

أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري Types of real estate in the Algerian legislation

بن قدور آمال (*)

جامعة زيان عاشور الجلفة، a.benkaddour@univ-djelfa.dz

مراد عبد الوهاب

جامعة زيان عاشور الجلفة، mourad.abdelouahab@univ-djelfa.dz

تاريخ النشر: 2021/12/15	تاريخ القبول: 2021/02/21	تاريخ الإرسال: 2021/02/21
-------------------------	--------------------------	---------------------------

ملخص:

يعتبر موضوع الملكية العقارية من المواضيع العالمية التي تكتسي أهمية بالغة نظرا لما يحتله العقار من مكانة هامة في المجتمع ، فكل الدول بما فيها الجزائر تسعى إلى تنظيمها وحمايتها عن طريق إصدار العديد من التشريعات.

ونظرا ما ليحتله الموضوع من أهمية بات الاهتمام واضحا من طرف الدولة في البحث عن إيجاد إستراتيجيات تهدف من خلالها إلى الحفاظ على الأملاك العقارية وفقا لأصنافها، فالهدف من هذه الدراسة ليس النظر في مفهوم الملكية العقارية وإنما توضيح أصنافها وتحديد مفهومها وفقا لذلك.

و مفهوم الملكية العقارية في التشريع الجزائري يختلف باختلاف صنفها، وهذا ما أكدته المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ومنه تصنف الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية، أملاك خاصة وأملاك وقفية، وكل صنف من هاته الأصناف يخضع للعديد من القوانين التي تحكمه وتحدد مفهومه و صفاته وبالتالي يختلف القانون باختلاف صنف الملكية وطبيعتها.

الكلمات المفتاحية: ملكية عقارية، ملكية خاصة، ملكية وطنية، ملكية وقفية.

Abstract:

The issue of real estate ownership is considered one of the global issues that are of great importance due to the important place real estate occupies in society. All countries, including Algeria, seek to regulate and protect it by issuing many legislations.

And in view of the importance of the topic occupying it, the state's interest in the search for finding strategies aimed at preserving real estate according to its types has become clear. The aim of this study is not to consider the concept of real estate, but rather to clarify its types and define its concept accordingly.

(*) بن قدور آمال amel.bkaddour@gmail.com

The concept of real estate ownership in Algerian legislation differs according to its type, and this is confirmed by Article 23 of Law No. 90-25 of November 18, 1990, which includes the Real Estate Directive. From it, real estate properties are classified into national properties, private properties and endowment properties, and each of these types is subject to many laws that govern it and define its concept and characteristics, and thus the law differs according to the type and nature of ownership.

Keywords: Real estate, real estate ownership, national real estate ownership, endowment real estate ownership, private real estate ownership .

المقدمة:

يعتبر العقار من مصادر الثروة، و كذا من المقومات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية لجميع الدول، فتملكه يعد من أبرز أهداف وطموحات الإنسان، والعقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف، كما يعتبر مالا عقاريا وفقا لنص المادة 684 ق.م.ج كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار¹ . والملكية العقارية تعتبر من أهم المواضيع وأغدها ، لذا توجهت الدولة إلى تأسيس قواعد تتعلق بالعقارات وتنظم الملكيات العقارية على إختلاف أصنافها ،فتم خلق مؤسسات تنظم الميدان العقاري وتضبط التعامل فيه، و ذلك عن طريق الكم الوافر من القوانين و التنظيمات العقارية.

و الميدان العقاري في الجزائر بقي يحمل علامة الهياكل التي فرضها الاستعمار، و كذا علامة التدابير اللاحقة للاستقلال، وذلك لمدة طويلة خلافاً لما كان منتظر من السلطة في مجال التنظيم العقاري⁽²⁾ ،فوتيرة النظام العقاري في الجزائر يمكن أن تقسم إلى ثلاثة مراحل: مرحلة تسيير العقارات الموروثة،مرحلة تقوية الأملاك العمومية،و مرحلة البحث عن استقرار عقاري .

و قد ساهمت الإصلاحات الاقتصادية المبادر إليها من سنة 1988،و التغييرات السياسية التي جاء بها دستور 1989 في خلق تفكير متجدد بشأن قوانين الملكية العقارية و ذلك من أجل المساهمة في ترقية النمو الاقتصادي،فبادر المشرع الجزائري بإصدار ترسانة من القوانين المتعلقة بالعقار.

و تصنف الملكية العقارية في الجزائر وفقا لنص المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري" تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية ،أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، و اللأملاك الوقفية."

وبناء على نص المادة 23 المذكور أعلاه، تصنف الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية، أملاك خاصة وأملاك وقفية، وكل صنف من هاته الأصناف يخضع للعديد من القوانين التي تحكمه وتحدد صفاته وبالتالي يختلف

القانون بإختلاف صنف الملكية ، وكل هذا نظراً لأهمية الملكية العقارية مهما كان صنفها في الحياة الاجتماعية، و يعود ذلك لكثرة التحولات التي عرفتتها المنظومة التشريعية العقارية.

و هنا تكمن أهمية الدراسة و التي تهدف لتحديد كل صنف من أصناف الملكية العقارية، و التي يستحال تصور وجود قانون واحد يضبطها، فكل هذه العوامل تدفعنا للبحث عن تحديد مفهوم كل صنف من أصناف الملكية العقارية على حده ، و بناء على كل ما سبق يتجه هذا البحث أساساً إلى الإجابة عن الإشكالية التالي طرحها:

هل مشكل تعدد القوانين التي تحكم أصناف الملكية العقارية حتمية فرضتها أهمية الملكية العقارية في الحياة الاجتماعية أم طبيعة الملكية في حد ذاتها؟

و للإجابة على هذه الإشكالية و معالجتها، ننتهج في هذا البحث المنهج التحليلي الوصفي إنطلاقاً من النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع على مختلف مستوياتها، وحرصاً على سهولة العرض ووضوحه، أردنا أن نبسط في المبحث الأول الملكية العقارية الوطنية والملكية العقارية الخاصة
لنتطرق في المبحث الثاني إلى الصنف الثالث وهو الملكية الوقفية.

المبحث الأول : الأملاك العقارية الوطنية والأملاك العقارية الخاصة

نظم المشرع الجزائري الأملاك العقارية الوطنية والأملاك العقارية الخاصة من خلال العديد من القوانين، وتعتبر الأولى جميع الأملاك العقارية التي تملكها الدولة، الولاية والبلدية، أما الثانية فتشمل حق التمتع والتصرف في المال العقاري من أجل إستعماله وفق طبيعته وغرضه من طرف الخواص.

المطلب الأول- مفهوم الأملاك العقارية الوطنية:

تنقسم الأملاك الوطنية بدورها إلى أملاك عقارية وطنية عمومية وأملاك عقارية وطنية خاصة.

الفرع الأول : تحديد مفهوم الأملاك الوطنية:

إن مفهوم الملكية قد حدده دستور 1989 المعدل ، و ذلك في المادتين 17،18 على أنها تتكون من أملاك عمومية وأملاك خاصة، كما يثبت أنها تملكها الدولة، الولاية والبلدية دون سواها، أي أنها ربطت الملكية بما يعرف بمبدأ الإقليمية ، وذلك كون المالك شخص إداري يتمتع بإقليم ، وعليه طبقاً لهذا المبدأ تحرم من الملكية الإدارية المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية .

كما أن قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26³ نص في المادة 24 على مايلي "تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية .

تتكون الأملاك الوطنية من :

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة ،
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية ،
- الأملاك العمومية والخاصة للدولة."

والأمالك الوطنية يحكمها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 10-12-1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية (4)، والمرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والتابعة للدولة، وتسييرها ويضبط كفايات ذلك (5)، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23-11-1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية (6).

الفرع الثاني : أقسام الأملاك الوطنية

وبناء على ما ذكر أعلاه فإن الأملاك الوطنية تنقسم إلى :

أ- الأملاك الوطنية العامة.

ب- الأملاك الوطنية الخاصة .

وعلى هذا الأساس سنعرف كل منهما ونوضح خصائصهما ونحاول التفرقة بينهما :

أولا - الأملاك الوطنية العامة:

وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور ، إما مباشرة (كالطرق العمومية، شواطئ البحر، مجر المياه ..)، وإما عن طريق مرفق عمومي (السكك الحديدية، المطارات، الموانئ ...)، وكذلك الأملاك المهيئة خصيصا لأداء خدمة عمومية (البنائات العمومية، المدارس، الثانويات، المحاكم ...) (7). وفي هذا المجال نصت المادة 25 من قانون التوجيه العقاري "تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها "

كما نصت المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة (8) الاملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ."

وتنص المادة 12 المحال إليها بموجب المادة 03 "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعملة إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً، مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور .

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

وتنص المادة 17 من الدستور الجزائري لسنة 1996 استفتاء 28 نوفمبر 1996 المعدل سنة 2008 المحال إليها لموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض، والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات.

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون " ، وكما نصت المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية على "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز ."

ويعتبر ما نصت عليه المادة 04 المذكورة أعلاه من أهم الخصائص المميزة للأموال الوطنية العامة، وهذا ما كرسته العديد من اجتهادات مجلس الدولة، من بينها:

"من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري، أن مجرد تسامح الإدارة في شغل قطعة أرض، لا يعد سنداً قانونياً يسمح بملكيته"⁽⁹⁾.

قرار رقم 72703 مؤرخ في 06-10-1991

"من المقرر قانوناً بالمادة 689 من القانون المدني أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم، ومن ثم لا يمكن الحصول على ملكية مملوكة للدولة من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة"⁽¹⁰⁾.

قرار رقم 73271، المؤرخ في 25/10/1990.

و استناداً إلى كل ما سبق، فإن الأموال الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها، فهي غير قابلة للبيع أو الشراء أو الإيجار، ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير، ولا يمكن توقيع الحجز عليها بموجب أحكام قضائية، وكل هذا ناجم عن الطبيعة القانونية لها كونها مسخرة للمنفعة والصالح العام وخضوعها للقانون العام، فتتص المادة 02/66 من قانون الاملاك الوطنية "و تستمد القواعد العامة لحماية الأموال الوطنية العمومية مما يأتي: مبادئ عدم قابلية التصرف، و عدم قابلية التقادم، و عدم قابلية الحجز".

"لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب إلا باستمرار الحيازة لمدة 15 سنة، وأنه كذلك لا يجوز تملك الأموال العمومية بالتقادم المكسب".

قرار المحكمة العليا رقم 200495 بتاريخ 22\11\2000⁽¹¹⁾.

ثانياً - الأموال الوطنية الخاصة:

تخضع لمبدأ الإقليمية، حسب التعريف الوارد في المادة الثالثة الفقرة الثانية من قانون رقم 90-30 المؤرخ في ديسمبر 1990 تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، وتهدف لتحقيق أغراض إمتلاكية ومالية، ومبدئياً تخضع لأحكام القانون الخاص⁽¹²⁾.

"أما الأموال الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأموال العمومية، والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتتمثل الأموال الوطنية الخاصة".

غير أن هذا التعريف ليس دائماً صحيحاً، لأن بعض الأموال الفلاحية الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية، وكثيراً ما تخصص للمرافق العامة⁽¹³⁾.

ولقد عدت المواد 17، 18، 19، 20 من قانون الأموال الوطنية الأموال الخاصة التابعة لكل من الدولة، الولاية، والبلدية:

فتتص المادة 17 "تشتمل الأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على:

- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأموال الوطنية العمومية التي تملكها،
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون،

- الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية، التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري،
- الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها،
- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولي عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية.
- و تنص المادة 18 "تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على مايلي:
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك،
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة التي اقتنتها الدولة، أو آلت إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها،
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة،
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم،
- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، وإدارتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها،
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج،
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز،
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا،
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة، وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه،
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة،
- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختطة للاقتصاد وفقا للقانون.
- وتنص المادة 19 "تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا على ما يأتي:
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية،
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة،
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية،
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الدولة،

- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة،
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون،
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة،
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها،
- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي."
- وتنص المادة 20 "تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية خصوصا على مايلي:
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية،
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة،
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة،
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني، والتجاري، والحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون،
- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون، ونقلت ملكيتها إلى البلدية،
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها،
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون،
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منهما للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة،
- الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة،
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي."
- وكل ما يهمن في هذه الأملاك هو الأملاك العقارية وليست المنقولة ،على أساس أنها هي التي ينجم عن منازعتها دعاوى عقارية.
- ويمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الخاصة إلى ثلاثة طرق:
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة ، كالتأميم، والأملاك التي تؤول إلى الدولة باعتبارها شاغرة، والأملاك التي ليس لها وارث.
- وسائل القانون الخاص، ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والهبة والوصية⁽¹⁴⁾.

- ومن خلال ما سبق يتضح لنا، أن المشرع اعتمد عدة معايير للفرقة بين الأملاك الوطنية العامة، والأملاك الخاصة وتتمثل هذه المعايير في:

- 1- معيار عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتملك الخاص.
- 2- معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام، فالأملاك الوطنية العامة مخصصة للاستعمال العام الجماعي وتحقيق المنفعة العامة، أو قد تخصص للإسهام في تحقيق المهام المخولة للمرفق العام ويشترط أن يكون المال العام بطبيعته مناسباً للمرفق العام، وأن يكون هذا المال خصيصاً لهدف مرفق عام.

المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاصة:

تنص المادة 52 من الدستور الجزائري، على أن الملكية الخاصة مضمونة، هاته الأخيرة التي يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الإشكال، مثل قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18\11\1990 المعدل و المتمم⁽¹⁵⁾.

الفرع الأول - تعريف الملكية العقارية الخاصة وخصائصها:

وفقاً لنص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري فإن "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها". وتنص المادة 28 من ذات القانون "الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975. ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون". فالمشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري، عرف الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، واستعمالها وفق طبيعتها وغرضها.

ووضح في نص المادة 28 خضوعها للقانون المدني، هذا الأخير الذي عرف الملكية في نص المادة 674 منه على أنها " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه الأنظمة والقوانين".⁽¹⁶⁾

ART 544 C.C.F «la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi et les règlements»

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد حذا حذو المشرع الفرنسي في تعريف الملكية، ويلاحظ ذلك من خلال عدم وجود أي فرق جوهري بين التعريفين سوى استعمال المشرع الفرنسي في تعريفه للملكية لمصطلح بصفة مطلقة.

- وإن ما يميز الملكية العقارية الخاصة هو التصرف، كون مالك العقار له ملكية الرقبة وهذا ما يمنحه إمكانية التصرف في الملكية عن طريق البيع، الوصية، الهبة.... الخ، كما يخول حق الملكية لصاحبه ثلاث صلاحيات وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف.

كما يتميز حق الملكية عن الحقوق الأخرى كونه حق جامع، وحق مانع وحق دائم.

- حق الملكية حق جامع: لأنه ينطوي على كل السلطات التي يمكن للشخص أن يمتلكها على شيء ما، فيخول حق الملكية لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف⁽¹⁷⁾، إلا أن هذا لا يعتبر قيداً على حق الملكية

ففي حالة وجود نزاع مع الغير فليس بالضرورة أن يقوم المالك بإثبات الاستعمال والاستغلال وإنما يكفي إثبات الملكية.

- حق الملكية حق مانع: يعتبر حق الملكية حقا مانعا، لكون المالك يتأثر بجميع مزايا الملكية دون غيره، فلا يشاركه أحد في ملكه، وليس لأحد أن يتولى شؤون ملكية غيره⁽¹⁸⁾.

- حق الملكية حق دائم: يعتبر حق الملكية حقا أبديا يدوم دوام الشيء المملوك⁽¹⁹⁾، ومن نتائج هذه الخاصية أن الملكية ليست مؤقتة بطبيعتها ، فلا يمكن تقييد وجودها بمدة معينة⁽²⁰⁾.

الفرع الثاني - أنواع الملكية العقارية الخاصة:

إن الملكية العقارية الخاصة ، قد تكون في صورة:

أ- ملكية تامة.

ب- ملكية مجزأة.

ج- ملكية مشاعة.

د- ملكية مشتركة.

أ- الملكية المشتركة: هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له استعمال حق التصرف والتمتع⁽²¹⁾، وقد تكلفت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد 674 حتى 677 من القانون المدني والمادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.

فتنص المادة 675 "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية ، بحيث لا يمكنه فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير.

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

ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها"، و هذا ما أقرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها :

"من المقرر قانونا أن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء يعد من عمل صاحبها ويكون مملوكا له، ما لم تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون."⁽²²⁾

قرار 52627 مؤرخ في 20 نوفمبر 1989.

وتنص المادة 676 "لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".

وتنص المادة 677 " لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون". و يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه، من ثمار ومنتجات وملحقات ، أما إذا كان هذا الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها ، وذلك فيما عدا ما يستثنيه القانون أو الاتفاق⁽²³⁾. وهذا ما استقرت عليه المحكمة العليا في العديد من اجتهاداتها .

ب- الملكية المجزأة :

قوام الملكية المجزأة هو الحقوق الثلاث الإستعمال، الاستغلال والتصرف التي خولها القانون للمالك بالذات⁽²⁴⁾.

فالملكية المجزأة هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن، وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد، أو واقعة مادية كالوفاة ، أو الحيازة ، أو الالتصاق⁽²⁵⁾.

ويقصد بـ:

- حق الانتفاع: و هو حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف ، ولقد تناول المشرع الجزائري أحكامه في المواد 844 وما يليها من القانون المدني ، إلا أنه لم يعرفه وهذا خلافا للتشريع الفرنسي الذي عرفه في نص المادة 578 من القانون المدني.

Art 578 :

« l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété comme le propriétaire même à la charge d'en conserver la substance »⁽²⁶⁾.

ووفقا لاجتهادات المحكمة العليا "من الثابت قانونا أن حق الانتفاع يسمح لصاحبه باستعمال الشيء المنفعة به مثله مثل المالك ، على أن يحافظ عليه"⁽²⁷⁾.

- حق الاستعمال وحق السكن: لقد نص المشرع الجزائري على حق الاستعمال وحق السكن في المادة 855 من القانون المدني ، إلا أنه لم يقد بتعريف هذين الحقين ، و اما الفقه فإنه عرفهما على انهما: "الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره ، ويحول صاحبه استعمال الشيء لنفسه أو لأسرته، وإذا كان استعمال الشيء لا يكون إلا بسكنه كان الحق حقا للسكن"⁽²⁸⁾.

ويرى العديد من الفقهاء أن حق السكن أضيق نطاقا من حق الاستعمال ، إلا أن الدكتور علي فيلاي في كتابه نظرية الحق يرى بأن هذا الأمر غير صحيح ، لان المقصود بالاستعمال هو الاستعمال المادي للشيء فيما أعد له ، وهو صنف واحد للشيء الواحد، هذا من جهة ، كما يخط هذا الرأي بين حق الاستعمال وحق الاستغلال من جهة أخرى، فتأجير المنزل يعتبر استغلالا للشيء وليس استعمالا له⁽²⁹⁾.

ج - الملكية المشاعة:

لقد عرف المشرع الجزائري في القانون المدني الملكية الشائعة في نص المادة 713 وذلك بنصه على: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم غير مفرزة ، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك".

فالملكية الشائعة هي صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكا لشخصين فأكثر دون تعيين جزء بالذات من هذا الشيء لكل منهم، ويكون نصيب المالكين في الشيوع محددًا حسابيا كأن يكون لأحدهم نصف الشيء وللثاني والثالث خمسة دون فرز الحصص حيث يبقى الشيء المملوك في الشيوع غير منقسم ولو كان قابلا للانقسام⁽³⁰⁾.

وقد عرف الدكتور عبد الرزاق الصنهاوي المال الشائع على أنه "الملكية على المال الشائع هو الذي ينقسم حصصا دون أن ينقسم المال ذاته".⁽³¹⁾

و "الملكية الشائعة هي تلك التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة ، كملكية الورثة للتركة قبل تقسيمها".⁽³²⁾

"من المقرر قانونا أن كل شريك في الشيوع له أن يتصرف في حصته دون أن يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء".⁽³³⁾ قرار رقم 39496، مؤرخ في 1987\04\08.

" من المقرر قانونا أن كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها" قرار رقم 63765 المؤرخ في 1990\10\29.⁽³⁴⁾

وقد جاءت اجتهادات المحكمة العليا المذكورة أعلاه، تكريسا لنص المادة 714 من القانون المدني الجزائري، والتي تنص على أن كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما، وله ان يتصرف فيها وان يستولي على ثمارها وان يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء.

وحالات الشيوع تتعدد بتعدد مصادرها، فقد يكون الشيوع بإرادة الإنسان كأن يتفق العديد من الأشخاص على شراء قطعة ارض دون فرز الحصص ، وقد يكون بإرادة المشرع كانتقال ملكية عقار من المورث المالك للورثة ، وقد يكون الشيوع بحكم الزمن كإغتصاب اثنين لعقار بوضع يديهما بصورة شائعة، فتمضي المدة المقررة قانونا للاكتساب القانوني للملكية دون معارضة المالك، وفي هذا الشأن صدر قرار المحكمة العليا رقم 275480 المؤرخ في 2003\07\30.⁽³⁵⁾

كما أن المشرع الجزائري في نص المادة 718 من القانون المدني الجزائري قد خول للمالك المشاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ،ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية⁽³⁶⁾.

ولقد نص المشرع الجزائري ضمن القسم الرابع المعنون "الملكية الشائعة" في نص المادة 738 وما يليها على ملكية الأسرة، ومنه فإنها تعتبر صورة من صور الملكية الشائعة غير أن مصدرها هو إتفاق المعنيين و ليس القانون.⁽³⁷⁾ و تنص المادة المذكورة على "لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية للأسرة.

وتتكون هذه الملكية إما من تركة ورثوها أو اتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكية للأسرة و إما من أي مال آخر".

ويفهم من نص المادة أن شروطها أربعة وهي:

- 1- وجود إتفاق مكتوب، ولم يبين نص المادة طبيعة الكتابة.
- 2- وأن يكون هذا الاتفاق بين أفراد الأسرة الواحدة.
- 3- وأن يكون محل الملكية متكونا من جميع الأموال الموروثة أو بعضها أو من مال آخر.
- 4- وأن لا تزيد مدة الملكية عن 15 سنة ، وهذا الشرط نصت عليه المادة 739 ق.م وتخضع ملكية الأسرة إلى أحكام الملكية الخالصة مع مراعاة الأحكام الخاصة بها.

د - الملكية المشتركة:

لقد نص المشرع الجزائري على الملكية المشتركة في القسم الخامس من الفصل الثالث الباب العاشر، المواد 743 وما يليها من القانون المدني ، ولقد عرفها في المادة 743 على أنها: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية ،والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة." ، أما بالنسبة للتعاريف الفقهية نجد أنها : "ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة ، مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة ، وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري." (38).

ويمكن تعريفها أيضا على أنها "الملكية المشتركة هي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين كالأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ، ولاسيما العمارات الجماعية." (39).

"من المقرر قانونا أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون." (40). قرار رقم 50937 بتاريخ 1990/05/09 .

ولقد نص المشرع الجزائري في المادة 744 من القانون المدني الجزائري على الأجزاء الخاصة المعدة للاستعمال المنفرد لكل مالك شريك، كما عدد نص المادة 745 من ذات القانون الأجزاء المشتركة ، واعتبرت أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين.

فالملكية المشتركة تتيح للمالك الشركاء التمتع بحقوق متنوعة على مختلف الأجزاء الخاصة والمشاركة للعقار المبني للاشتراك، ومن جهة أخرى يقع على عاتقهم جملة من الالتزامات لضمان استخدام وانتفاع هادئين على تلك الأجزاء.

ولأجل هذا وضع المشرع نظام خاص تكون مهمته الرئيسية إدارة العقار ، والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة.

أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان
الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا
محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني، أدخل هنا محتوى العنوان الفرعي الثاني،

المبحث الثاني - الأملاك الوقفية:

إن الأملاك الوقفية هي الصنف الثالث للأملاك العقارية، ولقد نظم المشرع الوقف وتطرق له في ثلاث تشريعات والمتمثلة في : قانون الأسرة، قانون الأوقاف وقانون التوجيه العقاري ، وفي كل هذا معتمدا على أحكام الشريعة الإسلامية، وبما ان الوقف نظام قانوني قائم بذاته ومواضيعه شاسعة وشائكة في نفس الوقت ، فإننا سنتناول مفهوم الوقف من خلال التطرق لتعريفه التشريعي وذكر خصائصه، وكذا سنتناول أنواعه فقط.

المطلب الاول - مفهوم الوقف :

سنتناول مفهومه من خلال توضيح التعريف والخصائص

الفرع الأول: التعريف التشريعي للوقف :

لقد عرف المشرع الجزائري الوقف في ثلاث قوانين متفرقة، فقد عرفه في نص المادة 213 من الأمر 84-11 المؤرخ في 09\06\1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم على أنه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

وعرفه في نص المادة 03 من القانون 91-10 المؤرخ في 27\04\1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم على أنه "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

وقد عرف الأملاك الوقفية في نص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري 90-25 "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ، ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء أكان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

ومنه فإنه يلاحظ في هذه التعاريف الثلاثة ، وعلى الرغم من تقاربها وتوضيحها للهدف الأساسي للوقف ، وهو الحبس إلا أن المشرع في التعريف الوارد بنص المادة 213 من قانون الاسرة اعتمد مصطلح حبس المال ، ومنه فإن المال قد يكون عقارا أو منقولا ، واعتمد في نص المادة 03 من قانون الأوقاف على مصطلح حبس العين..... والتصدق بالمنفعة ، والعين يقصد بها العقار أما المنفعة فقد يراد بها منفعة منقول أو عقار ، أما نص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري فقد عرف صراحة الأملاك الوقفية العقارية وبالتالي الوقف على العقار ، والتمتع بهذا الوقف سواء فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.

الفرع الثاني : خصائص الوقف:

بالرجوع إلى النصوص القانونية الخاصة بالوقف، ومن خلال تعريفه أيضا نستشف الخصائص التالية:

- الوقف عقد تبرعي: فالوقف من العقود التبرعية، التي تتم دون مقابل فلا ينتظر الواقف مقابلا على وقفه، وهذه الخاصية أكدتها المادة 04 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف "الوقف عقد التزام بتبرع صادر عن إرادة منفردة" ، فوفقا لهذه المادة يعتبر عقد تبرعي صادر بالارادة المنفردة ، على الرغم من أن هناك اختلاف في مسألة اعتبار الوقف عقدا أم تصرف، ولقد أيدت المحكمة العليا نص المادة 04 والمادة 15⁽⁴¹⁾، في الكثير من قراراتها واعتبرت الوقف عقدا⁽⁴²⁾.

- للوقف شخصية معنوية: وقد نصت على هذه الخاصية المادة 5 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف وذلك بنصها "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

ولقد نص المشرع الجزائري على الأشخاص الاعتبارية في نص المادة 49 من القانون المدني وعددها واعتبر الوقف أحد هذه الأشخاص.

ومنه فإن الوقف يتمتع بجميع الحقوق التي يقرها القانون للأشخاص الاعتبارية ولاسيما تلك المذكورة بنص المادة 50 من القانون المدني (ذمة مالية، أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشاءها أو التي يقرها القانون، الموطن، نائب يعبر عن إرادته، حق التقاضي).

- عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي: وهذا ما نصت عليه المادة 23 قانون الأوقاف "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها".

وقد أكدت المحكمة العليا هذه الخاصية في العديد من اجتهاداتها ، "بحيث أن المادة 15 منه تنص أنه يجوز للواقف أن يتراجع عن بعض الشروط الواردة في عقد الوقف ، والحال لا يجوز له المساس بركان الوقف طبقا للمادة 23 من نفس القانون أي بمنع التصرف بأصل الملك بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها، " (43).

ويترتب على هذه الخاصية أن الوقف لا يكتسب بالتقادم ، ولا يخضع للحجز والمصادرة ، "من المقرر شرعا أن الأملاك المحبسة لا يسري عليها التقادم المكسب، لكونها لها شخصية حكومية، وحيث أنه مادام كذلك فإنه لا يجوز التمسك بالتقادم في استغلال هذه الأرض المحبسة." (44).

ولا يمكننا القول بأن الخصائص المذكورة هي كل خصائص الوقف ، وإنما يمتاز الوقف بعدة خصائص أخرى ولكننا حاولنا أن نذكر أهم الخصائص المرتبطة بالأملاك الوقفية العقارية.

المطلب الثاني - أنواع الوقف:

نص المادة 06 من قانون الأوقاف 91-10 ، قبل تعديله بموجب القانون 10-02 المؤرخ في 14\12\2002 كان ينص على نوعان من الوقف.

"الوقف نوعان عام وخاص:

أ- **الوقف العام:** ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشاءه ، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وهو قسمان : قسم يحدد فيه مصرفا معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث وفي سبل الخيرات.

ب- **الوقف الخاص:** وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث ، أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم."

كما تنص المادة 07 "يصير الوقف الخاص وقفا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم." ، ومنه فإنه وفقا لنص هاتين المادتين قد يكون:

الوقف عاما أو خاصا.

الفرع الأول : الوقف العام:

فالوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية ، يخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه ، وقسم لا يحدد فيه مصرف معين لريعه فيصرف في نشر العلم وتشجيع البحث وسبل الخيرات.

ولقد نصت المادة 08 على الأوقاف العامة المصونة و هي:

1. الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية،
 2. العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها،
 3. الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية،
 4. الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم،
 5. الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار،
 6. الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين،
 7. الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها،
 8. كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها، ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف،
 9. الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا ، والموجودة خارج الوطن."
- ومنه فالوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشاءه ، كوقف أرض لحساب مستشفى⁽⁴⁵⁾.

الفرع الثاني : الوقف الخاص : وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو أشخاص معينين، ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم⁽⁴⁶⁾.

فالوقف الخاص قد يكون ذريا أو أهليا وقد يكون شخصا آخر غير ذريته كالفقراء والمساكين.

إلا أن المشرع الجزائري بعد تعديله لقانون الأوقاف ألغى المواد 06 فقرة 02، المادة 07، المادة 22، وكل هذه المواد متعلقة بالوقف الخاص وكأنه إلغاء صريح لهذا النوع من الوقف.

فبعد تعديله بموجب قانون رقم 10-02 المؤرخ في 14\12\2002 أصبح ينص على الوقف العام فقط دون الخاص، وهذا يعتبر تراجع عن هذا النوع من الوقف، إلا أنه وعلى الرغم من كل هذا ، نص في المادة 01 من ذات القانون الفقرة الثانية "يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

وبناء على هذا هناك من يرى أن المشرع الجزائري قد عدل عن الأخذ بجواز الوقف على النفس واستبعاده وذلك بعدم النص عليه في قانون 91-10 مسائرا بذلك المذهب الحنفي⁽⁴⁷⁾.

إلا أن الملاحظ أن المشرع الجزائري وعلى الرغم من عدم النص على الوقف الخاص في نص المادة 06 بعد التعديل ونص على الوقف العام فقط، فلا يعتبر إلغاء للوقف الخاص وذلك انطلاقا من العديد من الاعتبارات:

- 1- إخضاعه للوقف الخاص في نص المادة الأولى من قانون 02-10 للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، لا يعتبر إلغاء لهذا الوقف ، وإنما استبعاده من أحكام تطبيق هذا القانون عليه ، وإحالاته لأحكام قانون الأسرة والشريعة الإسلامية.
- 2- كما تنص المادة 6 مكرراً من قانون الأوقاف " يؤول الربيع الناتج عن الوقف المؤسس لفائدة جهات خيرية والذي احتفظ فيه الواقف بحق الانتفاع بريعه مدى الحياة إلى الجهات الموقوف عليها." فبنص المشرع على " احتفظ فيه الواقف بحق الانتفاع بريعه مدى الحياة" يعتبر إقراراً ضمنياً منه على الوقف على النفس ، هذا الأخير الذي يعتبر وفقاً خاصاً.
- 3- في نص المادة 08 وأثناء تعداد المشرع للأوقاف العامة المصونة نص على "الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها".

الخاتمة:

في الأخير يمكن القول بأن للملكية العقارية أهمية كبيرة، سواء من الناحية الاقتصادية أو السياسية للبلاد ، على اختلاف أصنافها سواء كانت ملكية عقارية وطنية، ملكية عقارية خاصة أو ملكية عقارية وقفية ، ويعتبر موضوعها من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق وهذا ما أدى لتعدد المراسيم و القوانين التي تنظمها نظراً لطبيعة الملكية العقارية واختلاف مفهوميها ومضامينها من صنف لآخر.

كما أن المشرع بإصداره لترسانة من القوانين العقارية المنظمة للملكية العقارية يهدف لتحقيق عملية ضبط حق الملكية العقارية و تنظيم المعاملات المتعلقة بها على اختلاف أصنافها، بالإضافة إلى العمل على استقرار الملكية العقارية من خلال محاولة وضع قواعد منظمة تختلف باختلاف صنف الملكية نظراً لطبيعتها والغرض منها فطبيعة الأملاك العقارية الخاصة تختلف عن الأملاك الوطنية كما تختلف عن الأملاك الوقفية ومنه فإن طبيعة الملكية هي التي تتحكم في القواعد المنظمة لها على أساس أنها المحدد الأساسي لأهميتها، و في هذا السياق يفترض من المشرع الجزائري وضع آليات و وسائل جدية كفيلة بتوفير الحماية اللازمة للملكية العقارية وتنظيمها نظراً لمكانتها الخاصة في المجتمع على اختلاف أصنافها لتمتع كل صنف منها بمكانة هامة في المجتمع، فالأصناف الثلاثة تعتبر أوجه مختلفة لعملة واحدة ألا وهي الملكية العقارية .

الهوامش

- ¹ الأمر 58-75 المؤرخ في 26/03/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 بتاريخ: 30/09/1975 المعدل والمتمم بموجب قانون 2007/05/07 جريدة رسمية رقم 31 بتاريخ: 13/05/2007 .
- ⁽²⁾ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر 2012 ص 06.
- ³ القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49 ، المعدل و المتمم بموجب الامر 95-26 بتاريخ 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية رقم 55 .
- ⁽⁴⁾ - قانون رقم 30-90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990 .
- ⁽⁵⁾ - المرسوم التنفيذي رقم 91-455، مؤرخ في 32/11/1991 ، متعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة و التابعة للدولة و كيفية تسييرها ، منشور بالجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 1990 .
- ⁽⁶⁾ - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، دار الهومة، الجزائر، سنة 2009 ، ص 09.
- ⁽⁷⁾ - نفس المرجع، ص 09.
- ⁽⁸⁾ - تنص المادة 02 على " عملا بالمادتين 17، 18 من الدستور تشتمل الاملاك الوطنية على مجموع الاملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة ."
- ⁽⁹⁾ - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، دار الهومة، الجزائر ، الطبعة 12، سنة 2012، ص 57.
- ⁽¹⁰⁾ - نفس المرجع، ص 58.
- ⁽¹¹⁾ - جمال سايس، الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، منشورات كليك، الجزائر، طبعة ثانية 2013 ، ص 413.
- ⁽¹²⁾ - ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية . دار هومة، الجزائر ، طبعة جديدة، 2013، ص 116.
- ⁽¹³⁾ - نفس المرجع ، ص 116 .
- ⁽¹⁴⁾ - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 11.
- ⁽¹⁵⁾ - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 12 .
- ⁽¹⁶⁾ - يقابلها نص المادة 544 من القانون المدني الفرنسي "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بصفة مطلقة ما لم يكن الاستعمال محظورا بمقتضى القوانين والتنظيمات"
- ⁽¹⁷⁾ - علي فيلاي، نظرية الحق . موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 84.
- ⁽¹⁸⁾ - نفس المرجع، ص 85.
- ⁽¹⁹⁾ - محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية . دمشق، 1979/1980، ص 160.
- ⁽²⁰⁾ - علي فيلاي، المرجع السابق، ص 87.
- ⁽²¹⁾ - ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 15 .
- ⁽²²⁾ - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 311.
- التصرف هو استعمال الشيء استعمالا تستنفذ معه السلطات أو حق المالك كليا وجزئيا، وقد يكون تصرف مادي أو قانوني
- ⁽²³⁾ - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 12.

- (24) - نفس المرجع ، ص12.
- (25) - ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص15.
- (26) - الانتفاع هو حق التمتع بالأشياء التي يملكها آخر كما يتمتع بها المالك نفسه ،ولكن بشرط المحافظة عليها.
- (27) - قرار رقم 198458 مؤرخ في 2000/04/26، المجلة القضائية لسنة 2000، عدد02، ص163.
- (28) - علي فيلالي ، المرجع السابق، ص95.
- (29) - نفس المرجع ، ص95، (أنظر التهميش).
- (30) - المرجع نفسه ، ص 85،86 .
- (31) - عبد الرزاق الصنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني،حق الملكية. الجزء الثامن ، ص 796.
- (32) - ليلي زروقي ،حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص15
- (33) - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري،المرجع السابق، ص79.
- (34) - نفس المرجع، ص79.
- (35) - المجلة القضائية، العدد،02، لسنة 2003، ص96.
- (36) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق ،ص13.
- (37) - علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 86 .
- (38) - henri Léon et jean Mazeaud, leçons de droit civil (droit de propriété et ses démembrements) 02^{eme} volume, 4^{eme} Edition, Paris, 1969, P25.
- (39) - ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص15.
- (40) - قرار رقم 50937 مؤرخ في 1990/05/09، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02 سنة 1991، ص32.
- (41) - تنص المادة 15" يجوز للواقف أن يتراجع عن بعض الشروط الواردة في عقد الوقف إذا اشترط لنفسه ذلك حين انعقاد الوقف"
- (42) - قرار المحكمة العليا رقم 137567 مؤرخ في 1996/05/05، المجلة القضائية لسنة 1996، عدد 02، ص147 "حيث يتضح من عقدي الحبس"
- (43) - قرار المحكمة العليا رقم 636028 مؤرخ في 2011/03/10، مجلة المحكمة العليا 2011، عدد 02، ص156.
- (44) - قرار المحكمة العليا رقم 39360 مؤرخ في 1986/01/13، غير منشور.
- (45) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية،المرجع السابق ،ص17.
- (46) - نفس المرجع، ص17.
- (47) - حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار الهومة، طبعة 2004، ص79 و 80.