعني هذه الأخيرة وضع اليد فقط دون توفر باقي شروط الحيابة، والهدف من بسط الحماية الجزائية هي حماية النظام العام لا حماية الحائز، وهذا ما جعل غرفة الجنح والمخالفات تغير موقفها في اتجاه حماية الحيابة مهما كانت طبيعتها القانونية.

وهو ما أكدته في عدة قرارات قضائية صادرة عنها، معللة ذلك بأن الهدف من حماية الحيابة هو حماية النظام العام للمجتمع ومنع تفشي الفوضى واللااستقرار وهذا ليس في صالح المجتمع.

كما أن اقتصار الحماية الجزائية على الملكية العقارية الحقيقية المملوكة بسند مطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، دون أن تمتد هذه الحماية الجزائية للحيابة، يجعل أملاك معتبرة محل الحيابة مهددة بالاعتداء دون أن تحظى بالحماية الجزائية تطبيقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات، وهو أمر غير منطقي وغير ممكن نظرا للفوضى وعدم الاستقرار التي قد تسود المجتمع من جراء الاعتداء على هذه الأملاك في غياب الرادع القانوني على غرار الملكية.

الفرع الثالث: أركان وعناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية

تقتضي جنحة التعدي على الملكية العقارية توافر الأركان العامة للجريمة والتي يجب أن تتوافر في كل الجرائم الأخرى بوجه عام (أولا)، وعلى عناصرها الخاصة بها (ثانيا)

أولا- الأركان العامة: وهي ركن الشرعية(1)، والركن المادي(2)، والركن المعنوي(3).

1- الركن الشرعي للجريمة

ويقصد به وجود نص قانوني بموجب قانون العقوبات يجرم الفعل المرتكب، ويحدد العقوبة المناسبة له لردع الجاني⁽¹⁾، حتى لا يعود لارتكابه ثانية وهو يعلم أنه فعل معاقب عليه قانونا، وقد رصد له المشرع الجنائي عقوبة صارمة لردع كل من تسول له نفسه ارتكاب الفعل المجرم.

2- الركن المادي

ويقصد به الفعل المجرم قانونا، أو السلوك الذي يأتيه المجرم يخالف به نوا تشريعيا يجرمه، والسلوك الذي يأتيه المجرم هو سلوك إيجابي، بحيث يستبعد من التجريم مجرد النية دون أن تترجم في شكل سلوك مادي. والسلوك الذي يأتيه المجرم طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات المجرم عليه، هو "قيامه بانتزاع عقار غيره خلسة أو بطريق التدليس".

3- الركن المعنوي

وهو انصراف نية المجرم إلى الاعتداء على حق غيره وهو يعلم أن الفعل الذي يأتيه بإرادته المحضه مجرم قانونا، وهو فعل معاقب عليه بموجب قانون العقوبات، ورغم ذلك يقترب فعله هذا دون مبالاة، لذلك فإن الركن المعنوي هو ركن أساسي وجوهري في تحديد نية مقترف الفعل المجرم، والعبرة تكون بوقت ارتكاب الجريمة. وعليه فإن انصراف نية المعتدي على عقار غيره بانتزاعه خلسة أو بطريق التدليس وهو يعلم أن هذا العقار لا يملكه وإنما هو في حيازة غيره، ومع هذا يأتي فعله هذا المعاقب عليه قانونا بعلمه وإرادته.

¹ - انظر المادة الأولى من قانون العقوبات، المرجع السابق

ثانيا - عناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية

تقتصر جريمة التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات على عنصرين اثنين وهما: انتزاع عقار في ملكية الغير (1)، وذلك خلسة أو بطريق التدليس (2)، وهو ما أكدته غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا في أحد قراراتها جاء فيه:

"من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية: نزع عقار مملوك للغير، وارتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس" (1).

1- انتزاع عقار مملوك للغير

يوحي لفظ الانتزاع إلى استعمال المجرم القوة والعنف، فهو ينتزع شيئا في حيازة غيره عقارا كان أو منقولاً، كم يعبر لفظ الانتزاع على السلوك الإيجابي الذي يأتيه الفاعل لأنه يعلم أنه ينتزع شيئا ليس في حيازته وإنما هو في حيازة غيره دون علم هذا الأخير ودون رضاه.

إلا أنه في غياب تفسير قانوني دقيق لعبارة: "انتزاع عقار مملوك للغير" فإن غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا عكفت على إعطاء تفسير قضائي لهذا اللفظ، وهو ما جاء في عدة قرارات صادرة عنها، اعتبرت أن الانتزاع يحصل عندما لا يكون لمحتل العقار الحق فيه (2)، أو أن يتمتع الشخص المعتدي على مغادرة العقار محل الانتزاع.

¹ - انظر قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 97152 مؤرخ في 17/1/1989، المجلة القضائية، عدد3، الجزائر 1991، ص 236

² - انظر قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 57534 مؤرخ في 28/11/1988، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1993، ص 192

2- أن يتم الانتزاع خلسة أو بطريق التدليس

لا يكفي لقيام جريمة الاعتداء على ملكية الغير مجرد انتزاعه من حيازة غيره، وإنما يجب أن يقترن فعل الانتزاع بالخلسة أو بطريق التدليس، وهذان المصطلحان لم يأت المشرع الجنائي على تعريفهما، مما جعل غرفة الجنح والمخالفات مرة أخرى تعكف على إعطاء تفسير لهذين المصطلحين على خلاف مفهومهما طبقاً لأحكام القانون المدني كقاعدة عامة.

فالخلسة تعني انعدام عنصر العلم والموافقة لدى الغير، كما ينصرف مفهومها إلى معنى الخفية والتستر، وإلى انتزاع العقار المعني دون علم وإرادة مالكة ودون رضاه⁽¹⁾.

وأما التدليس فهو استعمال الجاني للخداع والحيل لإيهام غيره بأحقيته فيما يقتضيه ويأتيه من سلوك، كأن يظهر بمظهر المالك الحقيقي لهذا العقار ونيته على خلاف ذلك.

وعليه فإنه في كل الأحوال فغن غرفة الجنح والمخالفات قد أعطت تفسيرات لمفهوم كل من الخلسة والتدليس المقترن وقت ارتكاب الجريمة بفعل الانتزاع، إلا أنها تفسر أحياناً فعل الخلسة بما يفسر به عنصر التدليس، إلا أن المستقر عليه في تفسيرها لعنصري الخلسة والتدليس هو دخول العقار دون علم صاحبه ودون رضاه، وألا يكون للداخل الحق فيه، وأن يستمر في حيازته له ويرفض إخلاءه رغم صدور حكم قضائي بذلك وتنفيذه عليه⁽²⁾.

¹ - د/ محمد صبحي نجم، قانون العقوبات، القسم الخاص، الجرائم المخلة بالمصلحة العامة والجرائم الواقعة على

الأموال وملحقاتها، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة 1، الأردن 2006، ص 119

² - انظر قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 113184 مؤرخ في 1994/10/9 غير منشور

خاتمة

الملكية العقارية بجميع أصنافها هي من أهم المواضيع الهامة والأساسية نظرا لما لهذه الملكية من طبيعة مميزة تجعلها محل اهتمام من الفرد والجماعة ومن الدولة، ولأهميته يحرص الإنسان على اقتنائه لتحقيق رغباته وأغراضه وإشباع حاجاته من الملكية، إلا أن ذلك ليس بالأمر الهين بالنظر إلى قيمة العقار الباهضة، مما يعني إمكانية الحصول عليه أمر صعب ويشق على أغلب الناس.

تخضع الملكية العقارية لنظام قانوني أقل ما يقال عليه أنه معقد ومتشابك، مما زاد ذلك من تعقيد وضعية العقار لاسيما من حيث الإثبات، رغم محاولات المشرع في استحداث بعض الآليات القانونية لتطير العقار، إلا أن ذلك ليس بالأمر السهل وإنما صعب صعوبة الإجراءات المتخذة لذلك.

لذلك فإن موضوع إثبات الملكية العقارية يظل من أصعب وأدق المواضيع في هذا المجال، نظرا لكثرة السندات وتداخلها، وانتقال المشرع من نظام شهر عقاري إلى نظام شهر عقاري آخر، فهي عبارة عن عقود مدنية وإدارية، وشهادات ملكية، وسندات إدارية، وعقود عرفية، وحتى أحكام قضائية، الأمر الذي جعل نظام الملكية في الجزائر صعب الفهم.

كما أن الملكية العقارية هذه نظرا لحاجة الجماعة إليها لتحقيق المنافع العامة، فهي تخضع للتقييد والتحديد، نظرا لما لهذا الحق له وظيفة اجتماعية يجب أن يؤديها، ولا يقتصر دوره فقط على الوظيفة الفردية، لذلك فإن الملكية العقارية لاسيما الخاصة منها تكون عرضة لنزع الملكية للمنفعة العامة، وللتأميم، والمصادرة، والاستيلاء وغيرها متى كانت الحاجة ملحة، ولأن المصلحة العامة أولى بالحماية من المصلحة الخاصة في حال تعارضهما.

وكل هذه الإجراءات مؤثرة وخطيرة على الملكية العقارية الخاصة، لولا أن كرس
المشرع وسائل قضائية يمكن للمالك ممارستها في مواجهة كل تعدد بغير وجه حق
على ملكيته، تتمثل في دعاوى الملكية والتي تقابلها دعاوى الحيازة والتي حظيت هي
الأخرى بالحماية القانونية والقضائية أمام القضاء المختص، شرط الاستظهار في
دعاوى الملكية بالسند الرسمي المطابق للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في مجال
إثبات الملكية، في حين يكفي في دعاوى الحيازة إثبات الحائز الحيازة القانونية.

تلك هي الحماية المدنية، إلا أن هناك حماية أخرى وهي الحماية الجزائية
المكرسة بموجب قانون العقوبات لحماية الملكية والحيازة على حد سواء، وبموجب
أيضا قانون الإجراءات الجزائية، وذلك عن طريق مباشرة الدعوى العمومية لردع
الجاني، وكل من تسوّل له نفسه الاعتداء على الملكية العقارية مهما كانت طبيعتها
القانونية، وكذا الحيازة والتي حظيت هي الأخرى بالحماية الجزائية حماية للنظام العام.

لذلك يمكن القول في الأخير أن الملكية العقارية قد حظيت بترسانة قانونية معتبرة
بهدف تطهيرها وتنظيمها وحمايتها، إلا أنها تظهر أحيانا بأنها متداخلة وصعبة الفهم
وشائكة وأحيانا متضاربة، كما هو الحال بالنسبة لتكريس نظام التقادم المكسب
لاكتساب العقارات الخاصة والحقوق العينية العقارية الأخرى طبقا لأحكام القانون
المدني كقاعدة عامة لاسيما المادة 827 منه والتي جاءت أحكامها عامة دون تمييز،
والذي أصبح يهدد أملاك عقارية لها عقود ملكية ومشهرة، إلا أنه من جهة أخرى يمنع
تطبيق هذه الأحكام بموجب تعليمات إدارية والتي أصبحت تتجاوز القانون، لذلك
يجب النظر في هذه الأحكام بما يتماشى وبقيّة النصوص القانونية الأخرى المتعلقة
بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وتلك المتعلقة بالشهر العقاري
والتسجيل وغيرها.

المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب

- د/ أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف، الإسكندرية 2004
- الإمام أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد، دار الفكر العربي، القاهرة، 1977
- د/ أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، الجزء الرابع، المجلد الأول، حق الملكية والشيوع والقسمة، بدون دار النشر، الطبعة الأولى، 1993
- د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، أحكام حق الملكية، ج1، طبعة 1، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت 1990
- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر 2009
- د/ توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، مصر 1986
- د/ حسن كيرة، الوجيز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثالثة، 1994
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة التاسعة، الجزائر 2013
- د/ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002

- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، مصر 2006
- د/ زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية، ج1، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت 1974
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، 2003
- صفاء الحافظ، القطاع العام وآفاق التطور الاشتراكي في العراق، دار الفرابي، 1971
- د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان 1968
- د/ عبد السلام داود العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية طبيعتها ووظيفتها وقيودها، دراسة مقارنة، القسم الثالث، مكتبة الأقصى، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 1977
- د/ عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، دار المؤيد للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الرياض، 199
- د/ عبود عبد الطيف البلداوي، دراسة في الحقوق العينية الأصلية، ج 1، مطبعة المعارف، بغداد، 1975
- د/ عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت بدون سنة نشر
- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين، 2000

- د/ عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، القاهرة، مصر، 2003
- د/ عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الكتاب القانونية، مؤسسة الأهرام للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر 1992
- د/ فتحي عبد الصبور، الآثار القانونية للتأميم والحراسة الإدارية على الأموال، طبعة 2، عالم الكتب، 1967
- د/ لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، دار الأمل للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الجزائر 2018
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر 2011-
- د/ محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة 1999
- د/ محمد جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة، مصر 1978
- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية، مطابع باب الأديب، دمشق، بدون سنة نشر
- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مكتبة الثقافة، الأردن 1999
- د/ مصطفى كمال وصفي، الاستيلاء في القانون الإداري، مجلة العلوم الإدارية، العدد الثاني، حزيران 1964

- د/ محمد يوسف موسى، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى،
1952

- د/ محمد يوسف موسى، مدخل لدراسة نظام المعاملات فيه، الطبعة الثالثة، دار
الكتاب العربي، مصر 1958

- د/ منذر عبد الحسين الفضل، الملكية ووظيفتها الاجتماعية في الشريعة الإسلامية،
مجلة الحقوق، السنة السادسة، العدد الأول، مارس 1982

- د/ محمد صبحي نجم، قانون العقوبات، القسم الخاص، الجرائم المخلة بالمصلحة
العامة والجرائم الواقعة على الأموال وملحقاتها، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة 1،
الأردن 2006، ص 119

- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في
التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر 2010

- د/ نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، كلية الحقوق،
جامعة القاهرة، دار النهضة العربية، دون سنة النشر.

2- الرسائل والمذكرات الجامعية

أ) الرسائل الجامعية

- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع
الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، الجزائر
2014

- محمد على حنبولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة في
القوانين الوضعية والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين
شمس، مصر 1973

- محمد بن عبد الوهاب حاج طالب، دور المحررات العرفية المعدة في الإثبات المدني، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1999
- د/ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر 2016

ب) المذكرات الجامعية

- إكرام فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق 2009
- بن زكي راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر 2010
- جيلالي بلحاج، الحماية الإدارية للأموال العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، التخصص القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة 2011
- رابح سلمان، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب بالبليدة، ديسمبر 2009

3- المقالات

- الطيب محمد الحبيب، الشهادة التوثيقية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج3، الجزائر 2001، ص ص33-41
- السيد صنوبر أحمد رضا، التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2010، ص ص100-123
- د/ عبد الباقي نعمة عبد الله، نزع الملكية امتياز مقرر للإدارة، دراسة مقارنة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد الأول، 1978، ص ص 24-61

- ليلي زروقي، دور القضاء الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد3، الجزائر 2003، ص ص 13-30

- شيخ نسيمة، الرجوع في الهبة في القانون الجزائري، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد2، الجزائر 2013، ص ص 91-113

- د/ معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القاضي الإداري، مجلة المحاماة، عدد 4، الجزائر 2006، ص ص 74-80

- مجيد مخلوفي، شهادة الحيابة وتطبيقاتها، نشرة القضاة، العدد 57، ص ص 143-146

4- النصوص القانونية

أ- الدساتير

- دستور 1976 الصادر بموجب الأمر رقم 76-97 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، ج ر عدد 94، صادر في 24 نوفمبر 1976

- التعديل الدستوري لسنة 2016 الصادر بموجب القانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14، صادر في 07 مارس 2016

ب- النصوص التشريعية

- أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، معدل ومتمم

- أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78، صادر في 15 ديسمبر 1970 ملغى

- أمر مر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم
- قانون رقم 81-01 مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 1، صادر في 6 يناير 1981، ملغى
- قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 17، صادر في 25 جوان 1983
- قانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، صادر في 12 جوان 1984 معدل ومتمم
- قانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مارس 1988، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 18، صادر في 05 مارس 1988
- قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم
- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم
- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، صادر في 08 مارس 1991 معدل ومتمم
- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، صادر في 08 ماي 1991، معدل ومتمم
- قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، صادر في 29 ديسمبر 2003

- قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007

- قانون رقم 14-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 30-90 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008

- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008

- قانون رقم 14-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 30-90 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008

- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 6 مارس 2011

ت - المراسيم التنفيذية

- مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 5 يناير 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، صادر في 20 فيفري 1973

- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976 معدل ومتمم

- مرسوم رقم 76-27 مؤرخ في 07 فبراير 1976، يتضمن الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية، ج ر عدد 17، صادر في 27 فبراير 1976

- مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 38، صادر في 16 سبتمبر 1980

- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر في 24 مايو 1983 ملغى

- مرسوم 83-724 مؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 83-18 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، صادر في 13 ديسمبر 1983

- مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر عدد 34، صادر في 14 أوت 1985

- مرسوم رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، ينظم إنشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 56، صادر في 23 ديسمبر 1990، معدل ومتمم

- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر عدد 60، صادر في 25 نوفمبر 1991 معدل ومتمم

- مرسوم تنفيذي رقم 92-289 مؤرخ في 06 يوليو 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكفيات اكتسابها، ج ر عدد 55، صادر في 07 يوليو 1992

- مرسوم تنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51، صادر في 01 أوت 1993 معدل ومتمم

- مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34، صادر في 23 ماي 1993

- مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، ينظم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، صادر في 28 فبراير 1996، معدل ومتمم

- مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه، ج ر عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997

- مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997

- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، صادر في 25 مايو 2008

ث- تعليمات مذكرات أملاك الدولة

- تعليمات وزارية (عن الوزير الأول) رقم 121 مؤرخة في 3 أوت 2008 تتعلق بالعقار المخصص للسكن الريفي

- مذكرة صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الدولة رقم 4123 مؤرخة في 14/10/1991، تتعلق بكفاءات إعداد شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25

- مذكرة صادرة عن الإدارة العامة للأملاك الوطنية رقم 4618 مؤرخة في 4/9/2004، تتضمن عقارات واقعة في حساب المجهول.

5- القرارات القضائية

- قرار المحكمة العليا رقم 37900 مؤرخ في 1986/12/17، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، ص ص 73 - 76
- قرار المحكمة العليا رقم 47222 مؤرخ في 1988/12/27، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 1990، صص 26-30
- قرار المحكمة العليا(غ ج م) رقم 57534 مؤرخ في 1988/11/28، المجلة القضائية، عدد 2، الجزائر 1993، ص ص 192-195
- قرار المجلس الأعلى (غ م)، رقم 45689 مؤرخ في 1988/06/29، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 32 - 37
- قرار المحكمة العليا(غ ج م) رقم 97152 مؤرخ في 1989/1/17، المجلة القضائية، عدد3، الجزائر 1991، ص ص 236 - 239
- قرار المحكمة العليا رقم 56026 مؤرخ في 1989/11/15، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 70-74
- قرار المحكمة العليا، رقم 61783 مؤرخ في 1990/11/19، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، الجزائر 1995، ص ص 38-41
- قرار المحكمة العليا رقم 103056 مؤرخ في 1994/11/9، نشرة القضاة، عدد 51، الجزائر 1997، ص 67
- قرار المحكمة العليا (غ ج م) رقم 113184 مؤرخ في 1994/10/9 غير منشور
- قرار المحكمة العليا رقم 160350 مؤرخ في 1997/12/23، المجلة القضائية، عدد 2، ص ص 130-134
- انظر قرار المحكمة العليا رقم 234655 مؤرخ في 1999/11/16، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، الجزائر 2001، ص ص 268-271

- قرار المحكمة العليا رقم 210419 مؤرخ في 2000/2/26، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 2001، ص ص 18-21
- قرار المحكمة العليا رقم 196507 مؤرخ في 2000/6/28، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج2، الجزائر 2004، ص ص 262-265
- قرار المحكمة العليا رقم 210419 مؤرخ في 2000/2/26، المجلة القضائية، عدد2، الجزائر 2001، ص ص 18-22
- قرار المحكمة العليا رقم 202733 مؤرخ في 2000/09/27، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، الجزائر 2004، ص ص 368-371
- قرار للمحكمة العليا رقم 204939 مؤرخ في 2000/11/22، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، ص ص 233 - 236
- قرار المحكمة العليا رقم 203573 مؤرخ في 2000/11/22، المجلة القضائية، العدد، الجزائر 2002، ص ص 392 - 395
- قرار للمحكمة العليا رقم 204939 مؤرخ في 2000/11/22، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، ص ص 228 - 231
- قرار المحكمة العليا رقم 200495 مؤرخ في 2000/11/22، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، الجزائر 2004، ص ص 214 - 218
- قرار المحكمة العليا رقم 194378 مؤرخ في 2000/06/28، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، الجزائر 2004، ص ص 206 - 209
- قرار آخر للمحكمة العليا رقم 204772 مؤرخ في 2001/02/28، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج2، ص ص 342 - 345
- قرار المحكمة العليا رقم 255411 مؤرخ في 2002/2/26، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر 2004، ص ص 80-84

- قرار المحكمة العليا رقم 251665 مؤرخ في 24/9/2003، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 3، الجزائر 2005، ص ص 291-295
- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 300879 مؤرخ في 14/09/2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2005، ص ص 359-363
- قرار المحكمة العليا رقم 367715 مؤرخ في 15/11/2006، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، الجزائر 2006، ص ص 411-413
- قرار المحكمة العليا رقم 348178 مؤرخ في 12/4/2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2006، ص ص 435-238
- القرار رقم 389338 مؤرخ في 21/11/2007، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص ص 159-163
- قرار المحكمة العليا رقم 436937 مؤرخ في 19 /11/ 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص ص 193 - 196
- قرار المحكمة العليا رقم 481169 مؤرخ في 15/10/2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2008، ص ص 277 - 280
- قرار المحكمة العليا (غ ع)، رقم 508386 مؤرخ في 11/3/2009، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2009، ص ص 241-245
- قرار المحكمة العليا رقم 658179 مؤرخ في 12/05/2011، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، الجزائر 2011، ص 160
- قرار المحكمة العليا رقم 664290 مؤرخ في 14/07/2011، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، الجزائر 2012، ص ص 363 - 366
- قرار المحكمة العليا رقم 653961 مؤرخ في 12/05/2011، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، الجزائر 2012، ص 175

- قرار المحكمة العليا رقم 644829 مؤرخ في 2011/3/10، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، الجزائر 2011، ص ص 145- 149
- قرار المحكمة العليا رقم 665688 مؤرخ في 2011/7/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، الجزائر 2011، ص ص 172-176
- قرار المحكمة العليا رقم 72039 مؤرخ في 2012/06/14، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد2، الجزائر 2012، ص ص 407-410
- انظر قرار المحكمة العليا رقم 739034 مؤرخ في 2012/11/14، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، الجزائر 2013، ص ص 350-353

ثانيا: باللغة الفرنسية

1)- OUVRAGES

- 1- **Alain LE TARNEC** , Juridique et pratique de L' expropriation, Dalloz, Paris,1960
- 2-**Auby Jean-Marie** ; Droit administratif ;2^{ème} édition Sirey ;Paris ;19666-
- 3- **ANDRE Hamont**, L' expropriation pour cause d'utilité publique, Librairies techniques, paris, 1975
- 4- **Bruno ODENT** , LA politique Immobilière et le juge administratif, thèse pour doctorat en Droit, université de droit, paris
- 5-**Catherine POURQUIER** ,Propriété et perpétuité Essai sur La durée du droit de propriété, PRESSES UNIVERSITAIRES D' AIX – MARSEILLE 2000
- 6- **CHARBONNIER jean**, Droit civil, Tomme 2, les biens et les obligations, presses universitaires de France, Paris 1967
- 7- **Duguit** (lion), Traité et droit constitutionnel, Paris, 2^{ème} éditions, 1921
- 8- **FOUILQUIER Norbert** ; L'expropriation pour cause d utilité publique ; bibliothèque nationale ;L' exis N'exis ;Paris ;2013

9- Jaques Caillasse, L'intérêt général, La croissance et Les avatars du droit administratif des biens, I H, Tomme 2 , paris, 1978

10- GUILLOT Philippe ; Droit de L'urbanisme ; édition Ellipses Marketing S-A ; Paris ;2001

11- NORBERT , Droit administratif des biens, 2éme éditions, Lexis Lexis , paris 2013

12- Mikhaïl xi aras, La propriété étude de philosophie du droit, presses universitaire de France, 1èr éditions, paris2004

13-Philippe CHATEAUREYNAUD, Le contentieux administratif de L'expropriation, Th, Paris, 1977

14- Revêt Thierry, propriété et droit réels , Dalloz, paris 2011

15- Thiers (M), De la propriété, Paris, 1948

16-TERRE François –SIMILE Philippe ; Droit civil ; Les biens ; 8^{ème} édition ; Dalloz ; Paris 2012

17 - TERKI Noureddine, les obligations, responsabilité civile et régime général, OPU, Alger 1982

18-Yves Nicolas, Le nouveau régime de L'expropriation pour cause d utilité publique , 3^{ème} éditions, paris 1964

19-Yves Gaude met ; Droit administratif des biens ; LGDJ ; 15^{ème} édition ; Paris ;2014

2)-THESES

1-CROCO PIERRE, propriété et Garante, Thèse pour doctorat en droit, paris 1992

2- ODENT Bruno, la politique immobilière et le juge administratif, Thèse pour le doctorat en droit, Faculté de droit, Paris 1974

3)- REVUES ET SEMINAIRE

- 1- Humour Mohamed**, Evaluation des biens et droits a exproprier , séminaire portant sur L' expropriation pour cause d' utilité publique , C N PII, Rouïba , Alger 1994
- 2- KADI –HANIFI Mokhtaria** ; Le régime juridique de L' enquête D' utilité Publique en matière d' expropriation ; Revue du centre de documents et de recherche administrative ; n 29 ; Alger ;2005, pp 82-96
- 3- Dr/ Moussa Rezig**, La propriété privée en Algérie, Essai d'une approche critique de son statut juridique, Revue de droit,Alger 2004, pp 11-44
- 4- REVET Thierry**, propriété et droits réel s, Revue Trimestrielle de droit civil, Paris, Mars 2011, pp 144- 166

فهرس الموضوعات

3.....	مقدمة
4.....	المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية
4.....	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية
4.....	الفرع الأول: التعريف الفقهي
6.....	الفرع الثاني: التعريف القانوني
7.....	المطلب الثاني: خصائص حق الملكية العقارية
7.....	الفرع الأول: هو حق مقيد
13.....	الفرع الثاني: هو حق جامع
14.....	الفرع الثالث: هو حق مانع
16.....	الفرع الرابع: هو حق دائم
21.....	المطلب الثالث: عناصر الملكية (سلطات الملكية)
22.....	الفرع الأول: سلطة الاستعمال
22.....	الفرع الثاني: سلطة الاستغلال
23.....	الفرع الثالث: سلطة التصرف
24.....	المطلب الرابع: نطاق الملكية العقارية
25.....	الفرع الأول: ملكية العناصر الجوهرية
26.....	الفرع الثاني: ملكية العلو والعمق
26.....	الفرع الثالث: ملكية الثمار والمنتجات والملحقات
28.....	المبحث الثاني: أصناف الملكية العقارية
28.....	المطلب الأول: الأملاك الوطنية
28.....	الفرع الأول: الأملاك الوطنية والخاصة للدولة

32.....	الفرع الثاني: الأملاك الوطنية والخاصة للولاية.....
34.....	الفرع الثالث: الأملاك الوطنية والخاصة للبلدية.....
34.....	المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاصة.....
35.....	المطلب الثالث: الأملاك الوقفية.....
36.....	المبحث الثالث: طرق اكتساب الملكية العقارية.....
37.....	المطلب الأول: الاستيلاء والتركة.....
37.....	المطلب الثاني: الوصية.....
37.....	المطلب الثالث: الالتصاق بالعقار.....
38.....	الفرع الأول: تعريف الالتصاق.....
38.....	الفرع الثاني: حالات الالتصاق.....
39.....	الفرع الثالث: أنواع الالتصاق.....
40.....	المطلب الرابع: عقد الملكية.....
40.....	الفرع الأول: تعريف العقد.....
42.....	الفرع الثاني: أنواع البيع.....
42.....	المطلب الخامس: الشفعة.....
43.....	الفرع الأول: تعريف الشفعة.....
43.....	الفرع الثاني: أصحاب الحق في ممارسة الشفعة.....
44.....	المطلب السادس: الحيابة.....
44.....	الفرع الأول: تعريف الحيابة.....
44.....	الفرع الثاني: أركان وشروط الحيابة.....
48.....	المبحث الرابع: القيود الواردة على الملكية العقارية.....
48.....	المطلب الأول: القيود الواردة للمصلحة العامة.....
48.....	الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة.....

53.....	الفرع الثاني: التأميم.....
54.....	الفرع الثالث: المصادرة.....
56.....	الفرع الرابع: الاستيلاء.....
58.....	المطلب الثاني: القيود الواردة للمصلحة الخاصة.....
59.....	الفرع الأول: حق المرور، وقيد المطلات والمناور.....
60.....	الفرع الثاني: مضار الجوار غير المألوفة.....
65.....	المبحث الخامس: وسائل إثبات الملكية العقارية.....
65.....	المطلب الأول: العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل أول يناير 1971.....
66.....	الفرع الأول: تعريف العقد العرفي.....
67.....	الفرع الثاني: الحجية القانونية للعقود العرفية.....
71.....	المطلب الثاني: العقود التوثيقية.....
72.....	الفرع الأول: العقود الرسمية.....
74.....	الفرع الثاني: العقود الاحتفالية.....
76.....	الفرع الثالث: العقود التصريحية.....
78.....	المطلب الثالث: السندات الإدارية.....
78.....	الفرع الأول: العقود الإدارية.....
87.....	الفرع الثاني: الشهادات الإدارية.....
84.....	الفرع الثالث: السندان الإدارية.....
90.....	المطلب الرابع: السندات القضائية.....
90.....	الفرع الأول: الحكم القاضي برسو المزاد العلني.....
91.....	الفرع الثاني: الحكم القاضي بإثبات صحة العقد العرفي.....
92.....	الفرع الثالث: الحكم القاضي بإثبات الوعد بالبيع.....
92.....	الفرع الرابع: الحكم القضائي لإثبات التقادم المكسب.....

93.....	الفرع الخامس: الحكم القضائي المثبت لقسمة المال الشائع
94.....	المبحث السادس: حماية الملكية العقارية
94	المطلب الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية
94.....	الفرع الأول: دعوى الاستحقاق
98.....	الفرع الثاني: دعوى التعرض للملكية
101.....	الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة
101.....	المطلب الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية
102.....	الفرع الأول: شروط العقار محل الحماية الجزائية
103.....	الفرع الثاني: الوضعية القانونية للعقار محل الحماية الجزائية
106.....	الفرع الثالث: أركان وعناصر جريمة التعدي على الملكية العقارية
116.....	خاتمة
118.....	قائمة المراجع
137- 134.....	الفهرس