



د. مؤونة مقلاتي

قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن

دراسة في التشريعات المقارنة



الفهرس

الصفحة	المحتويات
11	مقدمة
19	الباب الأول : قيود الملكية العقارية الخاصة المتعلقة بسلطتي الاستعمال والتصرف
23	الفصل الأول : قيود سلطة استعمال الملكية
24	المبحث الأول : قيد عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة
25	المطلب الأول : تعريف التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة وطبيعته القانونية
25	الفرع الأول : تعريف التعسف لغة واصطلاحاً
30	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للتعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة
33	المطلب الثاني : معايير التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة
34	الفرع الأول : معيار قصد الإضرار بالغير في التعسف
39	الفرع الثاني : عدم التناسب بين الفائدة والضرر
43	الفرع الثالث : عدم مشروعية المصلحة المبتغاة من الاستعمال
49	المطلب الثالث : إثبات التعسف في استعمال الحق وجزاء
49	الفرع الأول : إثبات التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة
53	الفرع الثاني : جزاء التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة
57	المبحث الثاني : قيد مضار الجوار غير المألوفة
58	المطلب الأول : مفهوم وشروط تحقق مضار الجوار غير المألوفة
59	الفرع الأول : مفهوم مضار الجوار غير المألوفة
66	الفرع الثاني : شروط تطبيق نظرية مضار الجوار غير المألوفة
77	المطلب الثاني : مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة
78	الفرع الأول : تقدير الأضرار غير المألوفة
90	الفرع الثاني : الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن الضرر غير المألوف
92	الفرع الثالث : جزاء المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة
103	الفصل الثاني : قيود سلطة التصرف في الملكية العقارية الخاصة
103	المبحث الأول : الشفعة كقيد على سلطة التصرف
104	المطلب الأول : الأحكام الموضوعية لنظام الشفعة

- 104 الفرع الأول : مفهوم الشفعة
- 109 الفرع الثاني : خصائص الشفعة
- 115 المطلب الثاني : الأحكام الإجرائية للشفعة
- 116 الفرع الأول : توافر صفة الشفيع والتزام بين الشفعاء
- 130 الفرع الثاني : شروط الأخذ بالشفعة
- 138 الفرع الثالث : إجراءات الشفعة
- 147 المبحث الثاني : الشرط المانع من التصرف والرخص العمرانية كقيود على الملكية العقارية
- 147 المطلب الأول : الشرط المانع من التصرف كقيود على الملكية العقارية الخاصة
- 148 الفرع الأول : مفهوم الشرط المانع من التصرف
- 160 الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للشرط المانع من التصرف وشروطه
- 170 الفرع الثالث : نطاق الشرط المانع من التصرف وأثاره
- 177 المطلب الثاني : الرخص العمرانية كقيود على الملكية العقارية الخاصة
- 178 الفرع الأول : رخصة البناء كآلية لتقييد الملكية العقارية الخاصة
- 188 الفرع الثاني : رخصة التجزئة كآلية لتقييد الملكية العقارية الخاصة
- 193 الفرع الثالث : رخصة الهدم كآلية مقيدة للملكية العقارية الخاصة
- 201 الباب الثاني : قيود الملكية العقارية الخاصة المتعلقة بسلطة الاستغلال
- 203 الفصل الأول : القيود الراجعة للتلاصق في الجوار ونزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية
- 203 المبحث الأول : قيود الملكية العقارية الخاصة الراجعة للتلاصق في الجوار
- 204 المطلب الأول : أحكام الحدود المتلاصقة والحائط الفاصل بين عقارين
- 204 الفرع الأول : وضع الحدود بين الأملاك المتلاصقة
- 213 الفرع الثاني : الحائط الفاصل بين عقارين
- 230 المطلب الثاني : ارتباط المطلات والمناور بتقييد الملكية العقارية الخاصة
- 230 الفرع الأول : حدود حرية المالك في فتح المطلات
- 241 الفرع الثاني : حدود حرية المالك في فتح المناور
- 245 المبحث الثاني : قيد نزع الملكية للمنفعة العمومية الوارد على الملكية العقارية الخاصة
- المطلب الأول : الإطار المفاهيمي لنزع الملكية العقارية الخاصة لأجل

245	المنفعة العامة
245	الفرع الأول : تعريف عملية نزع الملكية العقارية الخاصة لأجل المنفعة العامة
250	الفرع الثاني : خصائص نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة
259	الفرع الثالث : أطراف عملية نزع الملكية العقارية الخاصة لأجل المنفعة العامة
270	المطلب الثاني : إجراءات ومنازعات نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة
270	الفرع الأول : إجراءات نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة
288	الفرع الثاني : منازعات نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة
299	الفصل الثاني : القيود الارتفاقية الواردة على الملكية العقارية الخاصة
299	المبحث الأول : ارتفاق المرور كقيد على الملكية العقارية الخاصة
300	المطلب الأول : ارتفاق المرور وشروط إقراره
300	الفرع الأول : حق الارتفاق وطبيعته القانونية
309	الفرع الثاني : قيام ارتفاق المرور
321	المطلب الثاني : أحكام حق المرور
322	الفرع الأول : المركز القانوني لمالك الأرض المحصورة
328	الفرع الثاني : الدعاوى القضائية المتعلقة بحق المرور ودور القاضي في تقريره
338	الفرع الثالث : انقضاء حق المرور
346	المبحث الثاني : القيود الراجعة للانتفاع بموارد المياه
347	المطلب الأول : حق المجرى كقيد على الملكية العقارية الخاصة
348	الفرع الأول : شروط تقرير حق المجري
353	الفرع الثاني : أحكام حق المجرى
356	المطلب الثاني : ارتفاق الشرب والصرف كقيدين على الملكية العقارية الخاصة
356	الفرع الأول : حق الشرب كقيد على الملكية العقارية الخاصة
364	الفرع الثاني : حق الصرف أو المسيل كقيد على الملكية العقارية الخاصة
373	خاتمة
387	قائمة المراجع
421	فهرس المحتويات

الأستاذة مقلاتي مونة من مواليد 1982 بولاية باتنة، متحصّلة على شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري سنة 2015م من جامعة باتنة، وكذا التأهيل الجامعي سنة 2018م من جامعة قالة، تمارس التدريس في قسم العلوم القانونية بجامعة قالة منذ 2009م.

للأستاذة جملة من الأنشطة البحثية في تخصصها، ومشاركات علمية داخل وخارج الوطن، وقد قامت بتأليف كتاب عن حق الارتفاق في التشريع الجزائري، وهي بصدد تطوير وإخراج أعمال أخرى في تخصص القانون العقاري.



تمثل الملكية أحد الحقوق الأساسية للأفراد، وجزء من شعورهم بالتفاوت والتميز، ولقد رعتها مختلف التشريعات الوطنية والدولية، ويأتي تملك العقار كأحد أهم أشكال الملكية الخاصة، التي تشملها الحماية القانونية، غير أنه ورغبة في تحقيق التوازن بين تلك الحماية، وبين المصالح الأخرى المتعارضة، فقد تمّ التوجّه إلى تقييد الملكية العقارية الخاصة في صورها الثلاث، سواء الاستعمال أو التصرف أو الاستغلال.

إن القيود التي تقع على الملكية العقارية الخاصة، وإن كانت مقرّرة بنصوص قانونية وتحظى بالاهتمام التشريعي، إلا أنها لا تزال محتاجة إلى المزيد من الجهود التشريعية خاصة ما تعلق بالأساس الذي يكفل ضبط العلاقة بين الحق والقيود التي تقع عليه، وبحاجة إلى الجهود الفقهية والقضائية لتوضيح أحكامها وأثارها، حيث يعمل الفقه والقضاء على توضيح النصوص القانونية، باعتبار أن عدم فهمها يؤدي إلى اتساع الهوة بين تلك النصوص ورعاية مصالح الأفراد، وهذا ما يُفرز في الواقع المزيد والعديد من المنازعات والأوضاع القانونية التي تبتعد عن مغزى المشرع.

ISBN 978-9931033967



9 789931 033967

السعر: 1060 دج



www.editionshouma.com
Info@editionshouma.com