



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بغنوان

إختصاص القضاء المدني في منازعات ضمان المحافظة والإنتفاع بالعقار

إشراف الدكتور:

كعنيت محمد

إعداد الطالب:

● سلامة هشام

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. لخذاري عبد الحق	أستاذ محاضر أ	جامعة تبسة	رئيس
د. كعنيت محمد	أستاذ محاضر ب	جامعة تبسة	مشرفا ومقرا
أ. منصوري نورة	أستاذ مساعد أ	جامعة تبسة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بغنوان

إختصاص القضاء المدني في منازعات ضمان المحافظة والإنتفاع بالعقار

إشراف الدكتور:

كعنيت محمد

إعداد الطالب:

● سلامة هشام

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. لخذاري عبد الحق	أستاذ محاضر أ	جامعة تبسة	رئيس
د. كعنيت محمد	أستاذ محاضر ب	جامعة تبسة	مشرفا ومقورا
أ. منصوري نورة	أستاذ مساعد أ	جامعة تبسة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية

على ما يرد في

هذه المذكرة

شكر وعرفان

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات، حمدا تدوم به النعمة وترف به النعمة ويستجاب به الدعاء، ويزيد الله من فضله ما يشاء أن أعاننا على إتمام هذا العمل.

نتقدم بجزيل الشكر وأسمى العبارات والعرفان والإمتنان والتقدير

إلى دكتورنا المشرف "د. كعنيت محمد"

لإشرافه على المذكرة، وعلى ملاحظته القيمة، وتوجيهاته السديدة، وكان له الفضل في إخراج هذه الدراسة إلى حيز الوجود كاملة، فجزاه الله عنا خير الجزاء وجعل عمله شفعا له وكثر له العطاء.

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا وقدم لنا يد العون في إنجاز هذه المذكرة فجزيل الشكر لهم جميعا.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى عمال وأساتذة

﴿جامعة العربي التبسي تبسة﴾

وكذلك إلى كل زملائنا تخصص تنظيم عقاري

والحمد لله الذي تمت بنعمته الصالحات.

قائمة

المختصرات

الإختصار	التسمية
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ط	الطبعة
ع	العدد
ج	الجزء
مج	المجلد
تر:	ترجمة
(د.ط)	دون طبعة
(د.د.ن)	دون دار نشر
(د.ب.ن)	دون بلد النشر
(د.س.ن)	دون سنة النشر
ص:	الصفحة



مقدمة

بمرور الزمن وإختلاف الشعوب أدى إنتقال الأشياء مشتركة بين جميع الناس من حالة الإشتراك إلى حالة الإستئثار والتملك، مما ألزم عليه وضع قانون ينظم معاملاته وتصرفاته ويضمن حقوقه ويبين واجباته ونظم الكثيرة من القضايا التي توهن كاهل الفرد ووضع لها أساس ومبادئ تحكمها ووفر لها حماية قانونية ومن بين هذه القضايا الملكية العقارية وما ينشأ عنها وما يرتبط بها من حقوق أخرى وكيفية كسبها وسبل حمايتها حيث عرفها المشرع الجزائري، في المادة 674 من القانون المدني الجزائري "بحق التملك والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة..".

إذ أن الحق قد يكون عينيا عندما يخول صاحبه سلطة على الشيء، وقد يكون شخصيا عندما ينشئ علاقة ذاتية بين شخصين، والحق العيني قد يكون أصليا عندما يتقرر لذاته على الشيء وقد يكون تبعا عندما يتقرر تبعا وضمانا لحق آخر فيبقى ببقائه ويزول بزواله فيتبعه وجودا أو عدما كأصل عام.

وعموما فإن ما يهمننا من الحق العيني في موضوعنا هذا هو حق المحافظة والإنتفاع بالعقار، والذي يعد حقا عينيا أصليا متفردا عن حق الملكية، هذا وإن حضي حق المحافظة والإنتفاع بإهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري منذ الإستقلال، إلا أنه لم يرد بشأنه تعريفا خاصا رغم التغيرات التي طرأت على النصوص التي تنظمه بتغيير الأوضاع الإقتصادية والإجتماعية، وهذه الأخيرة نظمها المشرع في المواد من 844 إلى 854 من القانون رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، والتي تضمنت كيفية إكتساب حق المحافظة والإنتفاع والإلتزامات والحقوق المترتبة لفائدة المنتفع وكيفيات إنتهائه.

ومن تلك النصوص الخاصة التي ترتب حق إنتفاع نجد القانون رقم: 87-19 المعدل والمتمم المتعلق بكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، بالإضافة إلى القانون رقم: 91-10 المعدل والمتمم المتضمن الأحكام التي تسيير الأملاك الوقفية وكيفية استعمالها و إستغلالها، هذا فضلا على المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 والمتعلق بمنح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة.

عموماً، إن الغاية من إنشاء حق المحافظة والإنتفاع بال عقار سواء كان ذلك في القواعد العامة أو في القوانين الخاصة، هو إعطاء للمنتفع حقوق واسعة على العين محل الإنتفاع مع الإحتفاظ بالرقبة للمالك، وعندما يسقط هذا الحق تتحد عناصر الملكية كافة بيد صاحب الحق بطريقة سهلة خالية من الإجراءات والشكليات.

أولاً: أهمية الدراسة

تتمثل أهمية الدراسة الحالية فيما يمكن أن تسفر عنه من نتائج إيجابية تفيد في التعرف على إختصاص القضاء المدني الجزائري في منازعات حق الإنتفاع بالعقار من خلال التعرف على ماهية حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري، ومنازعات حق الإنتفاع التي يختص بها القضاء المدني الجزائري، هذا من جهة. ومن جهة أخرى تسلط الضوء على إختصاص القضاء المدني في منازعات ضمان المحافظة بالعقار من خلال دراسة منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للمالك والمتمثلة في "دعوى الإستحقاق"، ومنازعات حق الإنتفاع بالنسبة للحائز والمتمثلة في كل من "دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة".

كما تعود أهمية هذا الموضوع على المستوى العملي من خلال الإشكاليات المطروحة والمثارة أمام الجهات القضائية في العديد من المنازعات المتعلقة بالمحافظة والإنتفاع بالعقار ضد الإعتداءات المتكررة، وكذلك زيادة أعمال النهب والسلب والغش التي تتعرض لها الحياة العقارية، وهو ما يبرز أهمية إعطاءها حلاً واضحاً ومستقرة ولاسيما ما يتعلق منها بشروط الإنتفاع والمحافظة.

ثانياً: دوافع إختيار الموضوع

لم يكن إختيارنا للموضوع وليد الصدفة بل كان مبني على دوافع ذاتية وأخرى موضوعية جعلتنا ن فكر بمضمونه بجدية على النحو التالي:

أ/ الدوافع الشخصية

- الرغبة وحب الإستطلاع للتعرف على الجديد و إكتشاف المجهول خاصة فيما يتعلق بإختصاص القضاء المدني الجزائري في منازعات ضمان المحافظة والإنتفاع بالعقار، وذلك كوننا وبصفتنا طلبة في ذات التخصص قانون عقاري؛

- ميولنا الشديد للقانون المدني ورغبتنا في البحث في فحواه بإعتباره من المواضيع التي لا تزال تحتاج إلى المزيد من البحث والتعديل، ومحاولة جمع شتات الموضوع حتى يسهل للقارئ الرجوع إليه ومساهمة منا في إثراء البحث العلمي ولو بإضافة لبنة بسيطة لطرح القانون المدني الجزائري عموما والقانون العقاري خصوصا؛
- كون الموضوع سيصبح إضافة جديدة ومساهمة بناءة في إثراء المكتبة، خاصة مع النقص الملاحظ في معالجة هذا الموضوع بصفة حديثة النشأة وأنه يعد من أبرز المواضيع وأهمها في الجانب الرقابي والمنازعات.
- قناعتنا بأهمية هذا الموضوع ومدى حساسيته في صفوف الدارسين خاصة بما يتعلق بالموضوع إختصاص القضاء المدني الجزائري في منازعات ضمان المحافظة والإنتفاع بالعقار.

ب/ الدوافع الموضوعية

- كون الموضوع يناقش إختصاص القضاء المدني الجزائري في منازعات المحافظة والإنتفاع بالعقار من ناحية المنازعات المترتبة عنهما وأساسهما القانوني والمفاهيمي وطريقة الفصل فيهما؛
- التعرف على صور منازعات حق الإنتفاع بالعقار التي يختص بها القضاء المدني الجزائري من جهة، آثار قيام منازعات حق الإنتفاع بالعقار وإنتهائه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري من جهة أخرى؛
- تسليط الضوء على محل دعوى الإستحقاق بالنسبة للمالك وأطرافها وإجراءاتها من جهة، ومن جهة أخرى دراسة مفهوم دعوى منع التعرض بالنسبة للحائز وخصومها وشروط قبولها، وصولا إلى مفهوم دعوى وقف الأعمال الجديدة بالنسبة للحائز وخصومها وشروط قبولها؛
- دراسة مضمون حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري من جهة، وأسباب إكتساب حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري من جهة أخرى.

ثالثا: إشكالية الدراسة

بالإعتماد على ما تم التعرض إليه على مستوى المقدمة يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع ترسانة قانونية تحدد إختصاص القضاء المدني في منازعات ضمان المحافظة والإنتفاع بال عقار؟
ويندرج ضمن هذا الإشكال جملة من التساؤلات يمكن حصرها فيما يلي:
- ماهو حق الإنتفاع وفيما تتمثل خصائصه ومضمونه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري؟
- فيما تتمثل صور منازعات حق الإنتفاع بالعقار التي يختص بها القضاء المدني الجزائري وماهي أهم وأبرز آثار قيامها وإنتهائها؟
- ماهي منازعات حق المحافظة والإنتفاع بالعقار بالنسبة للمالك وفيما يتمثل محلها وأطرافها وإجراءاتها وطرق إثباتها؟
- ماهي منازعات حق المحافظة والإنتفاع بالعقار بالنسبة للحائز وفيما يتمثل محلها وأطرافها وإجراءاتها وطرق إثباتها؟

رابعا: المنهج المتبع

من خلال موضوع مذكرتنا المتمثل في: "إختصاص القضاء المدني في منازعات ضمان المحافظة والإنتفاع بالعقار" فقد إعتدنا في دراستنا على المنهج المزوج الذي يخدم موضوع بحثنا ويتمثل في:

أ/ المنهج الوصفي: إعتدنا على المنهج الوصفي في مذكرتنا من خلال في جمع مختلف القوانين التي تخدم الموضوع عن طريق المصادر والمراجع المختلفة.

ب/ المنهج التحليلي: تم الإعتماد على هذا المنهج في تحليلنا للنصوص القانونية من أجل تثمين مضمون المذكرة بالمعلومات والأدلة والبراهين القانونية.

خامسا: أهداف الدراسة

- إن الأهداف عبارة عن إنعكاس للتساؤلات في جميع الدراسات و نعلم أن لكل بحث علمي أهداف علمية وعملية مسطرة يسعى إلى تحقيقها من خلال النتائج المتوصل إليها في نهاية الدراسة، ولهذا الموضوع عدة أهداف نذكر منها:
- الوقوف على مدى مساهمة المشرع الجزائري في تطوير ومتابعة النظام القانوني لإختصاص القضاء المدني في منازعات ضمان المحافظة والإنتفاع بال عقار؛
 - الإحاطة بالماهية الشاملة لحق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري من جهة، ومن جهة أخرى دراسة الماهية الشاملة للأحكام الإجرائية للحيازة والمتمثلة في دعوى الإستحقاق، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة؛
 - محاولة إبراز مفهوم مفهوم ومضمون حق الإنتفاع بالعقار وأسباب إكتسابه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري؛
 - نظرة شاملة حول صور منازعات حق الإنتفاع بالعقار التي يختص بها القضاء المدني الجزائري وآثار قيام منازعاته وإنتهائه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري؛
 - تسليط الضوء على محل دعوى الإستحقاق وأطرافها وإرجاءتها، بالإضافة إلى الخصوم في كل من دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة وشروط قبولهما.

سادسا: الدراسات السابقة

أ/ دراسة أميرة لحرمر ومرؤى بشير

من إعداد أميرة لحرمر ومرؤى بشير، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العبوم القانونية، تحت عنوان النظام القانوني للحيازة في التشريع الجزائري على مستوى جامعة 8 ماي 1945 لولاية ثالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية: 2016/2017.

وتمت معالجة الإشكالية بإتباع خطة قوامها فصلين أين تتاولا الباحثين في الفصل الأول الأحكام العامة للحيازة، في حين تضمن الفصل الثاني الأحكام الإجرائية للحيازة في التشريع الجزائري .

إذ تتجسد أهمية هذه الدراسة من خلال الإشكاليات المطروحة والمثارة أمام الجهات القضائية في العديد من المنازعات المتعلقة بحماية الحيابة ضد الإعتداءات المتكررة، وكذلك زيادة أعمال النهب والسلب والغش التي تتعرض لها الحيابة العقارية، وهو ما يبرز أهمية إعطاءها حلاً واضحة ومستقرة ولاسيما ما يتعلق منها بشروط الإكتساب والإستعمال.

كما توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج عديد نذكر منها ما يربط النتائج بموضوع دراسة والمتمثلة فيما يلي:

أقر المشرع الجزائري للحيابة حماية خاصة لأن ذلك يساهم في حماية الملكية، وكذلك الحفاظ على الأمن والنظام العام في المجتمع ، ومن ثم فقد أعطى لها حماية لمنع الإعتداء عليها، حيث أجاز للحائز في حال التعرض لها أو سلبها بالقوة اللجوء إلى القضاء وطلب الحماية سواء كان ذلك أمام قاضي الموضوع أو أمام قاضي الأمور المستعجلة، فالقانون الجزائري يحمي الحيابة في العقار بدعاوى خاصة وهي ثلاث:

- دعوى إسترداد الحيابة؛
- دعوى منع التعرض؛
- دعوى وقف الأعمال الجديدة؛

حتى تقبل الدعاوى السالفة الذكر يجب أن يكون محلها حيابة قانونية مستجمعة الأركانها وشروطها لذلك لا يجوز للحائز العرضي كالمودع لديه أو المرتهن رهن حيابة أن يلجأ في سبيل حماية حيازته إلى دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، بل يمكنه اللجوء فقط إلى دعوى إسترداد الحيابة، إلا أن المستأجر له الحق في رفع جميع دعاوى الحيابة وذلك وفقاً للمادة 487 من القانون المدني الجزائري؛ تعتبر دعوى إسترداد الحيابة في القانون المدني الجزائري، وكذلك التشريعات المقارنة دعوى دائرة بين دعوى مسؤولية ودعوى عينية؛

دعوى منع التعرض تمثل دعوى الحائز الأصلي ولا تصح من الحائز العرضي؛
دعوى وقف الأعمال الجديدة يكون قرار القاضي فيها بوقف هذه الأعمال، ولا يجوز أن يكون قراره بإزالة هذه الأعمال؛

طبقا لنص المادة 839 من القانون المدني الجزائري، فإن المالك ملزم بأن يرد للحائز جميع المصروفات التي أنفقها هذا الأخير على الشيء المحوزه؛
 - حمل المشرع الحائز المسؤولية في حالة هلاك الشيء المحوز أو تلفه، حيث تقوم مسؤوليته إذا كان سبب الهلاك أو التلف راجع إلى سوء نيته، أما إذا كان الحائز حسن النية وبالرغم من ذلك هلك الشيء المحوز فلا تقوم مسؤوليته؛
 - وجوب توافر شرط الحيابة وشرط إستمرارها مدة معينة، فقد فرض المشرع الجزائري على حائز العقار أن تستمر حيازته، دون وقف ولا إنقطاع لكي يكتسب ملكية الشيء؛

- تسري أحكام التقادم المسقط على التقادم المكسب، فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وإنقطاعه وهذا طبقا لنص المادة 832 من القانون المدني الجزائري؛

ب/ دراسة حميدان يوسف

من إعداد حميدان يوسف، مذكرة متممة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (LMD)، تحت عنوان أحكام حق الإنتفاع بالعقار بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية، على مستوى جامعة العربي التبسي، ولاية تبسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، السنة التكوينية: 2018/2017.
 وتمت معالجة الإشكالية العامة لهذه الدراسة بإتباع خطة قوامها فصلين إثنين، تناول الطالب في الفصل الأول حق الإنتفاع في التشريع الجزائري، في حين تخصص الفصل الثاني لدراسة آثار قيام حق الإنتفاع وأسباب إنتهائه.
 إذ تتجسد وتزداد أهمية هذا الموضوع في الإختلاف في أهم عنصر مرتبط بمدة الإستغلال، وما يترتب عن ذلك من آثار، على جانب الأحكام الأخرى، كون هذا الحق هو الذي يحدد العلاقة بين المستفيدين من حق الإنتفاع والأرض المستغلة، وبين المستفيد والدولة بصفتها مالكة للرقبة من جهة أخرى، وما يمكن أن تفرزه هذه العلاقات من منازعات معروضة على القضاء الجزائري من الناحية العملية، حيث تم تخصيص الدراسة لتناول أحكام حق الإنتفاع بين كل من القانون المدني بإعتباره الشريعة العامة للقانون، والقانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

كما توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج نذكر منها ما يربط بموضوع دراسة
والمتمثلة فيما يلي:

إن إعطاء مفهوم مميز وخاص لحق الانتفاع في إطار أحكام القانون رقم: 87-19
ترتب عليه إحداث جملة من الآثار تختلف عن الآثار المترتبة عن حق الانتفاع
المعروف في الأمر رقم: 75-85 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم؛
إن منح حق الانتفاع صفة التأيد أو الديمومة، لم يمنع من إمكانية إنهاء هذا الحق
في إطار القانون رقم: 87-19 إذ حدد المشرع حالات ذلك بتوفر شروط معينة
تختلف عن أسباب إنهاء حق الانتفاع طبقاً للأمر رقم: 75-85 المتضمن القانون
المدني المعدل والمتمم، مرتبطة أساساً بمجال الاستغلال وصفة مالك الرقبة؛
يعتبر حق الانتفاع المنظم بالقانون رقم: 87-19 من نوع خاص يختلف عن حق
الانتفاع المنظم بموجب أحكام الأمر رقم: 75-85 سواء من حيث الاستغلال، أو
الأسباب المؤدية إلى إكتسابه، والآثار المترتبة بالنسبة لأطرافه، وكذا حالات إنهائه؛

ج/ دراسة مهديّة سليم ومهديّ علالي

من إعداد مهديّة سليم ومهديّ علالي، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة
الماستر، تحت عنوان المنازعات العقارية بين القضاء العادي والقضاء الإداري في
التشريع الجزائري، على مستوى جامعة العربي التبسي، ولاية تبسة، كلية الحقوق والعلوم
السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، السنة التكوينية: 2016/2017.
وتمت معالجة الإشكالية العامة لهذه الدراسة بإتباع خطة قوامها فصلين إثنيين،
تتاولا الطلبة في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمنازعات العقارية، في حين تخصص
الفصل الثاني لدراسة تطبيقات القضاء الجزائري في مجال المنازعة العقارية.
إذ تتجسد وتزداد أهمية هذا الموضوع في رسم قواعد الإختصاص النوعي في
مجال المنازعات العقارية وتبيان نطاق تدخل كل من جهات القضاء العادي والإداري
بالفصل في المنازعة العقارية وهذا من خلال النص والإجرائي العام ممثلاً في قانون
الإجراءات المدنية والإدارية والنصوص ذات الصلة كالقانون العضوي المتعلق بمجلس
الدولة وقانون المحكمة الإدارية وغيرها من النصوص الخاصة.

كما توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج نذكر منها ما يربط بموضوع دراسة
والمتمثلة فيما يلي:

تشنت تشريع المادة العقارية بين منظومات قانونية مختلفة يأتي على رأسها القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وقانون الأمالك الوطنية وقانون نزع الملكية للمنفعة العمومية وقانون حيازة الملكية العقارية الفالحية والمرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري وقانون التهيئة والتعمير والأمر المتعلق بالمسح العام للأراضي وقانون المالية وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ونصوص تنظيمية عديدة بما يفرض على جهة القضاء المعروض عليها النزاع التحكم في كل هذه المنظومات القانونية والتنظيمية وهذا بهدف التقليل من الأخطاء القضائية؛

تسجل تشنت المنازعة العقارية بين جهتي القضاء فأحيانا تعرض على جهة القضاء العادي ممثلا في القسم العقاري بالمحكمة، وأحيانا أخرى تعرض على القضاء الإداري ممثلا في المحاكم الإدارية الموجودة على مستوى 37 ولاية وهذا بحكم تبني المشرع الجزائري لنظام ازدواجية القضاء؛

- على الرغم من اعتماد المشرع على المعيار العضوي في تحديد إختصاص القضاء الإداري، إلا أن تطبيق هذا المعيار أفرز في المادة العقارية بالذات أخطاء على المستوى العملي حيث أنكر مجلس الدولة إختصاصه بالفصل في الطعون الموجهة ضد العقود التوثيقية عندما تكون الإدارة طرفا فيها متأثرا بموضوع النزاع لا أطراف النزاع وهذا في المرحلة ما قبل 2008، وحدث التصحيح من جانب محكمة التنازع في قرارها المؤرخ في 2008/12/21.

سابعاً: صعوبات الدراسة

من الصعوبات التي واجهتنا أثناء دراستنا لهذا الموضوع تكمن في طبيعة المحدودة للموضوع التي قمنا بدراسته تحتاج إلى التعمق في كل جزء منه وإعطائه قدره الكافي لبلوغ الهدف، لكن تفشي وباء الكورونا " Covid19 " ضيق من إمكانية الحصول على المراجع الورقية من المكتبة مما إستوجب علينا الإستعانة بالكتب والمذكرات الإلكترونية؛

ثمنا: التصريح بالخطة

وبناء على الإشكالية الرئيسية والتي عالجت مضمون المذكرة، وما تم إدراجه من إشكاليات جزئية تم تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين أساسيين يعالجان صلب الموضوع بالإضافة إلى مقدمة عامة وخاتمة عامة على النحو التالي:

جاءت مقدمتنا شاملة لجميع جوانب الدراسة من أهمية، والدوافع الشخصية والموضوعية لإختيار الموضوع، وطرحا للإشكالية وما ينبثق منها من إشكاليات جزئية، بالإضافة إلى المنهج المتبع في الدراسة، وأهدافها، مع التعرض إلى جملة الدراسات السابقة وأخيرا الصعوبات؛

وبالإعتماد على التساؤل الأول والثاني من جملة التساؤلات الفرعية المنبثقة من الإشكالية الرئيسية تم إنشاء الفصل الأول الذي ماهية حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري من جهة، منازعات حق الإنتفاع بالعمارة التي يختص بها القضاء المدني الجزائري من جهة أخرى.

أما فيما يخص الفصل الثاني فإعتمدنا فيه على باقي الأسئلة فتخصص بدراسة كل من منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للمالك من جهة، ومن جهة أخرى منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للحائز.

وفيما يخص خاتمة الموضوع، فلقد إحتوت على ملخص مركز يتضمن محتوى الدراسة، بالإضافة إلى جملة من النتائج والتوصيات والإقتراحات.

الفصل الأول

إختصاص القضاء المدني
الجزائري في منازعات حق
الانتفاع بال عقار

المبحث الأول

ماهية حق الانتفاع في ظل
أحكام القانون المدني الجزائري

المبحث الثاني

منازعات حق الانتفاع التي يختص
بها القضاء المدني الجزائري

تمهيد الفصل الأول

يرد مصطلح حق الإنتفاع على العقار والمنقول على السواء، كما ينتهي بإنتهاء المدة المحددة له أو بوفاة المنتفع، حيث نظم المشرع الجزائري أحكام حق الإنتفاع ضمن مواد القانون المدني، وكذلك في نصوص القوانين الخاصة إذ أنه يتعلق بإستثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾.

كما يعد حق الإنتفاع من بين أهم الحقوق التي يحرص عليها الأفراد ويشتهدون من أجلها ويسعون لحمايتها والدفاع عنها ضد أي إعتداء مهما كان مصدره هذا من جهة، ومن جهة أخرى إلى الدور الحيوي الذي يلعبه إجتماعيا واقتصاديا إذ يمنح للأفراد حرية إستعمال وإستغلال شيء مملوك للغير والإستثمار فيه⁽²⁾.

ومن أجل هذا سنسعى من خلال مضمون هذا الفصل دراسة الماهية الشاملة لحق

الإنتفاع من خلال تسليط الضوء على تعريفه لغويا وفقها وقانون، وتميزه عن باقي المصطلحات المشابه له وإبراز أهم الخصائص التي يقوم عليها وطرق إكتسابه بالتركيز على أحكام القانون المدني الجزائري هذا من جهة، ومن جهة أخرى دراسة منازعات حق الإنتفاع بالعقار التي يختص بها القضاء المدني وآثار قيامه وإنتهاءه، وذلك بالإعتماد على مبحثين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

-المبحث الأول: ماهية حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري؛

-المبحث الثاني: منازعات حق الإنتفاع التي يختص بها القضاء المدني الجزائري.

¹ - سلمان بوزياب، القانون المدني "دراسة نظرية وتطبيقات عملية في القانون الحق الموجب للمسؤولية"، ط1،

مج2، المؤسسة الجامعية للدراسات، لبنان، 2006، ص: 49

² - أحمد شوقي، محمد عبد الرحمان، النظرية العامة للحق، (د.ط)، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص: 4

المبحث الأول: ماهية حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري

يعتبر حق الإنتفاع من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، حيث يخول للمنتفع سلطتي الإستعمال والإستغلال على شيء مملوك للغير ولا يبقى للمالك سوى حق التصرف، إذ يخول لصاحبه سلطات كاملة على الشيء محل الحق "الإستعمال والإستغلا بالإضافة إلى التصرف"، عكس حق الإنتفاع الذي يخول لصاحبه سلطات محددة على الشيء، وقد نظم المشرع الجزائري حق الإنتفاع في نصوص القانون المدني⁽¹⁾.

فمن هنا ومن هذا المنطلق، تم تقسيم مضمون هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين

جاء على النحو التالي:

-المطلب الأول: مفهوم حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري؛

-المطلب الثاني: مضمون حق الإنتفاع وأسباب إكتسابه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم تبيان المقصود بحق الإنتفاع في اللغة والفقه والقانون بالتركيز على أحكام القانون المدني الجزائري، وكذا بيان خصائصه وتمييزه عن غيره من المصطلحات المشابهة له، كحق المستأجر وحق الشريك في الشيوع وغيرها، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

-الفرع الأول: تعريف حق الإنتفاع؛

-الفرع الثاني: تمييز حق الإنتفاع عن غيره من المصطلحات المشابهة؛

-الفرع الثالث: خصائص حق الإنتفاع.

¹ - المواد من 844 إلى 845 من الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني

المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1975

الفرع الأول: تعريف حق الإنتفاع

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم تسليط الضوء على تعريف حق الإنتفاع من الناحية اللغوية والفقهية، وصولاً إلى التعريف القانوني، وذلك على النحو التالي:

أولاً: التعريف اللغوي لحق الإنتفاع

يتجزء حق الإنتفاع إلى مصطلحين هما: الحق من جهة والإنتفاع من جهة أخرى:

أ/ الحق لغة

مصدر حق الشيء يحق إذا ثبت ووجب، وقد جاء في "القاموس المحيط": "الحق هو نقيض الباطل"، وعند "علي الخفيف": "الحق مصلحة مستحقة شرعاً"، أما عند "مصطفى الزرقا": "الحق إختصاص يقرر به الشارع سلطة أو تكليفاً"⁽¹⁾.

ب/ الإنتفاع لغة

يقصد بالإنتفاع: "إنتفاع مصدر إنتفع أي انتفع بالشيء وحصل على خيريه وفائده"⁽²⁾.

ثانياً: التعريف الفقهي لحق الإنتفاع

عرفه "د. عبد المنعم فرج الصده" حق الإنتفاع بأنه: "حق عيني يخول للمنتفع سلطة إستعمال شيء مملوك للغير وإستغلاله مع وجوب المحافظة على ذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية الإنتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع"⁽³⁾.

وعرف "د. يكن زهدي" حق الإنتفاع بأنه: "الحق المقرر على ملك الغير والذي يخوله إستعماله وإستغلاله لمدة معينة بحيث ينتهي بوفاة المنتفع على أن يحافظ على جوهر الشيء ومادته"⁽⁴⁾.

¹ - منى جريح، معجم المصطلحات القانونية، (د.ط)، مكتبة لبنان للنشر، (د.س.ن)، لبنان، ص: 258.

² - فيليب ط أبي فاضل، قاموس المصطلحات القانونية "عربي فرنسي" قاموس موسع في القانون والتشريع والإقتصاد، (د.ط)، مكتب لبنان للنشر، لبنان، 2014، ص: 241

³ - صده عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية "دراسة في القانون البناني والقانون المصري"، (د.ط)، دار النهضة العربية، بيروت، (د.س.ن)، ص: 861

⁴ - زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، (د.ط)، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، (د.س.ن)، ص: 175

كما عرفه "د. عبد الرزاق السنهوري" بأنه: "الحق العيني في الإنتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الإحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الإنتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع"⁽¹⁾.

أما "د. محمد حسين منصور" فقد عرف حق الإنتفاع بأنه: "حق مؤقت لشخص على عين مملوكة للغير يخوله إستعمالها وإستغلالها والتصرف في منفعتها مدة الإنتفاع طبقا لما يقضي به سبب إنشائه"⁽²⁾.

في حين عرف "أ. أنور طلبة" حق الإنتفاع بأنه: "الحق في إستغلال الأشياء المملوكة للغير، إذ إستغلها المالك بنفسه بشرط المحافظة على كيانها"⁽³⁾.

ثالثا: التعريف القانوني لحق الإنتفاع

بالرجوع إلى المشروع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني الجزائري نجد أنه لم يقدم تعريفا لحق الإنتفاع، مما إستوجب علينا اللجوء إلى بعض القوانين المقارنة، إذ أولى المشروع الفرنسي لحق الإنتفاع أهمية كبيرة حيث جاء في نص المادة 578 من القانون المدني الفرنسي بأن حق الإنتفاع هو: "الحق في الإنتفاع بأشياء مملوكة لأخر كما ينتفع بها المالك نفسه ولكن بشرط المحافظة على كيانها"⁽⁴⁾.

أما المشروع الأردني فقد عرف حق الإنتفاع ضمن أحكام المادة 1205 من القانون المدني الأردني بأنه: "حق عيني للمنتفع بإستعمال عين تخص للغير وإستغلالها مادامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبته مملوكة للمنتفع"⁽⁵⁾.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية"، (د.ط)، مج1، ج9، دار إحياء التراث العربي للنشر، لبنان، 1968، ص: 1201

² - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية والملكية والحقوق المتفرعة عنها، (د.ط)، (د.د.ن)، (د.ب.ن)، 2003، ص: 182

³ - أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، ط1، المكتب الجامعي الحديث للطباعة والنشر، الإسكندرية، مصر، 2004، ص: 207

⁴ - محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية"، (د.ط)، منشأة المعارف للطباعة والنشر، مصر، 2005، ص: 342

⁵ - إسلام بوفلجة، حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2007، ص: 23

في حين عرف **المشرع اللبناني** حق الإنتفاع ضمن أحكام المادة 32 من قانون الملكية العقارية على أنه: "الحق المقرر لشخص على ملك الغير والذي يخوله إستعماله وإستغلاله لمدة معينة ينتهي بوفاة المنتفع على أن يحافظ على جوهر الشيء ومادته"⁽¹⁾.

رابعاً: التعريف الإجرائي لحق الإنتفاع

بالإعتماد على ما تم طرحه من تعاريف لغوية وفقهية وقانونية لحق الإنتفاع نستنتج أنه: "المنتفع يجمع بين عنصري ألا وهما حق الإستعمال وحق الإستغلال، كما يخول له سلطة التصرف بناء على المواد المنظمة الأحكام حق الإنتفاع وهذا بالتنازل عنه أو تأجير، بشرط عدم إتلافه، وكل هذه التصرفات تنتهي بإنتهائه".

الفرع الثاني: تمييز حق الإنتفاع عن غيره من المصطلحات المشابهة

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم دراسة تمييز حق الإنتفاع عن غيره من المصطلحات المشابهة له كحق المستأجر، وحق الشريك في الشيوخ، والمنتفع، وغيرها من المصطلحات، وذلك بالإعتماد على جملة من النقاط نوجزها كالتالي:

أولاً: حق المستأجر وحق الإنتفاع

يمكن أن نميز بين حق المستأجر وحق الإنتفاع من ناحيتين: "طبيعة الحق، وإنشاء الحق": فمن ناحية **طبيعة الحق** نجد أن حق المستأجر حق شخصي، أي أن المستأجر دائن للمؤجر فلا يستطيع الإنتفاع بالعين المؤجرة إلا بواسطة المؤجر الذي يقع على عاتقه الإلتزام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين⁽²⁾، بينما يمكن للمنتفع أن ينتفع بالشيء دون وساطة، ويترتب على ذلك إذا ورد حق الانتفاع على عقار فإنه يعتبر مالا عقارياً وبالتالي يجوز رهنه رسمياً، على عكس حق المستأجر الذي يعتبر مالا منقولاً إذا ورد على عقار⁽³⁾.

¹ علي هادي العبيدي، **الوجيز في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية"**، (د.ط)، منشأة المعارف للطباعة والنشر، مصر، 2009، ص: 205

² محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها**، المرجع السابق، ص: 195

³ نبيل إبراهيم سعد، **الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها**، (د.ط)، دار الجامعية الجديدة للنشر والتوزيع،

مصر، 2006، ص: 190

كذلك حق الإنتفاع إذا ورد على عقار كان لا بد من تسجيله في دائرة السجل العقاري، بينما حق المستأجر حق شخصي يترتب له من قبل المؤجر ولا يسجل في التسجيل العقاري إن ورد على عقار⁽¹⁾، ولا يترتب على الإيجار تجزئة سلطات الملكية عكس حق الإنتفاع الذي يترتب عنه تجزئة حق الملكية، فيحتفظ بملكية الرقبة ويكون له بمقتضاها سلطة⁽²⁾.

أما من ناحية إنشاء الحق، فحق المستأجر لا ينشأ إلا عن عقد، في حين أن حق الإنتفاع من الممكن أن ينشأ عن العقد أو الوصية أو التقادم⁽³⁾، كما أن المستأجر يكون دائماً بعوض في حين أن حق الإنتفاع قد يكون بعوض وقد يكون بلا عوض⁽⁴⁾.

ثانياً: حق الشريك في الشيوع وحق الإنتفاع

يمكن أن نميز بين حق الشريك في الشيوع⁽⁵⁾ وحق الإنتفاع من ناحيتين: "السلطات ومحل": فمن ناحية السلطات، يخول حق الإنتفاع لصاحبه سلطة الإستعمال والإستغلال دون سلطة التصرف ولذلك يبقى للمالك ملكية الرقبة ولهذا يختلف حق المنتفع عن حق الشريك في الشيوع الذي تكون له كل سلطات الملكية على الشيء الشائع، ولكن في حدود حصته وبما أن حق الإنتفاع حق عيني مستقل عن ملك الرقبة فلا يوجد شيوع بين المنتفع ومالك الرقبة⁽⁶⁾.

أما من ناحية المحل، فالشيوع يرد على حق الرقبة، فالرقبة نفسها أو الإنتفاع نفسه يمكن أن يكون مملوكاً على الشيوع لعدة أشخاص⁽⁷⁾.

¹ - إسلام بوفلجة، المذكرة السابقة، ص: 47

² - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص: 192

³ - كما هو وارد في نص المادة 844 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

⁴ - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص: 197

⁵ - حق الشريك في الشيوع: هو حق ملكية يخوله إستعمال الشيء وإستغلاله والتصرف فيه، إنما يقدر الحصة العائدة له فيه، لمزيد من التفصيل أنظر: إسلام بوفلجة، نفس المذكرة، ص: 65.

⁶ - محمد سعيد جعفرور، مدخل إلى العلوم القانونية دروس في نظرية الحق، ط1، ج2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011، ص: 122

⁷ - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص: 215

ثالثا: المنفعة وحق الإنتفاع

تعتبر المنفعة ما يتحقق من منافع متولدة من أصل مملوك أو مستأجر فتكون مملوكة للمنتفع يتصرف فيها تصرف الملاك⁽¹⁾، أما الإنتفاع فهو المنفعة التي له أن يستهلكها بنفسه وليس له التصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الإرث أو نحو ذلك⁽²⁾.

الفرع الثالث: خصائص حق الإنتفاع

يتميز حق الإنتفاع بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من الحقوق، إذ يعتبر حق عيني يرد على شيء مملوك للغير وغير قابل للإستهلاك، كما أنه حق مؤقت ينتهي حتما بوفاة المنتفع⁽³⁾، فمن هذا المنطلق سوف يتم توضيح أهم وأبرز الخصائص التي يتمتع بها حق الإنتفاع وذلك بالإعتماد على جملة من النقاط نوجزها كالتالي:

أولا: حق الإنتفاع حق عيني

يولي حق الإنتفاع صاحبه الحق في إستعمال شيء يخص الغير وإستغلاله، وبالتالي يمنح صاحبه ميزتي التقدم⁽⁴⁾ والتتبع⁽⁵⁾، وبهذا يختلف عن الحق الشخصي الناشئ لمصلحة المستأجر عن عقد الإيجار، وذلك بإعتبار حق الإنتفاع حق عيني قد يقع على شيء مملوك للغير سواء أكان عقارا أو منقولاً⁽⁶⁾.

¹ - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص: 197

² - إسلام بوفلجة، المذكرة السابقة، ص: 52

³ - لعشاش محمد، **الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر**، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، الجزائر، 206، ص: 102

⁴ - **إتقدم**: يقصد به الأسبقية أو الأفضلية على سائر الدائنين، أي أنه إذا تم الحجز على المال ولم يكفي المال للوفاء بالدائنين معاً، فلا يدخل الدائن صاحب التأمين العيني في قسمة غرماء مع الدائنين الآخرين بل يستوفي حقه كاملاً قبلهم بغض النظر عما سيبقى بعد ذلك من الثمن.

أنظر: إسلام بوفلجة، نفس المذكرة، ص: 67

⁵ - **التتبع**: يعطي الحق العيني للدائن حق تتبع المال الواقع عليه التأمين العيني في أي يد كانت وذلك للحجز عليه وإستيفاء حقه منه.

أنظر: نفس المذكرة، ص: 68

⁶ - محمدي فريدة زاوي، **المدخل للعلوم القانونية "نظرية القانون"**، ط8، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002، ص: 21

ففي حالة وروده على منقول يجب جرد المنقول وتقديم كفالة به من قبل المنتفع⁽¹⁾، بالإضافة إلى أنه يثبت لحق الإنتفاع بإعتباره حقا عينيا جميع خصائص الحق العيني فهو يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء دون وساطة من آخر⁽²⁾.

ثانيا: حق الإنتفاع حق مؤقت

حق الإنتفاع ليس مؤبد كحق الملكية بل ينتهي بإنقضاء الأجل المحدد له، فإذا لم يحدد أجل إنقضائه فإنه ينتهي بوفاة المنتفع وفي كل الحالات ينتهي بوفاة المنتفع حتى لو لم ينتهي ميعاده فلا ينتقل إلى الورثة⁽³⁾.

وترجع صفة التأقيت إلى طبيعة حق الإنتفاع ذاته بإعتباره متفرعا عن حق الملكية فيترتب عن حق الإنتفاع تجزئة حق الملكية، جزء يختص به المنتفع ويضم الإستعمال والإستغلال، وجزء يضل لمالك الشيء المنتفع به ويقتصر على حق التصرف وهذا وضع إستثنائي، إذا المفروض أن تتجمع هذه العناصر في يد شخص واحد ولهذا إكتسب حق الإنتفاع صفة التأقيت⁽⁴⁾.

ثالثا: حق الإنتفاع يرد على شيء مملوك للغير غير قابل للإستهلاك

يرد حق الإنتفاع على شيء مملوك للغير وتقتضي طبيعته أن يرد على شيء غير قابل للإستهلاك ويستوي أن يكون هذا الشيء منقولا أو عقارا⁽⁵⁾، إذ يقع على المنتفع الإلتزام بالمحافظة على الشيء ورده في نهاية الإنتفاع، ويمكن أن يرد حق الإنتفاع على الأشياء الغير مادية كحق المؤلف وبراءات الإختراع والقيم المنقولة كالأسهم والسندات والمجموع من المال كالشركات أو المتاجر... إلخ⁽⁶⁾.

¹ - طبقا لأحكام المادة 851 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر، والتي تنص على أنه: "إذا كان المال المقرر عليه حق الإنتفاع منقولا وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة به...".

² - محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، المرجع السابق، ص: 217

³ - محمدي فريدة زاوي، المرجع السابق، ص: 23

⁴ - لعشاش محمد، الأطروحة السابقة، ص: 103

⁵ - محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، نفس المرجع، ص: 217

⁶ - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص: 190

ومع ذلك فإنه ورد على الأشياء التي لا يمكن إستعمالها إلا بإستهلاكها كان للمنتفع أن يستعملها، على أن يرد بدلها أو قيمتها مقدرة عند إنتهاء حقه في الانتفاع⁽¹⁾، ويكون هذا في حالة ورود حق الإنتفاع على مجموع من الأشياء تتضمن أشياء تهلك بالإستعمال وغيرها مما يهلك بالإستعمال⁽²⁾.

المطلب الثاني: مضمون حق الإنتفاع وأسباب إكتسابه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة مضمون حق الإنتفاع من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على أهم وأبرز أسباب إكتسابه، وذلك بالإعتماد على فرعين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- الفرع الأول: مضمون حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري؛

- الفرع الثاني: أسباب إكتساب حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري.

الفرع الأول: مضمون حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري

يمكن حصر مضمون حق الإنتفاع في عنصرين إثنين، أولهما إستعمال الشيء وثانيهما إستغلاله، وفي نفس الوقت يعد هذين العنصرين سلطات يخولها حق الإنتفاع لشخص المنتفع في مقابل المحافظة على الشيء محل الإنتفاع ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، وهو ما سوف نوضحه بالإعتماد على نقطتين أساسيتين كالتالي:

أولاً: إستعمال الشيء

يقصد بالإستعمال سلطة المالك في القيام بأعمال مادية للإستفادة من منافع الشيء وفق ما تسمح به طبيعته والغرض الذي أعد من أجله⁽³⁾، وللمنتفع أن يستعمل الشيء وتوابعه للحصول على منفعته، وعلى المنتفع أن يتقيد عند إستعمال الشيء بأن يكون هذا الإستعمال منسجماً مع طبيعة الشيء أي بعبارة أخرى يجب على المنتفع أن يستعمل

¹ - محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، نفس الموضع، ص: 2018

² - لعشاش محمد، نفس الأطروحة، ص: 104

³ - قاشي علال، **الوظيفة الإجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري**، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في

القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2014/2013، ص: 21.

الشيء بحسب ما أعد له، ليس له أن يغير من طريقة إستعماله أو الغرض الذي أعد له هذا من جهة⁽¹⁾.

ومن جهة أخرى ليس للمنتفع أن الشيء بطريقة تؤدي إلى تلفه أو إستهلاكه ففي هذه الحالة يكون صاحب حق المنفعة قد تجاوز حدود سلطة الإستعمال إلى التصرف المادي بالشيء والتي لا تثبت إلا لمالك الرقبة⁽²⁾.

أما فيما يخص سلطة الإستعمال فقد يمارسها المنتفع بشكل مباشر كما لو قام بنفسه مثلا بزراعة الأرض للحصول على ثمارها وقد يمارسها بشكل غير مباشر عندما يقوم بتأجيرها للغير، حيث يقوم المستأجر بزراعتها وعندها يكون نصيب صاحب حق الإنتفاع إما بسببة معينة من محصولها "ثمار صناعية" أو بدل إيجار نقدي "ثمار مدنية" تدخل ضمن عنصر الإستعمال⁽³⁾.

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 874 من القانون المدني على إستعمال الشيء وحسن إدارته وعدم إستعمال الشيء في غير ما أعد له⁽⁴⁾.
وكمثال آخر عند إستعمال السيارة مثلا يكون بركوبها وإستعمال الملابس يكون بلبسها فالإستعمال هو الإنتفاع المباشر بالشيء⁽⁵⁾.

ثانيا: إستغلال الشيء

يعرف الإستغلال بأنه: "إستثمار الشيء أي الحصول على ثماره"⁽⁶⁾، ويحق للمنتفع إستغلال الشيء من خلال الحصول على ثماره أيا كان نوعها طبيعية أو صناعية أو مدنية، ولا يحق له الحصول على منتجاته لأنها تنتقص من الأصل، وقد يكون الإستغلال مباشرا كما لو تولى المنتفع بنفسه زراعة الأرض للحصول على ثمارها، كما قد يكون

¹ - رمضان محمد أبو السعود، محمد حسين منصور، **المدخل إلى القانون "القاعدة القانونية ونظرية الحق"**، (د.ط)،

منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص: 393

² - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص: 33

³ - قاشي علال، الأطروحة السابقة، ص: 23.

⁴ - المادة 847 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

⁵ - رمضان محمد أبو السعود، محمد حسين منصور، نفس المرجع، ص: 375

⁶ - علي هادي العبيدي، نفس المرجع، ص: 37

الإستغلال بتأجيرها للغير وقام هذا الأخير بزراعتها، فإستغلال المنزل مثلا يكون بتأجيرها، وإستغلال الماشية يكون بالحصول على نتاجها، في حين إستغلال البستان يكون بالحصول على ثماره... (1)، والثمار بحسب الأصل هي ما ينتجه الشيء بصفة دورية دون أن يترتب على أخذه الإنتقاص من أصل الشيء، إذ تنقسم إلى ثلاثة أنواع (2):

- ثمار طبيعية كالعشب؛

- ثمار صناعية وهي من صنع الإنسان؛

- الثمار المدنية وهي الدخل الدوري المنتظم الذي يقوم الغير بالوفاء به نظير إنتقاعه بالشيء كإيجار المباني.

أما المنتجات فهي ما ينتج عن الشيء بصفة دورية مع الإنتقاص من أصله كالمعادن والأحجار المستخرجة من المحاجر أو المناجم (3)، كما تجدر الإشارة إلى أنه تظهر أهمية التفرقة بين المنتجات والثمار بالنسبة للمنتج وغيره إذ يحق له الحصول على الثمار دون المنتجات (4).

الفرع الثاني: أسباب إكتساب حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم دراسة أسباب إكتساب حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري، حيث يتم إكتساب حق الإنتفاع سواء بالشفعة أو بالتقادم أو بالقانون إكتساب حق الإنتفاع عن طريق وصية، وهو ما سوف نوجزه بالإعتماد على جملة من النقاط نوجزها على النحو التالي:

أولاً: التصرف القانوني

يمكن إجمال التصرف القانوني في حالة العقد من جهة، وفي حالة الوصية من جهة أخرى (5)، وهو ما سوف نوضحه من خلال ما يلي:

1- قصي سلمان، الحقوق العينية الأصلية، ط1، ج1، منشورات جيهان الخاصة، العراق، (د.س.ن)، ص: 13

2- قاشي علل، الأطروحة السابقة، ص: 37

3- نفس الأطروحة، ص: 26.

4- رمضان محمد أبو السعود، محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص: 377

5- المادة 844 من الأمر رقم: 58-75، السابق الذكر.

أ/ التصرف القانوني في حالة العقد

يمكن إكتساب حق الإنتفاع عن طريق إبرام عقد بيع لغرض شراء هذا الحق أو عقد هبية أو عقد مقايضة، حيث يتضمن العقد مدة الانتفاع حقوق المنتفع والتزاماته على أن تسري أحكام القانون على ما لم يرد به⁽¹⁾.

حيث يعتبر العقد سبب لكسب حق الإنتفاع سواء كان هذا بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وذلك عن طريق إنشاء هذا الحق بموجب عقد منشئ كعقد البيع أو الهبة، فيقرر المالك للشخص المنتفع سلطة الإستعمال والإستغلال، ويحتفظ بالتصرف ويكون هذا بطريقة مباشرة⁽²⁾.

أما بالطريقة الغير مباشرة، فعندما يتصرف المالك في الرقبة للغير، ويحتفظ لنفسه بحق الإنتفاع، هنا يكون موضوع العقد هو إنشاء حق الرقبة لا حق الإنتفاع، وإنما ينشأ هذا الأخير بطريق غير مباشر عن طريق فصل الرقبة عن الملكية⁽³⁾.

كما قد يكون العقد لحق الإنتفاع عن طريق تصرف صاحب الإنتفاع في حقه بالبيع أو الهبة مثلا، ولا ينشأ حق الإنتفاع لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير، إلا إذا تم شهر العقد المنشئ أو الناقل له لدى المحافظة العقارية وهو ما أكدته أحكام القانون المدني الجزائري من جهة⁽⁴⁾، وأحكام الأمر رقم: 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري من جهة أخرى⁽⁵⁾.

كما ينتهي حق الإنتفاع حتما بموت المنتفع الأصلي، أما موت تصرف له المنتفع الأصلي فلا ينهي الحق بل ينتقل إلى ورثته وهي صورة خاصة يورث فيها حق الإنتفاع، ويبقى المنتفع الأصلي صاحب حق الإنتفاع بالرغم من تصرفه في حقه، ملتزما بجميع

¹ - المادة 845 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

² - محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية والملكية والحقوق المتفرعة عنها**، المرجع السابق، ص: 187

³ - قاشي علال، **الأطروحة السابقة**، ص: 110.

⁴ - تنص المادة 793 من نفس الأمر، على أنه: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص للقوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

⁵ - تنص المادة 15 من الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، **يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، ج.ر.ج.ج، العدد 92، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1975، على أنه: "كل حق الملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقاري".

إلتزامات المنتفع، وبعد شخصه لا شخص من تصرف له محل إعتبار في إنهاء حق الإنتفاع بالوفاة⁽¹⁾.

ب/ التصرف القانوني في حالة الوصية

لا يمكن الإيضاء بإكتساب حق الإنتفاع لأنه ينتهي بوفاة المنتفع، لذلك فإن الوصية لا يمكن أن تنقل حق الإنتفاع وإنما تؤدي إلى نشأة هذا الحق وإكتسابه⁽²⁾، إذ يستطيع مالك العين الإيضاء بحق الإنتفاع بالعين لشخص معين، فتبقى الرقبة للورثة، أو يوصي بالرقبة لشخص معين، فيبقى حق الإنتفاع للورثة⁽³⁾.

كما يستطيع أن يوصي بحق الإنتفاع بالعين لشخصين أو أكثر متعاقبين، موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، حيث إذا إنتهى حق الإنتفاع الأول بإنقضاء مدته أو بموت المنتفع، نشأ حق إنتفاع جديد لأصلة له بحق الإنتفاع الأول، ولا يعتبر إستمرار له، وفي هذه الحالة يكون حق الإنتفاع الأول منجز والثاني مقترن بأجل واقف، كما يحق الإيضاء بحق الإنتفاع لأشخاص مجتمعين في وقت واحد فيكون شائعا بينهم⁽⁴⁾.

كما يجب شهر الوصية طبقا للقانون، يمكن للموصي قبل وفاته التصرف في حق الإنتفاع الموصى به، أو في الملكية كاملة وأشهر التصرف، كان ذلك رجوعا في الوصية، فلا تنفذ في حق المتصرف إليه⁽⁵⁾.

وإذا توفي الموصى وأبقي على وصيته، وقام الورثة بالتصرف في حق الإنتفاع أو في الملكية بعنصريها، فإن الأفضلية تثبت للأسبق في شهر تصرفه، هذا من جهة، ومن جهة أخرى إذا تصرف المالك في حق الرقبة فإن يكون قد إحتفظ لنفسه بحق الإنتفاع، وهذا الحق ينتهي حتما بوفاته دون الحاجة إلى النص على إنتقاعه بالعقار يكون مدى حياته⁽⁶⁾.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية"، المرجع السابق، ص: 1216.

² - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية "الملكية والحقوق المتفرعة عنها"، المرجع السابق، ص: 186

³ - قاشي علال، الأطروحة السابقة، ص: 112.

⁴ - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية "الملكية والحقوق المتفرعة عنها"، نفس المرجع، ص: 187

⁵ - قاشي علال، نفس الأطروحة، ص: 113.

⁶ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 211

أما إذ ما إشتري المالك عقار هو وأولاده وتضمن العقد أنه يشتري حق الإنتفاع به لنفسه، ويشتري حق الرقبة لأولاده أو لزوجته، فإن التصرف يعتبر وصية، وتجاوز الوصية بحق الإنتفاع للحمل المستكن بشرط أن يولد الجنين حيا⁽¹⁾.

ثانيا: الشفعة

هي عبارة عن رخصة يمكن من خلالها الحلول محل المشتري في بيع العقار⁽²⁾، ويتم إثبات حق الشفعة بعدة طرق يمكن إجمالها في جملة من النقاط نوجزها كالتالي⁽³⁾:

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة؛

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

- لأحاب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

وأضافت قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، حالة الملاك المجاورين⁽⁴⁾، وعليه يجوز لمالك الرقبة، أن يأخذ حق الانتفاع المبيع المقرر على عقاره بالشفعة فتخلص له الملكية التامة للعقار⁽⁵⁾.

كذلك إذا كان حق الإنتفاع مملوك على الشيوخ، وياع أحد الشركاء حصته الشائعة من حق الإنتفاع للأجنبي لأي شريك آخر أن يأخذ الحصة المبيعة بالشفعة ما لم يأخذها مالك الرقبة، بإعتباره مقدم في المرتبة عند إلتزام بين الشفعاء⁽⁶⁾.

ويتبين أن الشفعة تعد سببا لكسب حق الإنتفاع إنتقالا، لا إنشاء حق الإنتفاع موجود، والشفعة تنتقله من المنتفع إلى الغير⁽⁷⁾.

¹ - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص: 52

² - المادة 794 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

³ - المادة 795 من نفس الأمر.

⁴ - المادة 57 من القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990

⁵ - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية "الملكية والحقوق المتفرعة عنها"، المرجع السابق، ص: 188

⁶ - أنور طلبة، المرجع السابق، ص: 214

⁷ - عبد الرزاق السنهوري، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية"، المرجع السابق، ص: 1217

المبحث الثاني: منازعات حق الإنتفاع بالعمار التي يختص بها القضاء المدني الجزائري
 بعد تحديد مفهوم حق الإنتفاع في مضمون المبحث الأول والذي من خلاله درسنا مميزاته وخصائصه سواء في القواعد العامة أو في بعض النصوص القانونية، سوف نتطرق على مستو مضمون هذا المبحث للوقوف عند آثاره التي يمكن أن يربتها من جهة وكذلك المنازعات التي يمكن أن يثيرها من جهة أخرى وهذا من خلال إختصاصات القضاء المدني الجزائري، وذلك بالإعتماد على مطلبين أساسيين نوجزهما كالتالي:

-المطلب الأول: صور منازعات حق الإنتفاع بالعمار التي يختص بها القضاء المدني الجزائري؛

-المطلب الثاني: آثار قيام منازعات حق الإنتفاع بالعمار وإنتهائه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: صور منازعات حق الإنتفاع بالعمار التي يختص بها القضاء المدني الجزائري

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة صور منازعات حق الإنتفاع بالعمار التي يختص بها القضاء المدني الجزائري والمتمثلة في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية من جهة، والمنازعات المتعلقة بالأملك الوقفية من جهة أخرى، وأخيرا المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

-الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية؛

-الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملك الوقفية؛

-الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية

من خال مضمون هذا المطالب سوف يتم دراسة المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية كأحد صور منازعات حق الإنتفاع بالعقار وذلك من ناحية إختصاص القضاء المدني الجزائري من خلال النزاعات بين المستثمرة الفلاحية والغير من جهة، و النزاعات بين المستثمرة الفلاحية وأحد أعضاءها من جهة أخرى وذلك على النحو التالي:

أولاً: النزاعات بين المستثمرة الفلاحية وأحد أعضاءها

تتعلق هذه المنازعات على سبيل المثال بإسقاط حق الإنتفاع عن المنتجين لإخلالهم بالالتزاماتهم وكذا حالة التنازل عن الحصة من طرف المستفيد وفضلا عن النزاعات حول تقسيم الأرباح نجد المنازعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة⁽¹⁾.

ثانياً: النزاعات بين المستثمرة الفلاحية والغير

في هذه الحالة إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعى أو معنوي يحكمه القانون الخاص، سواء تعلق الأمر بتنفيذ إلتزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسببت فيه للغير، أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض، يكون القضاء المدني هو المختص⁽²⁾.

وفي كل الحالات ترفع الدعوى بإسم المستثمرة وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة كشركة مدنية قد نشأت فعلا بتحرير العقد المشهر بالمحافظة العقارية⁽³⁾.

¹ - حجاج ياسين، **حق الإنتفاع في التشريع الجزائري**، مذكرة نهاية التكوين لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2016، متاحة على الموقع الإلكتروني الرسمي لمدونة القوانين الوضعية: https://qawaneen.blogspot.com/2018/03/blog-post_98.html، تاريخ الولوج:

2020/03/10، الساعة: 18:00

² - قاشي علال، الأطروحة السابقة، ص: 129

³ - إلا أن المحكمة العليا قبلت دعوى مرفوعة من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل، هذا القرار صادر بتاريخ 2000/04/26 ملف رقم 195.240.

أنظر: حجاج ياسين، نفس الموقع

كما تكون في بعض الحالات الدولة طرفا في المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية ويؤول الاختصاص فيها إلى القضاء المدني إذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة⁽¹⁾.

ونفس السياق عند إرتكاب المخالفات التي تؤدي إلى إسقاط الحقوق والتي فيها الوالي هو الذي يمثل الدولة في الدعوى⁽²⁾، وقد فسر الإجتهد القضائي الإداري أن المقصود بالقاضي العقاري هنا، فللقاضي العقاري الواقع بدائرة إختصاصه الأراضي موضوع النزاع لأن القاضي الإداري لم يكن في يوم ما قاض مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية⁽³⁾.

كذلك الحال بالنسبة للمنازعات المتعلقة بعدم الدفع الإتاوة فإذا كيف حق الإنتفاع على أنه إيجار فلاحي يكون القاضي المدني هو المختص بالنزاع⁽⁴⁾، ويضاف إليه النزاعات المتعلقة بعدم تسديد ديون المستثمرة المتعلقة بسعر الأملاك العقارية والمنقولة التي تنازلت عنها الدولة للمستثمرات

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية

من بين تلك النزاعات المتعلقة بحق الإنتفاع بالعقار نجد حالة ما إذا تصرف الواقف في مال غير مملوك له ملكية مطلقة هنا يكون تصرفه هذا محل منازعة وسببها الواقف نفسه، وفي هذا الصدد أصدرت غرفة الأحوال الشخصية والمواريث بالمحكمة

¹ طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في: 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني

للأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج، العدد 15، المؤرخة في: 28 فبراير 1996

² طبقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، المؤرخ في: 06 فبراير 1990، يحدد كيفية تطبيق

المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج، العدد 6، المؤرخة في:

7 فبراير 1990

³ لكن مجلس الدولة وفي قرار منشور الصادر بتاريخ 01/02/2005 ملف رقم 014.397 تمسك بإختصاص القضاء الإداري بإسقاط الحقوق العينية العقارية وهو إجتهد مناقض لما كان عليه سابقا.

أنظر: حجاج ياسين، الموقع السابق.

⁴ طبقا لأحكام المادة 7 مكرر من القانون رقم: 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008

العليا بالجزائر⁽¹⁾، حيث قضت فيه بنقض القرار المطعون فيه والذي أبطل عقد الوقف بصفة كلية، إذ بررت الغرفة قرارها أن عقد الوقف الذي شمل مال الواقف ومال أخيه (س) لا يكون باطلا إلا بالنسبة لمال الأخ المدعو (س) لكنه صحيحا بالنسبة للمال المملوك له⁽²⁾.

وقد يتصرف الوكيل عن الواقف في مال مملوك لهذا الأخير ويوقفه على جهة معينة، ولكن وكالته إنقضى أجلها أو أن الوكالة لا تسمح له بإبرام عقد الوقف فتحدث المنازعة بين الواقف والوكيل أو بين الوكيل والغير صاحب المصلحة والصفة فيكون سبب المنازعة في هذه الصورة هو الوكيل، ويحتمل أيضا أن يتصرف شخص في مال مملوك له ملكية مطلقة ولكنه عديم الأهلية أو ناقصها أو محكوم عليه قضائيا بحرمانه من التصرف في أملاكه أو كان مريضا مرض الموت، فيرفع من له الصفة والمصلحة دعوى أمام القضاء المدني للمطالبة بإبطال التصرف فيكون سبب المنازعة هنا هو الواقف بتصرفه الغير جائز قانونا⁽³⁾.

من هذا المنطلق يتبين أن منازعات الوقف العادية عموما هي التي تقوم بين أطراف عاديين، ويعود الإختصاص فيها على مستوى الدرجة الأولى إما للقسم المدني بلبتباره الولاية العامة للقضاء، أو أمام قسم شؤون الأسرة بلبتبار الوقف موضوع من المواضيع التي تناولها قانون الأسرة، أو أمام القسم العقاري إذا كان محل النزاع عقارا موقوفا⁽⁴⁾.

والملاحظ أنه بصدور قانون رقم: 02-11 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2003⁽⁵⁾، أصبحت الدعاوى ترفض من أحد هذه الأقسام ليس لعدم الإختصاص وإنما

¹ - قرار بتاريخ: 1993/09/28 في الملف رقم: 94323، متاح على الموقع الإلكتروني الرسمي للمحكمة العليا

بالجزائر: <https://www.mjustice.dz/ar/>، تاريخ الولوج: 2020/03/11، الساعة: 14:00

² - قرار منشور بالمجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا بالجزائر العدد الأول لسنة 1999، متاحة على الموقع

الرسمي للمحامي: <https://elmouhami.com/...>، تاريخ الولوج: 2020/03/11، الساعة: 15:00

³ - حجاج ياسين، الموقع السابق.

⁴ - قاشي علال، الأطروحة السابقة، ص: 133

⁵ - القانون رقم: 02-11، مؤرخ في 24 ديسمبر 2002، يتضمن قانونا لمالية لسنة 2003، ج.ج.ج، عدد 86،

المؤرخة في 25 ديسمبر 2002

لعدم دفع الرسوم وهذا فيما يخص الوقف الخاص لأن المنازعات المتعلقة بالوقف العام معفاة من الرسوم⁽¹⁾.

إذ أن هذه الأقسام تفصل في دعاوى الوقف بأحكام ابتدائية قابلة للإستئناف أمام الجهة القضائية المقابلة لها في المجلس القضائي كدرجة ثانية وهي قابلة للنقض أمام المحكمة العليا أين تختص بالفصل فيها الغرفة المدنية أو الغرفة العقارية أو غرفة شؤون الأسرة⁽²⁾.

ولالإشارة هنا أن العمل القضائي لا يراعي هذا الإختصاص، فهناك أحكام وقرارات صادرة عن القسم المدني أو العقاري أو شؤون الأسرة بالمحاكم الابتدائية وبالعقارية المدنية والعقارية وشؤون الأسرة بالمجالس القضائية والمحكمة العليا⁽³⁾.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز

في هذه الحالة يكون الإختصاص للقضاء المدني في المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز في العديد من الحالات لعل أهمها وأبرزها:

- ما ورد في فحوى قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08-09⁽⁴⁾، من إستثناء على إختصاص الغرف الإدارية والمدينة في المنازعات التي تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة طرفا فيها في حالة المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية والأماكن المعدة للسكن أو مزاولة مهنية أو الإيجارات التجارية مثلا وكذلك في المواد التجارية أو الإجتماعية.

ولقد أثارت هذه المادة السالفة الذكر -المادة 7 من القانون رقم: 08-09- تساوّلات كثيرة حول إسناد الإختصاص إلى القضاء المدني على الرغم من وجود

¹ طبقا لأحكام المادة 44 من القانون رقم: 91-10، مؤرخ في 27 أبريل 1991، **يتعلق بالأوقاف**، ج.رج.ج، عدد 21، المؤرخة في 08 مايو 1991

² حجاج ياسين، الموقع السابق.

³ قاشي علال، الأطروحة السابقة، ص: 136

⁴ طبقا لأحكام المادة 7 مكرر من القانون رقم: 08-09، السابق الذكر، والتي تنص على أنه: "الجلسات علنية، مالم تمس العلانية بالنظام العام أو الآداب العامة أو حرمة الأسرة".

شخص عام، فذهب إتجاهه⁽¹⁾ إلى أن الإجراءات تخضع عادة إلى قواعد القانون الخاص⁽²⁾، إذ يبدو حسب رأيه من الأنسب منح الإختصاص إلى قاض وحيد يقوم بالفصل في المنازعات لكي لا يؤدي وجود شخص عام كطرف في الدعوى إلى سحب النزاع من القاضي المدني⁽³⁾.

ورأى إتجاه آخر بأنه ليس من الحكمة في شيء إسناد الإختصاص إلى قاضي الغرفة الإدارية، ثم إلزامه بتطبيق أحكام القانون الخاص.

كما يختص القضاء المدني بالنظر بالنسبة للمرافق العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري لأن علاقة المستعمل بالمرفق تكون عقدية تخضع للقانون الخاص، وقد تبنى المشرع الجزائري هذا الحل حين إعتبر المؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري تاجرة في علاقتها مع الغير واخضعها لقواعد القانون التجاري⁽⁴⁾.

كما يختص القضاء المدني في كل المنازعات التي تثار بين أصحاب الإمتياز فيما بينهم حول كيفية إستغلال الملكية المشتركة التجهيزات والمنشات المقامة من طرف الدولة المقامة في القطعة الأرضية محل الامتياز⁽⁵⁾.

هذا فضلا على أنه يعود الإختصاص في القضاء المدني في المنازعات المثارة بين صاحب الإمتياز والغير، إذ أن الدولة لا تتدخل في هذه المنازعات إلا إذا اعتدي على مضمون حقها المادة 12 من دفتر الشروط، والذي يجب على صاحب الإمتياز إبلاغ الإدارة بكل اضطراب قد يطرأ ويقصد بمضمون حق الإدارة هو المساس بحق ملكية الدولة على الأراضي موضوع الامتياز⁽⁶⁾.

1- أحمد محيو، **المنازعات الإدارية**، تر: فائز أنجق وبيوض خالد، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1992، ص: 87

2- المادة 476 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

3- مسعود شيهوب، **المبادئ العامة للمنازعات الإدارية "نظرية الإختصاص"**، (د.ط)، ج 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص: 112

4- طبقا لأحكام المادة 45 من القانون رقم: 88-01، مؤرخ في 12 يناير 1988، **يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية**، ج.رج.ج، عدد 2، المؤرخة في 13 يناير 1988

5- ليلي لبيض، **شرح عقد الإمتياز في الجزائر وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 483/97**، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2007، ص: 19

6- أحمد محيو، **نفس المرجع**، ص: 92

المطلب الثاني: آثار قيام منازعات حق الإنتفاع بالعمار وإنتهائه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري

إن قيام حق الإنتفاع يترتب آثار قانونية تختلف حسب النظام القانوني الذي ينظم هذا الحق، فالآثار المترتبة على حق الإنتفاع في القانون المدني تختلف عن ما يترتب من آثار على قيام هذا الحق في المستثمرات الفلاحية هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن إنتهاء حق الإنتفاع تختلف أسبابه وتتعدده حسب النظام القانوني الذي ينظم هذا الحق⁽¹⁾. فمن هنا ومن هذا المنطلق تم تقسيم مضمون هذا المبحث مطلب إلى فرعين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

- الفرع الأول: آثار قيام منازعات حق الإنتفاع بالعمار في ظل أحكام القانون المدني الجزائري؛

- الفرع الثاني: إنتهاء حق الإنتفاع بالعمار في ظل أحكام القانون المدني الجزائري وحالاته.

الفرع الأول: آثار قيام منازعات حق الإنتفاع بالعمار في ظل أحكام القانون المدني الجزائري

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم دراسة أهم وأبرز آثار قيام منازعات حق الإنتفاع بالعمار في ظل أحكام القانون المدني الجزائري، إذ تتمثل هذه الآثار في حقوق والتزامات المنتفع من جهة، وكذلك في سلطات مالك الرقبة من جهة أخرى، وهو ما سوف نقوم بتفصيله من خلال ما يلي:

أولاً: حقوق والتزامات المنتفع

من خلال مضمون هذه النشطة سوف يتم دراسة حقوق المنتفع من جهة، والتزاماته من جهة أخرى، وذلك على النحو التالي:

أ/ حقوق المنتفع

إن حق الإنتفاع هو حق عيني عقاري، يخول صاحبه إستعمال الشيء وإستغلاله فتكون له إدارته بما ينفق والغرض الذي أعد من أجله، وله أن يستعمله بنفسه، أو يؤجره، وأن يرفع جميع الدعاوى المتعلقة بحقه في الإنتفاع⁽²⁾.

¹ - قاشي علال، الأطروحة السابقة، ص: 145

² - أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 215

أ-1/ حق الإستعمال

للمنتفع حق إستعمال العين المنتفع بها على النحو الذي يستعمل بها المالك ملكه، كونه حل محل المالك في إستعمال الشيء بموجب حق الإنتفاع، في كل ما أعد له، إلا أنه لا يستطيع أن يصل في إستعماله إلى حد إستهلاكه أو إتلافه، لأنه ملزم بالمحافظة عليه ورده عند إنتهاء حق الإنتفاع، كما أنه يتقيد بالقيود التي فرضها القانون في إستعمال الشيء⁽¹⁾.

أ-2/ حق الإستغلال

يجوز للمنتفع إستغلال العين بالإضافة إلى إستعمالها، وطبقا لفحوى القانون المدني الجزائري فإن الثمار تكون للمنتفع يقدر مدة إنتفاعه⁽²⁾، مع مراعاة أحكامه⁽³⁾، ويتمثل الإستغلال في الحصول على ثمار الشيء سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية، فإذا ورد الإنتفاع على أرض زراعية، وكانت مشغولة عند إنقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم تركت للمنتفع أو رثته حين جني الزرع على أن يدفعوا أجره الأرض مقابل ذلك عن هذه الفترة⁽⁴⁾.

أما المنتجات، فتبقى لمالك الرقبة، بسبب أنها تقتطع من أصل الشيء مما يعد تصرفا ماديا فيه، وهو يخرج عن سلطات⁽⁵⁾.

أ-3/ السلطات المخولة للمنتفع

تتمثل هذه السلطات أساسا في القيام بأعمال الإدارة وأعمال التصرف في حدود حق الإنتفاع فقط، ومباشرة الدعاوى المتعلقة بهذا الحق إذ تتمثل فيما يلي:

- أهم أعمال الإدارة عقد الإيجار، فللمنتفع أن يؤجر العين التي يرد عليها حقه، الإستثمارها والحصول على أجرتها ويظل الإيجار قائما للمدة المحددة فيه، إلا أنه ينقضي بإنقضاء حق الإنتفاع أو بموت المنتفع أو بحلول أجله، وقد يستمر الإيجار

¹ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 216

² - المادة 846 من الأمر رقم: 58-75، السابق الذكر.

³ - المادة 2/893 من نفس الأمر.

⁴ - المادة 852 من نفس الأمر.

⁵ - محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، المرجع السابق، ص: 190

رغم إنتهاء حق الإنتفاع إذا ما أجازته مالك الرقبة⁽¹⁾، وبما أن المنتفع يمتلك حق إنتفاع وهو حق عيني يجوز التصرف فيه بجميع أنواع التصرف ماعدا الوصية، وبالمقابل لا يمكنه التصرف في الرقبة ويكون التصرف في الحق لمدة الإنتفاع، لأن هذا الحق ينقضي بوفاة المنتفع وليس بوفاة المتصرف إليه، فإذا توفي هذا الأخير إنتقل حق الانتفاع لورثته⁽²⁾، لذا فإن التصرف في هذا الحق يقتصر على ثماره، لأن الحق يظل مرتبطا بشخص صاحبه.

- كما يجوز للمنتفع أن يباشر الدعاوي المتعلقة بحق الإنتفاع نفسه، كدعوى الإعتراف بحق الإنتفاع للمطالبة بالشئ المنتفع به.

- كما يجوز له رفع دعوى تعيين الحدود والقسمة، ويجب إدخال مالك الرقبة في هاتين الدعوتين، حتى يكون الحكم الصادر في أي منهما حجة عليه⁽³⁾.

ب/ إلتزامات المنتفع

رتب القانون المدني في ذمة المنتفع إلتزامات نحو مالك الرقبة⁽⁴⁾، وتتمثل في:

ب-1/ الإلتزام بإستعمال الشئ حسب التخصيص

ورد في فحوى القانون المدني الجزائري أن يلتزم المنتفع بإستعمال الشئ بالحالة التي كان عليها وقت الإستلام، وألا يخرج عن الغاية التي أعد لها، فليس له أن يحول المسكن إلى مصنع أو الأرض الزراعية إلى ملاعب رياضية⁽⁵⁾.

ب-2/ الإلتزام بحسن التسيير

وعليه أن يبذل في ذلك عناية الشخص المعتاد، حتى ولو كانت عنايته أو عناية المالك أقل من ذلك، فإذا أخل بهذه العناية، يجوز للمالك إلزامه بالعدول، عما يضر العين وله أن يلزمه بتقديم تأمين عيني أو شخصي، فإن لم يفعل جاز له أن يطلب تسليم العين الحارس لإدارتها، وتسليم غلتها للمنتفع، فإذا كانت خطورة على العين أمر القاضي

1- محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، المرجع السابق، ص: 191

2- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية"**، المرجع السابق، ص: 1241

3- أنور طلبة، **المرجع السابق**، ص: 212

4- تضمنتها المواد من 847 إلى 850 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

5- المادة 847 من نفس الأمر.

المدني بتسليمها لمالكها وإنهاء حق الإنتفاع مراعاة حقوق الغير الذي تعامل معهم للمنتفع (1).

ب-3/ الإلتزام بتحمل التكاليف

طبقا فحوى القنون المدني الجزائري فإنه يلتزم المنتفع بكل التكاليف المعتادة التي تفرض على العين المنتفع بها كالضرائب، سواء انتفع صاحب حق الانتفاع بالعين، أو لم ينتفع بها، ويلتزم بها حتى ولو كانت الثمار أقل من التكاليف المقررة مالم يوجد اتفاق على غير ذلك (2).

أما التكاليف غير المعتادة التي تتطلبها الإصلاحات الجسيمة، فلا يجبر المنتفع على القيام بها، وتكون على المالك، ويلتزم المنتفع بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك، أما إذا كان المنتفع من قام بالإنتفاع فله أن يسترد رأس المال عند انتهاء حق الإنتفاع (3).

ب-4/ الإلتزام بالمحافظة على العين المنتفع بها

يلتزم المنتفع ببذل عناية الرجل المعتادة في المحافظة على العين، حتى ولو كانت عناية شؤونه أو عناية المالك أقل من عناية الشخص المعتاد، فإذا ما انحرف عن ذلك أعتبر مسؤول عن تعويض المالك بما يصيبه من ضرر وفقا للقواعد العامة وعلى المالك إثبات هذا الخطأ في جانب المنتفع ويتوفر الخطأ في جانبه، إذا لم يسلم العين للمالك عند إنتهاء حق الإنتفاع فيتحمل تبعه الهلاك إذا أهلكت العين بعد ذلك في يده ولو كان الهلاك بسبب أجنبي (4).

ثانيا: سلطات مراقبة المالك

يمكن إجمال أهم وأبرز آثار قيام حق الإنتفاع بالعمارة بالنسبة لمالك الرقبة في الحق في التصرف في الرقبة، والحق في الحصول على ما تنتجه العين إذا لم يكن ثمارا، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

1- محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، المرجع السابق، ص: 194

2- المادة 848 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

3- أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 219

4- طبقا لأحكام المادة 849 من نفس الأمر.

أ/ حق التصرف

يحتفظ المالك بسلطة التصرف في ملكية العين، عن طريق التصرف في الرقبة بحيث لا يكون في هذا التصرف ضرر يلحق إنتفاع المنتفع بالعين، فله أن يبيعها، أو يقدمها مقابل الوفاء بدين في ذمته أو يهبها، أو يوصي بها، أو يرهنها رهنا رسميا⁽¹⁾.

ب/ الحق في الحصول على ما تنتجه العين

كما سبق الإشارة إليه فإن الثمار تكون للمنتفع، أما ما تنتجه العين مما لا يعتبر ثمار فيكون المالك الرقبة، بإعتباره يمس بأصل الشيء، وينقص من قيمته⁽²⁾.

ج/ المنازعات المتعلقة بملكية الرقبة

للمالك الرقبة أن يباشر الدعاوى القضائية التي تتعلق بالرقبة، فله أن يرفع دعوى استحقاق الملكية، دعوى القسمة، والإقرار بحق إرتفاق أو إنكاره، دعوى تعيين الحدود⁽³⁾.

الفرع الثاني: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار في ظل أحكام القانون المدني الجزائري وحالاته

ينتهي حق الإنتفاع بجملة من الأسباب لعل أهمها وأبرزها يتمثل في إنقضاء الأجل وموت المنتفع، وهما السببان المألوفان لإنقضائه، وكما ينتهي بهلاك الشيء، وعدم الإستعمال مدة 15 سنة عنه بالإضافة إلى إتحاد الذمة، وهو ما سوف نوجزه من خلال مضمون هذا الفرع بالإعتماد على جملة من النقاط على النحو التالي:

أولاً: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار بإنقضاء أجله أو بوفاة المنتفع

ينتهي حق الإنتفاع بانقضاء الأجل المحدد له في سند إنشائه ويلتزم المنتفع في هذه الحالة برد الشيء لمالك الرقبة⁽⁴⁾.

كما ينتهي حق الإنتفاع بوفاة المنتفع حتى ولو قبل إنتهاء الأجل فإذا لم يحدد له أجل، كان الإنتفاع مقرر لمدى حياة المنتفع، وينتهي بوفاة المنتفع، ولا ينتقل لورثته وإذا

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية"،

المرجع السابق، ص: 1262

² محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص: 197

³ أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 227

⁴ نفس المرجع، ص: 229

كان في الأرض زرع قائم تترك الأرض للمنتفع إذا كان إنتهاء الحق بسبب إنقضاء الأجل، وتترك للورثة، إذا كان الإنقضاء بسبب موت المنتفع، إلى غاية اللازمة لجني الزرع أو حصاده، على أن يدفع مقابل ذلك المنتفع أو ورثته حسب الحالة أجرة المثل الأرض، ومن وقت انتهاء حق الإنتفاع إلى وقت جني الزرع⁽¹⁾.

كما ينتهي بوفاة المنتفع حتى ولو قبل إنتهاء الأجل، وبما أن حق الإنتفاع حق عيني عقاري أصلي، فإنه لا يزول، إلا بشهر السند المتضمن هذا الزوال سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير⁽²⁾.

ويرى بعض الفقهاء في حالة ما إذا تم تحديد موعد الإنقضاء هذا الحق ويكون في سند، وتم شهره فإن هذا الشهر لا تقتصر حجته على إكتساب حق الإنتفاع، بل تمتد إلى كل أحكام السند، ومن ثم يكون موعد إنتهاء الحق مشهرا وبإنتهائه ينقضي حق الإنتفاع، ويكون نافذا في مواجهة المتعاقدين، وبالنسبة للغير أيضا دون حاجة لإتخاذ أي إجراء آخر إذ يتم الإنقضاء بحكم القانون⁽³⁾.

ثانيا: إنتهاء حق الإنتفاع بالعمار بهلاك الشيء

طبقا لما جاء في فحوى القانون المدني الجزائري فإن الهلاك الذي يؤدي إلى إنهاء حق الإنتفاع هو الهلاك الكلي كما لو كان الحق واردا على بناء وهلك كليا بسبب الحريق أو القدم⁽⁴⁾، وتميز في هذا الإطار بين الحالات إستنادا إلى المتسبب في الهلاك: - إذا ما هلكت العين بفعل الغير، فإن هذا الأخير يلتزم بتعويض مالك الرقبة، ويكون للمنتفع الإنتفاع بمبلغ التعويض، وبشرط تقديم كفالة لأن التعويض عبارة عن مبلغ من النقود، قابل للإستهلاك⁽⁵⁾.

1- طبقا لأحكام المادة 852 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

2- طبقا لأحكام المادة 793 من نفس الأمر.

- طبقا لأحكام المادة 15 من نفس الأمر.

3- محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، المرجع السابق، ص: 202

4- طبقا لأحكام المادة 853 من نفس الأمر.

5- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية"**،

- إذا كان الشيء مؤمن عليه، يقبض مبلغ التأمين من كان لصالحه التأمين المنتفع، أو مالك الرقبة، أما إذا كان التأمين للإثنين معا كان للمنتفع الانتفاع به شرط تقديم كفالة، ويكون رأس المال لمالك الرقبة⁽¹⁾.

- إذا ما كان الهلاك يعود لخطأ مالك الرقبة التزم بإعادة العين إلى ما كانت عليه وتمكين المنتفع منها، على أن يعوضه عن المدة التي فاتته في الإنتفاع.

- إذا كان الهلاك بخطأ المنتفع، فيلتزم بإعادة العين على سبيل التعويض ويعود حق الانتفاع ثم يكمل مدة إنتفاعه.

- إذا كان الهلاك لسبب يعود إلى القوة القاهرة فلا يجبر المالك على إعادة الشيء إلى أصله، لكن إذا ما أعاده رجع حق الانتفاع للمنتفع، ويلتزم هذا الأخير بأن يدفع للمالك مقابل ما أنفقه عن المدة الباقية من الانتفاع⁽²⁾.

ثالثا: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار بعدم الإستعمال لمدة 15 سنة

طبقا لما جاء في فحوى القانون المدني الجزائري فإن حق الإنتفاع ينتهي بعدم الإستعمال المدة 15 سنة، أي يسقط وفقا للتقادم المسقط، وينقطع التقادم بإستعمال المنتفع أو من ينوب عنه للعين، ولو لمرة واحدة، كما يوقف كلما وجد سبب يتعذر معه على المنتفع استعمال العين⁽³⁾.

رابعا: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار بالتنازل عنه

تطبيقا للقواعد العامة، يجوز للمنتفع أن يتنازل عن حقه في الإنتفاع وبذلك تعود المالك الرقبة ملكية العين كاملة، ويكون التنازل إما بإدارة المنتفع المنفردة أو بتوافق إرادتي المنتفع ومالك للرقبة، ولا يحتج بالتنازل على الغير، إلا بعد إستيفاء إجراءات الشهر، مع مراعاة أصحاب الحقوق المقررة على حق الإنتفاع حيث تظل قائمة حتى إنقضائه بنهاية مدته أو وفاة صاحبه⁽⁴⁾.

¹ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 228

² - محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، المرجع السابق، ص: 198

³ - طبقا لأحكام المادة 854 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

⁴ - محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، نفس المرجع، ص: 199

خامسا: إنتهاء حق الإنتفاع بالعمار بإتخاذ الذمة

يقصد بإتخاذ الذمة، إتحاد صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد، بأن ينتقل حق الإنتفاع إلى مالك الرقبة، أو تنتقل ملكية الرقبة إلى صاحب حق الإنتفاع، وبذلك تثبت ملكية العين كاملة إما للمنتفع أو المالك الرقبة⁽¹⁾.

ويترتب على إنتهاء حق الإنتفاع أن يرد المنتفع الشيء المنتفع به إلى المالك، فتخلص له الملكية كاملة، إما إذا هلكت العين المنتفع بها فعلى المنتفع إثبات أن الهلاك لا يرجع إلى خطأ في جانبه، وإلا كان مسؤولا عن التعويض⁽²⁾.

وإذا ما أنفق المنتفع أثناء مدة إنتفاعه مبالغ معينة على الشيء أو العين المنتفع بها فيكون له أن يستردها من المالك أثناء نهاية حق الإنتفاع، ويتعلق الأمر بتكاليف الإصطلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع وقام بها، كنفقات إعادة البناء الذي تهدم بسبب فجائي أو بسبب القدم.

أما إذا قام المنتفع بإقامة غراس أو بناء على أرض مالك الرقبة، فعند إنتهاء حق الإنتفاع الذي قد يكون تقرر لمدة طويلة، وطالب المنتفع بإسترجاعها أو بتملكها فإننا نميز بين:

- إذا كان المنتفع حصل على ترخيص من مالك الرقبة، فيعتبر قد أقام البناء بحسن نية، وبذلك يملك مالك الرقبة البناء بالإلتصاق، وعليه أن يدفع للمنتفع أدنى القيمتين، قيمة المواد وأجرة العمل، أو قيمة زيادة ثمن الأرض بسبب البناء أو الغرس، وليس له أن يطلب الإزالة، وأما للمنتفع فله إذا أراد طلب نزع البناء أو الغرس.

- أما إذا لم يحصل المنتفع على ترخيص مالك الرقبة، فيعتبر في مركز سئ النية، ويحوز في هذه الحالة أن يطالب المالك بإزالة البناء أو الغرس، وإلا تملكه بالإلتصاق، مع دفع أدنى القيمتين، قيمة البناء أو الغرس المستحق للإزالة، أو قيمة مازاد في ثمن الأرض بسبب البناء والغرس⁽³⁾.

¹ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 231

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية"،

المرجع السابق، ص: 1272

³ - تطبيقا لأحكام المواد من 782 إلى 785 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

خلاصة الفصل الأول

نستخلص من خلال مضمون هذا الفصل المتعلق بإختصاص القضاء المدني الجزائري في منازعات حق الإنتفاع بالعمار أن حق الإنتفاع المنظم في القانون المدني يعد من نوع خاص مستمد أصلا من تشريعات مقارنة، وقد كلفه المشرع الجزائري وفق المجال الذي ينظمه نظرا لإرتباطه بإستغلال جزء هام من الثروة الوطنية، بمنحه مفهوم خاص ومميزات خاص إنعكست بالضرورة على كيفية إكتسابه أو الحصول عليه، حيث نستنتج من خلال التطرق لمختلف التعريفات لحق الإنتفاع أن المنتفع يجمع بين عنصري حق الإستعمال وحق الإستغلال، كما يخول له سلطة التصرف بناء على المواد المنظمة لأحكام حق الإنتفاع وهذا بالتنازل عنه أو تأجيله بشرط عدم إتلافه، وكل هذه التصرفات تنتهي بإنتهائه، كما يتم إكتساب حق الإنتفاع سواء بالشفعة أو بالقانون، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى نستخلص بعد دراستنا لآثار قيام حق الإنتفاع وأسباب إنتهائه خلصنا إلى أن الآثار تختلف بالنسبة للمنتفع وبالنسبة لمالك الرقبة وذلك في القانون المدني فإن المستفيدين يتمتعون بحقوق وعليهم إلتزامات أما في ما يخص الدولة والتي بصفتها مالكة الرقبة فهي تتمتع بمجموعة من السلطات على أساس تمتعها بإمتميازات السلطة العامة.

أما إنتهاء حق الإنتفاع فهو ينتهي بعدة حالات تختلف بإختلاف النظام القانوني الذي ينظمه، فحالات إنتهاء حق الإنتفاع في القانون المدني يكون بإنتهائه الأجل أو بوفاة المنتفع أو بهلاك الشيء أو بعدم الإستعمال لمدة 15 سنة أو بالتنازل عنه أو يمكن إنتهاء حق الإنتفاع بإتحاد الذمة.

الفصل الثاني

إختصاص القضاء المدني في
منازعات ضمان المحافظة بال عقار

المبحث الأول

منازعات حق الإنتفاع

بالنسبة للمالك

المبحث الثاني

منازعات حق الإنتفاع

بالنسبة للحائز

تمهيد الفصل الثاني

تعتبر حماية الملكية العقارية الخاصة والمحافظة عليه في حد ذاتها حماية للأمن والنظام العام في المجتمع، لأن الإعتداء على الحقوق أمر غير مشروع ينتج عنه الفوضى، لذلك من الضروري المحافظة على الملك العقاري للمالك من أي إعتداء صادر من الغير، فأقر القانون وسائل تكفل له حماية هذا الحق، وتظهر هذه الحماية في صورة دعاوى قضائية يكون موضوعها مرتبط بنوع الإعتداء الذي تتعرض له الملكية العقارية، الأمر الذي يجعلها مستقلة عن بعضها البعض في شروطها وخصائصها مع إشتراكها في الأحكام العامة⁽¹⁾.

وتتمثل هذه الدعاوى في مجملها دعوى إستحقاق الملكية، دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، وتتفرق فمنها ما يخص المالك ومنها ما يخص الحائز، فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا الفصل دراسة منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للمالك والمتمثلة في دعوى الإستحقاق من جهة، منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للحائز والمتمثلة في دعوى دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، وذلك بالإعتماد على مبحثين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

-المبحث الأول: منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للمالك؛

-المبحث الثاني: منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للحائز.

¹ - عريشي أعمار، (القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر)، المجلة القضائية، ع2، 2003، ص: 4

المبحث الأول: منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للمالك

إن المدعي الراغب في الحفاظ على ملكه، يتعين عليه اللجوء إلى القضاء قصد المطالبة بحقه، عن طريق دعوى الإستحقاق الأصلية في مواجهة المدعى عليه الحائز للعقار المدعى فيه، وهذه الدعوى لها ضوابط تقوم عليها، منذ تقديم الطلب أمام كتابة ضبط المحكمة المختصة، ضوابط تقوم عليها كأى دعوى تقدم أمام القضاء حتى يتم الفصل فيها بشكل قد يرضي كلا طرفي النزاع، ومن البديهي أن الإستحقاق لا بد من إثباته، ولا حاجة إلى التدليل على أهمية الإثبات، إذ يكفي الإشارة إلى أن وسائله، هي التي تمكن القضاء من القيام بمهمته المتمثلة في نشر العدالة بين أفراد المجتمع⁽¹⁾.

فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا المبحث دراسة الماهية الشاملة لدعوى الإستحقاق بإصفتها أحد أهم وأبرز الدعاوى المتعلقة بالحفاظ على العقار، وذلك بالإعتماد على مطلبين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

-المطلب الأول: محل دعوى الإ تحقاق وأطرافها؛

-المطلب الثاني: إجراءات دعوى الإستحقاق.

المطلب الأول: محل دعوى الإ تحقاق وأطرافها

تعتبر دعوى إستحقاق الملكية العقارية الخاصة هي دعوى عقارية عينية موضوعها المحافظة والمطالبة بإستحقاق ملكية عقار في حيازة الغير ، وكما عرفها السنهوري بأنها : "الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بالملكية"⁽²⁾.

فمن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا المطلب دراسة محل دعوى الإستحقاق من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على أهم وأبرز أطرافها، وذلك بالإعتماد على فرعين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

-الفرع الأول: محل دعوى الإستحقاق؛

-الفرع الثاني: أطراف دعوى الإستحقاق.

¹ - بويشر محند أمقران، **قانون الإجراءات المدنية**، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعة، الجزائر، 1992، ص: 107

² - عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"** ، (د.ط)، مج8، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1952، ص: 593.

الفرع الأول: محل دعوى الإستحقاق

دعوى الإستحقاق هي التي يكون محلها المطالبة بملكية العقار (1)، فهي إذن الدعوى التي تقوم لحماية الملكية، وكل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير (2).

أي أنها دعوى عينية ترمي إلى طلب تقرير حق المدعي على ملكية العقار موضوع النزاع، وبالتالي يخرج من نطاقها الدعاوى التي يرفعها المالك للمطالبة ب إسترداد العين بعد أن حازها الغير بناء على عقد يلزمه بردها، كعقد العارية وعقد الإيجار وعقد الوديعة والبيع ورهن الحيازة (3).

ففي هذه الحالات لا ترفع دعوى إستحقاق، بل دعاوى شخصية قائمة على وجود إلتزامات نشأت بموجب عقد عارية أو عقد إيجار، وبالتالي لا يلتزمون بإثبات الملكية العقارية بل كل ما يطلب منهم هو إثبات المصدر الذي أنشأ الإلتزام برد الشيء (4). ولا تطلق دعوى الإستحقاق على الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الحيازة لا الملك، فهذه الأخيرة هي دعوى حيازة لا دعوى إستحقاق. (5)

كما أنه لا يجوز كذلك اللجوء لرفع دعوى الإستحقاق للمطالبة بحق عيني غير حق الملكية، فحق الإرتفاق أو حق الإنتفاع، يطلب بدعوى تسمى دعوى الإقرار بحق عيني، وإذا رفعها من يتمسك بحق عيني على ملكه تكون دعوى الإنكار لحق عيني وهي في الحالتين ليست بدعوى إستحقاق لأن محل الدعوى هو حق عيني آخر غير الملكية (6).

فمن خلال ما سبق نستطيع القول أن دعوى الإستحقاق لا تطلق على الدعوى الشخصية التي يطلب فيها المدعي رد الشيء إليه فالمؤجر إذا رفع الدعوى على

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، المرجع السابق، ص: 591

2- مدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، (د.س.ن)، ص: 77.

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، نفس المرجع، ص: 592

4- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2012، ص: 41

5- عريشي أعمار، المقال السابق، ص: 5

6- بويشر محند أمقران، المرجع السابق، ص: 112

المستأجر برد العين المؤجرة فلا يرفع دعوى الإستحقاق وإنما يرفع دعوى شخصية قائمة على إلتزامات نشأت من عقد الإيجار.

أولاً: الفروق القائمة بين دعوى الإستحقاق ودعوى الإسترداد

يمكن إيجاز أهم وأبرز الفروق القائمة بين دعوى الإستحقاق ودعوى الإسترداد في جملة من النقاط نوجزها على النحو التالي⁽¹⁾:

- دعوى الإستحقاق لا يكون محلها حائز الشيء أما دعوى الإسترداد فترفع ضد المدين بالذات؛

- دعوى الإستحقاق لا يكون محلها إلا شيئاً مادياً معنياً بالذات، أما دعوى الإسترداد فيمكن أن يكون محلها نقود أو شيء غير معين بالذات؛

- يطلب في دعوى الإستحقاق إثبات الملكية أما دعوى الإسترداد فيطلب إثبات مصدر الإلتزام بالرد، والمدعى في دعوى الإستحقاق هو من يطالب بملكية الشيء والمدعي عليه أن يكون عادة هو الحائز لهذا الشيء وهذا الوضع المألوف يرجع إلى أن المالك لا يطالب عادة بملكية شيء هو في حيازته وتحت يده، وإن ما يطالب بملكيته عندما يخرج من حيازته إلى حيازة شخص آخر، فعندئذ يرف على الحائز دعوى الإستحقاق مطالباً بالملكية ورد الشيء إليه.

ثانياً: عدم سقوط دعوى الإستحقاق بالتقادم

ترفع دعوى الإستحقاق في أي وقت من يدعي الشيء رفعها فيه لأن الملكية لا تزول بعد مضي مدة من الزمن، وكما هو معروف فإن الحقوق الشخصية والحقوق العينية ما عدا حق الملكية تزول بعدم الإستعمال، ولذلك دعوى المطالبة بالملكية أي دعوى الإستحقاق لا تسقط بالتقادم المكسب ومهما طالّت المدة التي يخرج فيها الشيء من حيازة ملكيته فإنه لا يفقد ملكيته بعدم الإستعمال ويستطيع أن يرفع دعوى الإستحقاق بعد خمس عشرة أو ثلاثين (34) أو أربعين (40) أو أكثر⁽²⁾.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، المرجع السابق، ص: 593

² - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار هومة، الجزائر،

الفرع الثاني: أطراف دعوى الإستحقاق

تشتمل دعوى الإستحقاق على طرفين أساسيين ومهمين ، ألا وهم المدعي من جهة، والمدعى عليه من جهة أخرى، وهو ما سوف نوجزه على مستوى مضمون هذا الفرع بالإعتماد على نقطتين أساسيتين على النحو التالي:

أولاً: المدعي

المدعي في دعوى الإستحقاق هو من يطالب بملكية العقار أو الحفاظ عليه من المدعى عليه الذي يكون عادة هو الحائز للعقار، وهذا هو الوضع المألوف⁽¹⁾، فالمالك لا يطالب عادة بملكية عقار في حيازته وتحت يده، وإنما يطالب بملكيته عندما تخرج من حيازته إلى حيازة شخص آخر، فعندئذ يرفع على الحائز دعوى الإستحقاق مطالباً بالملكية ورد العقار إليه⁽²⁾.

ثانياً: المدعى عليه

المدعى عليه في دعوى الإستحقاق هو الحائز للعقار الذي وصل إليه العقار بإحدى الطرق كالإهمال أو وضع اليد من طرف الغير، أو حيازة الغير، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

أ/ الإهمال

يكون في حالة التخلي الإرادي من قبل المالك عن ملكيته ليأتي الغير ويظهر بمظهر المالك، ففي هذه الحالة يمكن للمالك الحقيقي استعادة ملكيته عن طريق القضاء⁽³⁾.

ب/ وضع اليد من طرف الغير

وهو أن يباشر شخص هيمنته أو سيطرته المادية على شيء يملكه الغير دون أن يبرر ذلك، خلافاً للحيازة التي تهدف في نية الحائز مباشرة حق عيني، فإذا قام المالك بتمكين الغير من وضع اليد على عقاره بموجب عقد قرض مثلاً أو إيجار أو وكالة ففي

¹ - مدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 81

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، المرجع السابق، ص: 594

³ - عريشي أعمار، المقال السابق، ص: 6

هذه الحالات لا يستطيع ممارسة دعوى الإستحقاق ضد واضع اليد الذي رفض ان يعيد له العقار، لكن له حق رفع دعوى شخصية تستند الى إثبات العقد الذي كان محله العقار⁽¹⁾.

ج/ حيازة الغير

في دعوى الإستحقاق المدعى عليه يكون عادة الحائز، فيرفع المالك دعواه مطالبا باسترجاع ملكيته من هذا الحائز، فيعتمد هذا الأخير بعد إعلامه بالدعوى إلى التخلي عن الحيازة، اي يتنازل عن الحيازة قبل تبليغه بعريضة افتتاح الدعوى وهو سيء النية، ويكون الغرض من تخليه عن الحيازة تقديم دفع بانعدام الصفة كمدعى عليه في هذه الدعوى⁽²⁾. فإذا أثبت المدعي أن المدعى عليه كان يحوز الشيء وأنه تخلى عن الحيازة وهو سيء النية، حكم القاضي على المدعى عليه أن يعيد الشيء ويرده إلى المدعي، وإذا تعذر عليه ذلك يجب ان يدفع قيمة العقار إضافة إلى تعويضه عن الضرر اللاحق به⁽³⁾. أما إذا إستطاع المالك بعد ذلك إكتشاف الحائز الجديد للعقار المدعى بملكيته جاز له ان يرفع عليه دعوى الإستحقاق، فإذا ما تبثت ملكيته اتجاه الحائز الجديد، كان عليه أن يرد للحائز الأول ما يكون قد إستوفاه منه مقابل العقار، بعد أن يخصم منه ما يكون قد طرء على العقار من نقص في قيمته وكذا التعويض الذي يستحقه عن الضرر الذي لحقه من جراء حرمانه من الإنتفاع من هذا العقار⁽⁴⁾.

¹ - بويشر محند أمقران، المرجع السابق، ص: 117

² - بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص: 101

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، المرجع السابق، ص: 595

⁴ - إيمان عماري، تنظيم حق الملكية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات

الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم

الحقوق، 2017/2018، ص: 55

المطلب الثاني: إجراءات دعوى الإستحقاق

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة إجراءات دعوى الإستحقاق والتي في مجملها تتمثل في كل من الإختصاص من جهة، وميعاد رفع الدعوى من جهة أخرى، بالإضافة إلى مضمون العريضة وأخيرا كيفية الإثبات في دعوى الإستحقاق ، وهو ما سوف يتم التطرق إليه بالإعتماد على فرعين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

-الفرع الأول: الشروط الشكلية لدعوى الإستحقاق؛

-الفرع الثاني: طرق إثبات الملكية في دعوى الإستحقاق.

الفرع الأول: الشروط الشكلية لدعوى الإستحقاق

تخضع دعوى الإستحقاق للقواعد الإجرائية العامة لمباشرة الدعاوى أمام القضاء المدني، والتي يحكمها قانون الإجراءات المدنية والادارية، وبعض النصوص الخاصة ، فإضافة إلى الشروط العامة لرفع الدعوى المتمثلة في الصفة والمصلحة والأهلية⁽¹⁾ . فمن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم على مستوى مضمون هذا الفرض دراسة الشروط الشكلية لدعوى الإستحقاق في ظل أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، وذلك على النحو التالي:

أولا: الإختصاص

يختص القسم العقاري بالنظر في الدعاوى العقارية وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في فحوى القانون رقم: 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدرية⁽²⁾ ، على المنازعات التي ينظر فيها القسم العقاري، والتي من بينها المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية ومن بينها دعوى إستحقاق الملكية⁽³⁾ ، أما الإختصاص الاقليمي فيؤول للمحكمة التي يقع بدائرة إختصاصها العقار⁽⁴⁾ .

¹ - طبقا لأحكام المادة 13 من القانون رقم: 08-09، السابق الذكر

² - المادة 511 من نفس القانون

³ - مدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 79

⁴ - المادتين 40 و518 من نفس القانون

ثانيا: ميعاد رفع دعوى الإستحقاق

ترفع دعوى الإستحقاق في أي وقت يرى من يدعي ملكية العقار رفعها فيه (1)، فدعوى الإستحقاق ليس لها أجل محدد تزول بِلِنقضاءه، وإذا كانت الحقوق العينية الأخرى تزول بعدم الإستعمال مدة معينة، وكانت الحقوق الشخصية هي الأخرى تسقط بالتقادم، فإلى حق الملكية دون غيره من الحقوق لا يزول بعدم الإستعمال ومن تم لا تسقط دعوى الإستحقاق بالتقادم (2)، ولكن إذا تمكن الغير من إكتساب الملكية عن طريق الحيازة، إذا توافرت الشروط التي أوجبها القانون المدني الجزائري (3)، وذلك بالتقادم المكسب بإعتباره سببا من أسباب إكتساب الملكية سواء كان التقادم طويل المدة خمسة عشر (15) سنة أو قصير المدة عشرة (10) سنوات، ومستند إلى حسن النية وسند صحيح ومشهر (4). فيترتب على ذلك زوال الملكية عن المالك الحقيقي، غير أن سبب فقدان المالك الأصلي لملكيته في هذه الحالة لا يرجع إلى عدم إستعمالها أو سقوط دعوى الإستحقاق بالتقادم المسقط، ولكن لأن هناك شخص حائز قد كسب ملكيته بالتقادم المكسب (5).

ثالثا: الشروط الواجب توافرها في عريضة دعوى الإستحقاق

الشروط المتطلبية في العريضة الإفتتاحية لدعوى الإستحقاق هي نفسها الشروط المنصوص عليها في فحو قانون الإجراءات والمدنية والإدارية الجزائري (6)، إذ ترفع دعوى دعوى الإستحقاق بموجب عريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة تودع بأمانة ضبط المحكمة من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، ولا بد أن تتضمن العريضة تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات التالية (7):

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى؛

1- بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص: 102

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، المرجع السابق، ص: 599

3- المادتين 827 و828 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

4- محمدي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص: 24

5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، نفس المرجع، ص: 605

6- المادتين 14 و15 من القانون رقم: 08-09، السابق الذكر

7- مدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 81

إسم ولقب وموطن المدعي والمدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له؛

عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى والإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للملف.

وطبقا للقانون رقم : 18-18⁽¹⁾، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، والذي بموجبه تم إدراج ضمن القسم الأول من الباب الثاني من الأمر رقم : 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي نص على أنه: "تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة"⁽²⁾. وعليه وبموجب المادة المذكورة أضيف شرط شهر جميع الدعاوى المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر مهما كان موضوع الدعوى، إذ إستوجب شهر العريضة دعوى الإستحقاق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁽³⁾.

الفرع الثاني: طرق إثبات الملكية في دعوى الإستحقاق

يقع عبئ إثبات الملكية في دعوى الإستحقاق على عاتق المدعي، فإذا لم يقدّم المدعي بإثبات ملكيته رفضت دعواه⁽⁴⁾.

ولا يكون إثبات الملكية العقارية إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، كما أوجبه فحوى قانون التوجيه العقاري رقم: 25-90 بنصره على أنه: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"⁽⁵⁾، العقاري⁽⁵⁾، وعليه فلن الملكية العقارية لا تثبت إلا بسند رسمي⁽⁶⁾.

¹ - القانون رقم: 18-18، المؤرخ في: 27 ديسمبر 2018، **يتضمن قانون المالية لسنة 2018**، ج.ر.ج.ج، العدد 79، المؤرخة في: 30 ديسمبر 2018

² - المادة 16 مكرر من الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، **يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، ج.ر.ج.ج، العدد 92، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1975

³ - بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص: 107

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"**، المرجع السابق، ص: 601

⁵ - المادة 29 من القانون رقم: 25-90، السابق الذكر

⁶ - عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"**، نفس المرجع، ص: 602

إذ يمكن إجمال سندات الملكية فيها يلي (1):
 وجود محرر رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية.
 وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح.
 وجود محرر عرفي إكتسب تاريخا ثابتا قبل: 1971/01/01.
 وقد تعرض على القاضي المدني حالات يكون فيها لكلا طرفي الدعوى سند ملكية، وحالات أخرى لا يكون لأي منهما سند ملكية، وأحيانا أخرى يكون لأحدهما دون الآخر سند ملكية (2).

أولا: الحالة الأولى "حالة وجود سند ملكية عند كل من الطرفين"

وفي هذه الحالة هناك فرضيتين:
 أن يكون سند ملكية الخصمين صادرا من شخص واحد، فيتمسك المدعي بسند بيع صادر من شخص معين، ويتمسك المدعى عليه بسند بيع آخر صادر من نفس الشخص، ففي هذه الحالة تكون العبرة بالأسببية في الشهر، وإذا كان كلا السندين غير مشهرين فاسبقهما في التاريخ هو الذي يعتد به (3)؛
 أن يكون السندين صادرين من شخصين مختلفين فيتمسك المدعي مثلا بسند بيع صادر من "أ" في حين تمسك المدعى عليه الحائز بسند بيع صادر من "ب" ففي هذه الفرضية يرى القضاء وجوب التمييز بين حالتين (4):

- إذا كانت حيازة المدعى عليه غير محققة وغير مستوفية لشروطها أو كانت معيبة ففي هذه الحالة لا يبقى الا المفاضلة بين سندي الخصمين، فالسند الذي تراه المحكمة أقوى دلالة في الإثبات تقضي لصالح صاحبه؛
- أما إذا كانت حيازة المدعى عليه حيازة محققة مستوفية لشروطها، وهنا تقضي المحكمة لصالح المدعى عليه وترفض دعوى الإستحقاق.

1- مدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 86

2- إيمان عماري، المذكرة السابقة، ص: 66

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، المرجع السابق، ص: 610

4- بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص: 118

ثانيا: الحالة الثانية "حالة عدم وجود سند ملكية عند كل من الخصمين"

وهنا أيضا نميز بين فرضيتين⁽¹⁾:

إذا كانت حيازة المدعى عليه حيازة قانونية مستوفية لشروطها، فتقوم هذه الحيازة قرينة على الملكية ما دام لم يدحضها سند ملكية من المدعي، فيقضى لصالح المدعى عليه، وإذا كان الحائز هو المدعي ورفع دعوى الإستحقاق على المتعرض له في الملكية، فلذا كانت حيازته قانونية، قضي لصالحه بلإستحقاق العقار؛ إذا كانت حيازة المدعي أو المدعى عليه غير مستوفية لشروطها، فلا تكون الحيازة في هذه الفرضية قرينة على الملكية، ومن ثم يفاضل القاضي بين القرائن الأخرى المقدمة من الخصمين ويحكم لصالح صاحب القرينة الأرجح.

ثالثا: الحالة الثالثة "حالة وجود سند ملكية عند أحد الخصمين دون الآخر"

ونميز هنا أيضا بين فرضيتين⁽²⁾:

إذا كان من عنده سند الملكية هو المدعى عليه الحائز للعقار، قضي لصالحه، ورفضت دعوى الإستحقاق؛ إذا كان سند الملكية عند المدعي حكم القاضي لصالحه بالملكية، بشرط أن يكون سند الملكية سابقا على حيازة المدعى عليه فان لم يكن سابقا، وكانت حيازة المدعى عليه هي السابقة، فلأصل القاضي بين الخصمين تبعا لظروف كل قضية.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، المرجع السابق، ص: 612

² - مدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 89

المبحث الثاني: منازعات حق الإنتقاع بالنسبة للحائز

كما سبق وأشرنا أن المشرع الجزائري وضع ثالث دعاوى للمحافظة على الحغار وحمايته، ويبدو من الترتيب الذي ورد في القانون المدني الجزائري أن المشرع قد رتبها تبعا لدرجة الإعتداء، فدعوى إسترداد الحيابة تعني أن الحيابة قد إنتزعت فعلا، أما دعوى منع التعرض فإنه يمثل تعرضا للحيابة لم يبلغ نزع اليد، أما الدعوى الثالثة والتقوم على الإحتمال في حصول تهديد للحيابة فهي دعوى وقف الأعمال الجديدة⁽¹⁾.

فمن خلال مضمون هذا المبحث سوف يتم دراسة منازعات حق الإنتقاع بالنسبة للحائز وذلك بالتركيز على دعوى منع التعرض منجهة، ودعوى وقف الأعمال الجديدة من جهة أخرى، وذلك بالإعتماد على مطلبين أساسيين نوجزهما على النحو التالي:

-المطلب الأول: دعوى منع التعرض؛**-المطلب الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة.****المطلب الأول: دعوى منع التعرض**

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم دراسة الماهية الشاملة لدعوى منع التعرض، وذلك بدراسة تعريف دعوى منع التعرض من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على الخصوم في دعوى منع التعرض، وصولا إلى شروط قبول دعوى منع التعرض، وذلك بالإعتماد على جملة منالفروع نوجزها على النحو والتالي:

-الفرع الأول: تعريف دعوى منع التعرض؛**-الفرع الثاني: الخصوم في دعوى منع التعرض؛****-الفرع الثالث: شروط قبول دعوى منع التعرض.****الفرع الأول: تعريف دعوى منع التعرض**

تعرف دعوى منع التعرض بأنها: "دعوى الحيابة العادية، أي أنها الدعوى العينية المعطاة للذي يحوز عقارا أو حقا عينيا لمدة سنة ووقع له تعرض في حيازته، ومحل هذه الدعوى هو الإعتراف بالحيابة وحماية الحائز من أي إعتداء يقع على حيازته"⁽²⁾.

¹ - إيمان عماري، المذكرة السابقة، ص: 61

² - الحاج هني جوهر، **الحيابة فقها وتطبيقا**، (د.ط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص: 52

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري، لم يعرف دعوى منع التعرض، إلا أنه أشار إلى هذه الأخيرة بصورة موجزة ضمن فحوى القانون المدني الجزائري بنص: "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض"⁽¹⁾.

يفهم من هذه المادة أن يجوز للمدعى رفع دعوى منع التعرض خلال سنة إذا كان حائز للعقار واستمرت حيازته لهذا الأخير مدة سنة وقت حدوث التعرض، ومن ثم فإن دعوى منع التعرض، هي الدعوى التي يرفعها واضع اليد "الحائز" ضد الغير، يطلب فيها منع التعرض له في حيازته، بأن يطلب فيها المدعى كف المدعى عليه عن مضايقته فيما تحت يده من الحيازة⁽²⁾.

كما تعرف دعوى منع التعرض أيضا على أنها: "دعوى ترمي إلى حماية الحيازة والتعرض الذي يصلح أساسا لرفعها يتحقق بمجرد تعكير الحيازة والمنازعة فيها، ولا يشترط في التعرض أن يكون قد ألحق ضررا بالحائز"⁽³⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه سواء كان التعرض مادي أو قانوني، يجب أن ترفع الدعوى به خلال سنة من وقوعه أمام المحكمة لمنعه، وإلا سقط حق الحائز برفع هذه الدعوى⁽⁴⁾. وما دام الأمر يتعلق بدعوى منع التعرض، فإن مهمة القاضي تتمثل في فرض وقف التعرض في حالة ثبوت الحيازة القانونية، أيا كان صاحبه حتى لو كان المالك، فهو ملزم قانونا بالاعتصار على البحث في الحيازة، وكذا الأطراف الذين لا يمكنهم تغيير دعوى الحيازة إلى دعوى الملكية، فإذا أنكرت الحيازة أو أنكر التعرض لها، فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص، لا يجوز أن يمس بأصل الحق⁽⁵⁾.

¹ - المادة 820 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر

² - محمد إبراهيم، **الوجيز في الإجراءات المدنية**، (د.ط)، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص: 50.

³ - بلحاج العربي، **الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري "دراسة مقارنة"**، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص: 427.

⁴ - رحيم صباح الكبيسي، **الحماية القانونية للحيازة "دراسة تاريخية تأصيلية تدليلية مقارنة"**، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2015، ص: 183.

⁵ - نفس المرجع، ص: 198.

وفي هذا الصدد جاء في قرار المحكمة العليا⁽¹⁾ على أنه: "من المقرر قانونا أنه إذا أنكرت الحيازة أو أنكر التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق أي أنه يتضح من قضية الحال، إذ أن قضاة الموضوع بتأييدهم للحكم المستأنف والقاضي برفض دعوى المدعى مستنديين بذلك على التحقيق الذي أجرته المفتشية وهو تحقيق ليست له القوة القانونية الملزمة مادام أجري من طرف الخصم ولم يأمر به القضاة كما يشترطه فحوى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري والذي نص على أن: "قضاة المجلس يكونون قد خالفوا القانون مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه"⁽²⁾.

وبالتالي فدعوى منع التعرض تهدف إلى حماية الحائز الذي وقع له تعرض من الغير في حيازته⁽³⁾، فدعوى منع التعرض على غرار باقى دعاوى الحيازة، فهي تشبه الدعاوى الوقتية ذلك أنه لا ينظر فيها الموضوع الحق، فمحل هذه الدعوى هو الإعتراف بالحيازة وتثبيتها وحماية الحائز من أي إعتداء يقع على حيازته وذلك بعد البحث في عناصر الحيازة وشروطها وأيضاً مدة وضع اليد وكل هذه المسائل هي مسائل تحقيق موضوعية، تمس الحق موضوع النزاع، فلقد استقر قضاء المحكمة العليا على أن هذه الدعوى لا تدخل في إختصاص القضاء المستعجل⁽⁴⁾.

¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص: 428.

² - المادة 526 من القانون رقم: 08-09، السابق الذكر

³ - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 مدعمة بقرارات المحكمة العليا، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص: 211.

⁴ - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "أحكامها ومصادرها"، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص: 349.

الفرع الثاني: الخصوم في دعوى منع التعرض

من خلال مضمون هذه النقطة سوف يتم دراسة الخصوم في دعوى منع التعرض ألا وهما الحائز أي "المدعي" من جهة، والمتعرض للحائز أي "المدعى عليه" من جهة أخرى، على النحو التالي:

أولاً: المدعي في دعوى منع التعرض

الحائز هو المدعى في دعوى منع التعرض، ويقع عليه عبء إثبات أنه وقت وقوع التعرض له كان حائزاً للعقار حيازة خالية من العيوب، أي حيازة مستمرة، علنية، هادئة، غير غامضة، وأن حيازته أصلية أي كان يحوز لحساب نفسه وليست حيازة عرضية لحساب غيره⁽¹⁾.

فلا يجوز أن يرفع دعوى منع التعرض إلا من كان حائزاً لحق الملكية لحساب نفسه ومن ثم فلا تقبل في هذه الحالة من صاحب حق الإنتفاع أو صاحب حق الارتفاق أو المرتهن رهنا حيازياً أو المستأجر، إذ أن المالك هو الذي يحق له أن يرفع الدعوى في هذه الحالة باعتباره حائزاً لحق الملكية الحساب نفسه وبيباشر السيطرة المادية على العقار بواسطتهم، غير أن هذا لا يحول دون صاحب حق الإنتفاع وصاحب حق الارتفاق والمرتهن رهنا حيازياً والمستأجر من أن يقيم دعوى منع التعرض إذا حدث التعرض للحق الذي يباشر إستعماله لحساب نفسه، ذلك أنه أصيل في حيازته له لأنه يحوزه لحساب نفسه⁽²⁾، أي أنهم حائزون أصليون بالنسبة للحق العيني يحوزونه حيازة مادية صحيحة، لحساب أنفسهم تخول لهم الحق في رفع دعوى منع التعرض حتى على المالك نفسه⁽³⁾.

ولا فرق في دعوى منع التعرض بين أن يكون الحائز صاحب حق مقرر أو صاحب حق شائع، فالحائز على الشيوع له الحق في رفع دعوى منع التعرض وحده ضد

¹ - قادري نادية، **النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري**، مذكرة تخرج لنيل شياذة الماجستير في العاوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2009/2008، ص: 213.

² - فتحى حسين مصطفى، **الملكية بوضع اليد في ضوء الفقه وأحكام النقض**، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1989، ص: 95.

³ - الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 64

الغير دون حاجة إلى تدخل شركائه معه في الدعوى، بل وله كذلك أن يرفع هذه الدعوى ضد شركائه أنفسهم إذا تعرضوا لحيازته على الشيوع بأعمال تتعارض مع هذه الحيازة⁽¹⁾. وبما أن القانون أقر بعدم قيام الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح⁽²⁾، ومنه لا يسمح للحائز بهذه الصفة أن يرفع دعوى منع التعرض لا على المالك المتسامح أو جهة الإدارة مانحة الترخيص ولا على الغير المتعرض⁽³⁾، أما بالنسبة للمالك أو للإدارة مانحة الترخيص، فهي حيازة عرضية⁽⁴⁾. وبالتالي هذه الأخيرة لا تحميها دعوى منع التعرض، إلا أن المستأجر رغم أنه حائز عرضي فله أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة⁽⁵⁾.

ثانيا: المدعى عليه في دعوى منع التعرض

المقصود بالمدعى عليه في دعوى منع التعرض الشخص الذي يتعرض للمدعي في حيازته، وقد يكون تصرفه ماديا أو قانونيا⁽⁶⁾، وقد ينجم التعرض عن أشغال عامة أو عن أشغال خاصة رخصت فيها جهة الإدارة، وفي جميع الأحوال لا يجوز اللجوء إلى دعوى منع التعرض لتنفيذ عقد يربط ما بين المدعي و المدعى عليه، إذ أن دعوى منع التعرض ترفع ضد المدعى عليه نفسه الذي صدر منه التعرض، ومع ذلك قد ترفع ضد الغير ولو كان حسن النية⁽⁷⁾.

لكن لا يحكم على الغير بالتعويض عن الضرر الذي أصاب المدعي إلا إذا كان الغير سيء النية⁽⁸⁾، بمعنى أنه ولو كان المدعى عليه يستند في تعرضه إلى حق ثابت

¹ - قادري نادية، المذكرة السابقة، ص: 214

² - قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص: 139

³ - المادة 808 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

⁴ - قادري نادية، نفس المذكرة، ص: 215

⁵ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية"، ط3، ج9، مج2، منشورات الكلية الحقوقية، لبنان، 2000، ص: 928

⁶ - المادة 847 من نفس الأمر.

⁷ - الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 65.

⁸ - قدرى عبد الفتاح الشهاوي، نفس المرجع، ص: 152.

له، فإنه يقضى عليه مع ذلك بمنع التعرض، لأن قاضي الحيابة لا شأن له بموضوع الحق، ودعوى منع التعرض إنما تحمي الحيابة في ذاتها متى كانت ثابتة، بصرف النظر عما إذا كان للحائز حق يستند إليه في حيازته أو ليس له هذا الحق فإنه يقضى عليه مع ذلك بمنع التعرض⁽¹⁾.

كما ترفع دعوى منع التعرض ضد المتعرض ولو كان شريكا على الشيوع⁽²⁾، فإن وقع من الشريك فعل يراد به الإستئثار بالملك أو حرمان غيره، فيجوز للشريك المتضرر رفع دعوى منع التعرض. وإذا تبين أن المتعرض كان وكيلًا عن غيره إذ قام بالتعرض لحساب الغير، فيكون للمدعي الخيار بين رفع دعوى منع التعرض ضد الوكيل أو الموكل، كما ترفع دعوى منع التعرض ضد المتعرض، ولو كان نائب في الحيابة عن غيره كرفعها مثلا ضد مستأجر العقار، لكن القضاء في فرنسا استقر على أنه لا يجوز رفع دعاوى الحيابة ضد الحائز⁽³⁾.

الفرع الثالث: شروط قبول دعوى منع التعرض

يشترط لرفع دعوى منع التعرض من جانب الحائز جملة من الشروط، قد تتفرد بها عن غيرها من الدعاوى، غير أنه توجد شروط تشترك فيها مع بقية الدعاوى، وهو ما سوف نوجزه من خلال مضمون هذه النقطة على النحو التالي:

أولاً: أن يكون المدعى حائز للعقار وقت التعرض الحاصل له

يشترط أن يكون المدعى حائز للعقار حيابة قانونية مستجمعة لعنصريها المادي والمعنوي، وأن يكون العقار مما يمكن اكتساب ملكيته بمضي المدة المستلزمة، كما يجب أن يكون الحائز أصيلاً أي يحوز لحساب نفسه وليس حائزاً عرضياً، لأن هذه الدعوى لا تحمي سوى الحيابة الأصلية المستوفية للشروط والخالية من العيوب⁽⁴⁾.

1- فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق، ص: 101.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية"، المرجع السابق، ص: 933.

3- همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية "حق الملكية"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006، ص: 95.

4- محمدي فريدة زاوي، الحيابة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص: 70.

ثانياً: إستمرار الحيابة لمدة سنة

يعتبر شرط دوام الحيابة الأصلية مدة سنة كاملة شرط لازم بصريح فحوى القانون المدني الجزائري⁽¹⁾، إذ أنه لإمكان رفع دعوى منع التعرض فلا بد أن تكون الحيابة مستقرة، مستمرة، علنية، هادئة، غير غامضة مدة سنة كاملة على الأقل⁽²⁾.

ومنه فإن لم تكن الحيابة قد إستمرت للمدعى سنة كاملة وانتزعت منه، فإن لم يستردها خلال سنة، فإن الحيابة تكون قد استمرت للمدعى عليه مدة سنة، ويصبح هو الحائز الذي تحمي حيازته خلال سنة⁽³⁾.

أما بالنسبة للموانع الوقتية أو القوة القاهرة والتي تحول دون الإنتفاع فلا يترتب عليها إعتبار الحيابة منقطعة من وقت حدوث الإستحالة، وفي هذا نص عليه القانون المدني الجزائري على أنه: "لا تزول الحيابة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق"⁽⁴⁾.

ومن ثم يظل الحائز محتفظاً بالحيابة رغم هذا المانع، كما لا تزول يد صاحب الحق على العين بمجرد سكوته عن الإنتفاع به، وهي مدة تحكيمه رأى المشرع أنها مدة معقولة تكفي للاستقرار وتجعلها جديرة بالاعتبار⁽⁵⁾، كما يجوز للمدعى من أجل إكمال مدة السنة أن يضم إلى حيازته مدة حيابة سلفه، سواء كان المدعى خلفاً عاماً لهذا السلف أو خلفاً خاصاً، شريطة قيام رابطة قانونية بين الحيازتين⁽⁶⁾.

ثالثاً: أن يقع تعرض للمدعى في حيازته

يشترط لقبول دعوى منع التعرض أن يكون المدعى عليه، قد تعرض للمدعى في وضع يده⁽⁷⁾، وهو ما يعبر عنه بشرط المصلحة الواقعية أو العملية، والإعتداء هنا يتمثل

¹ - المادة 820 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر

² - عدلي أمير خالد، **المراكز القانونية في منازعات الحيابة**، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص: 116.

³ - فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق، ص: 96

⁴ - المادة 816 من نفس الأمر

⁵ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 163.

⁶ - الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 57.

⁷ - قادري نادية، المذكرة السابقة، ص: 224.

في التعرض للحائز في حيازته، والتعرض هو كل عمل مادي أو قانوني يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر، وإنكارا للحيازة والتعرض قد يكون ماديا وقد يكون قانونيا⁽¹⁾، مما يعكس صفو السيطرة المادية المباشرة للحائز متضمنا إنكارا لهذه الحيازة في ركنها المعنوي⁽²⁾، أو تعرضا ناجما عن أشغال خاصة رخصت بها الإدارة.

أ/ التعرض المادي

هو كل عمل مادي ناتج مباشرة عن التصرفات المادية الواقعة عن عقار المشتكي، ومثال ذلك المرور على عقار الغير بإدعاء حق الإنتفاع، ويكفي أن يحمل المرور في طياته معنى العدوان الفعلي المهدد للحيازة حتى ولو خلا الأمر من إعتدال العنف والقوة لذا يجوز أن تحدث خلصة أو خفية عن المدعي⁽³⁾.

كما لا يلزم أن يتوافر في المدعى عليه سوء النية، فحتى ولو كان حسن النية بأن كان يعتقد أن له حقا في تعرضه يجوز للمدعى رفع الدعوى ضده⁽⁴⁾، وليس من الضروري أن يقع الإعتداء على ملك الحائز بل يتحقق التعرض فيما لو أتى المتعرض بأعمال مادية في عقاره هو، لكنها تتعارض مع حق الحائز كمن يسد مجرى الماء المتصل بأرض جاره فيتعارض عمله مع حق الري بل ليس من الضروري أن يكون التعارض على درجة كبيرة من الجسامه ويكفي أن يكون العمل متعارض مع حق الحائز دون ضرورة تحقق وقوع الضرر⁽⁵⁾.

وإذا تنازع شخص على ملكية عقار كان بحيازة شخص ثالث، ثم قضي لأحد الشخصين بالملكية والتسليم فإجراءات التنفيذ تعتبر تعرضا ماديا بالنسبة للحائز، وتجزئ له رفع دعوى منع التعرض لأنه لم يكن طرفا في الحكم⁽⁶⁾.

1- أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 166.

2- الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 58.

3- همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص: 91.

4- محمد إبراهيمي، المرجع السابق، ص: 51.

5- قدوج بشير، المرجع السابق، ص: 138.

6- محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،

ب/ التعرض القانوني

هو كل إجراء قانوني ينطوي على إدعاء يتعارض مع جاره الحائز، سواء كان قضائياً أو غير قضائي، يوجه إلى الحائز فهو يأخذ شكل خصومة قضائية كما في حالة رفع الدعوى وقد يأخذ طابعا كالأذونات، أي أن التعرض القانوني يقوم على تصرف يصدر من المدعى عليه المعتدي يعلن به عن نيته في المعارضة في حيازة الحائز⁽¹⁾، ومثال ذلك الإنذار المحرر من طرف المحضر القضائي والمتضمن منع أشغال البناء على عقار⁽²⁾، وبذلك يتخذ التعرض القانوني صورتان:

ب-1/ الصورة الأولى "التعرض القضائي"

يقع هذا التعرض عن طريق نزاع في الحيازة يرفع أمام القضاء، كرفع دعوى أو تقديم طلبات في الدعوى يعارض فيها المدعى عليه حيازة المدعي⁽³⁾، وتنفيذ حكم على شخص لم يكن طرفاً في الدعوى ولو تدخل شخص في الدعوى مدعياً أن له حق على الأرض محل النزاع، في مواجهة الحائز المتمثل في الدعوى فإن هذا يعتبر تعرض بهذا الأخير يجيز له رفع دعوى منع التعرض، فكل ما يوجه إلى وضع اليد على أساس إدعاء حق ويتعارض مع حقه يصلح أساس لرفع دعوى منع التعرض، حتى ولو لم يكن هناك غصب⁽⁴⁾، وكذلك يعد تعرض قضائياً تنفيذ حكم على شخص لم يكن طرفاً في الخصومة⁽⁵⁾.

ب-2/ الصورة الثانية: التعرض الغير قضائي

هو تصرف صادر خارج مجلس القضاء ويكون بتحرير محضر بمعرفة جهة الإدارة لحائز العقار فيما يختص بأعمال حيازة هذا العقار وصدور قرار إداري بإعتبار الطريق الذي يحوزه المدعي طريقاً عاماً⁽⁶⁾، وقد يصدرها التصرف خارج مجلس القضاء، كما أنه إذا أُنذر المدعى عليه مستأجراً بدفع الأجرة له هو لا للمؤجر فيكون هذا

1- محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص: 163.

2- الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 59.

3- محمد إبراهيمي، المرجع السابق، ص: 51.

4- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص: 155.

5- فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق، ص: 99.

6- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية"، المرجع السابق، ص: 935.

تعرض لحيازة المؤجر للعين المؤجرة، وكما إذا أُنذر المدعى عليه المدعى ألا يقيم بناء في الأرض التي يحوزها هذا الأخير فيكون هذا تعرض لحيازة المدعى للأرض⁽¹⁾.

ج/ التعرض الناجم عن أشغال خاصة رخصت بها الإدارة

كما إذا أراد شخص محلاً مقلقا للراحة أو مضرا بالصحة أو خطرا، بعد أن حصل على رخصة من جهة الإدارة فإن التعرض في هذه الحالة تسري عليه القواعد العامة، فيختص القضاء العادي بنظره⁽²⁾، ويقضي فيه بمنع التعرض وإزالة أعمال التعرض حتى مع صدور ترخيص بذلك من جهة الإدارة، حتى أنها غير مسؤولة عن حقوق الغير فيها، وعلى المتضرر اللجوء للقضاء ليقضي بالإزالة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه⁽³⁾.

رابعاً: أن ترفع الدعوى خلال سنة من التعرض

يجب على الحائز أن يرفع دعوى منع التعرض خلال سنة من تاريخ وقوع التعرض القانوني أو المادي⁽⁴⁾، فإذا إنقضت هذه المدة سقط حق الحائز في رفع دعوى منع التعرض ولا يكون له رفع دعوى الحق، وإذا تعددت أعمال التعرض وكانت مستقلة فتتعدد دعاوى منع التعرض وتحتسب السنة من بداية كل عمل وإن كان التعرض بمثابة عمل أقيم في ملك المدعى عليه، فلا تبدأ السنة إلا من الوقت الذي يتحقق به التعرض بهذا العمل للمدعي. وإذا كان التعرض قائماً على تصرف قانوني بدأت مدة السنة من وقت وقوع هذا التصرف الذي يعتبر تعرضاً⁽⁵⁾.

وإذا كان التعرض عملاً قام به المدعى عليه في ملكه، هو فيبدأ سريان مدة السنة من الوقت الذي يصبح فيه هذا العمل يشكل تعرضاً على حيازة المدعي، كما إذا كان العمل الذي يقوم به المدعى عليه في ملكه هو في بدايته لم يكن يشكل تعرضاً لحيازة المدعي فلا يبدأ سريان مدة السنة من بداية العمل⁽⁶⁾.

1- قدري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص: 155.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية"، المرجع السابق، ص: 936

3- فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق، ص: 100.

4- حسب ما قضت به المادة 820 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر

5- السيد عبد الوهاب عرفة، الملكية العقارية في ضوء الفقه وقضاء النقض، (د.ط)، ج1، دار المجد للنشر والتوزيع،

مصر، 2010، ص: 470.

6- أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 168.

وفي حالة الشكوى الإدارية تبدأ السنة من يوم تقديم الشكوى إلى الجهة الإدارية وفي حالة التأشير على هامش عقد في الشهر العقاري تبدأ السنة من يوم إجراء التأشير⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة أنه بعد دراسة دعوى إسترداد الحيازة ودعوى منع التعرض، لا يجوز الجمع بين هذين الدعويين⁽²⁾، لأنه وإن كانت كلاهما من دعاوى الحيازة إلا أن لكل منهما شروط لكي يستوجب ممارستها⁽³⁾.

حيث أنه وبالرجوع إلى أوراق ملف دعوى المطعون ضدهم، التي ترمي إلى منع التعرض وهي دعوى حيازة خصتها⁽⁴⁾، إلا أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإنه إعتد إعتد خبرة إرتكز فيها الخبير على تصريحات شهود حول ملكية الأرض محل النزاع دون إبراز العناصر التي يستند القضاة إليها لأخذ موقف قانوني من دعوى منع التعرض كتبيان من الحائز وإلى متى دامت حيازته ومتى وقع التعرض المزعوم⁽⁵⁾.

¹ - فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق، ص: 102.

² - **قرار رقم: 201422**، المؤرخ في: 25 أكتوبر 2000، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج2، 2004، ص: 321.

³ - دعوى منع التعرض هنا تحكما:

- المادة 413 من القانون رقم: 08-09، السابق الذكر.

- المادة 820 والمادة 817 وما بعدها من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

⁴ - المادة 524 من نفس القانون.

- المادة 820 من نفس الأمر.

⁵ - الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 78.

المطلب الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة.

بدأ المشرع الحماية المدنية للحيازة ببيان أحكام دعوى إسترداد الحيازة، ثم بين أحكام دعوى منع التعرض وأخيرا بين أحكام دعوى وقف الأعمال الجديدة، ضمن أحكام القانون المدني الجزائري، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، ولذلك تذكر هذه الدعوى عادة عند الكلام على دعاوى الحيازة بعد دعوى منع التعرض⁽²⁾.

من هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم دراسة الماهية الشاملة لدعة وقف الأعمال الجديدة، وذلك بالإعتماد على جملة من الفروع نوجزها على النحو التالي:

-الفرع الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة؛**-الفرع الثاني: الخصوم في دعوى وقف الأعمال الجديدة؛****-الفرع الثالث: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة.****الفرع الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة**

يقصد بها الدعوى التي ترفع ضد من شرع في عمل يضر بالعقار الكائن تحت حيازة المدعى، الذي يتضرر من تلك الأعمال والتي يطلب وقفها لأن من شأنها أن تعكر صفو تصرفه في الملك الخاص به، ولو لم تكن تلك الأعمال تقع فوق ذلك الملك⁽³⁾. وأساس هذه الدعوى هو توافر مصلحة قائمة للحائز في درء التعرض قبل حصوله، لأنه من المتصور حرمان الحائز من الحماية القانونية إلى أن يتم الإعتداء على حيازته⁽⁴⁾.

أو هي دعوى الحيازة الوقائية التي تهدف إلى الحيلولة دون إتمام العمل أي قبل أن يصير العمل تعرض ومثالها أن يشرع شخص في حفر أساس في أرضه ليقوم حائطا ويكون من شأن هذا الحائط لو تم لحجب النور والهواء عن بناء الجار، فيرفع هذا الأخير

¹ - المادة 524 من القانون رقم: 08-09، السابق الذكر.

- المادة 821 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

² - محمد المنجي، الحيازة، ط3، دار الفكر العربي، مصر، 1993، ص: 146.

³ - أحمد اليوسفي العلوي، **(العمل القضائي في دعاوى الحيازة في المجال المدني "دور القضاء في حماية حقوق الإنسان")**، ع503، مركز النشر والتوثيق القضائي، المغرب، 16 و 17 يناير 2002، ص: 349.

⁴ - محمد المنجي، المرجع السابق، ص: 146.

دعوى بطلب وقف البناء ليحول دون تمامه حتى يتجنب التعرض له في حق المطل إذا تم البناء⁽¹⁾.

مما نجد أن دعوى وقف الأعمال الجديدة تتميز عن دعوى منع التعرض في أنها تباشر لمواجهة التعرض المحتمل وبذلك فإنها تعتبر دعوى وقائية تساعد الحائز على درء التعرض قبل حصوله⁽²⁾.

فهذه الدعوى تجنب الحائز ضرر الانتظار حتى يقع التعرض بالفعل، وهدفها ليس إزالة العمل وإنما إلى وقفه ومنعه من أن يكتمل، والحياسة التي تحميها هذه الدعوى هي الحياسة القانونية دون المادية⁽³⁾.

الفرع الثاني: الخصوم في دعوى وقف الأعمال الجديدة

من خلال مضمون هذا الفرع سوف يتم دراسة الخصوم في دعوى وقف الأعمال الجديدة وذلك من خلال المدعي من جهة، والمدعى عليه من جهة أخرى، كالتالي:

أولاً: المدعى في دعوى وقف الأعمال الجديدة

إن المدعي في هذه الدعوى هو ذاته المدعي في دعوى منع التعرض، أي هو الحائز للعقار ويجب عليه أن يثبت أن حيازته مستمرة، علنية، هادئة، وغير غامضة، كما يجب أن يثبت أن حيازته أصلية لا حيازة عرضية أي أنه يحوز لحساب نفسه لا لحساب غيره⁽⁴⁾.

وإذا قامت الحياسة على عمل من أعمال التسامح، أو على ترخيص من جهة الإدارة يجوز الرجوع فيه في أي وقت، فإن الحياسة لا تكون عرضية إلا بالنسبة إلى المالك المتسامح، أو جهة الإدارة المرخصة، وفيما عدا هاتين الصورتين تكون الحياسة أصلية تبيح رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة⁽⁵⁾.

1- الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص: 81.

2- محمد إبراهيمي، المرجع السابق، ص: 51.

3- نبيل إسماعيل عمر وآخرون، **قانون المرافعات المدنية والتجارية**، دار المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، (د.ب.ن)، 1998، ص: 233.

4- الحاج هني جوهر، نفس المرجع، ص: 88.

5- فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق، ص 107.

وفي حالة ما كان هناك عقد يربط بين طرفي النزاع "المدعى والمدعى عليه"، وكان إيقاف الأعمال الجديدة مما يدخل في نطاق هذا العقد فإنه يتعين على المدعى في هذه الحالة أن يلجأ إلى الدعوى التي يخولها له العقد "دعوى العقد" طالبا إلزام المدعى عليه باحترام ومراعاة شروط العقد وتنفيذها وليس له أن يرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، أو أي دعوى حيازة أخرى⁽¹⁾.

كما لا يشترط أن يكون حسن النية بينما يشترط أن تكون حيازة المدعى، قد دامت سنة كاملة على الأقل، وللمدعى في حساب السنة أن يضم إلى مدة حيازته مدة حيازة سلفه، سواء كان المدعى خلفا عاما أو خلفا خاصا⁽²⁾.

ثانيا: المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة

المدعى عليه في هذه الدعوى هو من يبدأ أعمالا لم تصل بعد إلى أن تكون تعرضا، ولكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو إلى الإعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضا كاملا لحيازة المدعى⁽³⁾.

كأن يبدأ شخص في بناء حائط أو إقامة بناء في حدود أرضه، لو ترك له الإستمرار في بنائه حتى نهايته لسد النور والهواء على جاره أو لسد مطلا لجاره، ويترتب على ذلك تعرض لحيازة الجار للعقار المجاور أو للمطل، فموضوع دعوى وقف الأعمال الجديدة ليس هو تعرض بل أعمالا لو تمت لكان فيها تعرض للحيازة⁽⁴⁾.

ويشترط في الأعمال التي يجب طلب وقفها بدعوى وقف الأعمال الجديدة أمران يتمثلان فيما يلي⁽⁵⁾:

أن تكون هذه الأعمال قد بدأت ولكنها لم تتم، وذلك لأنها لو تمت لوقع تعرض فعلا وكان الواجب في هذه الحالة ليس رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة بل رفع دعوى منع التعرض.

1- قادري نادية، المذكرة السابقة، ص: 236.

2- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص: 169.

3- الحاج هنى جوهر، المرجع السابق، ص: 89.

4- فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق، ص: 107.

5- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية"، المرجع السابق، ص: 946.

أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعى عليه قد وقعت في عقاره هو لا في عقار المدعى ولا في عقار الغير.

الفرع الثالث: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة

تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى منع التعرض في أنها تباشر لمواجهة التعرض المحتمل، وبذلك فإنها تعتبر دعوى وقائية تساعد الحائز على درع التعرض قبل حصوله⁽¹⁾.

وبناء على هذا سنتناول في هذا الفرع شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة. بالإعتماد على جملة من النقاط نوجزها على النحو التالي:

أولاً: الشروع في أعمال جديدة تهدد الحيابة

تكمن بداية الأعمال الجديدة في شروع شخص بعمل مادي في عقار يحوزه غيره، ولا بد من أن يرفع المدعي دعواه قبل الانتهاء من تلك الأعمال، ويتم إثبات واقعة الشروع بمحضر إثبات حالة معد من طرف محضر قضائي، يبين فيه حالة تلك الأعمال، ويمكن للقاضي الانتقال إلى مكان إثبات الواقعة أو الاستعانة بخبير⁽²⁾.

حيث نجد أن الأعمال التي يتم وقفها هي التي تكون قد بدأت بالفعل، ولكنها لم تتم، لأنها لو تمت الوقع التعرض ووجب دفعه بدعوى منع التعرض، لكنه يجب أن تكون هذه الأسباب يتقبلها العقل بحيث إذا تمت هذه الأعمال كانت تعرضاً لحيابة المدعى⁽³⁾.

ومثال ذلك البناء الذي من شأنه حجب النور عن صاحب الملك، كما لو قام الجار بالبناء داخل ملكه، ولكنه يعتدي على حق ارتفاق مقرر لعقار جاره، فيطلبها الأخير وقف هذا الإعتداء فور البدء فيها⁽⁴⁾.

¹ - محمد إبراهيم، المرجع السابق، ص: 51.

² - صرادوني رفيقة، **ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الإجراءات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص: 117.

³ - فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق، ص: 108.

⁴ - أوكيل إيمان، **الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص: 94.

وها ما تضمنه فحوى القانون المدني الجزائري بنصه: "يجوز لمن حاز عقارا وإستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

وللقاضي أن يمنع إستمرار الأعمال أو أن يأذن في إستمرارها ، وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقدير كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقت، إذا تبين بحكم نهائي أن الإعتراض على إستمرار الأعمال، كان على غير أساس وتكون في حالة الحكم بإستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها، للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته⁽¹⁾.

وهذه الإجراءات أمر طبيعي ومعقول، إذ يصعب على القاضي أحيانا أن يتبين ما إذا كان رافع الدعوى "دعوى وقف الأعمال الجديدة" على حق أم لا، فتكون الكفالة المقدمة ضمانا كافيا في حالة صدور حكم القاضي مخالفا لما تطورت إليه الأوضاع فيما بعد، إذ قد يحكم القاضي لصالح المدعى ويتبين فيما بعد أن اعتراض هذا الأخير كان غير مؤسس، وكذلك قد يحكم القاضي بإبقاء الأعمال ثم يتبين عند إنهاؤها أنها تشكل فعلا معارضة لحيازة المدعى فتكون الكفالة في كلتا الحالتين ضمانا لأحد الطرفين⁽²⁾.

ثانيا: حيازة المدعي للعقار المطلوب حمايته وقت التعرض

معناه أن تكون حيازة المدعى حيازة قانونية أصلية لحساب نفسه مادية، بوضع اليد ومعنوية بنية التملك تماما كدعوى منع التعرض⁽³⁾.

والأعمال المراد وقفها في هذه الحالة يشترط أن تكون قد بدأها المدعى عليه في عقاره هو وليس في عقار المدعى أو الغير، لأن الأعمال لو بدأت في عقار المدعى

¹ - المادة 821 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

² - محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص: 67

³ - السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص: 473.

لكانت تعرضا حالا وليس مستقبلا، وكذلك نفس الشيء إذا بدأت في عقار الغير لكانت تعرضا حالا لهذا الغير في حيازته، ولوجب دفع التعرض بدعوى منع التعرض في كلتا الحالتين⁽¹⁾.

ثالثا: إستمرار الحيازة مدة سنة كاملة على الأقل

يجب أن تستمر حيازة المدعى مدة سنة كاملة بدون انقطاع، وذلك قبل شروع المدعى عليه في الأعمال الجديدة والتي لو تمت لأصبحت تعرضا للحيازة⁽²⁾. وللمدعي لحساب مدة السنة حق ضم مدة حيازة سلفه إلى حيازته سواء كان المدعي خلفا عاما "وارث" أو خلفا خاصا "مشتري"⁽³⁾.

رابعا: رفع الدعوى خلال سنة

يتبين من فحوى القانون المدني الجزائري⁽⁴⁾، أنه للحائز أن يرفع الدعوى دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من تاريخ الشروع في الأعمال الجديدة التي من شأنها إحداث الضرر.

وبالتالي فإنه إذا انقضت السنة سقط حق المدعي في الدعوى ولا يكون أمامه إلا اللجوء لدعوى منع التعرض، وذلك إذا كانت الأعمال قد وصلت إلى الحد الذي يتوافر به التعرض، لومن هذا الوقت يجب على الحائز رفع دعوى منع التعرض خلال سنة من هذا الوقت، بحيث إذا انقضت تلك السنة، فإن حق الحائز في رفع دعوى منع التعرض يسقط ولا يبقى أمامه إلا رفع دعوى الحق وذلك بطلب الإزالة والتعويض إن توافر الضرر بالحائز، فإن كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين استحال التنفيذ العيني إلى تنفيذ بطريق التعويض⁽⁵⁾.

¹ - فتحى حسين مصطفى، المرجع السابق، ص: 108،

² - عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص: 122.

³ - السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص: 473.

⁴ - المادة 821 من الأمر رقم: 75-58، السابق الذكر.

⁵ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص: 427.

ومدة السنة هي مدة سقوط، تسري على ناقص الأهلية والغائب ولا يرد عليها الوقف أو الانقطاع ولقد تمت الإشارة إليه سابقاً⁽¹⁾، فإذا تتابعت هذه الأعمال وترابطت وصدرت من شخص واحد فإنها تنشئ حالة إعتداء واحدة، وتبدأ مدة السنة من تاريخ البدء في أول عمل من هذه الأعمال.

أما إذا تباعدت واستقل بعضها عن بعض أو صدرت من أشخاص مختلفين، فإن البدء في كل عمل من هذه الأعمال يعتبر إعتداء قائماً بذاته، وبهذا يمكن القول أن دعاوى وقف الأعمال الجديدة، تتعدد بتعدد هذه الأعمال أو الأشخاص الصادرة عنهم، حيث يبدأ احتساب المعدة لكل دعوى من يوم البدء في العمل الذي أنشأ هذه الدعوى. ونوه في هذا الشأن أن مضي مدة سنة من تاريخ التعدي، يجعل بالضرورة قاضي الأمور المستعجلة غير مختص بنظر هذه الدعوى بسبب زوال عنصر الاستعجال⁽²⁾.

¹ - فتحي حسين مصطفى، المرجع السابق، ص: 108.

² - قادري نادية، المذكرة السابقة، ص: 240.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال مضمون هذا الفصل المتمثل في إختصاص القضاء المدني في منازعات ضمان المحافظة بالعقار توصلنا إلى أن دعوى الإستحقاق تنتهي بصدور حكم سواء لصالح المدعي أو ضده، ف إذا كان الحكم الصادر في دعوى الإستحقاق لصالح المدعي وهو المالك عادة، فالقاضي يحكم في نفس الوقت على المدعي عليه الحائز للعقار بتسليمه للمدعي ، إذ يترتب على الحكم بإستحقاق المدعي للعقار في أن لمالك العقار حق الرجوع على حائزه فيما يتعلق بالثمار والمنتجات وهلاك العقار أو تلفه ، أما فيما يخص الثمار فطبقا لنص المادة 838 من القانون المدني إذا كان الحائز سيء النية يكون مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها في الوقت الذي أصبح فيه سيء النية، غير أنه له أن يسترد ما أنفقه في إنتاج هذه الثمار.

بالإضافة إلى أنه في حالة الهلاك أو التلف فحسب المادة 843 من القانون المدني إذا كان الحائز سيء النية فانه يكون مسؤولا عن هلاك العقار أو تلفه ولو كان ذلك ناشئا عن حادث مفاجئ إلا إذا أثبت أن العقار كان سيهلك أو يتلف لو بقي في يد من يستحقه.

أما بالنسبة للمصرفات نصت عليها المادة 839 من القانون المدني، فيكون المالك الذي إسترد ملكه ملزما بدفع جميع المصرفات التي أنفقها الحائز ، وفيما يخص المصرفات النافعة تطبق عليها نص المادتين 784 و 785 من القانون المدني، أما المصرفات الكمالية فليس للحائز ان يطالب بشيء منها، غير انه يجوز له ان يزيل ما أحدثه من منشآت بشرط أن يرد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك ان يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم.

الختامة

من خلال دراستنا لموضوع إختصاص القضاء المدني في منازعات ضمان المحافظة والإنتفاع بالعقار تبين أن حق الإنتفاع يعتبر حق من نوع خاص مستمد أصلا من تشريعات مقارنة، حيث تم تكييفه من طرف المشرع الجزائري وفق المجال الذي ينظمه، كما نجد أن المنتفع يجمع بين حق الإستعمال وحق الإستغلال وهذا ما يخول له حق التصرف بناء على التشريعات المنظمة لحق المحافظة والإنتفاع وذلك إما بالتنازل عنه أو تأجيله بشرط عدم إتلافه ، وكل هذه التصرفات تنتهي بإنتهائه .

كما أن القانون المدني أورد أحكاما تنظم حق المحافظة والإنتفاع بالعقار، وهذا الحق يخول للمنتفع سلطة التصرف في حقه بكل أشكال التصرف عدا الإتلاف، فيحق التنازل عنه أو تأجيله أو توقيع رهن عليه، لكن كل هذه التصرفات تنقضي بإنقضاء حق الإنتفاع.

من هنا ومن هذا المنطلق يمكن أن نستخلص جملة من النتائج والإقتراحات المتوصل إليها، والتي نوجزها على النحو التالي:

أولا: النتائج

-المشرع الجزائري نظم مجموعة الأحكام الموضوعية العامة لضمان المحافظة والإنتفاع بالعقار في القانون المدني الجزائري وذلك ضمن المواد من 808 إلى 843، أما الأحكام الإجرائية الخاصة بحمايتها وذلك عن طريق دعاوى الحيابة ضمن المواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛

-تعتبر دعوى إسترداد الحيابة في القانون المدني الجزائري، وكذلك التشريعات المقارنة دعوى دائرة بين دعوى مسؤولية ودعوى عينية؛

-دعوى منع التعرض تمثل دعوى الحائز الأصلي ولا تصح من الحائز العرضي؛

-دعوى وقف الأعمال الجديدة يكون قرار القاضي فيها بوقف هذه الأعمال، ولا يجوز أن يكون قراره بإزالة هذه الأعمال؛

-حتى تقبل كل من دعوى الإستحقاق، دعوى منع التعرض ، دعوى وقف الأعمال

الجديدة يجب أن يكون محلها حيابة قانونية مستجمعة لأركانها وشروطها لذلك لا يجوز للحائز العرضي كالمودع لديه أو المرتهن رهن حيابة أن يلجأ في سبيل حماية

حيازته إلى دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، بل يمكنه اللجوء فقط إلى دعوى إسترداد الحيازة، إلا أن المستأجر له الحق في رفع جميع دعاوى الحيازة وذلك وفقا للمادة 487 من القانون المدني الجزائري؛ طبقا لنص المادة 839 من القانون المدني الجزائري، فإن المالك ملزم بأن يرد للحائز جميع المصروفات التي أنفقها هذا الأخير على الشيء المحوز؛ وجوب توافر شرط الحيازة وشرط إستمرارها مدة معينة، فقد فرض المشرع الجزائري على حائز العقار أن تستمر حيازته، دون وقف ولا إنقطاع لكي يكتسب ملكية الشيء؛

تسري أحكام التقادم المسقط على التقادم المكسب، فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وإنقطاعه وهذا طبقا لنص المادة 832 من القانون المدني الجزائري؛ حمل المشرع الحائز المسؤولية في حالة هلاك الشيء المحوز أو تلفه، حيث تقوم مسؤوليته إذا كان سبب الهلاك أو التلف راجع إلى سوء نيته، أما إذا كان الحائز حسن النية وبالرغم من ذلك هلك الشيء المحوز فلا تقوم مسؤوليته؛ بالرجوع إلى أحكام حق الإنتفاع الوارد في بعض القوانين الخاصة التي تمت دراستها على سبيل المثال لا الحصر يتجلى لنا إختلاف واضح بينها وبين تلك القواعد العامة سواء من حيث المفهوم بما فيها الخصائص أو من حيث الآثار والمنازعات المترتبة عنه؛

معظم النزاعات المتعلقة بحق الإنتفاع بالعقار هي تلك التي أوردها المشرع في النصوص الخاصة حيث نجد بشأنها زحما كبيرا من القضايا تم الفصل فيها والأخرى على جداول المحاكم تنتظر دورها خاصة تلك المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية بأنواعها، إذ وبالمقابل نجد هذا الحق طبقا للقواعد العامة تخلو منه المنازعات، وميدانيا نجد له سوى تلك المتعلقة بجانب بسيط من حق الإنتفاع ألا وهو جانب ممارسة حق الشفعة.

تنتهي دعوى الإستحقاق بصدور حكم سواء لصالح المدعي أو ضده، فلذا كان الحكم الصادر في دعوى الإستحقاق لصالح المدعي وهو المالك عادة، فالقاضي يحكم في نفس الوقت على المدعي عليه الحائز للعقار بتسليمه للمدعي.

يترتب على الحكم بإستحقاق المدعي للعقار ما يلي:

- لمالك العقار الرجوع على حائزه فيما يتعلق بالثمار والمنتجات وهلاك العقار أو تلفه؛
- فيما يخص الثمار فطبقا لنص المادة 838 من القانون المدني إذا كان الحائز سيء النية يكون مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها في الوقت الذي أصبح فيه سيء النية، غير انه له ان يسترد ما أنفقه في إنتاج هذه الثمار؛
- أما في حالة الهلاك أو التلف فحسب المادة 843 من القانون المدني اذا كان الحائز سيء النية فانه يكون مسؤولا عن هلاك العقار أو تلفه ولو كان ذلك ناشئا عن حادث مفاجئ إلا إذا اثبت أن العقار كان سيهلك أو يتلف لو بقي في يد من يستحقه؛
- بالنسبة للمصرفونات نصت عليها المادة 839 من القانون المدني، فيكون المالك الذي استرد ملكه ملزما بدفع جميع المصرفونات التي أنفقها الحائز؛
- وفيما يخص المصرفونات النافعة تطبق عليها نص المادتين 784 و 785 من القانون المدني، أما المصرفونات الكمالية فليس للحائز ان يطالب بشيء منها، غير انه يجوز له ان يزيل ما أحدثه من منشآت بشرط ان يرد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك ان يستبقئها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم.

ثانياً: الإقتراحات

بالإعتماد على ما تم التوصل إليه من جملة نتائج من جهة، وما تم التعرض إليه على مستوى الفصلين من جهة أخرى، يمكن إدراج جملة من التوصيات والإقتراحات نوجزها في جملة النقاط التالية:

إنشاء هيئة مختصة مستقلة لدراسة منح أو نزع أو ضمان المحافظة والإنتفاع بال عقار وفق الشروط والمعايير التي يحددها القانون وذلك لحماية العقار الذي لديه خصوصية من تعدي الأفراد أو تعسف السلطة في نزع هذا الحق؛
التوحيد بين آثار قيام حق الإنتفاع وحالات إنتهائه في ظل أحكام القانون المدني حتى لا يكون هناك تعارض بينهما وبالتالي يؤدي إلى توحيد المنظومة القانونية في هذا المجال؛

إن الإختلاف القائم بين القوانين الخاصة وبين تلك القواعد العامة إن دل على شيء فإنه يدل على مدى فشل قواعد وأحكام القانون المدني في مواكبة التطورات الحاصلة في المجتمع هذا من جهة، ومن جهة أخرى عدم قدرته على إستغلال كامل القدرات الطبيعية للبلاد ولا أدل على ذلك هو إلغاء المواد 858 وما يليها من القانون المدني والمتعلقة بإستغلال الأراضي التي تمنحها الدولة وكان ذلك بموجب القانون رقم: 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

يتعين على المشرع إعادة النظر في قواعد هذا الحق العيني وتحيين أحكامه بشكل يجعله يكفل تماشيه ومجالات تطور المجتمع، إذ من غير المعقول الإبقاء على نصوص في القانون لا يلجا إليها الأفراد ولا تجد لها مكان من حيث التطبيق الميداني للمجتمع، كل هذا من أجل وبهدف تسهيل تداول العقار والمال بين الأشخاص وحركته، الذي من شأنه أن يؤدي إلى الرقي الإقتصادي

قائمة

المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ/ الأوامر

1. الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، **يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، ج.ر.ج.ج، العدد 92، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1975
2. الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، **يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، ج.ر.ج.ج، العدد 92، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1975
3. الأمر رقم: 58-75، المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، **يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم**، ج.ر.ج.ج، العدد 78، المؤرخة في: 30 سبتمبر 1975

ب/ القوانين العادية

1. القانون رقم: 01-88، مؤرخ في 12 يناير 1988، **يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية**، ج.ر.ج.ج، عدد 2، المؤرخة في 13 يناير 1988
2. القانون رقم: 25-90، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، **يتضمن التوجيه العقاري**، ج.ر.ج.ج، العدد 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990
3. القانون رقم: 10-91، مؤرخ في 27 أبريل 1991، **يتعلق بالأوقاف**، ج.ر.ج.ج، عدد 21، المؤرخة في 08 مايو 1991
4. القانون رقم: 11-02، مؤرخ في 24 ديسمبر 2002، **يتضمن قانونا لمالية لسنة 2003**، ج.ر.ج.ج، عدد 86، المؤرخة في 25 ديسمبر 2002
5. القانون رقم: 09-08، مؤرخ في 25 فبراير 2008، **يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، ج.ر.ج.ج، عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008
6. القانون رقم: 18-18، المؤرخ في: 27 ديسمبر 2018، **يتضمن قانون المالية لسنة 2018**، ج.ر.ج.ج، العدد 79، المؤرخة في: 30 ديسمبر 2018



ج/ المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم: 90-51، المؤرخ في: 06 فبراير 1990، **يحدد كفاءات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم**، ج.ر.ج.ج، العدد 6، المؤرخة في: 7 فبراير 1990
2. المرسوم التنفيذي رقم: 96-87، المؤرخ في: 24 فبراير 1996، **يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**، ج.ر.ج.ج، العدد 15، المؤرخة في: 28 فبراير 1996

د/ القرارات المجلس الدستوري

1. **قرار رقم: 201422**، المؤرخ في: 25 أكتوبر 2000، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج2، 2004



1. أحمد شوقي، محمد عبد الرحمان، **النظرية العامة للحق**، (د.ط)، منشأة المعارف، مصر، 2005
2. أحمد محيو، **المنازعات الإدارية**، تر: فائز أنجق وبيوض خالد، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1992
3. الحاج هني جوهر، **الحيازة فقها وتطبيقا**، (د.ط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015
4. السيد عبد الوهاب عرفة، **الملكية العقارية في ضوء الفقه وقضاء النقض**، (د.ط)، ج1، دار المجد للنشر والتوزيع، مصر، 2010
5. أنور طلبة، **المطول في شرح القانون المدني**، ط 1، المكتب الجامعي الحديث للطباعة والنشر، الإسكندرية، مصر، 2004
6. بلحاج العربي، **الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري "دراسة مقارنة"**، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016
7. بن عبيدة عبد الحفيظ، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري**، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2003
8. بويشر محند أمقران، **قانون الإجراءات المدنية**، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992
9. حمدي باشا عمر، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2012
10. رحيم صباح الكبيسي، **الحماية القانونية للحيازة "دراسة تاريخية تأصيلية تدليلية مقارنة"**، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2015
11. رمضان أبو السعود، **الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "أحكامها ومصادرها"**، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001
12. رمضان محمد أبو السعود، محمد حسين منصور، **المدخل إلى القانون "القاعدة القانونية ونظرية الحق"**، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003



13. زهدي يكن، **الملكية والحقوق العينية الأصلية**، (د.ط)، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، (د.س.ن)
14. سلمان بوذياب، **القانون المدني "دراسة نظرية وتطبيقات عملية في القانون "الحق الموجب للمسؤولية"**، ط1، مج2، المؤسسة الجامعية، لبنان، 2006
15. صده عبد المنعم فرج، **الحقوق العينية الأصلية "دراسة في القانون البناني والقانون المصري"**، (د.ط)، دار النهضة العربية، بيروت، (د.س.ن)
16. عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية"**، ط3، ج9، مج2، منشورات الكلية الحقوقية، لبنان، 2000
17. عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية"**، (د.ط)، مج1، ج9، دار إحياء التراث العربي للنشر، لبنان، 1968
18. عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"**، (د.ط)، مج8، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1952
19. عدلي أمير خالد، **المراكز القانونية في منازعات الحيازة**، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000
20. علي هادي العبيدي، **الوجيز في شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية"**، (د.ط)، منشأة المعارف للطباعة والنشر، مصر، 2009
21. فتحي حسين مصطفى، **الملكية بوضع اليد في ضوء الفقه وأحكام النقض**، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1989
22. فيليب ط أبي فاضل، **قاموس المصطلحات القانونية "عربي فرنسي" قاموس موسع في القانون والتشريع والإقتصاد**، (د.ط)، مكتب لبنان للنشر، لبنان، 2014
23. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، **الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية**، منشأة المعارف، مصر، 2003
24. قدوج بشير، **النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 مدعمة بقرارات المحكمة العليا**، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003



25. قصي سلمان، **الحقوق العينية الأصلية**، ط 1، ج 1، منشورات جيهان الخاصة، العراق، (د.س.ن)
26. محمد إبراهيمي، **الوجيز في الإجراءات المدنية**، (د.ط)، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999
27. محمد المنجي، **الحياسة**، ط3، دار الفكر العربي، مصر، 1993
28. محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية "الملكية والحقوق المتفرعة عنها"**، (د.ط)، (د.د.ن)، (د.ب.ن)، 2003
29. محمد حسين منصور، **الحقوق العينية الأصلية**، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007
30. محمد سعيد جعفرور، **مدخل إلى العلوم القانونية "دروس في نظرية الحق"**، ط 1، ج2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011
31. محمد علي الأمين، **التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني**، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1993
32. محمد كامل مرسي باشا، **شرح القانون المدني "الحقوق العينية الأصلية"**، (د.ط)، منشأة المعارف للطباعة والنشر، مصر، 2005
33. محمدي فريدة، **الحياسة والتقادم المكسب**، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000
34. محمدي فريدة زاوي، **الحياسة والتقادم المكسب**، ديوان المطبوعات الجامعية، مصر، 2000
35. محمدي فريدة زاوي، **المدخل للعلوم القانونية "نظرية القانون"**، ط 8، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002
36. مدي باشا عمر، **حماية الملكية العقارية**، دار هومة، الجزائر، (د.س.ن)
37. مسعود شيهوب، **المبادئ العامة للمنازعات الإدارية "نظرية الإختصاص"**، (د.ط)، ج3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999
38. منى جريح، **معجم المصطلحات القانونية**، (د.ط)، مكتبة لبنان للنشر، (د.س.ن)، لبنان



39. نبيل إبراهيم سعد، **الحقوق العينية الأصلية "أحكامها ومصادرها"** ، (د.ط)، دار
الجامعية الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2006
40. نبيل إسماعيل عمر وآخرون، **قانون المرافعات المدنية والتجارية** ، دار المطبوعات
الجامعية للنشر والتوزيع، (د.ب.ن)، 1998
41. همام محمد محمود زهران، **الحقوق العينية الأصلية "حق الملكية"** ، دار الجامعة
الجديدة، مصر، 2006

ب/ الدراسات غير المنشورة

ب-1/ أطروحات الدكتوراه

1. قاشي علال، **الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري** ،
أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق،
جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2014/2013
2. لعشاش محمد، **الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر** ، رسالة مقدمة
ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم
السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2006

ب-2/ مذكرات ماجستير

1. إسلام بوفلجة، **حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية** ، مذكرة لنيل
شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية،
قسم الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006
2. صرادوني رفيقة، **ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر** ، مذكرة لنيل شهادة
الماجستير في القانون، تخصص قانون الإجراءات الإدارية، جامعة مولود معمري،
تيزي وزو، 2013
3. قادري نادية، **النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري** ، مذكرة تخرج لنيل شهادة
الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2009/2008



4. ليلي لبيض، **شرح عقد الإمتياز في الجزائر وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 483/97**، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006

ب-3/ مذكرات الماستر

1. أوكيل إيمان، **الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013
2. إيمان عماري، **تنظيم حق الملكية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري**، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2018/2017

ج/ المجلات

1. أحمد اليوسفي العلوي، **(العمل القضائي في دعاوى الحيازة في المجال المدني "دور القضاء في حماية حقوق الإنسان")**، ع 503، مركز النشر والتوثيق القضائي، المغرب، 16 و 17 يناير 2002
2. عريشي أعمر، **(القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر)**، المجلة القضائية، ع2، 2003

ج/ مواقع الأنترنت

الرقم	العنوان	الموقع
1	حجاج ياسين، حق الإنتفاع في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية التكوين لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2016	https://qawaneen.blogspot.com/2018/03/blog-post_98.html
2	قرار بتاريخ: 1993/09/28 في الملف رقم: 94323	https://www.mjustice.dz/ar/
3	قرار منشور بالمجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا بالجزائر العدد الأول لسنة 1999	https://elmouhami.com/..



الفهرس

الصفحة	المحتوى
	شكر وعرفان
	الإهداءات
	قائمة المختصرات
10 - 1	مقدمة
2	أولاً: أهمية الدراسة
2	ثانياً: دوافع إختيار الموضوع
2	أ/ الدوافع الشخصية
3	ب/ الدوافع الموضوعية
4	ثالثاً: إشكالية الدراسة
4	رابعاً: المنهج المتبع
4	أ/ المنهج الوصفي
4	ب/ المنهج التحليلي
5	خامساً: أهداف الدراسة
5	سادساً: الدراسات السابقة
9	سابعاً: صعوبات الدراسة
10	ثامناً: التصريح بالخطة
40 - 11	الفصل الأول: إختصاص القضاء المدني الجزائري في منازعات حق الإنتفاع بالعمار
12	تمهيد الفصل الأول
13	المبحث الأول: ماهية حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري
13	المطلب الأول: مفهوم حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري
14	الفرع الأول: تعريف حق الإنتفاع
14	أولاً: التعريف اللغوي لحق الإنتفاع
14	ثانياً: التعريف الفقهي لحق الإنتفاع
15	ثالثاً: التعريف القانوني لحق الإنتفاع



الصفحة	المحتوى
16	رابعا: التعريف الإجرائي لحق الإنتفاع
16	الفرع الثاني: تمييز حق الإنتفاع عن غيره من المصطلحات المشابهة
16	أولا: حق المستأجر وحق الإنتفاع
17	ثانيا: حق الشريك في الشيوع وحق الإنتفاع
18	ثالثا: المنفعة وحق الإنتفاع
18	الفرع الثالث: خصائص حق الإنتفاع
18	أولا: حق الإنتفاع حق عيني
19	ثانيا: حق الإنتفاع حق مؤقت
19	ثالثا: حق الإنتفاع يرد على شيء مملوك للغير غير قابل للإستهلاك
20	المطلب الثاني: مضمون حق الإنتفاع وأسباب إكتسابه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري
20	الفرع الأول: مضمون حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري
20	أولا: إستعمال الشيء
21	ثانيا: إستغلال الشيء
22	الفرع الثاني: أسباب إكتساب حق الإنتفاع في ظل أحكام القانون المدني الجزائري
22	أولا: التصرف القانوني
25	ثانيا: الشفعة
26	المبحث الثاني: منازعات حق الإنتفاع بالعقار التي يختص بها القضاء المدني الجزائري
26	المطلب الأول: صور منازعات حق الإنتفاع بالعقار التي يختص بها القضاء المدني الجزائري
27	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية
27	أولا: النزاعات بين المستثمرة الفلاحية وأحد أعضائها
27	2



الصفحة	المحتوى
28	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالأموال الوقفية
30	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز
32	المطلب الثاني: آثار قيام منازعات حق الإنتفاع بالعقار وإنتهائه في ظل أحكام القانون المدني الجزائري
32	الفرع الأول: آثار قيام منازعات حق الإنتفاع بالعقار في ظل أحكام القانون المدني الجزائري
32	أولاً: حقوق والتزامات المنتفع
35	ثانياً: سلطات مراقبة المالك
36	الفرع الثاني: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار في ظل أحكام القانون المدني الجزائري وحالاته
36	أولاً: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار بإنقضاء أجله أو بوفاء المنتفع
37	ثانياً: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار بهلاك الشيء
38	ثالثاً: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار بعدم الإستعمال لمدة 15 سنة
38	رابعاً: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار بالتنازل عنه
39	خامساً: إنتهاء حق الإنتفاع بالعقار بإتخاذ الذمة
40	خلاصة الفصل الأول
41 - 71	الفصل الثاني: إختصاص القضاء المدني في منازعات ضمان المحافظة بالعقار
42	تمهيد الفصل الثاني
43	المبحث الأول: منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للمالك
43	المطلب الأول: محل دعوى الإستحقاق وأطرافها
44	الفرع الأول: محل دعوى الإستحقاق
45	أولاً: الفروق القائمة بين بين دعوى الإستحقاق ودعوى الإسترداد
45	ثانياً: عدم سقوط دعوى الإستحقاق بالتقادم



الصفحة	المحتوى
46	الفرع الثاني: أطراف دعوى الإستحقاق
46	أولاً: المدعي
46	ثانياً: المدعى عليه
48	المطلب الثاني: إجراءات دعوى الإستحقاق
48	الفرع الأول: الشروط الشكلية لدعوى الإستحقاق
48	أولاً: الإختصاص
49	ثانياً: ميعاد رفع دعوى الإستحقاق
49	ثالثاً: الشروط الواجب توافرها في عريضة دعوى الإستحقاق
50	الفرع الثاني: طرق إثبات الملكية في دعوى الإستحقاق
51	أولاً: الحالة الأولى "حالة وجود سند ملكية عند كل من الطرفين"
52	ثانياً: الحالة الثانية "حالة عدم وجود سند ملكية عند كل من الخصمين"
52	ثالثاً: الحالة الثالثة "حالة وجود سند ملكية عند أحد الخصمين دون الآخر"
53	المبحث الثاني: منازعات حق الإنتفاع بالنسبة للحائز
53	المطلب الأول: دعوى منع التعرض
53	الفرع الأول: تعريف دعوى منع التعرض
56	الفرع الثاني: الخصوم في دعوى منع التعرض
56	أولاً: المدعي في دعوى منع التعرض
57	ثانياً: المدعى عليه في دعوى منع التعرض
58	الفرع الثالث: شروط قبول دعوى منع التعرض
58	أولاً: أن يكون المدعى حائز للعقار وقت التعرض الحاصل له
59	ثانياً: إستمرار الحيازة لمدة سنة
59	ثالثاً: أن يقع تعرض للمدعي في حيازته
62	رابعاً: أن ترفع الدعوى خلال سنة من التعرض



الصفحة	المحتوى
64	المطلب الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة
64	الفرع الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة
65	الفرع الثاني: الخصوم في دعوى وقف الأعمال الجديدة
65	أولاً: المدعى في دعوى وقف الأعمال الجديدة
66	ثانياً: المدعى عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة
67	الفرع الثالث: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة
67	أولاً: الشروع في أعمال جديدة تهدد الحياة
68	ثانياً: حياة المدعى للعقار المطلوب حمايته وقت التعرض
69	ثالثاً: استمرار الحياة مدة سنة كاملة على الأقل
69	رابعاً: رفع الدعوى خلال سنة
71	خلاصة الفصل الثاني
76 - 72	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	خلاصة الموضوع
	فهرس المحتويات

