4.الحق العيني يمتاز بالديمومة أي الأبدية، فلا تسقط ملكية الشخص وتنتهي بعد فترة معينة طالت المدة أو قصرت ما لم يتصرف في حقه أو يهمله فيحوزه شخص آخر، أما الحق الشخصي فلا يمكن أن يبقى الشخص مدينا إلى الأبد لأنه ينقضي بعدم إعطائه بعد مضي 15 سنة، إذن الحق الشخصي هو حق مؤقت بطبيعته.

5.بالنسبة للتنازل فإن إرادة صاحب الحق العيني منفردة تكفي للتنازل عنه دون التوقف على إرادة أحد، أما الحق الشخصي فلا يستطيع صاحبه التنازل عنه إلا برضا المدين وهذا ما نصت عليه المادة 305 لأنه علاقته شخصية مباشرة لا يمكن فرض الإبراء على المدين بالرغم منه، إذ يجوز له رد الإبراء.

2_حق الملكية:نظم المشرع الجزائري حق الملكية في الباب الأول من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية بحيث خصص لها الباب الأول منه وهذا بداية من المادة 674 وما بعدها ؛بحيث حدد حق الملكية ووسائل حمايته وهذا ما سنأتي على تفصيله.

أ. **تعريف حق الملكية**:يعرف حق الملكية لغة على أنه احتواء الشيء والقدرة على الاستئثار به، أما في الاصطلاح الشرعي فالملكية سلطة شرعية تجعل المالك قادرا على الانفراد بالشيء المملوك والتمتع به والتصرف فيه على وجه الاختصاص ما لم يوجد مانع شرعي كالجنون و العته والسفه أو الصغر و نحوها.

أما بالنسبة للاصطلاح القانوني فقد عرف المشرع الجزائري حق الملكية من خلال نص المادة 674 كمايلي: هو الحق العيني الأصلي الذي يرد على شيء معين من الأشياء منقول أو عقار على حد السواء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، إذن هو حق يخول صاحبه سلطة مباشرة لإستعمال واستغلال والتصرف في الشيء، مع احترام حدود القانون والأنظمة واللوائح التنظيمية المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة، حتى لا يتعسف في استعمال هذا الحق.

إذن هناك أربعة عناصر أساسية في تعريف حق الملكية، حيث يفترض وجود صاحب للحق (المالك) والشيء محل الحق، والسلطات الممكن ممارستها على الشيء من قبل المالك والحدود القانونية للملكية.

ب. **خصائص حق الملكية**: يتميز حق الملكية بخصائص قانونية، هي أنه حق جامع ومانع ومؤبد وهذا ما سنأتي على تفصيله تبعا.

1.حق جامع:أي أن حق الملكية ينطوي على أوسع السلطات الممكنة قانونيا، بحيث يجمع المالك في يده السلطات القانونية الثلاث المتصور ورودها على الأشياء، وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف وهذا ما تؤكده المادة 674 السابقة الذكر والمادة 27 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

ويترتب على هذه الخاصية أمران هما:

1- أن السلطات على الشيء هي جامعة أي حق المالك وحده، وبالتالي لا يكلف المالك عند النزاع إلا بإثبات ملكه.

2- الخروج عن هذا الأصل يكون إما بنص القانون أو الإتفاق، فقد يمنح غير المالك بعض من هذه السلطات مؤقتا، لكن سرعان ما ينتهي هذا الاستثناء، فحق الاستعمال ينقضي بانقضاء الأجل المتفق عليه، أما حق الانتفاع فينتهي بوفاة المنتفع المادة 852، وبالتالي تعود بعد ذلك كافة السلطات للمالك من جديد، ما يعني أن كل الحقوق المتفرعة عن الملكية هي حقوق مؤقتة مشتقة عن حق الملكية، بالتالي تعود الملكية كاملة للمالك بعد استنفاذ مدتها.

2.حق مانع: نقصد به أن حق الملكية يخص المالك وحده، وبالتالي يمتنع عن غيره مشاركة المالك في أي من السلطات الثلاث على الشيء دون رضاه.

إذن المالك يستأثر وحده بمنافع ومزايا ملكه، ولا يشاركه فيه غيره،وبالتالي على الجميع احترام حق المالك والامتناع عن أي تعرض غير قانوني له، لأن هذا الحق يتمتع بحماية قانونية مدنية وجزائية والتي يمكن أن يتابع من خلالها كل معتدي على ملكية شخص آخر مهما كانت جسامة التعدي.

3.حق مؤبد:إن حق الملكية هو الحق الوحيد الذي لا يسقط بعدم الاستعمال، فكل الحقوق المتفرعة عنه تسقط بعدم استعمالها لفترة معينة عادة ما تكون 15 سنة، وليس المراد بالتأبيد ودوام الملكية هي ملازمتها لشخص معين وللأبد، لأن المالك قد يتصرف في الشيء المملوك أو يتخلى عنه كما في حالة التقادم المكسب، إنما المقصود أن حق الملكية هو دائم ما دام الشيء المادي المعين المملوك باقيا وموجودا فعلا بمحله، وبالتالي لا ينتهي هذا الحق إلا بهلاك الشيء أو زواله تماما.

إذن يظل حق الملكية قائما بذاته حتى حينما يتغير شخص المالك لأنه ينتقل له.

ج.نطاق حق الملكية:يتمثل نطاق حق الملكية في كل ما يعدُّ من عناصر الشيء الجوهرية، فإذا كان الشيء المملوك أرضا فحق الملكية يشمل الفضاء الذي يعلو المكان والعمق اللازم للتمتع بمزايا الأرض أو المبنى وهذا ما أكدته المادة 675 من القانون المدني، وعليه فإن المراد بنطاق حق الملكية هو محل الحق الذي تمارس عليه سلطات المالك، أي مداه ومجاله ويتجدد هذا النطاق بالنظر لطبيعة الشيء ذاته، وعليه يجب تحديد معالم شيء محل الحق، وعليه فإن نطاق حق الملكية يشمل العناصر التالية:

-**عناصر الشيء الجوهرية:** حددت المادة 675 ما يعدُّ من قبيل العناصر الجوهرية للشيء وهي العناصر التي لا يمكن فصلها عن الشيء دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير، فأساس المنزل هو الأرض المقامة عليه والجدران والأسقف وشبكة الكهرباء الداخلية والمياه والصرف والسلالم ...الخ، أما الأرض الفلاحية فيعدُّ من عناصرها الجوهرية التي ما لا يمكن الاستغناء عنها كمصادر ري المياه والأشجار المزروعة والحظائر والمخازن وأدوات الزراعة المختلفة.لأن تغير هذه العناصر تتحول الأرض الفلاحية لأرض بور لا يمكن استغلالها وعليه إذا أمكن الاستغناء عن عنصر في الشيء دون تلف أو هلاك أو تغير فلا يعدُّ عنصرًا جوهريًا وبالتالي يعدّ من التوابع واللواحق.

-**ما يتفرع عن الشيء:** نصت المادة 676 على أن مالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك فالملحقات هي كل ما أعدَّ بصفة دائمة لاستعمال الشيء، تبعا لما تقتضيه طبيعة الأشياء والعرف الساري وقصد المتعاقدين ومثال ذلك حق الارتفاق، وهو حق تابع يتبع لعقار المُرتَفِق المخدوم ولا ينفصل عنه وكل تصرف يرد على العقار يشمله بإعتباره من ملحقاته فينتقل مع العقار.

-**ملكية ما فوق الأرض وما تحتها:** أو ما يصطلح عليه ملكية العلو و العمق:

* تمتد ملكية العلو في الأرض للطبقات الهوائية العليا، أي إلى الحد الذي يمكن أن يحل إليه الانتفاع المرخص للأرض وهذا الحق في الحقيقة مقيد بقيدين: الأول يتمثل في عدم التعسف في استعمال الحق ومثال ذلك لا يستطيع الشخص الارتفاع بسور حديقته بقصد الإضرار بجاره ومنع الهواء والضوء عنه ذلك لأن المادة 675 أكدت أن يقيد العلو بالحد المفيد في التمتع بملكية الأرض وليس أكثر.

أما القيد الثاني فيتعلق بإحترام القوانين المنظمة لإقامة أعمدة وأبراج وخطوط الكهرباء متنوعة القدرة ، ومراعاة قواعد الزراعة والبناء بين الجيران فمثلا يجب احترام المسافات القانونية لفتح مطلات بين الجيران كما هو محدد قانونا.

*أما ملكية عمق الأرض فهي تمتد للعمق اللازم للتمتع والاستفادة من الأرض بحسب الغرض المخصصة له،فالأرض الزراعية يمتد العمق فيها للحد اللازم لنمو النباتات والأشجار، ويصل للأعماق اللازمة لاستخراج المياه الجوفية ويشمل أيضا أنابيب المياه التي تستخدم في الري أو الصرف، أما بالنسبة للبنايات الشاهقة فالعمق يمتد للطبقات التحتية من الأرض للحد اللازم لوضع الأساسيات الحاملة للشيء أو لإقامة مخبئ، ما يعني أنه يحق لمالك الأرض أن يستخرج من أرضه الأتربة والأحجار وأن يحفر لها الآبار ويمد الأنابيب.

وهذا الحق أيضا ترد عليه قيود قانونية تتعلق بالمعادن والآثار والكنوز والآثار الكامنة في باطن الأرض ليست ملكا لصاحبها فهي تعتبر ملكا للدولة، وهي ما نصت عليه المادة 16 من الأمر 281/67 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية الوطنية هذا من ناحية.

وكذا المعادن المتمثلة في المواد الطبيعية الموجودة في باطن الأرض كالنفط والغاز والذهب والنحاس....الخ فإذا وجدت في أرض مملوكة ملكية خاصة تكون مملوكة للدولة.

وهناك قيد أخر يتعلق بحق مد شبكات الصرف، وأنابيب نقل الغاز والمياه في أي منطقة دون الاعتراض عليها من ملاك الأراضي، بحيث ينحصر حقهم في طلب تعويضات إن ثبت وجود ضرر لأن المصلحة العامة تقتضي ذلك.

-**ملاحظة:** الأصل أن ملكية الأرض تشمل ملكية ما فوقها وما تحتها وهي قرينة قانونية لصالح المالك، وبالتالي لا يكلف هذا الأخير بإثبات ملكيته للمنشئات والنباتات المقامة أو الأشجار المغروسة في ملكه، ولكن هذه القرينة ليست قاطعة لأن المادة675 أجازت أن تفصل ملكية الأرض عن ملكية العلو أو العمق بمقتضى الإتفاق والقانون، وبالتالي قد يتفق مالك الأرض مع الغير على منح هذا الأخير الحق في إقامة مباني على أرض الأول أو تحتها على أن يتملكها الثاني لفترة قد تطول كما قد تكون قصيرة، إذن مصير هذه المنشئات ولمن تؤول ملكيتها ينظمه الاتفاق، ونجد تطبيقا لذلك في

التحسينات التي يقوم بها المستأجر في العين المؤجرة .إلا أنه يجب الإشارة أن مالك العلو أو العمق إذا ادعى ملكية السطح فعلية أن يثبت ذلك .

د_حماية حق الملكية: تنص المادة 677 على أنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانون ،ويأتي هذا النص تطبيقا للمبادئ الدستورية التي حمت الملكية الفردية وبالتالي لا يجوز أن يحرم أحد من ملكيته تعنتا وتعسفا من الأفراد أو من الدولة، وإن استوجب الأمر ذلك فيكون لغرض المصلحة العامة، ويكون ذلك طبقا للشروط القانونية ومقابل تعويض عادل، وهذا إما يكون ضمن حالات نزع الملكية للمنفعة الذي نظمها المشرع من خلال القانون 11/91 والذي جعل من نزع الملكية للمنفعة العامة طريق استثنائي للدولة لاكتساب الملكية .بالإضافة لصور أخرى من نزع الملكية العقارية أو بعضها كالاستيلاء المؤقت المنصوص عليه من خلال المواد (679 – 681) من المدني بالإضافة لآلية التأميم، والمصادرة والتي لا تكون إلا وفق عقوبة مقررة بمقتضى حكم قضائي نهائي.

كما نجد تطبيقا آخر يتعلق في حال تجاوز الجار بحسن نية على قدر ضئيل من ملك الجار بحيث نصت المادة 788 على أنه في حال كان مالك الأرض وهو يقيم بناء عليها قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره على ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل.

وعليه يحمي المالك حق ملكيته عن طريق رفع دعوى الاستحقاق على كل شخص غصب أو وضع يده على ملكه دون سند قانوني، وهي دعوى لا تسقط أبدا، لأنها تتعلق بحق مؤبد، ما لم يتم التملك عن طريق التقادم المكسب الطويل فهنا لا تسقط الدعوى بل تتعطل فاعليتها بفعل التقادم المكسب لدعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

كما لا ننسى أيضا حتى المتابعات الجزائية التي قد تطال كل اعتداء أو انتزاع غير شرعي بالقوة أو التهديد أوخفية أو بطريق الغش أو الخداع أو الاحتيال أو التدليس، فكلها أقرها المشرع حماية للملكية العقارية .

ملاحظة : إن الحماية السابقة الذكر سواء المدنية أو الجنائية لا تقتصر على المالك الحقيقي الذي يملك عن طريق سند رسمي مشهر بل هي تمتد لتشمل حتى الحائز الفعلي بناء على حيازة قانونية بمفهوم القانون.

3_الملكية الشائعة: الأصل في الملكية أنها تكون فردية، بحيث ينفرد بها شخص واحد لا يشاركه ولا يزاحمه أحد في ملكيته، وبالتالي يثبت له وحده الحق في استعماله واستغلاله والتصرف فيه وهذا هو الوضع الغالب.

غير أنه في بعض الأحيان تكون خلاف ذلك بحيث يتعدد ملاك الشيء الواحد وهذا ما يصطلح عليه الملكية الشائعة.

-أ_تعريف الملكية الشائعة: تنص المادة 713 من القانون المدني على أنه ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على شيوع، إذن الشيوع هو تعدد الملاك للشيء الواحد دون أن يكون لأي منهم نصيب مفرز محدد، حيث يملك كل منهم حصة شائعة في الشيء بأكمله على نسبة معينة فيه، كالنصف أو الثلث أو الربع ويصطلح عليها أيضا مصطلح الملكية المختلطة، ويفترض وفقا للمادة 713من القانون المدني أن حصص الملكية الشائعة متساوية ما لم يقم الدليل على غير ذلك ،وهذا إذا لم يحدد نصيب كل مالك عند بدء الشيوع .

-ب_مصادر الملكية الشائعة :إن مصادر الشيوع هي نفسها أسباب كسب الملكية عامة، بحيث قد يكون مصدرها إراديا، كالعقد والهبة والوصية، كأن يتشارك أكثر من شخص في شراء شيء واحد بحيث يحدد نصيبه على حسب المبلغ الذي شارك به في الشراء، وقد تكون غير إرادية مثل الوقائع المادية كالتقادم المكسب بحيث تكسب الملكية الشائعة بسبب حيازة شخصين عقارًا بنية تملكه،إلا أن أكثر الأسباب انتشارا هي الميراث بحيث تنقل التركة للورثة بصفة شائعة.

ج_أنواع الشيوع: الشيوع له صنفان :

1. الشيوع العادي: وهو الملكية الشائعة بوجه عام،أي أن يتعدد الملاك شيء واحد، إلا أنه يجب الإشارة أن الشيوع قد يرد على حق الملكية نفسه أو على حق عيني آخر كحق الانتفاع مثلا، وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الشيوع العادي وهي القواعد المتعلقة بالملكية الشائعة بوجه عام في المواد من 713 إلى 742 من القانون المدني.

2. **الشيوع الجبري :** وهو الشيوع المقرر بنص القانون، ويتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية وبالتالي يملك على الشيوع أملاك المشتركين في الأرض المقامة عليها العقار المشترك مثل مدخل العمارة، المصاعد، الأدراج، الأسطح والارتفاعات المشتركة، بالإضافة إلى ما يعرف بالحائط المشترك

د_الطبيعة القانونية لحق الشريك على الشيوع: يعتبر حق الشريك في الشيوع هو حق ملكية، بحيث ملكية الشريك في الشيوع تكون شائعة في كل المال الشائع، وبالتالي لا ترتكز في جانب منه بالذات، ومن ناحية أخرى فإن حق الشريك محدد بمقدار حصته، أما إذا لم تحدد تعتبر عندئذ حصص الشركاء متساوية في الملك على الشيوع، وبناءًا عليه لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع وهذا ما نصت عليه المادة 722.

إذن المالك على الشيوع يملك حصة المشاعة ملكية تامة وله أن يستعملها وينتفع لها ويتصرف فيها، بشرط لا يلحق أضرار بحقوق الشركاء الآخرين، و تتميز الملكية الشائعة عن الملكية العادية الفردية فيما يلي:

1. يتقرر حق الملكية لأكثر من شخص في الملكية الشائعة : بحيث لا يختص كل شريك بجزء مفرز، خلافا للملكية الفردية العادية التي تثبت لمالك واحد، وعلى هذا الأساس تعتبر الملكية الشائعة وضعا استثنائيا، مآله غالبا إلى الملكية العادية، إما بقسمة المال الشائع، أو بأي سبب آخر وبالتالي يزول الشيوع.

2. لا يجوز للمالك على الشيوع الانتفاع بالمال المشاع إلا في حدود القانون وفي حدود حصته، بما لا يضر بالشركاء الآخرين، لأن كل شريك على الشيوع يملك حصة شائعة يرمز لها بنسبة حسابية بقدر نصيبه من المال الشائع، و تكون إدارة هذا الأخير من اختصاص جميع الشركاء وهذا عكس الملكية العادية التي يستأثر المالك بجميع منافع ومزايا الشيء المملوك كله.

3. يكون محل الحق محددًا تحديدًا معنويا في الملكية الشائعة : لأن الحق مملوك لأكثر من شخص، دون تحديد نصيب كل منهم ماديا، وهذا خلافا للملكية العادية، بحيث يكون الحق العيني المملوك محددا ماديا .

– **أحكام الانتفاع بالمال الشائع وإدارته:** نعني بإدارة المال الشائع هو مباشرة سلطة الاستعمال والاستغلال على المال أي استعماله فيما أعدّ له أو استغلاله بالحصول على

ثماره، وعليه هذا الانتفاع قد لا يثير أي إشكال إذا ما اتفق جميع الشركاء عليه، أو أوكلوا أحدهم صراحة أو ضمنا لإدارته، أو عينوا مديرا على أعمال يتولى هو هذا الشأن بمقابل أو بدونه.

فإن لم يتم ذلك فإن إدارة المال الشائع تكون من حق جميع الشركاء وهذا ما نصت عليه المادة 715، وعليه لا يمكن للشريك في المال الشائع الاستقلال بإدارته بل لا بد من تحقق نسبة معينة لاعتبار العمل نافذا بحق كافة الشركاء، وعليه إذ ما أجمع الشركاء على الانتفاع بالمال الشائع، على أي وجه قرارهم صحيح ويسري عليهم، فيستطيع الشركاء بالإجماع تقرير القيام بأعمال الإدارة العادية كزراعة الأرض بأحد المحاصيل، أو تأجيرها، أو القيام بأعمال الإدارة غير العادية كتحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية والبناء عليها، أو هدم المنزل وإعادة بناءه، أو رهن المال الشائع.

كما قد يتولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض من باقي الشركاء فإنه طبقا للمادة 716 يعد أصيلا عن نفسه في حدود حصته من المال ووكيلا عن الباقين وهي وكالة عامة بالإدارة بموجب وكالة ضمنية من الشركاء الآخرين، كبيع المحصول الناتج عن الملك المشاع، وقيض الثمن وتسري التصرفات التي يبرمها على جميع الشركاء الآخرين ويتقيدون بما يقوم به من أعمال، أما بشأن المقابل فلا نص صريح هنا.

وعليه إذا اعترض الشركاء عن إدارة الشريك اعتبر ذلك عزلا له عن وكالته، بشرط أن يصدر الاعتراض من أغلبية الشركاء كما هو محدد قانونيا، و للمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء أن تتخذ التدابير اللازمة ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع وهذا ما أكدته المادة 716.

كما يجوز للشركاء جميعا أن يعينوا مديرا يتولى إدارة المال نائبا عنهم جميعا سواء كان من بينهم أو من الغير، وغالبا ما سيكون ذلك بمقابل يتفق عليه فإن تعذر الاتفاق بالإجماع على تعيين المدير، فيكون الرأي للأغلبية، ويكون قرارهم ملزم لبقية الشركاء.

– **أحكام إدارة المال الشائع:** في بعض الأحيان قد يكون إجماع الشركاء على أمر إدارة المال الشائع متعذرا لهذا حدد المشرع قواعد تكفل إدارة المال الشائع بما يتوقف ومصالح الجميع ولهذا يفرق بين 3 أنواع من الأعمال: