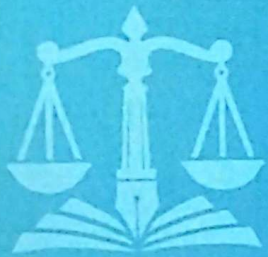


أ.الدكتور ويس فتحي



الملكيّة العقاريّة وعلاقتها بالحيازة



الفهرس

05.....	إهداء
07.....	مقدمة
13.....	الفصل الأول: الأحكام المشتركة للملكية العقارية وملكية المنقول
15.....	المبحث الأول: نشأة حق الملكية وتطور مفهوم الملكية العقارية
15.....	المطلب الأول: نشأة حق الملكية وتطوره التاريخي
16.....	الفرع الأول: حق الملكية في العصور القديمة
18.....	الفرع الثاني: حق الملكية في القرون الوسطى
19.....	الفرع الثالث: الملكية بعد عصر النهضة
22.....	الفرع الرابع: تطور حق الملكية بعد التقنين المدني الفرنسي
23.....	المطلب الثاني: تطور مفهوم الملكية في القوانين الحديثة
23.....	الفرع الأول: أثر المفهوم الفرنسي لحق الملكية في القوانين الأوروبية
24.....	الفرع الثاني: الملكية في الأنظمة الاشتراكية
26.....	الفرع الثالث: الملكية في القوانين الأنجلوساكسونية
27.....	المبحث الثاني: الجدل الفقهي حول طبيعة حق الملكية ومفهومه
28.....	المطلب الأول: الخلاف الفلسفي حول طبيعة حق الملكية
28.....	الفرع الأول: الخلاف الفلسفي في التاريخ القديم
29.....	الفرع الثاني: الوضع في العصر الحديث
32.....	المطلب الثاني: مفهوم حق الملكية
33.....	الفرع الأول: معنى حق الملكية وطبيعته
33.....	أولاً: معنى حق الملكية
34.....	ثانياً: طبيعة حق الملكية
35.....	الفرع الثاني: عناصر حق الملكية
36.....	أولاً: إستعمال وإستغلال الشيء
36.....	1- إستعمال الشيء
37.....	2- إستغلال الشيء أو التمتع به
38.....	ثانياً: التصرف في الشيء
38.....	أ- مفهوم التصرف وحدود سلطة المالك في التصرف
40.....	ب- تقييد سلطة المالك في التصرف (الشرط المانع من التصرف)

47.....	الفرع الثالث: خصائص حق الملكية.....
47.....	أولا : خاصية الإطلاق في التقنين المدني الفرنسي.....
49.....	ثانيا: حق الملكية حق جامع.....
50.....	ثالثا: الملكية حق حصري أو حق مانع.....
51.....	رابعا: الملكية حق دائم.....
53.....	الفرع الرابع: نطاق حق الملكية.....
53.....	أولا: العناصر الجوهرية للشيء.....
54.....	العناصر الجوهرية للأرض.....
55.....	ثانيا: الثمار والمنتجات والملحقات.....
55.....	1- الثمار (Les fruits).....
55.....	2- المنتجات (Les produits).....
56.....	3- الملحقات (Les accessoires).....
56.....	المبحث الثالث: الحقوق المنفردة عن الملكية والقيود الواردة عليها.....
57.....	المطلب الأول: الحقوق المنفردة عن الملكية.....
57.....	الفرع الأول: حق الانتفاع L'usufruit.....
58.....	أولا : نشأة وكسب حق الانتفاع.....
58.....	1- بموجب القانون.....
58.....	2- بالارادة.....
59.....	3- بالحيازة والتقادم المكسب.....
59.....	4- بالشفعة.....
60.....	ثانيا: انتهاء حق الانتفاع.....
61.....	ثالثا: حقوق والتزامات صاحب حق الانتفاع.....
61.....	1- حقوق صاحب حق الانتفاع (استعمال واستغلال الشيء).....
62.....	2- التزامات صاحب حق الانتفاع.....
62.....	الفرع الثاني: حق الاستعمال وحق السكن.....
63.....	المطلب الثاني : حقوق الارتفاق العقارية.....
63.....	الفرع الأول : معنى حقوق الارتفاق.....
65.....	الفرع الثاني: نشأة وكسب حقوق الارتفاق.....
66.....	الفرع الثالث: إنتهاء حقوق الارتفاق.....

67.....	المطلب الثالث: القيود الواردة على حق الملكية
67.....	الفرع الأول: القيود العامة
68.....	أولا : التصسف في استعمال حق الملكية
70.....	ثانيا : مضار الجوار غير المالكوفة
74.....	الفرع الثاني: القيود الخاصة القانونية والتنظيمية
74.....	أولا : قيود القانون الخاص
78.....	ثانيا: قيود القانون العام
78.....	1- القيود التي تحد من سلطات المالك
81.....	2- القيود العمومية على الحق في التملك
85.....	الفصل الثاني: الأحكام الحصرية الخاصة بالملكية العقارية
87.....	المبحث الأول: مميزات الملكية العقارية
88.....	المطلب الأول: تميز الملكية العقارية عن الملكية المنقولة من حيث النظام القانوني
88.....	الفرع الأول: مظاهر اختلاف النظام القانوني للملكيتين
90.....	الفرع الثاني: مضمون النظام القانوني للملكية العقارية
92.....	المطلب الثاني: تحديد الأملاك العقارية
92.....	الفرع الأول: تحديد السطح
92.....	أولا : وضع المعالم
93.....	الشرط الأول: وجود عقارين متحدين مملوكين ملكية خاصة لشخصين مختلفين
94.....	الشرط الثاني: عدم وجود معالم سابقة
94.....	الشرط الثالث: صفة الطالب أو المدعي
95.....	ثانيا: المسح
104.....	الفرع الثاني: تحديد ملكية العلو والعمق
104.....	أولا: ملكية العلو
106.....	ثانيا: ملكية العمق
107.....	المبحث الثاني: طرق كسب وإثبات الملكية العقارية
108.....	المطلب الأول: طرق كسب الملكية العقارية
108.....	الفرع الأول: التصرفات القانونية المنشئة والناقلة للملكية العقارية
109.....	أولا: العقد
114.....	ثانيا: الوصية والميراث

118.....	ثالثا: الشفعة.....
121.....	الفرع الثاني: الوقائع المادية المنشئة والناقلة للملكية العقارية.....
122.....	أولا: الاستيلاء.....
124.....	ثانيا: الحيازة (بيان وإحالة).....
125.....	ثالثا: الإلتصاق.....
130.....	المطلب الثاني: إثبات الملكية العقارية.....
132.....	الفرع الأول: عبء الإثبات.....
135.....	الفرع الثاني: طرق إثبات الملكية العقارية.....
136.....	أولا: اثبات الملكية العقارية قبل 01 جاني 1971.....
145.....	ثانيا: إثبات الملكية العقارية في الفترة بين 01 جاني 1971 و 05 جويليا 1975.....
150.....	ثالثا: إثبات الملكية العقارية في الفترة التالية لتاريخ 05 جويليا 1975.....
150.....	1- إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة.....
160.....	2- إثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة (الدفت العقاري أو البطاقة العقارية).....
164.....	المبحث الثالث: الحماية القانونية للملكية العقارية.....
164.....	المطلب الأول: الحماية الدستورية للملكية العقارية.....
165.....	الفرع الأول: مدى اختصاص القانون والتنظيم في مجال الملكية العقارية والرقابة الدستورية عليه.....
168.....	أولا: نطاق اختصاص المشرع بسن قواعد تمس بالملكية العقارية.....
171.....	ثانيا : نطاق الرقابة الدستورية على اختصاص التشريع في مجال الملكية العقارية.....
173.....	الفرع الثاني: التحليل الدستوري للنظام القانوني للملكية العقارية.....
173.....	أولا: المفهوم الدستوري لحق الملكية وطابعه الأساسي.....
175.....	ثانيا: نطاق الملكية المحمية دستوريا.....
178.....	المطلب الثاني: الحماية المدنية للملكية العقارية (دعوى الاستحقاق).....
179.....	الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق وبيان طبيعتها.....
181.....	الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق وأجل رفعها.....
181.....	أولا: أطراف دعوى الاستحقاق.....
183.....	ثانيا: الجهة المختصة بدعوى الاستحقاق.....
184.....	ثالثا: شكل عريضة افتتاح الدعوى ومدى خضوعها للشهر.....
193.....	رابعا: أجل رفع دعوى الاستحقاق.....
194.....	الفرع الثالث: الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق.....

الحالة الأولى: حالة دعوى الاستحقاق الأصلية (بيان وإحالة).....	194
الحالة الثانية : حالة دعوى الاستحقاق الفرعية.....	195
المطلب الثالث: الحماية الجزائية للملكية العقارية (جنحة التعدي على الملكية العقارية).....	196
الفرع الأول: تعريف جنحة التعدي على الملكية العقارية تشريعيا وقضائيا.....	196
الفرع الثاني: أركان جنحة التعدي على الملكية العقارية.....	204
أولا: الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية.....	204
ثانيا: الركن المعنوي في جنحة التعدي على الملكية العقارية.....	206
الفرع الثالث: الحكم الصادر في جنحة التعدي على الملكية العقارية.....	207
المبحث الرابع: تطور تنظيم الملكية العقارية في الجزائر.....	209
المطلب الأول: تنظيم الملكية العقارية في الجزائر قبل الاستقلال.....	209
الفرع الأول: تنظيم الملكية العقارية في الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي.....	210
أولا : الأراضي الخاضعة للنظام الإسلامي والأعراف.....	210
ثانيا: تنظيم الملكية العقارية في الجزائر أثناء الوجود العثماني.....	212
1- أراضي البايلك.....	213
2- أراضي الملك.....	214
3- أراضي الحبس أو الوقف.....	214
4- أراضي المخزن.....	215
5- أراضي العرش.....	215
الفرع الثاني: تنظيم الملكية العقارية أثناء الاستعمار الفرنسي.....	216
أولا: الأوامر الصادرة في 1844 و 1846 و 1851.....	218
ثانيا: قانون "senatus consulte" وقانون فارني "Warnier".....	220
ثالثا: نظام الشهر العقاري المطبق في الجزائر أثناء الاستعمار الفرنسي.....	223
1- الشهر العقاري في التقنين المدني الفرنسي لسنة 1804.....	223
2- الشهر العقاري بعد التقنين المدني الفرنسي لسنة 1804.....	225
أختانون 23 مارس 1855 المتعلق بتسجيل الرهون.....	225
ب- التوجه نحو الإصلاح الشامل.....	227
ب- 1- نظام الشهر العقاري في المستعمرات والمحميات الفرنسية.....	228
ب- 2- الشهر العقاري في ظل مرسوم 4 جانفي 1955.....	229
ب- 3- مرسوم 26 مارس 1956 والأمر المؤرخ في 03 جانفي 1959.....	232

234.....	المطلب الثاني: تنظيم الملكية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال
236.....	الفرع الأول: تنظيم الملكية العقارية قبل صدور القانون المدني
237.....	الفرع الثاني: الأحكام الخاصة بالملكية العقارية في القانون المدني والنصوص الخاصة التالية له
237.....	أولا: الأحكام الخاصة بالملكية العقارية في القانون المدني
239.....	ثانيا: الأحكام الخاصة بالملكية العقارية في النصوص الخاصة التالية للقانون المدني
239.....	1- في مجال المبادئ العامة للملكية العقارية وأصنافها
240.....	2- في مجال المسح والشهر العقاري وإثبات الملكية العقارية
241.....	3- في مجال الأملاك الوطنية
242.....	4- في مجال العقار المخصص للسكن والترقية العقارية
243.....	5- في مجال العقار الفلاحي
244.....	6- في مجال القيود والإرتفاقات العمومية والضوابط الإدارية والبناء
246.....	الفرع الثالث: تنظيم ملكية واستغلال العقار الفلاحي في الجزائر
247.....	أولا: التشريع العقاري الفلاحي قبل صدور دستور 1989
247.....	1- قانون التسيير النائي للمزارع
249.....	2- قانون الثورة الزراعية 73/71
251.....	3- القانون 18/83 المتعلق بجيزة الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح
251.....	4- القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية
253.....	التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة
255.....	ثانيا: التنظيم القانوني للعقار الفلاحي بعد دستور 1989
257.....	1- القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري
257.....	2- المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يحدد كيفية منح الإمتياز في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المساحات الإستصلاحية
258.....	3- قانون التوجيه الفلاحي
259.....	4- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
261.....	
263.....	الفصل الثالث: علاقة الملكية العقارية بالحياة
267.....	المبحث الأول: الأصل التاريخي للحياة ومبررات حمايتها

268.....	المطلب الأول: الأصل التاريخي للحيازة.....
268.....	الفرع الأول: نشأة وتطور مفهوم الحيازة.....
272.....	الفرع الثاني: الحيازة في القانون الفرنسي.....
272.....	أولا : الحيازة في القانون المدني الفرنسي (قانون سنة 1804).....
274.....	ثانيا : الحيازة في قانون الإجراءات المدنية الفرنسي القديم والتطور اللاحق له.....
276.....	الفرع الثالث: أحكام الحيازة وحمايتها في القوانين العربية.....
276.....	أولا : أحكام الحيازة وحمايتها في القانون المصري.....
277.....	ثانيا: تنظيم الحيازة في القانون الأردني.....
278.....	ثالثا: تنظيم الحيازة في القانون السوري.....
278.....	رابعا: تنظيم الحيازة في القانون العراقي.....
281.....	خامسا: تنظيم الحيازة في القانون المغربي.....
283.....	سادسا: تنظيم الحيازة في القانون الجزائري.....
285.....	المطلب الثاني: مشروعية حماية الحيازة.....
285.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للحيازة.....
288.....	الفرع الثاني: الحيازة الجديرة بالحماية.....
289.....	أولا : رأي سافيني (Savigny) - النظرية الشخصية.....
291.....	ثانيا : رأي إهرنج (Jhering) - النظرية الموضوعية.....
293.....	ثالثا: التوفيق بين النظريتين.....
296.....	رابعا : موقف التشريعات من المسألة ونظرة المشرع الجزائري.....
301.....	الفرع الثالث: علة حماية الحيازة.....
306.....	المبحث الثاني: مفهوم الحيازة وآثارها.....
306.....	المطلب الأول: مفهوم الحيازة.....
307.....	الفرع الأول: تعريف الحيازة.....
311.....	الفرع الثاني: عناصر وعيوب الحيازة.....
311.....	أولا : عنصرا الحيازة.....
311.....	1- العنصر المادي للحيازة.....
315.....	2- العنصر المعنوي - القصد.....
322.....	ثانيا : عيوب الحيازة.....
323.....	1- عيب الخفاء أو عدم العلانية.....

324.....	2- عيب الإكراه أو عدم الهدوء.....
325.....	3- عيب الغموض أو اللبس.....
326.....	4- عيب التمتع أو عدم الاستمرار.....
329.....	الفرع الثالث: أثر النية على الحيابة.....
331.....	المطلب الثاني: انتقال الحيابة وزوالها.....
331.....	الفرع الأول: انتقال الحيابة.....
332.....	أولا : انتقال الحيابة إلى الخلف العام.....
334.....	ثانيا: انتقال الحيابة إلى الخلف الخاص.....
338.....	الفرع الثاني: زوال الحيابة.....
338.....	أولا: زوال الحيابة بفقد عنصرها.....
338.....	ثانيا: زوال الحيابة بفقد العنصر المادي وحده.....
339.....	ثالثا: زوال الحيابة بفقد عنصرها المعنوي.....
339.....	المطلب الثالث: آثار الحيابة.....
340.....	الفرع الأول: كسب الثمار ورد المصروفات والمسؤولية عن الهلاك والتلف.....
342.....	الفرع الثاني: كسب الملكية العقارية بالحيابة (بالتقادم ودون تقادم).....
343.....	أولا: كسب الملكية العقارية بالحيابة والتقادم المكسب.....
344.....	1- كسب الملكية العقارية بالحيابة والتقادم المكسب عن طريق حكم قضائي.....
349.....	2- كسب الملكية العقارية بالحيابة والتقادم المكسب عن طريق عقد الشهرة.....
353.....	3- كسب الملكية العقارية بالحيابة والتقادم المكسب عن طريق التحقيق العقاري.....
355.....	ثانيا: كسب الملكية العقارية بالحيابة دون تقادم.....
355.....	1- كسب الملكية العقارية بالحيابة والترقيم العقاري.....
357.....	أ- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر.....
358.....	ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين.....
363.....	2- كسب الملكية العقارية بالحيابة والاستصلاح.....
367.....	المبحث الثالث: أحكام حماية الحيابة والصعوبات العملية التي تثيرها دعاوى الحيابة.....
369.....	المطلب الأول: الأحكام العامة لحماية الحيابة.....
370.....	الفرع الأول: نطاق حماية الحيابة.....
370.....	أولا: اقتصار دعاوى الحيابة على العقارات دون المنقولات.....
373.....	ثانيا: الحقوق المحمية بدعاوى الحيابة وحالة الحيابة الشائعة.....

380.....	ثالثا: حيازة الأملاك العامة التابعة للدولة.....
384.....	الفرع الثاني: الأشخاص المستفيدون من حماية الحيازة (بيان وإحالة).....
385.....	الفرع الثالث: مدى اختصاص قاضي الاستعجال بدعاوى الحيازة.....
385.....	أولا: موقف الفقه.....
386.....	ثانيا: موقف بعض التشريعات والقضاء.....
339.....	المطلب الثاني: الشروط المشتركة في دعاوى الحيازة.....
390.....	الفرع الأول: مدة الحيازة ومدة التعرض.....
393.....	الفرع الثاني: مفهوم التعرض للحيازة.....
393.....	الفرع الثالث: صاحب الحق في رفع دعاوى الحيازة وعلى من ترفع.....
396.....	الفرع الرابع: المحكمة المختصة نوعيا وإقليميا.....
400.....	الفرع الخامس: آثار دعاوى الحيازة.....
402.....	المطلب الثالث: الأحكام الخاصة بكل دعوى من دعاوى الحيازة والإشكالات التي تثيرها.....
402.....	الفرع الأول: دعوى منع التعرض.....
403.....	أولا: شروط دعوى منع التعرض.....
403.....	الشرط الأول: أن يكون المدعي حائزا حيازة قانونية.....
403.....	الشرط الثاني: وقوع تعرض للحيازة.....
405.....	ثانيا: طبيعة الحكم الصادر فيها.....
406.....	ثالثا: الإشكالات الفقهية والعملية التي تثيرها دعوى منع التعرض.....
410.....	الفرع الثاني: دعوى وقف الأعمال الجديدة والإشكالات التي تثيرها.....
411.....	أولا: شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة.....
411.....	الشرط الأول: طبيعة التعرض.....
411.....	الشرط الثاني: مدة التعرض ومحلّه.....
412.....	ثانيا: الحكم الصادر في هذه الدعوى.....
414.....	ثالثا: الإشكالات الفقهية والعملية التي تثيرها دعوى وقف الأعمال الجديدة.....
416.....	الفرع الثالث: دعوى استرداد الحيازة.....
418.....	أولا: شروط دعوى الاسترداد.....
419.....	الشرط الأول: طبيعة التعدي.....
421.....	الشرط الثاني: نوع ومدة الحيازة المحمية بهذه الدعوى.....
424.....	ثانيا: الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة.....

424.....	الحالة الأولى:
425.....	الحالة الثانية:
426.....	الحالة الثالثة:
427.....	الحالة الرابعة:
429.....	ثالثا: الإشكالات التي تثيرها دعوى الاسترداد.....
433.....	المطلب الرابع: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق والإشكالات التي تثيرها.....
434.....	الفرع الأول: مفهوم قاعدة عدم جواز الجمع بين الدعويين.....
437.....	الفرع الثاني: الإشكالات التي تثيرها قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق.....
437.....	أولا: صعوبة تحديد المقصود بالجمع بين الدعويين.....
444.....	ثانيا: جزاء خرق قاعدة منع الجمع.....
449.....	قائمة المراجع.....
463.....	الفهرس.....