

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
المركز الجامعي صالح أحمد - النعامة -  
معهد الحقوق  
قسم القانون خاص



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر - ل. م. د.

الشعبة: حقوق التخصص: قانون أعمال

تحت عنوان

## الحماية القانونية لحق الملكية

تحت اشراف :  
د. مولاي محمد لمين

من اعداد الطالبة:  
- بشيخي خديجة

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
ا. محمدي بدر الدين	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
د. خلواتي مصعب	أستاذ محاضر "أ"	مناقشا
د. مولاي محمد لمين	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا ومقرر

السنة الجامعية: 2023/2022

## تشكرات

أقدم شكري لله عز وجل وحمدا له أن وفقني إلى إتمام

مذكرة تخرج ماستر 2 "حقوق " تخصص قانون أعمال"

"للسنة الجامعية 2023/2022

إلى الأستاذ الفاضل مولاي محمد لمين

على كل مجهوداته الجبارة لخدمة الطالب متمنية له دوام الصحة والعافية، فبارك الله فيه

وجزاه عني كل الخير وأدامه ذخرا للجامعة الجزائرية.

كما نخص بالذكر الاساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة،

الذين ساهموا بقبولهم المشاركة في مناقشة هاته

المذكرة، جزاهم الله جميعا أوفر الجزاء والخير

## الاهداء

إليك يا أبي ... لقد تمنيت أن تكون معي في هذه اللحظة وترى ما وصلت إليه يا أعز وأغلى أب رحمك الله يا غالي وجعلك في الفردوس الاعلى مع النبيين والصديقين يا رب.  
أقدم ثمرة من ثمرات غرسك، وباقة من روضات حبك،

رحمك الله يا ابي يا غالي يا طيب وانت صاحب القلب الكبير.

يا أماه ... إليك سيدة حياتي سلطانتى وملكتى.

إليك يا من يقف التكريم حائراً وعاجزاً عن تكريمك... إليك يا بهجة حياتي وسعادتها.. إليك يا من تعجز الكلمات عن شكرك وإيفاءك حقك من التقدير... فمهما كتبنا فان قواميسنا لا تحمل عبارات المدح الامتنان التي تليق بك، فبارك الله عطائك.. وادام عليك الصحة والعافية.

الى اعز صديقتين على قلبي زوقار بسمة ورشيدي رفيقة أكثر من وقف الى جانبي في حياتي وجميع مشاغلي شكرا لان صحبتكما كانت اهم شيء جعلني اختتم هذه السنوات لن أنسى صنيعكم.



# قائمة المختصرات

## قائمة المختصرات

---

- ق. ع. ج: قانون العقوبات الجزائري.
- ق. م: القانون المدني.
- ج. ر. ج. ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- د. ط: دون طبعة.
- ص: صفحة.
- ص، ص: صفتان متتاليتان.
- ص-ص: من الصفحة الى الصفحة.
- ع: العدد.
- م: مجلد.
- ف: فقرة.
- م: ميلادي.
- ق. ا: قانون الاسرة.
- ق. م. ف: القانون المدني الفرنسي.



# المقدمة

لقد انشا الله الانسان من الأرض واستعمره فيها حيث قال جل علاه في محكم ترتيبه: "هو انشاكم من الأرض واستعمركم فيها" واستخلف الله سبحانه وتعالى الانسان في الأرض ومكنه من المعيشة عليها فقال الله تعالى: "ولقد مكناكم في الأرض وجعلنا لكم فيها معاش" ومن هنا قامت رابطة بين الانسان والأرض فمنها خلق وعليها يحيى وفيها يدفن ومنها يخرج مرة أخرى يوم الحشر.

ومن المنطقي ان الانسان في العصور الأولى للخلقة لم يعرف وسائل لحماية ملكيته وكان له ان يدافع عنها بشتى الوسائل والتي في مقدمتها استعمال العنف والقوة في ظل انعدام القوانين.

الا انه ومع مرور الزمن اهتمت التشريعات بوضع قوانين وأنظمة لحماية حق الملكية واعتبرته مفهوم قانوني أساسي يمنح الفرد أو الجهة القانونية الحق في امتلاك شيء معين بشكل حصري وتحت سيطرته. يعتبر حق الملكية من أبرز الحقوق العينية في القانون، وهو يتسم بالوسع والأهمية نظرًا لأنه يشمل مجموعة من الحقوق الفرعية الأخرى التي تتيح للمالك السيطرة على ممتلكاته بشكل كامل. هذه الحقوق الفرعية تشمل حق الاستعمال (استخدام الممتلكات)، وحق الاستغلال (الاستفادة منها اقتصاديًا)، وحق التصرف (التخلص منها أو بيعها)، وحق الاستمتاع بالممتلكات دون تدخل غير مشروع من الآخرين.

فيما يتعلق بالقانون المدني الجزائري وبالقانون بصفة عامة، يتم تعريف حق الملكية بشكل أكثر تفصيلاً من خلال النصوص القانونية والمواد القانونية المعنية. وعلى الرغم من عدم وجود تعريف دقيق لحق الملكية في القانون الجزائري، إلا أنه تم التركيز على تحديد مضمون هذا الحق من خلال تبيان الصلاحيات والسلطات التي تمتلكها الأفراد كمالكين، وكيفية حماية هذه الصلاحيات من أي اعتداءات أو انتهاكات.

فالمادة 674 من القانون المدني الجزائري تنص على ان " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ان لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والانظمة". هذه المادة

توفر إطاراً قانونياً لحماية المالك وتحديد الإجراءات التي يمكنه اتخاذها في حدود القانون، بالإضافة إلى ذلك، يتضمن النظام القانوني الجزائري مصادر تشريعية لحق الملكية مثل الأمور المتعلقة بالإرث والالتصاق والحيازة والتقدم، وذلك داخل الحدود والمعايير التي يحددها القانون.

يمكننا القول إن حق الملكية يعد عاملاً أساسياً للأمان القانوني والاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، حيث يسمح للأفراد والمؤسسات بامتلاك وإدارة الممتلكات بشكل فعال، ويوفر إطاراً قانونياً لحماية حقوقهم في حالة وقوع أي تجاوزات أو انتهاكات، فعند تعرض حق الملكية لأي انتهاك، سواء كان هذا الانتهاك شرعياً أو غير شرعي، يحق للمالك اللجوء إلى القضاء واستخدام الدعاوى القانونية لحماية حقوقه والمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي قد تكون قد نجمت عن هذا الانتهاك. إن هذا النهج القانوني يسهم بشكل كبير في تعزيز استقرار الممتلكات والأصول الخاصة ويعزز النظام القانوني بشكل عام.

ومن أجل التعرف على ما يحيط بالحماية القانونية لحق الملكية. كان بحثنا تحت إشكالية

### الإشكالية العامة:

1. ماهي الحماية القانونية لحق الملكية؟

### الإشكاليات الفرعية:

2. مفهوم الملكية ومضمونها؟

3. ماهي اهم التشريعات والقوانين التي نصت على حماية حق الملكية؟

4. ما هي اهم الجرائم الواقعة على حق الملكية؟

5. وما هو الجزاء القانوني الذي نص عليه المشرع الجزائري على هذه الجرائم؟

6. ما هي صور الحماية القانونية لحق الملكية؟

### الفرضية العامة:



ان حق الملكية هو حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون.

### أهمية الموضوع:

-تتمثل أهمية الموضوع فيما يلي:

تأتي أهمية حق الملكية من كونه يعد الاصل الذي تفرعت عنه بقية الحقوق العينية الاصلية، لان هذه الحقوق ماهي الا اقتطاع لسلطة المالك في الاستعمال والاستغلال او الاستعمال فقط ومنحها الى الغير بحيث تبقى للمالك سلطة التصرف فقط فيسمى عندئذ بمالك الرقبة، توضيح معنى الملكية والحماية لها من اجل دراسة هذا الطرح الذي شغل الكثير من الباحثين وتقوية وازافة المزيد من التفسيرات والاقتراحات لمجال الملكية بصفة عامة.

**أسباب اختيار الموضوع:** يمكن حصر أسباب اختيار الموضوع إلى ذاتية وأخرى موضوعية.

- الأسباب الذاتية:

-فتتمثل أساسا في ميولي إلى هذا النوع من المواضيع الاجتماعية نوعا ما رغبة في معرفة اهم القوانين التي تحكم حق الملكية.

-خطورة الموضوع وماله من أهمية بالغة قد يغفل عنها الكثير من الأشخاص.

- الأسباب الموضوعية:

-التوصل الى شرح والالمام بكل ما يخص الملكية بأنواعها.

-جهل الكثير من الناس بأسباب منعهم عن ملكيتهم وحدودها.

- عدم وجود الكثير من مواضيع التي تشمل الملكية بصفة عامة.

### صعوبة الدراسة:

العناء في جميع المراجع المتعلقة ببعض المواضيع والافكار التي تطرحها الدراسة خصوصا الجزئية منها، فهناك جوانب المتعلقة ببعض المواضيع والافكار التي تطرحها الدراسة خصوصا الجزئية منها، فهناك جوانب من الدراسة تتوفر فيها المراجع بكثرة وجوانب اخري تشح فيها المراجع، بالإضافة الي ذلك عدم توفر نسخ كافية للمراجع والكتب على مستوى المكتبة.

### منهج الدراسة:

اعتمدنا في بحثنا هذا على منهجين الا وهما المنهج الوصفي من خلال إعطاء المعلومات الوصفية لحق الملكية، بالإضافة الى المنهج التحليلي من خلال اعطاء المعلومة الاستقرائية التي تتمثل في التحليل والتعليق على مختلف النصوص القانونية التي عالجت مسألة اليات حماية الملكية.

حيث قسمنا بحثنا هذا الي فصلين ولكل فصل عدد من المباحث حيث تكلمنا في الفصل الأول عن النظام القانوني لحق الملكية، حيث تطرقنا الى الماهية كمبحث اول، اما المطالب كانت كما يلي مفهوم حق الملكية كمطلب اول والمطلب الثاني كان عن مضمونها، اما المبحث الثاني كان عن المصادر التشريعية لحق الملكية المتمثلة في الإرث والالتصاق والحيازة والتقدم وتم تقسيمهم الى مطلبين.

ثم تطرقنا في الفصل الثاني الى صور الحماية القانونية لحق الملكية، وكمبحث اول تكلمنا عن الحماية الجزائية في القانون الجزائري فكان المطلب الأول عن جريمة انتهاك حرمة مسكن والجزاء القانوني المترتب عنها، والمطلب الثاني كان عن جريمة الاعتداء، اما المبحث الثاني كان عن الحماية المدنية في القانون الجزائري فالمطلب الأول كان عن الدعاوي القضائية كآلية لحماية الملكية والمطلب الثاني عن الحماية الموضوعية.



## الفصل الأول

# النظام القانوني لحق الملكية

**تمهيد:**

"يُعْتَبَرُ حق الملكية من الحقوق الأساسية التي تُمنَحُ للأفراد في مختلف مجتمعات العالم. حيث يُمنَحُ حق الملكية الأفراد القدرة على امتلاك الممتلكات واستخدامها والتصرف فيها بالطريقة التي يرونها مناسبة. يعتبر حق الملكية جزءاً لا يتجزأ من حقوق الإنسان، حيث يسهم في تحقيق الحرية الشخصية والاقتصادية، ويسهم في تعزيز الاستقرار والازدهار في المجتمعات.

ومنه سنحاول في هذا الفصل الامام بالمفاهيم الخاصة بحق الملكية ومضمونها والمصادر التشريعية لحق الملكية.

**المبحث الأول: ماهية حق الملكية.**

يعد حق الملكية من اهم الحقوق العينية الاصلية بكل انواعها الفكرية والعقارية وبراءة الاختراع وباعتبارها من اهم المواضيع التي تناولها الباحثون والعالمين في مجال القانون المدني وما يتمثل في حق عيني يمارسه المالك على شيء مباشر وبموجب ذلك الحق استعماله واستغلاله والتصرف به وعليه في هذا المطلب سوف نتناول تعريف حق الملكية.

**المطلب الأول: مفهوم حق الملكية.**

سنتطرق في هذا المطلب الى التعريف العام لحق الملكية وتعريفها القانوني.

**الفرع الأول: لغتنا.**

الملكية نسبة الى الملك، والملك لغة من ملك يملك ملكا، وهو احتواء الشيء والقدرة على الاستئثار به، ومالك الشيء هو صاحبه وهو اسم الفاعل؛ وهو ما ملكه الانسان من الأموال، سواء كانت اعيان او منافع، أي بمعنى حيازة الشيء والانتفاع به والانفراد بالتصرف فيه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> الفيروز ابادي، القاموس المحيط، ج3، ص320.

وجاء في لسان العرب لابن منظور: "والملك ما ملكت اليد من مال، والملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به"<sup>1</sup>، ومنه قوله تبارك وتعالى: "ولله ملك السماوات والأرض وما بينهما"<sup>2</sup> وقوله عز وجل: «ولله ملك السماوات والأرض والى الله المصير»<sup>3</sup> وقوله سبحانه: "تبارك الذي بيده الملك وهو على كل شيء قدير"<sup>4</sup> وقوله تعالى: "ولله ما في السماوات والأرض يغفر لمن يشاء ويعذب من يشاء والله غفور رحيم"<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: اصطلاحاً.

وفي تعريف حق الملكية اصطلاحاً فهو العلاقة التي اقرها الشرع بين الانسان والمال، والتي تجعله مختصاً به، بحيث يتمكن من الانتفاع به والتصرف فيه في الحدود المبينة شرعاً؛ فهو قدرة يثبتها الشارع ابتداءً على التصرف الا لمانع.

الملكية حق قانوني يسمح للمالك بالانتفاع الفردي بالعقار والتمتع به والتصرف فيه بشكل سليم، ما لم تكن هناك قيود قانونية تمنع ذلك، كالجنون والعجز والغباء والأطفال ونحو ذلك. فقد نصت المادة 11 من مرشد الحيران على أن: "الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه، عينا ومنفعة واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها، ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعاً." وهو ما أشارت إليه أيضاً المادة 1192/2 من مجلة الأحكام العدلية دون التركيز على صفة الحق المطلق، من أن الملكية هي سلطة المالك في أن يتصرف فيما يملكه على وجه الاستقلال عينا ومنفعة واستغلالاً<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> ابن منظور، لسان العرب، م3ن ص528.

<sup>2</sup> سورة المائدة، الآية 17 و 120؛ والجاثية 27؛ والشورى 49؛ الحج 56؛ المنافقون 7.

<sup>3</sup> سورة النور، الآية 42.

<sup>4</sup> سورة الملك، الآية الاولى

<sup>5</sup> سورة آل عمران، الآية 129.

<sup>6</sup> د بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016م، ص37.

وحق الملكية في القانون المدني الجزائري، وفقا لما ورد في المادة 674 من ق. م، هو الحق العيني الأصلي الذي يرد على شيء معين من الأشياء، منقول أو عقار على حد سواء؛ وهو حق قاصر على المالك وحده يخول لصاحبه سلطة مباشرة لاستعمال واستغلال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون، بأن لا يستعمله استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة<sup>1</sup>. فلمالك الشيء وحده، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، في حده القانون والأنظمة واللوائح التنظيمية الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلح العامة أو المصلحة الخاصة، وألا يتعسف في استعمال حقه<sup>2</sup>.

وفي هذا نصت المادة 674 من ق. م على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

ويتضح من هذا التعريف أن عناصر حقوق الملكية مثل الاستخدام والاستغلال والتصرف هي عناصر دائمة. ومن الواضح لنا أن حق التملك يعود للمالك فقط، وهو المالك القانوني. التلخص من المادة في حدود القواعد واللوائح. ولذلك فإن حق التملك هو حق قانوني يعتبر جزءاً من القانون العام ويحميه القانون بشقيه المدني والجنائي. لا يجوز انتهاك حق الملكية بأي شكل من الأشكال، ولا يجوز انتزاعها من أحد دون سبب قانوني مشروع، لخدمة عامة بطريقة معينة.

كثيرا ما نذكر أن القانون المدني الجزائري في تعريفه للملكية في المادة 674 ق. م، وهو نتيجة لتشكيل الحكومة. لأن التملك كما قلنا هو حق وشيء واحد فقط، وهو ما يتطلب أن يكون الشخص الذي يملكه ناضجاً بما يكفي لاستخدامه واستغلاله والتصرف فيه. إن سلطة الرمي هي حق ملكية مختلف وغيره من الحقوق العينية، لأن السلطة الثالثة تؤول دائما إلى

<sup>1</sup>المادة 647 من ق.م

<sup>2</sup>المادة 690 و691 وما بعدها من ق. م

المالك الوحيد في حدود القوانين والأنظمة، عندما تكون سلطة الاستخدام والاستغلال، أو أحدهما. ويمكن نقلها إلى شخص آخر غير المالك، كما سنرى لاحقاً<sup>1</sup>.

ولعل مشروع الجزائر، في نص المادة 674 ق. م، يتعلق بالمادة 544 ق. م. ف، التي أهملت التعبير عن قوة الاستعمال بشكل واضح، واكتفى بكلمة "استعمال" كإظهار للقوة. الاستخدام والاستغلال، وهما قريبان من بعضهما البعض من حيث المعنى الفني<sup>2</sup>.

لقد نقل مشروع الجزائري الجزء المتعلق بالحق في حق الملكية، دون أن يوضح أنه سيتم إزالته بالكامل (وهو رغبة كل فرد من المشرع القانون الفرنسي المتبع)، وأغفل الجزء المتصل مع ذلك. وطبيعة هذا الحق تتأثر فعلاً بأحكام الشريعة الإسلامية والرأي الاجتماعي<sup>3</sup>.

وقد تدارك المشرع الجزائري ذلك، في المادة 27 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990م المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995م، حيث عرف الملكية العقارية الخاصة، بأنها: "حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها أو غرضها".

وفي هذا صدق المشرع الجزائري، لأن حق التملك لا يزال عبثية الدستور، والقاعدة تنفذ بنزع الملكية إذا كانت سلوكاً. إلا أن احترام هذا التفرد يأتي من الحماية التي يوفرها القانون، وهي حماية النظام القانوني، إذا تم استخدامه في العملية الموكلة إليه وليس على أساس الهدف الذي قرره. ولما لكها الوحيد الحق في استخدامها واستغلالها والتصرف فيها في حدود القانون<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص39.

<sup>2</sup>نصر الدين هنوني، الاستعمال في القانون الغابي الجزائري، نشرة القضاء، العدد 67، 2014م.

<sup>3</sup>د فاضلي ادريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدراسات العليا، جامعة الجزائر، 1994م.

<sup>4</sup>د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص40.

## المطلب الثاني: مضمون حق الملكية.

يتضح لنا من نص المادة 674 من ق.م أن عناصر حق الملكية الثلاثة، هي في الحقيقة السلطات القانونية التي يحق للمالك وحده أن يباشرها على الشيء الذي يملكه في حدود القانون؛ وهي سلطات: الاستعمال والاستغلال والتصرف التي تثبت دائماً للمالك وهي عناصر الملك التام في الفقه الإسلامي. ونتطرق فيما يلي بشيء من التفصيل لهذه العناصر المهمة الثلاثة:

## الفرع الأول: حق الاستعمال.

يشير الاستعمال إلى استخدام الشيء في كافة الاستخدامات المشروعة له بحسب طبيعته أو وجهته (المتوافقة مع استخدامه)، طبقاً للمادة 674 من ق.م. و 27 من القانون رقم 25/90 في الحصول على منافعه. إلا الثمار بالطريقة التي يريدها (حق الانتفاع العادي بالملك). كما يزرع المالك أرضه بنفسه، أو يسكن في بيته، أو يدرس، أو يلبس ثيابه، أو يركب جواده. كما لو كان يأكل الشيء، كأكل طعامه أو فاكهته، وأشياء أخرى. وهذا ما يسمى الاستخدام المادي للملكية، ولا يمكن للمالك استخدام العقار بنفسه، بل يدعو الآخرين لاستخدامه كهدية مجانية. وفي جميع الأحوال، يجب على المالك أن يراعي، في ممارسة حقوقه، مقتضيات القانون والقواعد والأنظمة المعمول بها، ولا سيما الضوابط المرتبطة بالمصلحة العامة أو المصلحة الذاتية. (قبل الميلاد). فلا يجوز للمالك، على سبيل المثال، أن يستعمل ملكه تعسفاً لهدم الحي الحصري (691 ق.م.)، أو أن يفتح عينيه على جاره إلا على مسافة من القانون المذكور (709 ق.م.)، أو منع صاحب الأرض تعسفاً من السير على ملكه مقابل تعويض عن الأضرار (693 ق.م.)<sup>1</sup>.

في استخدام المادة، يلتزم المالك بقيود القانون والنظام واللوائح، وللمالك الحق في استخدام ملكه كما يشاء، وله الحق في عدم استخدامه إذا نص القانون على خلاف ذلك. علماً أن

<sup>1</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 80.



الانتفاع بالملكية هو جزء من حقوق الملكية التي يحترمها المشرع الجزائري سواء في القانون المدني أو في القانون العقاري. وشدد في نصوص العقار الفلاحي على أهمية استغلال الأراضي الزراعية وعدم تركها أو إهمالها<sup>1</sup>.

لا يلزم المالك باستخدام سلطته مقدما: فهو حر في استخدام ما لديه، منقولاً أو غير منقول، بالطريقة التي تناسبه، لاستخدامه في الوقت المناسب وفي المستقبل. رغبته، أو عدم استخدامه حسب إرادته. قوته العقلية. وهو حق معترف به وضعه المشرع في ذهنه. للمالك الحرية في استخدام ممتلكاته أم لا؛ كما لو زرع أرضه أو لم يزرعها بتركها، فله أيضاً الحق في السكن في منزله أو تركها مجاناً دون مقابل، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. وقوانين خاصة، مثل منع ترك الأراضي الخصبة سليمة، ومنع الخروج من المنزل. يعتبر العقار المخصص للاستغلال مساحة حرة، إذا تقدم المالك بتأجيله مع الرسوم القانونية<sup>2</sup>.

ويعتبر نوعاً من الاستخدام عندما يقوم المالك بأعمال الأمن والصيانة والسلامة على ممتلكاته، على سبيل المثال، يقوم المالك بإصلاح منزله بنفسه، ولكن عليه هدمه بالكامل وإعادة بنائه. أو يوسع أرض حديقته ويقطع الأشجار، أو يحفر قناة، أو يصلح سيارة يملكها... ولا حدود لسلطته إلا ما أعطاه له القانون. لكن المالك والمنتفع والمقرض، ملكتهم للشيء لا تسمح لهم بإتلافه في استعمالهم، يجب عليهم الحفاظ عليه حتى يردوه إلى المالك.

### الفرع الثاني: الاستغلال:

ومعنى الاستغلال هو التمتع بالملكية بالحصول على ثمار ذلك الشيء ومنتجاته وأدواته، أي باستثماره وتلقي ثماره على شكل ربح أو مال وحصوله على جوهر الشيء وتخزينه. الكائن. يمكن أن يكون الاستغلال مباشراً، فمثلاً يحرق المالك أرضه ويحصد محاصيلها؛ يمكن أن

<sup>1</sup> د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 80 و 81.

<sup>2</sup> د محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، ص 43 و 44.

يكون هذا غير مباشر، كما هو الحال عندما يقوم شخص آخر بحصد بذور العقار ويدفع للمالك ثمن البذور.

فلمالك الشيء وحده وفقاً لمقتضيات المادة 674 من ق.م، أن ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتائجها، ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة قانوناً؛ أي بمعنى حقه في الحصول على ريعه وغلاته المتجددة أو المستحدثة، من الثمار والمنتجات ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك. ويمتد الاستغلال إلى جميع ما يمتد إليه نطاق حق الملكية، طبقاً لأحكام المادة 675 من ق.م. وهو ما نصت عليه صراحة المادة 676 من ق.م بقولها: "لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته، ما لم يوجد نص أو اتفاق بخلاف ذلك"<sup>1</sup>.

ويترتب على ذلك أن حقوق المنتج ومنتجاته وملحقاته وكل ما يتعلق به تعتبر حقوقاً تحت حق الملكية، فهي مرتبطة بالمصدر نفسه. ونتيجة لذلك، قرر القضاة أن عملية طلب إثبات ملكية الشيء تعتبر سقطت بالتقادم في حالة مطالبته بالمال والمال، لأنها متوافقة مع حق الملكية، ما دامت العملية نفسها تظهر هذا. ويلزم الاستقرار والحق المطلوب، وهو حق الملكية وجميع المعدات بالإضافة إليه، أي أن الإيجار المدفوع يضيع بفشله<sup>2</sup>.

وتشمل حيازة الأرض ما فوق وما تحت، ما لم يثبت خلاف ذلك وفقاً للمادة 675/2 ق.م. ووفقاً للمادة 676 من ق.م، يحق لمالك العقار الوصول إلى جميع ثماره ومنتجاته ومعداته، ما لم يكتب أو يتفق على خلاف ذلك.

<sup>1</sup> المادة 676 من ق.م.

<sup>2</sup> تقض مني مصري 1984/04/17م.

## الفرع الثالث: التصرف.

لمالك الشيء الحق في التصرف في الشيء المملوك بجميع التصرفات الجائزة قانوناً، وفقاً لطبيعته أو غرضه؛ وهو حق دستوري للمالك لا يجوز المساس به (م 22 و 6 و 80 من دستور 2016 الجديد)<sup>1</sup>

فقد نصت المادة 27 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990م المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995م على أن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

إن كلمة "التمتع" الواردة في هذه المادة تشمل قانوناً حق الانتفاع والاستغلال، في الانتفاع بالمتاح للاستفادة من العقار المتاح، والبغل وبذوره. وفي سياق الأمر يحدد حق المالك في التصرف فيما هو تحت القضاء، وحق التصرف هو ما يميز حق الملكية عن الحقوق الأخرى. الملكية نوعان:

## أولاً: التصرف المادي

وهو الفعل الذي يؤثر على الشيء نفسه، والذي يسعى إلى إحداث تغيير مادي في أمر الملكية، مثل صاحب الأرض الذي يبني عليها بيتاً، أو يزرعها، ولكن أو يتركها، أو يسقط، أو يهدم العقار، أو تدمير العقار نفسه عن طريق أكله كلياً أو جزئياً، أو إتلافه، أو تغييره، مع مراعاة القيود القانونية بالطبع.<sup>2</sup>

وهذا التحفظ حصري للمالك، لأنه الحق الذي يميز حق الملكية باعتباره حقاً أصلياً حقيقياً، عن الحقوق الأصلية الأخرى المستمدة منه. ولأن المستهلك مثلاً لا يحق له القيام

<sup>1</sup> المادة 52 من دستور 1996م، و 28 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، و 674 من ق. م.

<sup>2</sup> د بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 89.

بمثل هذه الأمور، فإن حقه في الريح لا يسمح له إلا بالتربح من ملكية الآخرين عن طريق استغلالها. لمدة محددة (يبقى لصاحب العقار الذي صنعه حق التصرف فيه ما دام يحافظ على أصل الشيء ومعداته، ويرده إلى صاحبه في نهاية قيمة الحق، (المواد 844 إلى 854 من ق. م).

### ثانياً: التصرف القانوني

وهو شرط يرد على حق الملك نفسه، أي على حق المالك نفسه، وليس على الشيء الذي هو موضوع هذا الحق، كما في حالة الوصول إلى الملكية. المبدأ الأساسي هو أن المالك هو الشخص الوحيد الذي له الحق في التصرف في البضائع والأرباح بطريقة قانونية، وهو أحد الحقوق الممنوحة لحق الملكية. ولذلك فإن تنازل المالك عن سلطة التصرف فيه يعتبر تنازلاً عن حقوقه. الحياة أعظم الحقوق العينية كلها، لأنها تمنح المالك السيطرة الكاملة على الشيء، حتى يتمكن من استعماله واستغلاله والتصرف فيه كيف يشاء<sup>1</sup>.

ولذلك حددت النصوص القانونية بشكل خاص نقل الحق في شيء ما، كلياً أو جزئياً، أو قانون الحقوق العينية فيه لمنفعة الغير، مع مراعاة الأهداف الاقتصادية والاجتماعية وبعضها البعض. لكن هذا الحق هو أحد الحقوق العينية التي تختلف عن حق الملكية، مثل إيجار العقار (467 م وما بعدها من ق. م)، أو الريح أو التقدم (844 إلى 881 ق. م) أو أحد أسرع القدرات. كنقل أو تفويض... (882 و 937 م وما بعدها من ق. م)<sup>2</sup>.

حق التصرف بشقيه المادي والقانوني هو ما يميز حقيقة حق الملكية عن الحقوق الأخرى، أو أهم ما يجب امتلاكه، وفقاً لأحكام المادة 674 من ق. م؛ ويمكننا أن نتصور حق الملكية دون استخدام أو استغلال (844 إلى 881 من ق. م). وفي حالة التصرف، فهذا نوع من خسارة المال وخسارة صاحب حق التصرف فيه بسبب موانع قانونية، مثل الجنون أو العجز

<sup>1</sup>د عبد المنعم البدرابي، الحقوق العينية، ط3، 1968م، ص15 وما بعدها.

<sup>2</sup>المواد 467 ومن 844 - 881 ومن 882 - 937 من القانون المدني.

أو القاصر أو الحبس، بسبب البند 2. تحديداً بموجب القانون. سيؤدي هذا إلى حرمان المالك من ممتلكاته بشكل فعال<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: المصادر التشريعية لحق الملكية

في هذا المبحث، سنقوم باستكشاف المصادر التشريعية التي تشكل أساساً لحق الملكية وتسلط الضوء على القوانين والأنظمة التي تقف وراء هذا الحق الأساسي في النظام القانوني حيث نأخذ كمطلب أول الإرث والالتصاق اما المطلب الثاني سنتطرق الى الحيازة والتقدم.

#### المطلب الأول: الإرث والالتصاق.

الإرث والالتصاق هما مفاهيم قانونية تتعلق بتحويل الملكية للأصول والممتلكات بعد وفاة الشخص. الإرث يتعلق بتوزيع الممتلكات والأصول بين الورثة، بينما الالتصاق يعني تلزيم الممتلكات الزائدة بعقار معين لتحسينه أو توسيعه.

#### الفرع الأول: الإرث.

الميراث هو واحد من أهم أسباب اكتساب الملكية بعد الوفاة. ينبع هذا السبب من التجميع والاستحقاق، حيث يعبر الميراث عن الثروة التي جمعها وامتلكها الشخص أثناء حياته، وبمجرد وفاته، يتم نقل هذه الأموال إلى ورثته الشرعيين. وبالفعل، يشكل الورثة الشرعيون الخلف العام الذي يتولى مسؤولية الميراث، ويتولون جميع حقوقه المالية، مع احترام الأصول والقوانين المتعلقة بالتركات والمواريث.

تكون ملكية الميراث حقيقية فور وفاة المورث أو بموجب قرار قضائي، مما يمنح الورثة الشرعيين حق امتلاك أموالهم بموجب الشريعة والقانون. ولذلك، يُعتبر أي اتفاق يتعلق بتقسيم

<sup>1</sup>المادة 42 و44 من ق.م و81 وما بعدها من ق.أ.

التركة لشخص لا يزال على قيد الحياة باطلاً من الناحية الشرعية والقانونية، إلا في الحالات التي ينص عليها القانون.<sup>1</sup>

فقد نصت المادة 64/2 من القانون رقم 16/02 المؤرخ في 2016/03/06م المتضمن التعديل الدستوري الجزائري الجديد لعام 2016، على أن: "حق الإرث مضمون"<sup>2</sup>.

كما أشارت المادة 774 من ق.م على أنه: "تسري أحكام قانون الأحوال الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث، وعلى انتقال أموال التركة". ومن ثم فإنه يستوجب تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية الواردة في قانون الأسرة الجزائري فيما يتعلق بالميراث (م 126 إلى 183 من ق. أ)؛ فهي التي تعين الورثة الشرعيين ومراتبهم وأنصبتهم في الإرث، وأحكام تصفية التركة، وكيفية انتقال النصيب من المورث إلى الوارث، بعد تطبيق قاعدة: لا تركة إلا بعد سداد الديون.

### وقت انتقال أموال التركة الى الورثة

يتم نقل التركة بشكل تلقائي إلى ملكية الورثة الشرعيين بعد وفاة المتوفى، وهذا يعكس الأسس الأساسية للتوريث والميراث. ومن الجدير بالذكر أنه في حالة وجود ديون مستحقة على المتوفى، يجب على الورثة تسديد هذه الديون قبل أن يتمكنوا من التصرف في التركة بشكل كامل ووفقاً للقوانين المنصوص عليها في المادة 80 من القانون المدني الجزائري، بالإضافة إلى المواد 774 و 404 إلى 408 من نفس القانون التي تنظم هذه الأمور.

### لا تركة الا بعد سداد الديون

تنص القاعدة العامة في القانون الجزائري على أن التركة مرتبطة بسداد الديون المتعلقة بها. لا يمكن حصر التركة إلا بعد تصفيتها من الالتزامات المالية الخاصة بالمتوفى، وتنفيذ الوصايا الشرعية الصحيحة التي تقتصر عادة على ثلث الباقي بعد تغطية نفقات الجنائز بشكل

<sup>1</sup>د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص304.

<sup>2</sup>الجريدة الرسمية، العدد 14، لسنة 2016م، الصادرة بتاريخ 2016/03/07م.

مشروع<sup>1</sup>. يتم هذا وفقاً لأحكام القانون والتشريعات المعمول بها في مادة 180 من القانون الاسرة الجزائري. هذه الإجراءات تهدف إلى إنصاف التوزيع والتصفية العادلة للتركة بين الورثة وضمان الالتزام بتصفية الديون المستحقة. لقوله تعالى "من بعد وصية يوصي بها او دين"<sup>2</sup> تحدد المواد من 126 إلى 183 من القانون الاسرة الجزائري هذه الإجراءات بدقة.

"إذا لم يُعيّن المورث وصياً لتصفية التركة بوسائل طيبة، فله القاضي الاعتماد على تعيين خبير لتصفية التركة وجرّد أموالها من الأصول العقارية والأصول المنقولة، بالإضافة إلى تعيين موثق لإعداد الفريضة الشرعية، استعداداً لتحديد حصة كل وارث شرعي وتنفيذ القسمة الشرعية.

عند وفاة المتوفى، يصبح جميع ديونه الحالية والمستحقة في المستقبل مستحقة للدفع من أموال التركة. الدين الذي قدمته الوصية يعامل بأنه دين مستحق على الوارث. يجب أن يُسدد الديون قبل حقوق الورثة في التركة، لأنه لا يمكن حصر التركة إلا بعد تسديد الديون. تعني هذه الإجراءات أن الدائنين يكون لديهم ضمان فقط على أموال التركة، وبالتالي يكون لهم الحق في متابعتها واسترداد حقوقهم منها<sup>3</sup>. وبشكل قانوني، يُمكن متابعة التركة لضمان تعويض الديون غير المسددة بشكل شرعي."

### ضرورة تسجيل الانصبه العقارية

"يشترط في التشريع الجزائري أن يتم حصر التركة وتصفيتهما في أقرب وقت ممكن، مع مراعاة جميع حقوقها وديونها. يجب سداد ديون التركة والاحتفاظ بأموالها وإدارتها حتى وقت القسمة. تكون المحكمة المختصة مسؤولة عن فصل المنازعات المتعلقة بجرّد التركة وضمان إشراك جميع الورثة في الفريضة الشرعية وتحديد حصصهم.

<sup>1</sup>د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص305 -ص309.

<sup>2</sup>سورة النساء، الآية 11.

<sup>3</sup>د. بلحاج العربي، احكام التركات والمواريث وفق قانون الاسرة الجزائري الجديد، دار هومة، ط2، 2015م، ص93 وما بعدها

بعد تسديد التزامات التركة، تُخصص الأموال المتبقية إلى الورثة الشرعيين وفقاً لنصائهم الشرعية. إذا كانت التركة عبارة عن ديون، يجب سداد هذه الديون من أموال التركة، ويمكن أن يتم ذلك عبر بيع الأصول المنقولة والعقارات التابعة لها. وبالتالي، لا يتحمل الورثة مسؤولية ديون التركة شخصياً.

عادةً ما يكون التقسيم بين الورثة طريقة غير رضائية إلا إذا وافق جميع الورثة الشرعيين على القسمة. في حالة عدم الموافقة، يقرر القضاء القسمة، وخاصة إذا كان هناك ورثة قصر أو تم إهمال حقوقهم. بعد القسمة النهائية، يتعين تسجيل الأنصبة العقارية في مصلحة التسجيل العيني بالاعتماد على ما تم توزيعه بالفعل<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الالتصاق.

الالتصاق هو عمل يتمثل في اتصال أو اندماج بين شيئين مختلفين لدرجة لا يمكن فصلهما دون تلف، سواء كان هذا الاتصال ناتجاً عن أمور طبيعية أو إرادية من قبل الإنسان. ينجم عن هذا الاتصال تحول ملكية الشيء من يدين مختلفتين إلى يد واحدة، سواء بموجب القانون أو بقرار من القضاء.

هذا الظاهرة معروفة في القانون المدني الجزائري في المواد من 778 إلى 791 من ق.م، حيث يتطلب الالتصاق إسناد ملكية الشيء الملحق بشيء آخر إلى أحد المالكين، وذلك بموجب القانون أو بقرار من القضاء عند صدور حكم قضائي يقضي بذلك<sup>2</sup>.

### شروط اعتبار الالتصاق في القانون المدني الجزائري تشمل:

1. وجود اتصال أو اندماج بين شيئين متميزين، ولا يُعتبر هذا الاتصال إذا كان هناك صيانة أو إصلاح للشيء.

<sup>1</sup>المادة 127 ق. أ

<sup>2</sup>د. جمال النشار، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001م، ص10 وما بعدها



2. الممتلكات المرتبطة بالالتصاق يجب أن تكون مملوكة لأشخاص مختلفين، ولا يُعتبر الاتصال إذا كان من نفس المالك.

3. يجب أن يحدث الاتصال بدون اتفاق مسبق بين أصحاب الممتلكات المرتبطة به، ويُحدد الترتيب القانوني لهم.

4. ينبغي أن يكون الاتصال بحيث يصعب فصل الشئيين دون تلف لأحدهما، ولا ينطبق هذا على الأصول أو البضائع التي يمكن فصلها بسهولة دون تلف.

### انواع الالتصاق:

الشيء الاصلي الذي يتم الالتصاق به، قد يكون عقارا وقد يكون منقولاً، وقد يحدث الالتصاق بفعل الانسان (الالتصاق الصناعي) او بفعل الطبيعة (الالتصاق الطبيعي). ولا تسمع دعوى المطالبة بمنازعات الالتصاق، بعد مضي سنه على وقوع الحادث الذي نتج عنه الاتصال او الالتصاق (م 784 من ق.م).

### اولاً: التصاق منقول بمنقول.

وفقاً للمادة 791 من ق.م، "إذا التصق منقولان لمالكين مختلفين بحث لا يمكن فصلهما دون تلف قضت المحكمة ان لم يكن هناك اتفاق بين المالكية مسترشدة بقواعد العدالة ومراعية في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما". وهذا النص القانوني يعكس كيفية التعامل مع حالات الالتصاق بين الممتلكات المنقولة في القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

### طرق التصاق المنقول بالمنقول

١- الالتصاق بالضم: مثل وضع ماسة شخص ما في خاتم شخص آخر، أو وضع صورة في إطار، أو نحو ذلك.

<sup>1</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 362، 363.

ب- الالتصاق بالمزج: كالفنان الذي يرسم على سرير غيره، كخلط العسل مع زيت الزيتون كثيراً مثلاً.

ج: الالتصاق بالتحويل: مثل تحويل الخشب البشري الخام إلى أثاث بفضل العمل الذي يقوم به الحرفي.

### حكم التصاق منقول بمنقول:

تماماً، هذه التفصيلات توضح حكم التصاق المنقول بالمنقول في القانون المدني. حيث يمكن تمييز بين حالتين رئيسيتين:

1. إذا كان هناك اتفاق بين مالكي الممتلكات الملتصقة، فيمكن للمحكمة التدخل وفقاً للاتفاقية بينهم. يمكن أن يشمل ذلك دفع مبلغ مالي للتعويض عن الممتلكات الملتصقة التي تم الحصول عليها المادة 106 من ق.م.

2. إذا لم يكن هناك اتفاق مسبق بين مالكي الممتلكات الملتصقة، ولم تتوافر شروط "الحياسة في المنقول سند الملكية"، فيجب على المحكمة تقدير القضية وفقاً للمادة 791 من ق.م. وبناءً على ذلك، يمكن للقاضي أن يحكم بتمليك الممتلكات الملتصقة لأحد المالكين بناءً على حسن نيته، مع وجوب تعويض الطرف الآخر. كما يمكن للقاضي أن يأمر بقسمة الممتلكات الملتصقة إذا كان ذلك ممكناً، أو ببيعها وتقسيم ثمن البيع بين الأطراف بوساطة قضائية لحل النزاع.

### ثانياً: الالتصاق بال عقار:

ففي هذه الحالة للالتصاق بالعقار، فقد يكون الالتصاق طبيعياً، كاتصال عقار بعقار آخر بفعل الطبيعة، دون تدخل من الإنسان، وقد يكون التصاقاً اصطناعياً، أي من فعل الإنسان وتدخله<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 362 و363 و364

## الالتصاق الطبيعي بالعقار

والمقصود به حدوث اندماج بين عقارين مملوكين لشخصين مختلفين بفعل الطبيعة دون تدخل الانسان، كزيادة مساحة الأرض بسبب الماء، إذا جاز التعبير. من طمي النهر، أو في حالة التغيرات في مجرى النهر. كحركة الأرض والأساس في موقعها عقب وقوع كارثة طبيعية كالزلازل مثلاً، وهو ما يسمى "الالتصاق الطبيعي بالعقار". وقد نظم الدستور الجزائري أحكامه على النحو التالي وفق حالات مهمة<sup>1</sup>:

1- الطمي هو الطين أو التراب الذي ينقله النهر أو السيل إلى الأراضي المجاورة ببطء تام. وفقاً للقانون، يصبح هذا الطمي ملكاً لصاحب الأرض التي يمتد إليها دون الحاجة لدفع تعويض لأحد، ويُمنع على الآخرين التدخل فيها. وفي الأراضي التي يتراكم الطمي فيها بشكل تدريجي وغير ملحوظ نتيجة تدفق المياه من النهر إلى تلك الأراضي، تُعتبر ملكاً لأصحاب تلك الأراضي بسبب التصاقها الطبيعي بالعقار. "فالمادة 778 من ق.م.تص على أن الأراضي التي تتكون من الطمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكاً للمالكين المجاورين". هذا يتطلب وجود ثلاثة شروط: تراكم الطمي ببطء، وارتباطه بالأراضي المجاورة، وتكونه بشكل طبيعي دون تدخل بشري. إذا توافرت هذه الشروط، تصبح الزيادة جزءاً من ملكية الأراضي المجاورة، وإلا فإن الطمي يعتبر جزءاً من مجرى النهر. بالنسبة للتمي الذي يتشكل دفعة واحدة في مجاري المياه، يُعتبر جزءاً من طرح النهر وليس ملكاً لأصحاب الأراضي المجاورة بموجب المادة 778 من ق.م. وإذا تشكل الطمي في مجاري المياه نتيجة لتدخل البشر، مثل وضع حجارة أو أخشاب لتسريع ترسيب المواد الطمي في الأراضي المجاورة للنهر<sup>2</sup>، فإنه يُعتبر اعتداءً على مجرى النهر ويُصنف كجزء من أملاك الدولة العامة وفقاً للمواد 779 و 780 و 781 من ق.م.

<sup>1</sup>المواد من 778 الى 781 من ق. م.

<sup>2</sup>د. محمد سوار، الحقوق العينية الاصلية، ص 483 وما بعدها.

2- ان مالك الأرض لديه الحق في المطالبة بحق ملكيتها إذا تعرضت للتغيير نتيجة حوادث طبيعية أو تم تحويلها إلى منطقة منخفضة أو وعرة، وتعرف هذه الظاهرة بـ "طرح النهر". ولكن يتعين على المالك تقديم مطالبته خلال سنة واحدة من وقوع الحادث، وإذا تجاوزت هذه الفترة فإنه لن يكون لديه الحق في المطالبة بالملكية. الحادث يجب أن يكون ناتجاً عن قوى طبيعية مثل الانزلاقات الأرضية أو الزلازل، ويتوجب على المالك تحديد حدود الأرض المتأثرة خلال هذه الفترة<sup>1</sup>.

3- وفقاً للمادة 779 و780 من ق.م. الجزر التي تتكون طبيعياً في مجاري المياه تُعتبر ممتلكات للدولة، بما في ذلك الجزر الصغيرة والكبيرة، وأيضاً الجزر التي تظهر داخل البحيرات والبرك وحتى الطمي في البحيرات والبحر. بالنسبة لأصحاب الأراضي المجاورة للبرك والبحيرات والمناطق المائية الراكدة، ليس لديهم حقاً قانونياً في ملكية مياه هذه المناطق، ولكنهم لا يفقدون ملكيتهم للأراضي التي تُغمرها المياه وفقاً للقوانين السارية.

4- أن الأراضي التي تظهر نتيجة انحسار البحر وليس لديها مالك تصبح ممتلكات للدولة الجزائرية وفقاً للمواد 773 و779 و780 و781 من ق.م. إذا حدث انحسار البحر على أرض مملوكة بالفعل، يحق للشخص المتضرر استعادتها واسترداد الجزء الذي فقده بسبب تأثير البحر. الأراضي التي تكتشف بعد انحسار البحر أيضاً تصبح ممتلكات للدولة، وتتم معاقبة الممارسات غير المشروعة عليها. وبالإضافة إلى ذلك، الأراضي التي تستخرج بطرق صناعية تصبح ملكاً للدولة وتخضع للقوانين الخاصة بها<sup>2</sup>.

### الالتصاق الصناعي بالعقار:

"اتصال الممتلكات المنقولة بالعقار نتيجة تدخل الإنسان وأعماله، مثل بناء مبنى على أرض تعود لشخص آخر، يُعرف بـ "الالتصاق الصناعي". في هذه الحالة، يتم دمج الممتلك

<sup>1</sup>د. محمد سوار، مرجع مذكور سابقاً، ص482 وما بعدها.

<sup>2</sup>د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص367.

المنقول بال عقار بشكل لا يمكن فصلهما، مما يجعل الممتلك المنقول جزءاً لا يتجزأ من العقار نفسه. يكون هذا الممتلك نتيجة لعملية الاندماج عند إقامة مبانٍ أو هياكل أو زراعة باستخدام مواده الأصلية. وبذلك، يصبح هذا الممتلك مملوكاً لشخص على أرض تعود ملكيتها لشخص آخر."

- القاعدة العامة التي تحكم في الموضوع:

القانون المدني الجزائري ينص على أن الأرض تُعتبر ممتلكة لمن قام ببناء عليها ما لم يكن هناك دليل يثبت خلاف ذلك. هذا يعني أن مالك الأرض يفترض أنه مالك المباني والمنشآت عليها، ما لم يكن هناك دليل قانوني يثبت العكس. وهذا يتشابه مع مفهوم الاستصحاب في الشريعة الإسلامية، حيث يفترض استمرار الحال كما هو دون وجود دليل على التغيير، ويُستخدم اليمين للحفاظ على الأصل<sup>1</sup>.

- حالات الاتصال الصناعي بالعقار بفعل الإنسان:

تجدر معالجة حالات الاتصال بالعقار بفعل الإنسان وتداخله، وهي حالات مثل اندماج المنقول بالعقار وتلاصقه به بحيث يصعب فصلهما دون تلف، مثل البناء على أرض ملك للغير. في هذه السياق، يتحول المنقول المتصل إلى عقار بواسطة تدخل الإنسان.

وفي القانون المدني الجزائري، يُذكر ثلاث حالات قانونية رئيسية تشمل:

**الحالة الأولى:** إقامة مالك الأرض منشآت بمواد مملوكة للغير

المادة 782 من ق.م تنص على "أن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكاً له". وبناءً على هذا القانون، المالك الأصلي للأرض يعتبر مالكاً لكل ما يُقام عليها، بما في ذلك المواد المنقولة. إذا أراد أحد أن يثبت العكس، عليه تقديم دليل قانوني. يمكن لمالك الأرض اختيار

<sup>1</sup> ابن جزوي، القوانين الفقهية، ص 317

طلب ملكية تلك الممتلكات أو طلب إزالتها في غضون سنة من اكتشافها. على من يُدعي العكس تحمل عبء إثبات ذلك. ويجب على مالك الأرض تعويض مالك المواد عن الأضرار إذا استخدمت في المنشآت ويجب دفع أجره العمل إذا كان هناك أساس قانوني لذلك. بشكل عام، المادة 782 تنص على مبدأ أن مالك الأرض هو مالك المباني والمنشآت عليها ما لم يثبت العكس<sup>1</sup>.

#### الحالة الثانية: اقامة صاحب المواد للمنشآت في ارض مملوكة للغير

في الحياة العملية، إذا قام أشخاص ببناء منشآت أو زرع زروع على أراضٍ لا تخصهم، فإن المباني والزروع تعتبر جزءًا من ملكية مالك الأرض شريطة أن كان ذلك بحسن نية عند الإنشاء. يجب على مالك الأرض دفع تعويض عادل إذا كانت تلك الممتلكات ذات قيمة كبيرة، ويُحسب هذا التعويض استنادًا إلى زيادة قيمة الأرض بسبب تلك المنشآت وذلك استنادًا لنص المادة 785 من ق.م.

إذا تم بناء المنشآت بسوء نية دون إذن من مالك الأرض، فيمكن لمالك الأرض طلب إزالتها واسترداد الثمار إذا كانت موجودة، ويمكنه أيضًا المطالبة بالتعويض إذا كان ذلك ضروريًا. إذا تسببت عملية الإزالة في ضرر للأرض، يمكن لمالك الأرض امتلاك تلك الممتلكات بدفع قيمتها.

أما إذا كان هناك اتفاق مسبق بين صاحب المنشآت ومالك الأرض، فسيتم تنظيم مصير تلك الممتلكات وفقًا لهذا الاتفاق. بشكل عام، يعتمد كيفية التعامل مع هذه الحالات على مدى النية والاتفاقات المتاحة بين الأطراف المعنية وما إذا كان هناك سوء نية في البناء أو لا.

<sup>1</sup>مادة 782 ق.م.

**الحالة الثالثة:** اقامة شخص منشآت على ارض الغير بمواد مملوكة لشخص آخر.

وفقاً للمادة 790 من ق.م، إذا قام شخص ببناء منشآت أو زرع أشجار باستخدام مواد تعود ملكيتها لشخص ثالث على أرض تعود ملكيتها لشخص آخر، فليس لمالك تلك المواد (الشخص الثالث) أن يطالب باسترداد تلك المواد وفقاً للمادة 790 ق.م، بدلاً من ذلك، يمكن لمالك المواد المطالبة بالتعويض من الشخص الذي قام ببناء تلك المنشآت باستخدام مواده، ويمكنه أيضاً المطالبة بتعويض من مالك الأرض بحد أقصى يعكس القيمة المتبقية له من قيمة تلك المنشآت في ذمته.

هذا يعكس الطريقة التي يمكن بها تعويض مالك المواد عن فقدانه لتلك المواد والأضرار التي قد تكون ناجمة عن استخدامها في المنشآت. القانون يسعى إلى تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف المختلفة في مثل هذه الحالات<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الحيابة والتقادم.

الحيابة هي امتلاك شخص ما لشيء معين، سواء كانت عقاراً أو ممتلكات أخرى، بصفة سلمية وباستمرار لفترة زمنية معينة. ويُعتبر الحائز على الممتلكات لمدة زمنية معينة مالِكاً لها بشكل قانوني إذا توافرت بعض الشروط، أما التقادم، فيعني انتهاء الحقوق القانونية لشخص ما نتيجة لمرور فترة زمنية معينة دون ممارسة تلك الحقوق. كما يُستخدم كوسيلة لحل النزاعات القانونية.

### الفرع الأول: الحيابة.

في القانون المدني الجزائري، يُعتبر الحيابة سبباً من أسباب اكتساب الملكية عندما تتوافر الشروط القانونية المعينة. تتمثل هذه الشروط في وجود سيطرة فعلية من قبل الشخص نفسه أو عبر وساطة شخص آخر على ممتلكات مادية أو على حق يمكن التعامل به. يظهر هذا الشخص بمظهر مالك لهذا الشيء أو على الأقل صاحب لحق عيني فيه.

<sup>1</sup>د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 370- ص373.

**تعريف الحيابة:**

الحيابة تُعتبر واقعاً مادياً، وتعني سيطرة فعلية على شيء يمكن التعامل معه، وقد تنتج آثاراً قانونية معينة. على الرغم من أنها ليست حقاً أصيلاً مثل الملكية، فإنها تُعتبر سبباً لكسب الحق في بعض الحالات. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تكون أساساً لبعض الوسائل التي تمكن من اكتساب الملكية. في القانون المدني الجزائري، يتمتع الحيابة بحماية خاصة نظراً لأهميتها كوسيلة لتجسيد الملكية. تعبّر الحيابة عن السيطرة الفعلية على شيء مع تواجد عنصر نفسي يتمثل في نية الحائز في اكتساب الحق في ممارستها. بينما الملكية هي سلطة قانونية مباشرة تمنح لشخص معين حقوقاً فيما يتعلق بشيء معين، مما يسمح له باستخدامه واستغلاله والتصرف فيه وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها<sup>1</sup>.

**خصائص الحيابة:**

هذه هي الخصائص القانونية الأربع للحيابة وفقاً للتعريف السابق:

- أ- الحيابة هي سيطرة فعلية على شيء مادي، ويمكن إثباتها بوسائل قانونية مختلفة، وقد يتطلب التحقيق لإثبات خصائصها.
- ب- الحيابة لا ترد الا على شيء مادي، سواء كان ذلك عقاراً أو منقولاً، أو حقاً متعلقاً بشيء معين.
- ج- الحيابة لا ترد الا على الأشياء المادية التي يمكن التعامل فيها، مثل العقارات والمنقولات، وتستبعد الأشياء التي يمنع وضع اليد عليها وفقاً للقانون، مثل الأموال العامة.
- د- الحيابة لا تتحقق الا في دائرة الحقوق العينية الأصلية أو التبعية، ولا تشمل الحقوق الشخصية أو الحقوق الفكرية، حيث أن محلها ليس شيئاً مادياً. فمثلاً، المستأجر ليس حائزاً قانونياً بل حائز على حق استخدام مؤقت.

<sup>1</sup>د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص374.



## شروط قيام الحيابة:

**الشرط الأول:** أن تكون الحيابة هادئة ومستمرة.

يُفهم الهدوء هنا كأن تكون الحيابة بحسن نية، وخالية من القوة أو التهديد والخصومة أو النزاع، وبدون استخدام العنف أو الغش أو التحايل. يجب أن تتحقق هذه الشروط لتُعتبر الحيابة قانونية ولتطبق عليها قواعد التقادم المكسب.

وفي السياق القانوني، يمكن لقاضي الموضوع التحقق من توافر هذه الشروط المنصوص عليها في المواد 827 وما يليها من ق.م ومن خلال دراسة وقائع الدعوى والأوراق المقدمة، وكذلك من خلال شهادة الشهود. إذا تبين عدم توافر هذه الشروط، فإنه لا يمكن تطبيق قواعد التقادم المكسب على الحيابة.

وفي حالة انتهاء الهدوء وعدم استمراريته، فإنه يتعدى قانونياً تطبيق التقادم المكسب على الحيابة. هذا ما نص عليه قرار مشهور للمحكمة العليا بتاريخ 26/07/2000م، ملف رقم 195003، حيث تم التأكيد على ضرورة توفر شروط الحيابة، بما في ذلك الهدوء والاستمرارية، لتطبيق التقادم المكسب.<sup>1</sup>

**الشرط الثاني:** ان تكون الحيابة ظاهرة وعلنية.

المعنى الذي توضحه يشير إلى أهمية أن تكون الحيابة ظاهرة ومعلنة بشكل علني، حيث يجب على الحائز أن يمارس السيطرة الفعلية المادية على الممتلكات بصورة ظاهرة وعلانية، وأمام الناس بشكل يمكن رؤيته وملاحظته. هذا يعتبر شرطاً أساسياً لاعتبار الحيابة حجة قانونية لصالح الشخص الذي يمتلكها، ولهذا يمكن استخدامها كسبب للملكية وتطبيق قواعد التقادم المكسب<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>د. عبد الرزاق سنهوري، الوسيط، ج9، ص800، فقرة 280.

وفيما يتعلق بصلاحيه محكمة الموضوع في تقدير مدى توافر شرط الظهور والبحث في حالات النزاع حول الحيابة، فهذا يعكس سلطتها التقديرية في فهم الواقع وتقدير الأدلة المقدمة. وهي تستند إلى القوانين والأصول القانونية المعمول بها لتحقيق عدالة القضاء م 822 ق.م. تحاول محكمة الموضوع فهم الحالة وتحليلها من خلال الأدلة والظروف المحيطة بالدعوى، وهذا يسمح لها باتخاذ قرارات منطقية وقانونية فيما يتعلق بالحيابة وتقادم الملكية. ومن المهم أن تظل محكمة الموضوع محترمة للأصول القانونية والشروط المنصوص عليها، وأن تكون هناك سبل للطعن في قراراتها إذا كان هناك خلافات قانونية<sup>1</sup>.

### الشرط الثالث: ان تكون الحيابة واضحة لا غامضة.

"الحيابة القانونية يجب أن تكون واضحة وخالية من الغموض والشك. إذا تضمنت أي عنصر يحمل عيب الغموض، مثل عدم وضوح صفة العلانية أو إمكانية تفسير الأفعال المتعلقة بها بأكثر من طريقة، أو إذا كان هناك شك في نية الحائز بشكل يمكن تفسيره بطرق متعددة، أو في حالة الحيابة التي ترتبط بالكتمان وتعتمد على الشك، فإن هذه الحيابة تعاني من عيب اللبس. وفي مثل هذه الحالات، يصبح استخدام الحيابة غير صالح لإثبات آثارها القانونية أو للدعوى بها. الوضوح هو شرط أساسي لصحة الحيابة، ويقوم القاضي بتحليل جميع عناصر الدعوى لفهم نية الحائز بشكل دقيق، مما يسمح له باتخاذ القرار المناسب وفقاً للقانون والعقل."

### انتقال الحيابة:

نصت المادة 814 من ق.م على أنه: "تنتقل الحيابة إلى الخلف العام بجميع صفاتها، غير أنه إذا كان السلف سيء النية وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية، جاز له أن يتمسك بحسن نيته؛ ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته سلفه ليبلغ التقادم"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>مادة 822 من ق.م.

<sup>2</sup>مادة 814 من ق.م.

## الى الخلف العام

وبناءً على المادة 814 من ق.م، تنتقل الحقوق والحيازة تنتقل الحيازة الى الخلف العام محتفظة التي بدأت بها تاريخ كسبها مثل المورث المتوفى الحائز تنتقل حيازته إلى جميع الورثة الشرعيين دون تمييز، وهم الخلف العام (م 108 من ق.م)، بجميع الصفات التي كانت ممارسة من قبل المورث حتى وقت وفاته، مالم يقر الدليل على عكس ذلك. هذا الحكم تم تأكيده في اجتهاد المحكمة العليا.

## الى الخلف الخاص

"وفقاً لأحكام المواد 811 و812 و813 و814 من ق.م، يمكن نقل الحيازة إلى الخلف الخاص، وهو الشخص الذي يتولى حيازة ممتلكات محددة من التركة، مثل المشتري أو الموصى له بعين من التركة، أو الموهوب له، إذا وجد سبباً لنقل حق خاص من حقوق السلف إليه. ويتم ذلك عبر اتفاق بين الحائز السابق والخلف الخاص، لأن الحيازة لا تنتقل إلى الخلف الخاص بشكل طبيعي، وإلا بموجب اتفاق (وفقاً للمادة 109 من ق.م).

وبالتالي، يمكن نقل الحيازة إلى الخلف الخاص إذا توصلنا إلى اتفاق وكان بإمكان الخلف الخاص أن يحقق الحيازة وفقاً لطبيعتها، حتى إذا لم يتم تسلم الممتلكات بشكل مادي. على سبيل المثال، عندما يستمر المستأجر في حيازة العقار بعد شرائه، يمكن أن يتم نقل الحيازة إلى الخلف الخاص من خلال تسليم المفاتيح لتحقيق السيطرة الفعلية على العقار (وفقاً للمادة 812 من ق.م).<sup>1</sup>

## زوال الحيازة:

"تزول الحيازة وفقاً لأحكام المادة 815 من ق.م، عندما يتخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أي إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى". يتضح من هذا النص أن الحيازة تعتمد

<sup>1</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 399، 400.

على عنصرين أساسيين، وهما العنصر المادي والعنصر المعنوي، وفقاً للمادة 815 من ق.م. تنقلب الحيازة إلى السارق على سبيل المثال إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق بالبيع أو الهبة. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تزول الحيازة إذا فُقد الشيء المادي بدون إرادة الحائز، مثل السرقة أو فقدان غير المتعمد. وفي حالة المنازعات حول الحيازة في الممتلكات العقارية، تحدد المادة 835 من ق.م الشخص الذي يمتلك وثيقة دعم لحيازته. وأخيراً، يُنص المادة 816 من ق.م على أن الحيازة لا تزول إذا كان هناك مانعاً مؤقتاً يمنع الحائز من مباشرة السيطرة الفعلية على الممتلكة، مثل الطبيعة أو الاحتلال العدواني<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التقادم.

التقادم هو نظام قانوني يُعتمد على مرور مدة زمنية معينة لمعالجة بعض القضايا القانونية. يُعتقد أنه يحقق العدالة والاستقرار في المعاملات. وفي السياق الجزائري، يُعتبر نظام التقادم جزءاً أساسياً من القانون. يهدف إلى حماية حقوق الأفراد وتقليل العبء على المدينين في إثبات ديونهم بعد مرور فترة زمنية طويلة. وبالإضافة إلى ذلك، يُعتبر التقادم وسيلة لانقضاء الالتزامات واكتساب الملكية بعد انتهاء المدة الزمنية المحددة. يسهم هذا النظام في تعزيز الثقة بين الأفراد والاستقرار في القوانين والمعاملات. وهو نوعان:

### أولاً: التقادم المكسب.

لم يُدرج مفهوم التقادم المكتسب في القوانين الجزائرية بل اعتبره وسيلة لكسب ملكية شيء له حق عيني بعد حيازته وفقاً للضوابط التي حددها المشرع، بنفس الشكل الذي وجد في القوانين المصرية، ولكن القانون الفرنسي قدم تعريفاً لهذا المفهوم في المادة 2219 من القانون المدني الفرنسي ووضع شروطاً محددة لتطبيقه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>د بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 401.

La prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultant <sup>2</sup> (ART code civil Français « de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps ».

## -نطاقه:

## من الناحية الشخصية:

حق التملك بالتقادم المكسب ينطبق على أي فرد وضد أي فرد بغض النظر عن طبيعته القانونية، سواء كان شخصاً طبيعياً أم معنوياً. ولا يتطلب من الأفراد الطبيعيين أهلية خاصة للاستفادة من التملك بالتقادم المكسب، بينما تشترط الأهلية القانونية للتصرفات القانونية العادية. وللشخص المعنوي الحق في الاستفادة من هذا النوع من التملك من خلال السيطرة المادية التي تمارسها ممثلوه القانونيون<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن للأشخاص الاعتباريين مثل الدولة الاستفادة من التملك بالتقادم المكسب للعقارات التي يمتلكونها عبر ممثليهم القانونيين. هذا ينطبق أيضاً على الأوقاف وغيرها من الأشخاص الاعتباريين. ويجب أن يتم تنازل التملك بالتقادم المكسب بشكل قانوني وفقاً للقواعد العامة، ويمكن إبطاله إذا كان تحت تأثير الإكراه أو التدليس<sup>2</sup>.

يرجى ملاحظة أن هذه المعلومات تعتمد على القانون الجزائري وقد تختلف قوانين التملك بالتقادم المكسب من دولة لأخرى.

## من الناحية الموضوعية:

تعتبر الحقوق العينية، ومنها حق الملكية في العقارات والأموال، الحقوق القابلة للتملك بالتقادم المكسب. وهذا ينطبق على العقارات والأموال على حد سواء. بينما الحقوق الشخصية، مثل حق المستأجر، لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب وتنتهي بالتقادم المسقط. ومع ذلك، يجب أن يكون الحق العيني قابلاً للتعامل فيه وقابلاً للحيازة حتى يمكن تكسبه بالتقادم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> فريدة محمدي (زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 ص 76.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968، ص 78.

<sup>3</sup> عبد الرزاق بوضياف، « مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية في القانون الجزائري »، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، عدد 14، المسيلة، 2004، ص 16.

يشمل التقادم المكسب مجموعة واسعة من الحقوق العينية، بما في ذلك حق الملكية وحقوق الانتفاع وحق السكن وحق الرهن. ومع ذلك، استثنى المشرع الجزائري بعض الارتفاقات غير الظاهرة من قوانين التملك بالتقادم المكسب، وفقاً للمادة 668 من ق.م.ج "ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا تكتسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور".

-انواعه:

### 1. التقادم المكسب الطويل:

-ورد في نص المادة 827 من ق م ج «من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقا عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا أو خاصا به صار له ذلك ملكا له إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع».

- هذا النوع من التقادم المكسب ينطبق على الحقوق العينية، بغض النظر عما إذا كانت تتعلق بعقار أو حق عيني في عقار. فالحقوق الشخصية تستبعد من أعمال التقادم عليها لو كانت قابلة للحيازة كحق المستأجر<sup>1</sup>.

- يجب أن تستمر الحيازة لمدة 15 سنة متواصلة وتتوافر الشروط القانونية لكسب هذا الحق بصفة قانونية وشرعية.

### 2. التقادم المكسب القصير:

- فيما يتعلق بالتقادم المكسب القصير، يمكن للشخص الذي يحتل عقاراً أو يمتلك حقاً عينياً عقارياً ويتوافر لديه حسن النية ووثائق صحيحة أن يكتسب هذا الحق بعد عشر (10) سنوات من وقت وضع اليد على العقار أو امتلاك الحق العيني.

<sup>1</sup>فريدة محمدي(زواوي)، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 ص86.

- يتطلب كسب هذا الحق وجود حسن النية ووثائق داعمة صحيحة تثبت الحق، مثل عقود البيع أو الوصول إلى العقار بشكل قانوني<sup>1</sup>.

### 3. تقادم الحقوق الميراثية:

تنص المادة 829 من ق م ج على ما يلي: " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت ثلاثا وثلاثين (33) سنة".

- حقوق الإرث لا يمكن كسبها بالتقادم إلا إذا دامت مدة ثلاث وثلاثين (33) سنة.

- هذا يعني أن حقوق الإرث لا تسقط إلا بعد مرور مدة طويلة تبلغ 33 سنة.

- يجب أن نفرق بين حقوق الإرث والأموال الموروثة، حيث يمكن كسب الأموال الموروثة

بالتقادم بعد مرور نفس المدة البالغة 33 سنة<sup>2</sup>.

تلك هي التفاصيل المتعلقة بأنواع التقادم المكسب في القانون الجزائري، والتي تختلف حسب المدة والشروط المطلوبة لكسب الحقوق العينية والميراثية بالتقادم.

### ثانياً: التقادم المسقط.

المشرع الجزائري لم يقدم تعريفاً صريحاً للتقادم في القوانين، بل أكتفى بذكره في المواد من

308 إلى 322 من القانون المدني حيث بين أنواع التقادم ومدده وأسباب انقطاعه ووقته. وبناءً

على هذه المعلومات، يمكن تقديم تعريف بسيط للتقادم بحسب القانون المدني الجزائري:

"التقادم هو الآلية التي ابتكرها المشرع لانقضاء الالتزام إذا لم يقيم الدائن خلال الفترة الزمنية

المحددة بأي إجراء قانوني للمطالبة بحقه. وبمعنى آخر، إذا لم يقيم الدائن بمطالبة المدين

<sup>1</sup>ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة الحج لخضر، باتنة، 2009، ص 35. و

<sup>2</sup>ثابتي وليد، مرجع سابق، ص 23.

بالوفاء بالتزامه خلال المدة التي حددها القانون، يمكن للمدين أن يعتبر الالتزام مسدداً ويتحرر منه<sup>1</sup>.

### أساسه:

في الواقع، يعتمد التقادم على أسس غير قانونية بحتة. إن مضي مدة زمنية لا ينتج عنه تأثير قانوني مباشر، حيث أنه لا يؤدي تلك المدة بذاتها إلى اكتساب حق أو سقوطه، ما لم تتداخل عوامل أخرى.

وعلى هذا الأساس، تطرح تساؤلات حول مفهوم التقادم المسقط؛ هل يمكن اعتباره مؤشراً على الوفاء، مع العلم بأنه يستند إلى افتراض أن الدائن قد تلقى مستحقاته خلال الفترة المحددة من قبل القانون؟ يبدو أن السكوت المستمر عن مطالبة الحق ليس مقبولاً، ما لم يتم الوفاء بالدين<sup>2</sup>. تم انتقاد هذا الموقف بناءً على حقيقة أن المدين ليس دائماً يلتزم بالوفاء، وبالتالي يُسمح له بالاعتماد على التقادم لرفض دعوى المطالبة بالدين المقدمة من الدائن. وهذا يشير إلى أن قرينة الوفاء قد لا تكون دائماً مفيدة ولا يمكن اعتبارها سبباً للتقادم.

ومن جانب آخر، يُعتقد أن أساس التقادم يقوم على قرينة الإبراء، مما يعني أن مضي الوقت يفترض أن الدائن تخلى عن حقوقه للمدين، استناداً إلى قرينة الإبراء المفترضة. يجد هذا الرأي تأييداً في بعض الأنظمة القانونية، ولكنه يثير تساؤلات حول تنازل الدائن عن حقوقه دون إثباته.

<sup>1</sup> محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام، مصادر الالتزام وأحكامها في القانون المدني الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1989، ص636.

<sup>2</sup> عبد الرازق السنهوري، المرجع السابق، ص999



على العموم، التقادم المسقط يستند إلى احترام الأوضاع المستقرة، ويسمح للمدين بالدفاع باستخدامه لرفض مطالبة الدائن، مع الاعتراف بأنه لم يتم الوفاء بالدين وأن الدائن لم يبرئه منه.<sup>1</sup>

**الاعتبارات التي تقوم عليها فكرة التقادم المسقط:**

### 1. الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية:

يعتمد مبدأ التقادم على اعتبارات اجتماعية واقتصادية عادلة ومشروعة. فإذا لم يكن هنا مبدأ التقادم، فسيضطر المحكمة إلى التعامل مع القضايا القديمة التي مر عليها وقت طويل، مما يؤدي إلى تعقيد العمل بسبب فقدان الأدلة مع مرور الزمن والأجيال.<sup>2</sup>

### 2. مبدأ الاستقرار والثقة:

هذا المبدأ يسهم في بناء الثقة بين الأطراف المتعاقدين ويضمن استقرار الحقوق. لا يمكن للمدين أن يبقى تحت تهديد الدائن لفترة غير معينة، ولا يمكن للمدين الذي أدى دينه بمخلص تواجه المطالبة بالدين بعد مرور وقت طويل عبر الأجيال.<sup>3</sup>

### 3. اعتبارات تتعلق بالصالح العام:

هناك عدة اعتبارات تمنع المحكمة من سماع الدعاوى بسبب مرور الزمن. من بين هذه الاعتبارات هو سكوت الدائن عن المطالبة بحقه لفترة طويلة، وهذا يشير إلى عدم استيفائه لهذا الحق. في كلتا الحالتين، يجب رفض الدعوى، وهذا يهدف إلى عدم إرهاب المدين بمنع تراكم الديون عليه لسنوات طويلة وعقوبة الدائن الذي ترك حقه دون المطالبة بهذا الوقت.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> خليل أحمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 356، 357.

<sup>2</sup> خليل أحمد حسن قداة، المرجع السابق، ص 359.

<sup>3</sup> يوسف محمد قطيع، التقادم المسقط بين النص والاجتهاد، منشور في الموقع الإلكتروني [www.startimes.com](http://www.startimes.com)، تاريخ الاطلاع، 2016/04/08.

<sup>4</sup> يوسف محمد قطيع، المرجع السابق.

## خلاصة الفصل الاول:

حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية بالنسبة للأشياء، وهو يمنح الشخص الحق في استعمال الشيء، واستغلاله، والتصرف فيه كما يشاء، وفقاً للقوانين المعمول بها. ولكن يجب مراعاة أن هناك قيوداً قانونية قد تطبق على حق الملكية، والشخص المالك لشيء معين يجب أن يلتزم بالقوانين واللوائح التي تنظم استخدامه لهذا الشيء والتصرف فيه. هذه القيود تهدف إلى حماية المصلحة العامة وحقوق الأفراد الآخرين. تكون مصادر تأسيس حقوق الملكية في النظام القانوني تشريعية وتسلط الضوء على الأنظمة والقوانين التي تقف وراء هذا الحق الأساسي. تشمل هذه المصادر الإرث، حيث يُعتبر الإرث سبباً لامتلاك الممتلكات بعد الوفاة، وهو المال الذي يتركه الشخص بعد وفاته والذي كان يمتلكه أثناء حياته. كما تشمل أيضاً الالتصاق، والذي يتعلق باندماج ممتلكات مختلفة تعذر الفصل بينها دون تلف. وهناك مصدر آخر وهو الحيازة، حيث يتمثل في السيطرة الفعلية للشخص أو غيره على ممتلكات مادية أو حقوق. وأخيراً، هناك مفهوم التقادم، الذي يعتمد على مرور مدة زمنية تهدف إلى حماية حقوق الأفراد وتقليل العبء على المدنيين في إثبات ديونهم.



الفصل الثاني

صور الحماية القانونية

لحق الملكية

## تمهيد

تعد حقوق الملكية من الأسس الأساسية للنظام القانوني في معظم دول العالم. إنها تمثل الحق في امتلاك والتحكم في الممتلكات والموارد، ولضمان استدامة وازدهار المجتمعات والاقتصادات، يجب حماية حق الملكية بشكل فعال.

تتمثل هذه الحماية في مفهومين أساسيين: الحماية الجزائية والحماية الموضوعية. الحماية الجزائية تشمل تحديد الأفعال غير القانونية التي يمكن أن تنتهك حق الملكية، مع فرض عقوبات قانونية على المنتهكين، مثل السجن أو الغرامات. بالمقابل، الحماية الموضوعية تتعامل مع الجوانب القانونية والإجرائية التي تساعد في تأمين وتعزيز حق الملكية بشكل عام، مثل التسجيل القانوني للممتلكات وعقود الحماية.

هذه الحماية ليست مجرد مسألة قانونية، بل هي أساسية للتنمية الاقتصادية والاستقرار الاجتماعي. توفر ضمانات الحماية للأفراد والشركات بيئة استثمارية آمنة وتشجع على الابتكار والإبداع. بالإضافة إلى ذلك، تعزز الثقة بين أفراد المجتمع وتسهم في تطوير الاقتصاد وتحسين مستوى المعيشة.

في هذا السياق، سنتحدث عن الحماية الجزائية في المبحث الأول، أما المبحث الثاني سيكون عن الحماية المدنية في القانون الجزائري.

**المبحث الأول: الحماية الجزائية الواقعة في القانون الجزائري.**

إن تعزيز الإطار القانوني لحماية الملكية من الجانب الجزائي يعد من الأولويات التي تقع على السلطات بما يضمن استغلالها بصفة عقلانية ويحافظ عليها وقد أدرج المشرع عدة احكام تتراوح بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة حسب طبيعة كل ملك مركزين دراستنا على حماية الجنائية لجريمتي انتهاك حرمة مسكن والتعدي على الملكية العقارية.

**المطلب الأول: جريمة انتهاك حرمة مسكن والجزاء القانوني المترتب عليها.**

جريمة الاعتداء على حرمة المساكن وفقاً للمادة 295 من قانون الجزائر تشمل الأفعال التي تتضمن دخولاً فجائياً أو باستخدام الخداع أو تقديم نفسك في منزل مواطن دون إذنه. إذا ارتكبت هذه الجريمة، يمكن أن يتم معاقبتك بالحبس لمدة تتراوح بين سنة وخمس سنوات وبغرامة تتراوح بين 1000 دينار جزائري و10000 دينار جزائري.

وإذا تم ارتكاب هذه الجريمة باستخدام التهديد أو العنف، فإن العقوبة ستكون أكثر صرامة، حيث يمكن أن تكون العقوبة الحبس لمدة خمس سنوات على الأقل وتصل إلى عشر سنوات على الأكثر، مع غرامة تتراوح بين 5000 دينار جزائري و20000 دينار جزائري.، كما انه يوجد جزاء قانوني مترتب عنها، وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال الفرعين التاليين:

**الفرع الأول: مفهوم جريمة انتهاك حرمة مسكن واركائها.**

**المفهوم:**

تعتبر حرمة منازل الأفراد من القيم والمبادئ التي تحظى بحماية كبيرة في العديد من القوانين والأنظمة القانونية حول العالم، وتعكس هذه الحماية احتراماً لخصوصية الأفراد وحقوقهم في الحفاظ على أمان منازلهم وحماية خصوصيتهم.

فإن هذا المبدأ موجود أيضاً في القوانين الدينية والشريعة الإسلامية التي تحظى بمكانة خاصة في بعض البلدان. ولهذا السبب، يجب على الأفراد ورجال السلطة احترام هذه الحرمة والالتزام بالقوانين والشروط المنصوص عليها قانوناً كالضرورة والرضا لضمان سلامة وخصوصية المساكن.

وقد عرفت المحكمة العليا جريمة انتهاك منزل في قرارها رقم 9988 المؤرخ في 18/05/1975م "بأنها هي الاقتحام بصفة غير شرعية والدخول الى مسكن الغير بال عنف او التهديد او الغش"<sup>1</sup>.

## الأركان

ويستخلص من نص المادة 687 من ق، ع، ج أن أركان الجريمة ثلاثة وهي:

1- دخول مسكن او محل سكن او معد للسكن: هذه الجريمة تشمل أي فعل من قبيل دخول مسكن أو ممتلكات شخص آخر دون إذن صريح أو دون وجود سبب قانوني مشروع، وقد ترتب على ذلك عقوبات قانونية تعتمد على التشريعات المحلية.

في العديد من القوانين، يُعتبر الدخول إلى المسكن دون حق جريمة تعرض الفاعل للمسائلة القانونية، حتى وإن كان المسكن غير مأهول في اللحظة الزمنية التي تم فيها الدخول. والمحاولة فقط للدخول إلى المسكن قد تكون أيضًا مخالفة قانونية، حسب السياق القانوني في الدولة المعنية.

يجب دائمًا الالتزام بالقوانين المعمول بها والامتناع عن الدخول إلى مسكن الآخرين دون وجه حق قانوني<sup>2</sup>.

2- يكون مرتكب الفعل شخصًا اجنبيًا عن شاغل المنزل: يُفهم عادة أن الدخول إلى منزل شخص آخر دون وجه حق هو جريمة تعرض الشخص المتورط فيها للمسائلة القانونية، حيث يُعتبر هذا الفعل انتهاكًا للحقوق المملوكة والسلامة الشخصية للآخرين. في العديد من النصوص القانونية، لا يشترط أن يكون المنزل مأهولًا بالسكان لكي يُعتبر الدخول دون حق جريمة، بل يكفي أحيانًا أن يكون معدًا للسكن أو يكون في حوزة صاحبه. تُعتبر محاولة الدخول

<sup>1</sup> جيلالي بغدادي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية د، ط، ج 1، المؤسسة الوطنية للاتصال و النشر والإشهار، د، ب، ن، 1883م، ص104.

<sup>2</sup> الفوئي بن ملح، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص

دون وجه حق أيضًا مخالفة قانونية في بعض الحالات. يجب دائمًا الامتناع عن القيام بمثل هذه الأعمال غير القانونية والامتنال للقوانين المعمول بها في كل منطقة قانونية معينة<sup>1</sup>.

3- أن يقترن الدخول بعدم رضا الشاغل: وفقًا للمادة 295 من ق. ع، يتم معاقبة أي شخص يقوم بدخول منزل مسكون أو معد للسكن باستخدام الفجأة أو الخدعة أو بفتحه دون إذن صاحب المنزل أو الحائز عليه. يُفهم هنا أن الفجأة تعني أن الشخص يستخدم ممرًا يجنب به الكشف والمراقبة من قبل صاحب المنزل أو الحائز عليه. تصنف هذه الجريمة عادة كجريمة بسيطة (جنحة) وتتراوح عقوبتها بين السجن لمدة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات، بالإضافة إلى غرامة تتراوح بين 1000 إلى 10000 دينار جزائري<sup>2</sup>.

إذا كان الفعل يتضمن التهديد أو العنف، فإن العقوبة تزيد وتصبح السجن لمدة تتراوح من خمس سنوات إلى عشر سنوات، والغرامة تتراوح بين 5000 إلى 20000 دينار جزائري. يجب التمييز بعناية بين حالات الجرائم المختلفة والأفراد المتورطين فيها، سواء كانوا مواطنين عاديين أو مسؤولين بموجب وظائفهم. يهدف القانون إلى حماية حرمة المسكن وممتلكاته وسلامة الأفراد<sup>3</sup>.

ولمفهوم المخالفة لا يعاقب على الدخول العادي لأنه لا يشكل اعتداء، لان الدخول الذي جرمه القانون هو الذي يقترن لعدم الرضا الاستعمال العتق والتهديد أو الخدعة أو المفاجأة<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: الجزاء المترتب عنها.

صوّر القانون جريمة انتهاك حرمة المسكن بشكل دقيق، وتوفير جميع أركانها يعتبر مفتاحًا لتحديد متى يتم ارتكاب هذه الجريمة. وقد قام المشرع بوضع عقوبات جزائية تتناسب مع خطورة الفعل وظروفه ومكان ارتكابه.

<sup>1</sup> عبد الرحمان بريارة، الحماية الجزائية للأماكن العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 1999. 200، ص 105.

<sup>2</sup> الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط 6، دار هوم، الجزائر 2008، ص 51.

<sup>3</sup> عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 84.

<sup>4</sup> لغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص 86.

تتقسم جرائم انتهاك حرمة المسكن إلى أنواع متعددة بناءً على الظروف المحيطة بها، وهناك جرائم بسيطة تحمل عقوبات أقل توقيماً في حالات معينة. بالإضافة إلى ذلك، هناك جرائم تعتبر مشددة العقوبة عندما تتوافر أسباب تشديد مثل التهديد أو العنف أو الخدعة. هذا النهج يهدف إلى تحقيق العدالة الجنائية وتحفيز الأفراد على احترام حرمة الممتلكات الخاصة والمساكن وضمان سلامتها وأمانها.

### 1- الجريمة البسيطة:

جاء في نص المادة 295 ق ع ج على أنه كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 1000 دج إلى 10.000 دج. والملاحظ من هذا النص أن الشروع في هذه الجريمة غير معاقب عليه باعتبار العقوبة تمس من يدخل المسكن وليس من يحاول دخوله لأنه لا يمكن تصوره، لكننا نرى بأن محاولة الدخول يمكن أن تشكل شروعا لجريمة السرقة أو القتل.

كانت المادة 295 من ق ع ج قبل تعديلها سنة 1982م، تنص على عقوبة الحبس من 06 أيام إلى ثلاثة أشهر وبغرامة مالية من 500 دج إلى 1800 دج. إلا أن المشرع شدد النص الحالي خاصة في الشق المتعلق بسلب الحرية حيث تصل عقوبة الحبس الى حد الخمس سنوات، أما في الشق المتعلق بالغرامة فلم يأت بتشديد حقيقي فما قيمة غرامة 10000 دج في الوقت الحالي؟ وهل تردع مثل هذه العقوبة منتهكي حرمة المساكن؟ لعل المشرع الجزائري راعى الإمكانات المادية الضعيفة لمعظم مرتكبي هذه الجرائم، لكنه شدد عقوبة الحبس عملا منه على تكريس الحماية الفعالة لحرمة المسكن باعتباره مكانا لسكينة وطمأنينة كل إنسان وخرانا لأسرار حياته الخاصة لا يقبل بتسريبها خارج أسوار بيته لتكون أخبارا شائعة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري



## 2- الجريمة المشددة:

تنص الفقرة الثانية من المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري على: "إذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو العنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 5.000 إلى 20.000 دج.

يتبين من هذا النص أن المشرع الجزائري وضع سببين لتشديد العقوبة: يتمثل الأول في ارتكاب الجريمة باستعمال أسلوب التهديد بكل أنواعه (أولاً)، ويتمثل الثاني في استعمال العنف حيث لم يحدد المشرع طبيعته ما إذا كان يقصد المساس بالسلامة الجسدية للغير أي المواطن صاحب الحق على المسكن الذي تعرض للاقتحام أم يدخل في سياقه العنف اللفظي من سب وشتم وغيرهما (ثانياً).

أ- ارتكاب الجريمة بالتهديد: يعتبر المشرع الجزائري فعل الدخول بالتهديد ظرفاً مشدداً لجريمة انتهاك حرمة المسكن، وهذا الظرف قد يؤدي إلى تحويل وصف الجريمة من جنحة إلى جنائية.

لم يتضمن القانون الجزائري والقانون الفرنسي التهديد بشكل صريح أو ضمني، بل أتاح المجال للتفسيرات والاجتهادات الفقهية والقضائية. بعض الفقهاء قاموا بإعطاء تعاريف مختلفة للتهديد، على سبيل المثال: "التهديد هو توجيه عبارة أو ما يمكن أن يكون مكافئاً لها إلى المجني عليه عمداً، بحيث تثير الخوف لديه من ارتكاب جريمة ما أو كشف أمور تخدش الشرف، وإذا تم توجيهها بالطريقة التي تُعاقب عليها من القانون<sup>1</sup>. وقد قامت المحكمة النقض المصرية بتعريف التهديد على أنه توجيه للذعر والقلق لدى المجني عليه بهدف إجباره على الامتثال للمطالب<sup>2</sup>. ويمكن أن يتم التهديد عبر الكلام أو الإشارات أو الوقائع المخيفة، والشرط الأساسي هو أن يؤثر على الحالة النفسية للشخص المعني بالتهديد مما يدفعه إلى الاستسلام

<sup>1</sup> رؤوف عبيد، جرائم الاعتداء على الأشخاص والأموال، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة 1979م، ص 437

<sup>2</sup> قونان مولود، جريمة انتهاك حرمة المسكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة تيزي وزو 1990م، ص 87.

والانكسار. يمكن أن يتم التهديد من قبل شخص عادي كما يمكن أن يتم من قبل موظف حكومي باستخدامه للسلاح أو القوة الممنوحة له بناءً على وظيفته.

### ب- ارتكاب الجريمة باستعمال العنف:

يعد استعمال العنف ظرفاً مشدداً في جريمة انتهاك حرمة المسكن، ومع الملاحظة أن المشرع الجزائري لم يعرف العنف فإن الفقه والقضاء عمد إلى تعريفه حيث عرفته محكمة النقض المصرية بأنه كل وسيلة قصرية تقع على الأشخاص لتعطيل قوة المقاومة أو إعدامها عندهم أو استخدام القوة للتغلب على الحواجز أو الموانع المادية التي تقف حائلاً بين الجاني وبين دخوله إلى المسكن<sup>1</sup>.

استناداً إلى هذا التعريف، يُعتبر استخدام أي وسيلة غير تقليدية أثناء دخول مسكن الآخر من قبيل استخدام العنف الذي يستدعي تطبيق عقوبات صارمة.

قد يكون العنف موجهاً إلى الأشخاص أو الأموال. يتمثل العنف ضد الأشخاص عادة في الاعتداء الجسدي أو حتى مجرد الاحتجاز للسماح للمعتدي بالدخول إلى المنزل. ومع ذلك، لا تُطبق هذه العقوبات الصارمة إلا إذا كان العنف سبباً مباشراً لدخول المسكن أو حدث في وقت قريب من دخوله. أما العنف ضد الأموال فيمكن أن يشمل الكسر أو التسلق أو استخدام المفاتيح، سواء كانت هذه المفاتيح مصنعة أو مسروقة. جميع هذه الحالات تُعتبر ظروفًا مشددة في جريمة انتهاك حرمة المسكن. يجب ملاحظة أن التقليد أو تزيف المفاتيح له عقوبات خاصة في المادة 359 من قانون العقوبات<sup>2</sup>.

المعلومات التي تم توضيحها تتعلق بالعقوبات المفروضة عند ارتكاب جريمة انتهاك حرمة المسكن من قبل أفراد عاديين ولها تطبيق مختلف عندما يكون الجاني موظفًا حكوميًا.

<sup>1</sup> رؤوف عبيد، مرجع سابق، ص 403.

<sup>2</sup> بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر 2007م، ص 300.

**المطلب الثاني: جريمة التعدي على الملكية العقارية والجزاء القانوني المترتب عليها.**

تواجد الملكية العقارية ضمن أرفع الأموال قيمة وأهمها كما تعتبر عنصرا غنيا يمس مختلف جوانب الحياة الاقتصادية كانت أم السياسية أم الاجتماعية الأمر الذي جعلها عرضة لاعتداءات تنصب عليها فقط دون غيرها باعتبارها ملكية منفردة عن غيرها ولما تختص.

**الفرع الأول: مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية واركائها.**

**المفهوم:**

مادة 386 من قانون العقوبات تتعامل مع جريمة التعدي على الملكية العقارية. يُشترط في تحقيق هذه الجريمة وجود عناصر معينة، وهي كالتالي:

1. سلب الملكية: يجب أن يقوم الجاني بسلب الملكية العقارية من صاحبها دون إذن أو تصريح قانوني.

2. النية التملكية: يجب أن تكون لدى الجاني نية التملك الغير مشروع للملكية المعنية. بموجب هذه المادة، يمكن تطبيق عقوبات تشديدية على الجاني إذا كان الجريمة قد تمت بأشكال خاصة مثل السطو المسلح أو الكسر والخلع. يهدف هذا النص القانوني إلى حماية الملكية العقارية وتأكيد عقوبة من يقوم بالتعدي عليها بطرق غير قانونية<sup>1</sup>.

**الأركان:**

مادة 386 من قانون العقوبات الجزائية. يتضح من هذا النص أن الجريمة تتوقف على وجود الأركان العامة والخاصة للجريمة. إذا تم التعدي على الملكية العقارية بالخداع أو العنف أو بالتهديد أو بوسائل مختلفة في الليل وبمشاركة عدة أشخاص أو باستخدام أسلحة، ستكون

<sup>1</sup>الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2008، ص11.

العقوبات أكثر صرامة، بما في ذلك السجن لمدة تصل إلى عشر سنوات وغرامات مالية معينة<sup>1</sup>. و بالنسبة للأركان العامة للجريمة تتمثل في ثلاثة أركان وهي :

**الركن الشرعي للجريمة (يطلق أيضا عليه الركن القانوني):** هذا يشير إلى مبدأ الخضوع للنص القانوني وضرورة وجود وصف دقيق للجريمة والعقوبات في القانون. وفعلاً، هذا هو المبدأ الأساسي في العديد من الأنظمة القانونية حيث يجب أن تكون الأفعال التي تعتبر جريمة مدعومة بنص قانوني واضح ينص على تلك الجريمة ويحدد العقوبات المناسبة<sup>2</sup>. في حالة جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في قانون العقوبات الجزائري، يتم تحديد هذه الجريمة وعقوباتها في المادة 386 من القانون. هذا المبدأ يساهم في توضيح القوانين وضمان تنفيذها بشكل عادل ومنصف.

**الركن المادي للجريمة:** يشير دائماً إلى العمل أو الفعل، سواء كان إيجابياً أو سلبياً، والذي يؤدي إلى نتائج قد تكون إيجابية أو سلبية. هذا العمل يتضمن العوامل المادية التي تشمل السلوك الإجرامي والسلوك الخارجي والنوايا والأهداف التي يسعى الشخص إلى تحقيقها من خلال هذا السلوك. العلاقة السلبية تشير إلى أن النتيجة الناتجة تكون نتيجة مباشرة للسلوك الإجرامي ويتعين أن تنسب إليه ولا يمكن تحميلها لأي شخص آخر<sup>3</sup>.

**الركن المعنوي للجريمة:** يشير إلى الجانب الشخصي أو النفسي للجريمة، حيث لا تقتصر الجريمة على الواقعة المادية التي تسقط تحت تعريف الجريمة وليست مبررة بأي أسباب قانونية. بدلاً من ذلك، تحدث الجريمة عندما تنبع من إرادة الفاعل وتكون مرتبطة بصله معنوية أو علاقة نفسية تربطه بالواقعة. هذه العلاقة المعنوية أو الصلة النفسية تعطي الواقعة تصنيفها القانوني وتميزها كجريمة.

<sup>1</sup> الأمر رقم 66/156 المؤرخ في 08/07/1966م، المتضمن ق. ع المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1966م.

<sup>2</sup> منصور رحمان، الوجيز في القانون الجنائي العام، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006، ص 126.

<sup>3</sup> عبد الله أوهابيه، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، د ط، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2009م، ص 335.

## الفرع الثاني: الجزاء المترتب عنها.

بعد أن نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 386 من قانون العقوبات على أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية تناول بالذكر في الفقرة الثانية من نفس المادة العقوبات المقررة<sup>1</sup>.

أورد المشرع الجزائري في المادة السالفة الذكر عقوبتين لكل من قام بالاعتداء على ملك الغير وهما:

**عقوبة الحبس:** هذه الجريمة في هذا السياق تتعلق بجريمة بسيطة وأن العقوبة المسلطة على الجاني في حالة الجنحة البسيطة هي الحبس لمدة تتراوح بين 01 سنة و05 سنوات. هذا النص يشير إلى توافق العقوبة المحددة مع المادة 05 من قانون العقوبات التي تصنف عقوبة الحبس من شهرين إلى خمس سنوات كجنحة<sup>2</sup>.

**عقوبة الغرامة:** عقوبة الغرامة في قضايا الجرح هي عقوبة مالية يتوجب على الجاني دفعها إلى خزينة الدولة. في حالة الجنحة البسيطة، تتراوح عقوبة الغرامة بين 2000 دج كحد أدنى و20,000 دج كحد أقصى. ومن المهم أن نلاحظ أن القاضي لديه سلطة تقديرية ويمكنه تقليص هذه العقوبة إلى ما دون الحد الأدنى في حالة وجود ظروف تخفيف تبرر ذلك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> إلهام ببيع، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2008، ص 128.

<sup>2</sup> لفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط1، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006، ص 41.

<sup>3</sup> عبد الرزاق مسوني، حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، سنة 2008/2007، ص 129.

### المبحث الثاني: الحماية المدنية في القانون الجزائري.

إذا تم تقديم وثيقة ملكية عقارية رسمية صادرة عن الجهة العقارية المختصة، وهي عقد مسجل رسمياً وموثق يخضع لإجراءات تسجيل وإشهار العقارات، فإن التشريع الجزائري يمنح لصاحب العقار حق التمتع، والتصرف، والاستخدام، والاستثمار، والإدارة في العقار أو حقوق الملكية وفقاً لطبيعتها أو غرضها. بالإضافة إلى ذلك، يوفر الدستور والقوانين الجزائرية حماية دستورية ومدنية وقانونية لملكية العقارات الخاصة.

#### المطلب الأول: الدعاوي القضائية كآلية لحماية الملكية.

ان المشرع الجزائري حاول تكريس الحماية القضائية المدنية لحق الملكية في القانون من خلال مجموعة من الدعاوي المدنية وسيتم تقسيم مطلبنا على هذا الأساس حيث سنتطرق الى دعوى الاستحقاق كفرع اول ودعوى منع التعدي كفرع ثاني اما الفرع الثالث سيكون عن دعوى وقف الاعمال في الملكية.

#### الفرع الأول: دعوى الاستحقاق.

هذه الدعوى تعرف بدعوى تثبيت الحق في الملكية العقارية أو حقوق عينية أخرى، وتقام عندما يوجد منازعة بشأن ملكية العقار أو حقوق ملكية أخرى للمالك. يمكن للمالك أن يقدم هذه الدعوى للمحكمة للمطالبة بتثبيت حقه في الملكية أو الحقوق العينية التي تكون قيد الاستخدام أو السيطرة من قبل شخص آخر. ولا تسقط هذه الدعوى بمرور الزمن، أي أنها لا تخضع لمبدأ التقادم. يتعين إثبات هذا الحق بناءً على عقد رسمي تم تسجيله وإشهاره وفقاً لإجراءات التسجيل العقاري.

وتعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي (م 13 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية)؛ مما يؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائياً (الأمر رقم 45/74

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام). فلا يشترط القانون لقبول الدعوى أمام الجهة المختصة لاحقا، وجوب الاعتراض المسبق على الترقيم المؤقت، أمام اللجنة البلدية لمسح الأراضي (م 7 من المرسوم رقم 76/62، و 1 من المرسوم التنفيذي رقم 92/134)<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: دعوى منع التعدي.

وهي الدعوى التي يقدمها المالك لحماية ممتلكاته عند تعرضها للاعتداء من قبل الغير، والذي يمكن أن يشمل حرمان المالك من حقوقه القانونية، مثل الاستخدام والاستفادة والتصرف في ملكيته. على سبيل المثال، يمكن لشخص أجنبي محاولة منع المالك من زراعة أرضه أو منعه من البناء عليها أو استغلالها أو استثمارها، وبالتالي، المطالبة بإلزام الشاغلين بالإفراغ<sup>2</sup>. يتحمل المدعي مسؤولية إثبات التعدي على حقوق الملكية، بما في ذلك الملكية التي يدعيها. يجب الإشارة إلى أنه لا تنطبق قاعدة القضايا المنقضية على دعوى التعدي على الملكية (مادة 674 من ق.م.).

ويمكن للمالك المتضرر رفع دعوى لإجبار الشاغل عديم السند القانوني على الإخلاء دون الحاجة إلى وجود وثائق قانونية تثبت ملكيته. يمكن أن تكون هذه الدعوى إجراء استعجالياً لحماية حق الملكية العقارية ولمنع المعتدي من الاستفادة من إجراءات التقاضي الطويلة<sup>3</sup>. يُشير إلى أن دعوى منع التعدي على الملكية العقارية لا تخضع للمدة الزمنية المسبقة المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم رقم 76/63 الصادر في 1976/03/25.

ويتوجب على قضاة القضية التي تتعلق بحق الملكية والتعدي عليها أن يحددوا بدقة مصدر الملكية المزعومة ويتحققوا من صحة المزاعم المقدمة. علاوةً على ذلك، يجب عليهم

<sup>1</sup>د. بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 296.

<sup>2</sup>د. ريش محمد، جريمة التعدي على الملكية العقارية، المجلة الجزائرية، جامعة الجزائر، عدد خاص، 2013م، ص 83.

<sup>3</sup>سالم حمزة، دعاوى الاستعجالية، دار هومة، الجزائر، 2013م، ص 328 وما بعدها.

تحديد تاريخ التعدي بدقة وعدم الاعتماد فقط على الخبرة دون مناقشة وثائق ومستندات الطرفين ودون الرد على الأدلة المقدمة، حيث يمكن أن يؤدي هذا الإهمال إلى إلغاء حكمهم. وقد قضت المحكمة العليا بأن حق الملكية يتضمن حق الاستغلال والتمتع، وبالتالي، طلب الطاعن لمواصلة أعمال البناء لا يعتبر طلبًا جديدًا بل يشمل حق الملكية والاستغلال<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: دعوى وقف الاعمال في الملكية.

هذه الدعوى هي التي يقدمها المالك بهدف وقف الأعمال التي يُنفذها شخص آخر والتي تشكل تهديدًا لملكيته إذا استمرت حتى الانتهاء. يُمكن أن تشمل هذه الأعمال على سبيل المثال إقامة منشآت أو بناء مباني بدون تصريح من المالك، أو زراعة الأرض والاعتداء على ملكية الأرض بدون إذن من صاحبها. بالإضافة إلى ذلك، تشمل هذه الدعوى إقامة بناء على حدود أرض المالك بغرض حجب النور أو منع الهواء من الوصول إليها أو تحجيب الرؤية عنها، وغيرها من الأمور ذات الصلة<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الحماية الموضوعية.

سننتظر في بحثنا هذا إلى اركان المسؤولية التقصيرية كفرع اول اما الفرع الثاني فسيكون عن التعويض في نطاق المسؤولية.

### الفرع الأول: اركان المسؤولية التقصيرية.

القاعدة العامة المذكورة في المادة 124 من القانون المدني الجزائري تعتبر أساس المسؤولية التقصيرية. وهذه القاعدة تنص على أن أي شخص يرتكب عملاً بخطأ ويتسبب في إلحاق ضرر بالغير، يجب عليه تعويض الأضرار التي نتجت عن هذا العمل. تتألف مسؤولية

<sup>1</sup>د. بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 298.

<sup>2</sup>نفس المرجع.



العمل الشخصي في هذا السياق من ثلاثة عناصر رئيسية وهي الخطأ، الضرر والعلاقة السببية

فإذا توفرت هذه العناصر، يكون المسؤول ملزماً بتعويض الضرر الناتج عن خطأه. ويتم تحديد وجود وتفاصيل هذه العناصر في القرار القضائي. يجب أن يقوم القاضي بتقدير ما إذا كان هناك خطأ وما إذا كان الضرر مباشراً مرتبطاً بالخطأ، وهذا يعطي للقاضي سلطة تقديرية<sup>1</sup>.

### 1- ركن الخطأ:

يعرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري الاشتباه بقوله الاشتباه في المسؤولية التقصيرية هو انتهاك للالتزام القانوني ثم ينص على إفراغ مضمون الالتزام القانوني بالقول "إن الالتزام القانوني الذي يعتبر الاشتباه به هو دائماً الالتزام ببذل عناية والتتبه حتى لا يتسبب في ضرر للآخرين". وعلى هذا الأساس، فإن الأستاذ السنهوري قسم الاشتباه إلى عنصرين، عنصر الانتهاك وعنصر التنفيذ<sup>2</sup>.

ويعرف الدكتور سليمان مرقس الاختلال بقوله "الاختلال هو التجاوز عن واجب قانوني متعلق بالشخص وإدراكه له، وبناءً على تعريفه، يتضمن الاختلال عنصرين، واجب موضوعي يتمثل في الالتزام القانوني، وعنصر شخصي يتمثل في وجود الوعي بذلك<sup>3</sup>.

أما الدكتور بلحاج لعربي، فينتق مع الفقيه بلانيول فيما يتعلق بتعريف الاختلال، ويقول "الاختلال في المسؤولية التقصيرية هو انحراف الفرد عن السلوك العادي مع وعيه بهذا

<sup>1</sup> علي علي سليمان - النظرية العامة لالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2007م، ص 142.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 881.882.

<sup>3</sup> سليمان مرقس، النظرية العامة لالتزام، ج. 1 ع. 5؛ ديوان المطبوعات الجامعية 1992د.ب. ن.ص. 182.

الانحراف، ويتضمن هذا الالتزام بمراعاة اليقظة والحذر تجاه الآخرين، وإذا تجاوز ذلك، يصبح مسؤولاً عن تقصيره<sup>1</sup>.

وأخيراً ومهما اختلفت التعاريف بين الفقهاء إلا أن المستقر عليه في الفقه والقضاء هو أن للخطأ ركنين ركن مادي وهو التعدي وركن معنوي وهو الإدراك.

## 2- ركن الضرر:

الأذى هو الركن الثاني للمسؤولية التقصيرية، فكل أخطاء يجب أن تلحق آثاراً أصلاً، والمتضرر هو الشخص الذي يُظهر وقوع الأذى، كواقعة مادية يمكن إثباتها بجميع السبل. لا مسؤولية بدون آثار، ولا دعوى بدون مصلحة، والأذى هو ما يصيب الفرد في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة، ويكون إما مادياً أو أخلاقياً. الأذى المادي هو ما يلحق ضرراً بممتلكاته أو جسده، بينما الأذى الأخلاقي هو ما يؤثر على سمعته وشرفه وكرامته. وفي الفقه، يمكن أن يُقسم الأذى إلى ثلاثة أصناف: الأذى المادي الذي يؤثر في ممتلكات الإنسان، والأذى الجسماني الذي يؤثر في جسمه، والأذى الأخلاقي الذي يؤثر في عواطفه وشرفه<sup>2</sup>.

## 3- العلاقة السببية:

السببية هو ركن ثالث في المسؤولية التقصيرية، ويعني وجود صلة مباشرة بين فعل الشخص المسؤول والأذى الذي ألحق بالضحية. هذا الركن مستقل تماماً عن ركن الخطأ. يُظهر ذلك جلياً في حالات توجد فيها السببية بدون وجود خطأ، مثل حينما يتسبب شخص ما في إلحاق ضرر بسبب تصرف غير مقصود، وفي هذه الحالة يتحمل المسؤولية بناءً على مبدأ التبعية. وقد يحدث الخطأ دون وجود السببية، مثل حالة إطلاق سم في اتجاه شخص، ثم يتم قتله برصاصة من قبل شخص آخر قبل أن يتسبب السم في وفاته، حيث يكون السبب

<sup>1</sup> بلحاج لعربي؛ النظرية العامة في القانون المدني الجزائري مج. 1؛ د. ط. فقرة 309؛ الجزائر د. س. ن ع ص. 64.

<sup>2</sup> محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000م، ص. 161.

الفعل للوفاة هو الرصاص، ليس السم. في هذه الحالة، الخطأ هو إطلاق السم، ولكن السبب في الضرر هو تصرف المضرور حينما قطع الطريق دون الانتباه، والمسؤولية تقع على هذا الأخير. ويمكن قول إن وجود السببية يكون مؤكداً كلما يمكن التأكيد على أن لولا الخطأ لما وقع الضرر، وهذا هو المفهوم المشتق من نص المادة 124 في القانون المدني الذي ينص على "أن أي فعل يرتكبه شخص بخطئه ويسبب أذى للآخرين يجب عليه تقديم تعويض". الجزء الأخير من العبارة "يسبب أذى للآخرين" يشير بوضوح إلى علاقة السببية. تعقد الأمور عندما يكون هناك عدة أسباب أو عندما يكون الضرر غير المباشر<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التعويض في نطاق المسؤولية.

#### 1- مفهوم التعويض:

لم يقدم القانون تعريفاً دقيقاً للتعويض، بل اكتفى بتوضيح نطاقه والوسائل التي يمكن للشخص المصاب استخدامها للمطالبة بالتعويض من الجانب المسبب للأذى. عند دراسة المادة 124 بعناية، نجد أنها تشير إلى النتائج الناتجة عن ارتكاب شخص خطأ يسبب ضرراً للغير<sup>2</sup>.

وفي الفقه، يُرتبط مفهوم التعويض ارتباطاً وثيقاً بمفهوم الضرر، حيث يُعتبر التعويض وسيلة لتعويض الضرر، ويُعرف عادة بأنه مبلغ نقدي أو تعويض من نفس نوع الضرر يُعادل الخسائر التي مني بها المضرور والفرص التي فاتته نتيجة وقوع الضرر.

<sup>1</sup> ان المادة 124 م. ج تقابل المادة 1382م. فرنسي؛ والمادة 163 م. مصري.

<sup>2</sup> المادة 124 من القانون المدني

ويمكن أن يُنظر إلى التعويض كوسيلة لتحقيق العدالة، سواءً كان ذلك عبر تعويض الضرر بالكامل أو تخفيف الآثار السلبية إذا كان ذلك غير ممكن. هذا المفهوم يتعامل مع مختلف حالات الضرر ويسعى لاستعادة التوازن الذي تم انتهاكه بفعل الضرر الحاصل<sup>1</sup>. يمكن تفسير التعويض بأنه جزء من التحمل المسؤولية المدنية تجاه الأشخاص الذين تضرروا نتيجة لسلوك مسؤول. يتعين علينا فهم دور التعويض كوسيلة للتصدي للآثار الضارة واستعادة التوازن الضائع بفعل الضرر.

## 2-وظائف التعويض:

لقد قامت المسؤولية المدنية بأداء خمس وظائف أساسية عبر العصور، وهي: معاقبة المذنب، تحقيق الثأر، تعويض الضحية، استعادة النظام الاجتماعي إلى حالته الطبيعية، ومنع التصرفات المعادية للمجتمع. على الرغم من تباين أهمية هذه الوظائف عبر الزمان والمكان وأنواع الخطأ، إلا أن هذا التنوع والاختلاف بين هذه الوظائف لم يؤدي إلى نزاع بينها، حيث يتعاون كل منها مع الأخرى بقدر ما يخدم العدالة والمجتمع.

ومع ذلك، هناك عوامل عدة أدت إلى تغيير أهمية كل وظيفة منها، حتى باتت المسؤولية المدنية تقوم الآن بأداء وظيفتين رئيسيتين، إحداها ذات طابع إصلاحي والأخرى طابع عقابي.

<sup>1</sup>كيموش نوال، حماية المستهلك في إطار قانون الممارسات التجارية، مذكرة ماجستير القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، س 2010-2011، ص 65.

### خلاصة الفصل الثاني:

حقوق الملكية تمثل جزءًا أساسيًا في النظام القانوني الجزائري وتعتبر حجر الزاوية للحفاظ على الممتلكات والممتلكات الشخصية. ومع ذلك، فإن هذه الحقوق غالبًا ما تتعرض للانتهاكات والاعتداءات، سواء كانت في عمليات اكتسابها أو استخدامها. يُعتبر ذلك غالبًا تصرفًا غير قانوني يتعارض مع التشريع والأنظمة القانونية المعمول بها.

في هذا السياق، يتم وصف مثل هذه الانتهاكات عادةً بجرائم التعدي على الملكية وجرائم انتهاك حرمة المسكن. وبالتالي، قام المشرع الجزائري باتخاذ تدابير وإصدار تشريعات ردية لحماية حقوق الملكية وتقديم عقوبات لمن يخالفونها.

تشمل هذه التشريعات أحكامًا محددة في قانون العقوبات وقوانين خاصة أخرى تهدف إلى تطبيق العقوبات على المنتهكين. تتوقف مسؤولية الفرد على تقديم حقوق الملكية في حالة التقصير أو التعدي على هذه الحقوق. وفي حالة وقوع الضرر، يتم توفير آليات للتعويض ضمن إطار الحماية المدنية.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن للأفراد استخدام الدعاوى القضائية كوسيلة لحماية حقوق الملكية والمطالبة بتعويض عن الأضرار. وتشمل الحماية الجزائية إمكانية فرض عقوبات من قبيل الحبس أو الغرامات المالية على المتهمين بجرائم التعدي على الملكية.

بشكل عام، تعد حماية حقوق الملكية في الجزائر إجراءً ضروريًا للحفاظ على استقرار الممتلكات والممتلكات الشخصية، ولمنع الجرائم والانتهاكات، وتعزيز النظام القانوني والاستقرار في المجتمع.



الخاتمة

حق الملكية يُعتبر أحد أبرز وأوسع الحقوق العينية في النظام القانوني الجزائري. إنه الركيزة الأساسية التي تحمي استقرار وحقوق الممتلكات الشخصية للأفراد. يكون هذا الحق محمياً من خلال القوانين الدولية والوطنية. ومع ذلك، يُلاحظ أن هذا الحق في بعض الأحيان يمكن تقييده أو تقليصه بناءً على المصلحة العامة وبشرط أن يتم توفير تعويض مناسب لأولئك الذين يتأثرون بتلك التدابير.

ويجب أن يتخذ النظام القانوني إجراءات صارمة ضد المرتكبين لجرائم تتعلق بانتهاك حق الملكية، حيث ينبغي أن تكون العقوبات قاسية للحفاظ على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي وضمان الثقة في النظام القانوني. وبالتالي، تُعتبر حماية الملكية واجباً أساسياً للدولة تجاه المواطنين وممتلكاتهم.

ومن النتائج المتواصل إليها في هذا الموضوع هي:

يتضح لنا من نص المادة 674 من القانون المدني ان عناصر حق الملكية الثلاثة هي في الحقيقة السلطات القانونية التي يحق للمالك وحده أن يباشرها على الشيء الذي يملكه في حدود القانون هي :

- سلطة الاستعمال هو استخدام الشيء المملوك في جميع وجوه الاستعمال المشروعة التي أعد لها بحسب طبيعته أو عرضه.

- سلطة الاستغلال هو التمتع بالملكية بالحصول على ثمار الشيء ومنتجاته وملحقاته

- سلطة التصرف: لمالك الشيء الحق في التصرف في الشيء المملوك بجميع التصرفات الجائزة قانوناً.

تعد مصادر تأسيس حق الملكية متعددة وتشمل الإرث، حيث يمكن للأفراد أن يمتلكوا الممتلكات بعد وفاة الأقارب والموروثات المادة 774 ق.م، كما تشمل الالتصاق المواد من 778 الى 791 من ق.م، والحيازة المادة 808 من ق.م، حيث يمكن للشخص الحفاظ على

حقوقه في الممتلكات من خلال السيطرة الفعلية عليها. بالإضافة إلى ذلك، هناك مفهوم التقادم الذي يهدف إلى حماية حقوق الأفراد والتقليل من العبء القانوني

•وفقًا للمادة 295 من قانون العقوبات ريمة الاعتداء على حرمة المساكن في الجزائر تشمل دخول المنازل بدون إذن بواسطة الخداع أو التهديد، مع عقوبات تتراوح من الحبس والغرامة. إذا تم استخدام التهديد أو العنف، يمكن أن تكون العقوبة أكثر صرامة. هذا لحماية حقوق المواطنين وحرمة منازلهم في القانون الجزائري.

•ان القانون الجزائري يعاقب بشدة أعمال الاعتداء على الملكية العقارية بالحبس والغرامة، مما يسهم في تعزيز الاستقرار والأمن العقاري المادة 386 من قانون العقوبات.

•ان المشرع الجزائري حاول تكريس الحماية القضائية المدنية لحق الملكية في القانون من خلال مجموعة من الدعاوي المدنية منها دعوى الاستحقاق ودعوى منع التعدي.

### التوصيات :

- ✓ يجب على الأفراد والمؤسسات في الجزائر أن يدركوا أهمية حق الملكية كحق أساسي يمنحهم الحق في امتلاك وإدارة ممتلكاتهم بحرية.
- ✓ ينبغي على المالكين أن يحترموا القوانين واللوائح المتعلقة بحق الملكية وأن يمارسوا حقوقهم بشكل قانوني.
- ✓ في حالة وجود نزاعات أو تساؤلات حول حق الملكية، يجب على الأفراد والمؤسسات الاستعانة بخدمات محامٍ أو مستشار قانوني للحصول على إرشادات ونصائح قانونية.
- ✓ يجب تعزيز التوعية بحق الملكية وحمايته من خلال التثقيف والتوعية القانونية للمجتمع.
- ✓ يجب على الجميع الامتناع عن أي أعمال تعدي أو انتهاك لحقوق الملكية العقارية للآخرين، والاحترام المتبادل لهذه الحقوق.



✓ يمكن للسلطات والمؤسسات القانونية في الجزائر النظر في سبل تعزيز حماية حق الملكية وتبسيط الإجراءات المتعلقة به



## قائمة المصادر والمراجع

المراجع العامة

- ابن جزي، القوانين الفقهية.
- ابن منظور، لسان العرب، م3ن
- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط 6، دار هومة، الجزائر 2008
- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2008،
- الفيروز ابادي، القاموس المحيط، ج3
- بلحاج لعربي؛ النظرية العامة في القانون المدني الجزائري مج. 1؛ د. ط فقرة 309؛ الجزائر د. س. ن ع
- بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر 2007م
- جيلالي بغداددي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية د، ط، ج 1، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، د، ب، ن، 1883م
- خليل أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1992م.
- د بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016م.
- د عبد المنعم البدرابي، الحقوق العينية، ط3، 1968م.

- د محمد وحيد الدين سوار ، حق الملكية في ذاته.
- د. بلحاج العربي، احكام التركات والمواريث وفق قانون الاسرة الجزائري الجديد، دار هومة، ط2، 2015م.
- د. جمال النشار، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001م.
- د. ريش محمد، جريمة التعدي على الملكية العقارية، المجلة الجزائرية، جامعة الجزائر، عدد خاص، 2013م.
- رؤوف عبيد، جرائم الاعتداء على الاشخاص والأموال، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة 1979م.
- سالم حمزة، الدعاوى الاستعجالية، دار هومة، الجزائر، 2013م.
- سليمان مرقس، النظرية العامة للالتزام، ج. 1 عط. 5؛ ديوان المطبوعات الجامعية 1992د.ب.ن.ع.
- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968م.
- عبد الرزاق بوضياف، « مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية في القانون الجزائري »، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، عدد 14، المسيلة، 2004م.
- عبد الله أوهابوية، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، د. ط، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2009م.

## قائمة المصادر والمراجع

- علي علي سليمان - النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2007م.
- فريدة محمدي (زاوي)، الحياة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000م. <sup>1</sup> لفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط1، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006م.
- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام، مصادر الالتزام وأحكامها في القانون المدني الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1989م.
- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000م.
- منصور رحماني، الوجيز في القانون الجنائي العام، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006م.
- نصر الدين هونوي، الاستعمال في القانون الغابي الجزائري، نشرة القضاء، العدد 67، 2014م.

- إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2008.
- ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة الحج لخضر، باتنة، 2009
- الغوثي بن ملح، جريمة انتهاك حرمة مسكن في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر
- د فاضلي ادريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدراسات العليا، جامعة الجزائر، 1994م.
- عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 1999 . 2000م.
- عبد الرزاق مسوني، حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، سنة 2008/2007م.
- قونان مولود، جريمة انتهاك حرمة المسكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة تيزي وزو 1990م.
- كيموش نوال، حماية المستهلك في إطار قانون الممارسات التجارية، مذكرة ماجستير القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، س 2010-2011م.

- يوسف محمد قطيع، التقادم المسقط بين النص والاجتهاد، منشور في الموقع الإلكتروني [www.startimes.com](http://www.startimes.com)، تاريخ الاطلاع، 2016/04/08.

### المراجع الأجنبية

- La prescription extinctive est (ART code civil Français « un mode d’extinction d’un droit résultant de l’inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps

### القرآن الكريم

- سورة آل عمران، الآية 129.
- سورة المائدة، الآية 17 و 120.
- سورة الجاثية الآية 27.
- سورة الشورى الآية 49.
- سورة الحج الآية 56.
- سورة المنافقون الآية 7.
- سورة الملك، الآية الاولى
- سورة النساء، الآية 11.
- سورة النور، الآية 42.

### المصادر:

#### الوثائق الداخلية

- المادة 124 من القانون المدني
- المادة 127 ق. أ
- المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري
- المادة 42 و 44 من ق. م و 81 وما بعدها من ق. أ.
- المادة 52 من دستور 1996م، و 28 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، و 674 من ق. م.
- المادة 647 من ق. م.
- المادة 676 من ق. م.
- المادة 690 و 691 وما بعدها من ق. م.
- المواد 467 ومن 844 - 881 ومن 882 - 937 من القانون المدني.
- المواد من 778 الى 781 من ق. م.
- مادة 782 ق. م.
- مادة 814 من ق. م.
- مادة 822 من ق. م.
- الامر رقم 66/156 المؤرخ في 08/07/1966م، المتضمن ق. ع المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49، لسنة 1966م.
- الجريدة الرسمية، العدد 14، لسنة 2016م، الصادرة بتاريخ 07/03/2016م.



- ان المادة 124 م. ج تقابل المادة 1382م. فرنسي؛ والمادة 163 م. مصري.
- نقض مدني مصري 1984/04/17م.



# فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	التشكرات
	الاهداءات
01	المقدمة العامة
<b>الفصل الأول : النظام القانوني لحق الملكية</b>	
06	المبحث الأول : ماهية حق الملكية
06	المطلب الأول : مفهوم حق الملكية
06	الفرع الأول : لغة
07	الفرع الثاني: اصطلاحا.
10	المطلب الثاني : مضمون حق الملكية.
10	الفرع الأول : حق الاستعمال.
11	الفرع الثاني: حق الاستغلال.
13	الفرع الثالث : التصرف.
15	المبحث الثاني : المصادر التشريعية لحق الملكية .
15	المطلب الأول : الإرث و الالتصاق .

## فهرس المحتويات

15	الفرع الأول: الارث.
18	الفرع الثاني: الالتصاق.
25	المطلب الثاني: الحيازة و التقادم.
25	الفرع الأول: الحيازة.
30	الفرع الثاني: التقادم.
<b>الفصل الثاني : صور الحماية القانونية لحق الملكية</b>	
38	المبحث الأول : الحماية الجزائية في القانون الجزائري .
39	مطلب الأول : جريمة انتهاك حرمة مسكن و الجزاء القانوني المترتب عنها.
39	الفرع الأول : مفهوم جريمة انتهاك حرمة مسكن و أركانها.
41	الفرع الثاني : الجزاء المترتب عنها.
45	المطلب الثاني: جريمة التعدي على الملكية العقارية والجزاء القانوني المترتب عنها.
45	الفرع الأول: مفهوم جريمة التعدي على الملكية العقارية وأركانها.
47	الفرع الثاني : الجزاء القانوني المترتب عنها.
48	المبحث الثاني : الحماية المدنية في القانون الجزائري.
48	المطلب الأول : الدعاوي القضائية كآلية لحماية الملكية .

## فهرس المحتويات

48	الفر الأول: دعوى الاستحقاق.
49	الفرع الثاني : دعوى منع التعدي .
50	الفرع الثالث : دعوى وقف الاعمال في الملكية .
50	المطلب الثاني : الحماية الموضوعية .
50	الفرع الأول : اركان المسؤولية التقصيرية .
53	الفرع الثاني : التعويض في نطاق المسؤولية
56	خاتمة
60	قائمة المصادر و المراجع .
68	فهرس المحتويات .
72	ملخص الدراسة.



# ملخص الدراسة

### ملخص الدراسة:

يعتبر حق الملكية من اوسع الحقوق العينية ومن أبرز المسائل التي تتضمنها دراسة الحقوق العينية الاصلية، باعتبار ان هذا الحق هو الاساس الذي تنفرع منه بقية الحقوق العينية الاخرى وتستمد الاحكام منه.

وعليه فقد اهتمت جل التشريعات المقارنة بهذا الحق بما فيها التشريع الجزائري، مثل القانون المدني او القوانين الخاصة المكرسة والمنظمة لهذا الحق، محاولا تحديد المقصود به من خلال ابراز السلطات المقررة، المادة 674 من ق.م فهو يحظى بمصادر تشريعية تكون سببا لكسب الملكية، كما ان المشرع الجزائري قد وضع قوانين وانظمة لحماية حق ملكية الفرد من الجرائم والتجاوزات التي تطل حقوقه.

### Summary of the study:

The right to property is considered one of the broadest property rights and one of the key issues addressed in the study of original property rights. This right serves as the foundation from which other property rights stem, and legal provisions are derived from it. Consequently, many comparative legislations, including Algerian civil law and specific laws dedicated to this right, have focused on it. They attempt to define its scope by highlighting the vested authorities. Article 674 of the Civil Code, for example, serves as a legislative source for acquiring ownership. Additionally, the Algerian legislator has established laws and regulations to protect an individual's property rights from crimes and encroachments that may affect them.