

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة سعد دحلب البليدة
كلية الحقوق

حق الإنتفاع

في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية
فرع القانون العقاري و الزراعي

تحت إشراف

د/ بن شنيقي حميد

إعداد الطالبة

بن ناصر وهيبة

لجنة المناقشة

- د. محمودي مراد - أستاذ محاضر ، جامعة البليدة - .. رئيسا
د. بن شنيقي حميد - أستاذ محاضر ، جامعة الجزائر - .. مقورا
د. حداد العيد - أستاذ مكلف بالبحث ، جامعة البليدة - ... عضوا
د. العيشاوي عبد العزيز - أستاذ مكلف بالدروس ، جامعة البليدة - .. عضوا

2001 2000

تشكرات

بكل وفاء و إخلاص ، أتوجه بالشكر الخالص إلى كل من :

أستاذي الدكتور بن شنييتي حميد الذي أشرفه علي في إنجاز هذا العمل و أمدني بكامل التوجيه و النصع .

كافة أساتذة كلية الحقوق بجامعة البليدة و علي رأسهم حميد الكلية الدكتور محمودي مراد ، الدكتور حداد العيد ، الدكتور العشوي عبد العزيز ، الأستاذ قزو محمد آكلي ، الأستاذ بن شويخ رشيد . و كل الأساتذة الذين أشرفوا علي تنمية معرفتنا القانونية .

- كل موظفي كلية الحقوق و علي رأسهم العاملين بالمكتبة الذين سهلوا علينا اقتناء ما احتجنا من مراجع .
- كل موظفي مديرية أملاك الدولة لولاية البليدة .
- موظفي مكتبة المعهد الوطني للقضاء .
- رئيس بلدية الشبلي الذي ساعدني في مواصلة دراستي .
- من ساهم بفعالية في كتابة هذه المذكرة علي الآلة ، و كل من ساعدني في إنجازها .

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى .

- من أردت تحقيق أملكما في حياتهما ، و تكليل تجربتهما في تربيتهما بنجاحي إلى والدي .
- إلى رفيق دربي و حياتي و والد ابني المنتظر كمال .
- إلى أفراد عائلتي الجديدة و خاصة والدي الجد .
- كل أفراد عائلتي الكريمة و أقاربي .
- كل من استمتع بصحبته و صداقته الحقيقية في حياتي الدراسية و العملية
- كل موظفي بلدية الشبلي .
- كل من تمنى لي التوفيق في حياتي .

مقدمة

اختلف الفقه في تعريف الحق فمنهم من عرفه على أنه مصلحة مادية أو أدبية يعترف بها القانون و يحميها *nt r t juridique* و على رأسهم اهرنج و كاييتان و السنهوري و يسمى هذا بالمذهب الموضوعي ، و يؤخذ على هذا التعريف أن المصلحة هي الغاية من الحق و ليس الحق ذاته و الحق وسيلة لتحقيق المصلحة ، و عرفه فريق آخر أنه سلطة إرادية لشخص يعترف بها القانون و يحميها و تحوله أن يجري عملا معينا و من أبرز أنصار هذا المذهب هو سافيني و هذا هو المذهب الشخصي و يؤخذ على هذا التعريف أنه يربط وجود الحق بالإرادة معنى ذلك انه لا حق لمن لا إرادة له كالمجنون و الصبي غير المميز ، بينما الإرادة لا يجيء دورها إلا عند مباشرة الحق ، و يرى الفقه الحديث الأخذ برأي دابان Dabin في أن الحق هو سلطة يقرها القانون *le droit objectif* و يحميها لشخص معين يكون له بمقتضاها أن يستأثر بإجراء عمل أو أن يلزم آخر بأداء عمل تحقيقا لمصلحة له مشروعة ، و أهم ما يميز الحق أنه علاقة استثنائية و تسلط حسب دابان أو بعبارة أخرى سلطة ينفرد بها صاحب الحق و هذه السلطة القانونية المميزة للحق تحول لصاحبها إما أداء عمل معين لمصلحته و إما التزام غيره بأداء عمل معين لمصلحته التي يقرها القانون⁽¹⁾.

و الحق يصنف أو يقسم بوجه عام إلى حقوق سياسية و حقوق مدنية فالحقوق السياسية *droits politiques* هي حق الشخص باعتباره عضوا في جماعة سياسية في

(1) محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص و الأموال) ، ص 17 .

مهتاب نجا ، المدخل إلى علم القانون ، دار الشمال للطباعة و النشر و التوزيع ، ص 214 .

سليمان بودياب ، المبادئ القانونية العامة دراسة نظرية و تطبيقات عملية في القانون الحق ، الموجب و المسؤولية ،

للمؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع ، ط 1 ، سنة 1995 .

الإسهام في حكم هذه الجماعة و إدارتها كحق تقلد الوظائف العامة و حق الانتخاب و التمثيل النيابي ، و قد نص عليها الدستور الجزائري لسنة 1996 في مواده .

الحقوق السياسية ليست لازمة لحياة الفرد و هي مقررّة لمصلحة الشخص و الوطن معا ، و لذلك فإن بعض الدساتير يتجه إلى اعتبارها حقا للمواطن و واجبا و طينيا معا ، و الحقوق السياسية إنما تكون للمواطنين دون الأجانب و للبالغ الرشيد دون الصغير أو المجنون ، بل تشترط فيها أحيانا من معينة أكبر من سن الرشد العادي، و محل دراستها هو القانون الدستوري .

أما الحقوق المدنية *droits civils* هي ما تثبت للشخص باعتباره عضوا في الجماعة لكي يتمكن من أن يعيش في جو من الحرية و الأمن بما لا يتعارض مع مصلحة الجماعة و غيره من الأفراد و هي لازمة لحياة الفرد المدنية ، فهي للجميع على السواء دون تفرقة في السن أو الجنس أو الجنسية فيتمتع بها الوطنيون و الأجانب ، و تشمل الحقوق المدنية الحقوق المدنية للصيقة بالشخصية و حقوق الأسرة و هي حقوق غير مالية و تقابلها الحقوق المالية ، و هذه الأخيرة تستهدف المتعة بالمال و تقوم بالنقود و تنتقل من صاحبها إلى غيره و يمكن أن تكتسب أو تسقط بالتقادم و يمكن الحجز عليها و فاء لديون صاحبها و هي ثلاثة أنواع : الحقوق العينية و الحقوق الشخصية و الحقوق الذهنية⁽¹⁾.

فالحق العيني *droit r el* هو استثنائا مباشر يتقرر للشخص على شيء معين أو بصفة عامة على قيمة مالية معينة ، يمكن هذا الأخير من القيام بأعمال معينة بالنسبة

(1) د. محمد حستين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص و الأموال) ، ص 17 و 20 .

أ. محمد شكري سرور ، النظرية العامة للحق ، دار الفكر العربي الطبعة الثانية - ، ص 44 .

د. عبد الناصر توفيق العطار ، مدخل لدراسة القانون و تطبيق الشريعة الإسلامية ، ط 2 ، سنة 1979 ، ص 422 .

الشيء و ذلك تحقيقا لمصلحة يقررها القانون ، فالمصلحة في الحق العيني بين الشخص صاحب الحق و الشيء الذي يرد عليه حقه هي صلة مباشرة تجعل استفادته من هذا الشيء غير متوقفة على تدخل شخص آخر لصاحب الحق العيني أن يباشر حقه دون وساطة أحد مثلا يستطيع أن يستعمله لنفسه أو أن يؤجره لغيره و أن يتصرف فيه بكافة التصرفات دون التوقف على تدخل شخص آخر يمكنه من ذلك ، فالحق العيني ثلاثة عناصر تتمثل في الشخص صاحب الحق le titulaire de droit و الشيء موضوع الحق و يجب أن يكون شيئا ماديا معيناً بذاته و لا يكفي أن يكون محددًا بنوعه أو بصفته أو بمقداره و ثالث عنصر هو السلطة مضمون الحق و التي تختلف باختلاف أنواع الحقوق العينية .

و الحقوق العينية تنقسم إلى حقوق عينية أصلية و حقوق عينية تبعية ، فالحقوق العينية الأصلية droits r els principaux هي الحقوق التي تحول لصاحبها سلطة مباشرة على الشيء فتحككه من استعماله و استغلاله و التصرف فيه و قد يكون لصاحب الحق كل هذه السلطات أو بعضها حسب اختلاف مضمون هذا الحق و تسمى بالأصلية لأن لها وجودا مستقلا فهي تقصد لذاتها و تقوم ضمانا لحق آخر و تشمل هذه الحقوق حق الملكية و الحقوق المنفردة عنها أما الحقوق العينية التبعية droits r els accessoires فهي تلك الحقوق التي تحول لشخص سلطة مباشرة على شيء معين بالذات و لكنها لا تقوم مستقلة بذاتها و إنما تستند إلى حق شخصي تقوم ضمانا للوفاء به ، فهي لا تحول السلطات الثلاثة لصاحبها من استعمال و استغلال و تصرف (1) .

(1) د. محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 22 .

و حق الملكية *droit de propri t* هو أوسع الحقوق العينية الأصلية من حيث السلطات فهو يمنح لصاحبه سلطة على الشيء تمكنه وحده من استعماله و استغلاله و التصرف فيه في حدود القانون⁽¹⁾ ، و تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة و هو حق دائم و مؤبد و لا تسقط بالتقادم و لا بعدم الاستعمال ، و باقي الحقوق العينية الأخرى جميعا تعد فروعاً مشتقة منه و هي حق الانتفاع ، حق الاستعمال و السكنى ، حق الارتفاق ، حق الحكر و هذا الأخير غير مأخوذ به في القانون الجزائري .

فالحق العيني الذي يهمننا في موضوعنا هذا حق الانتفاع الذي يسمى باللغة اللاتينية *I ususfructus* ، مكون من كلمتين *usus* أي الاستعمال و *fructus* أي الاستغلال و باللغة الفرنسية *droit d usufruit* الذي يعد حقاً عينياً أصلياً متفرعاً عن حق الملكية ، فلصاحب حق الملكية أن يتصرف في الشيء المملوك له و استعماله ، و قد يبقى المالك لنفسه سلطة التصرف في الشيء المملوك له و يعطي لغيره حق استعماله و استغلاله فيصبح للمالك ملكية و تسمى " ملكية الرقبة " *nue propri t* و لمن أصبح له حق الاستعمال و حق الاستغلال على ذات الشيء له " حق الانتفاع " ⁽²⁾ ، و يكتسب حق الانتفاع أيضاً بطرق أخرى حددها القانون ، و هذا الحق لم يرد بشأنه تعريفاً في القانون الجزائري ، لذلك نلجأ في بحثنا هذا إلى محاولة تعريفه على ضوء بعض التعريفات الفقهية ، و قد حظي هذا الحق باهتمام كبير من المشرع الجزائري منذ الاستقلال فتغيرت النصوص التي تنظمه بتغيير الأوضاع

(1) Jan . loui Bergel . La propri t Dalloz 1994 , page 25 .

(2) د. محمد كامل مرسي باشا ، الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الثاني ، أنواع الملكية الحقوق المنفردة عن حق الملكية ، الطبعة الثانية ، المطبعة العالمية ، ص 490 .

P. Dupont Delestrain , op.cil , page 578 .

الاقتصادية و الاجتماعية و هذا بموجب قوانين خاصة التي قد تحد من عمومية القانون العام و هو القانون المدني الذي ينظم هذا الحق ، و قد نستدل في بعض الحالات بقوانين أخرى إذا ما رأينا أن المشرع الجزائري لم يورد نصا خاصا ببعض الحالات و هي على سبيل الاستدلال فقط دون أن تكون دراسة مقارنة .

و تكمن أهمية دراسة موضوع حق الانتفاع في أن الحقوق العينية الأصلية لم تنل قدرها الكافي في دراستها في إطار القانون الجزائري لا بصفة عامة و لا بصفة خاصة ، أي كل حق عيني أصلي تختص به دراسة خاصة ، رغم أن القانون الجزائري على غرار القوانين الأخرى قد نص على حق الانتفاع سواء في القانون العام و هو القانون المدني أو بعض القوانين الخاصة فقد نص عليه في الباب الثاني المتعلق بتجزئة حق الملكية في فصله الأول الخاص بحق الانتفاع و حق الاستعمال و حق السكنى و نص على أحكام حق الانتفاع في المواد من 844 منه إلى المادة 854⁽¹⁾ ، في حين أن هذه المواضيع قد حظيت باهتمام كبير من طرف الفقهاء الذين قاموا بدراستها في إطار قوانينهم سواء في إطار القانون المصري أو القانون اللبناني أو القانون السوري ، و من هذه الحقوق حق الانتفاع موضوع دراستنا الحالية الذي لا نجد له مرجعا في إطار القانون الجزائري ، كذلك من خلال هذا الموضوع نحاول معرفة مدى تطابق الأحكام العامة التي تحكم حق الانتفاع في إطار القانون العام (القانون المدني) و الأحكام الموجودة في بعض القوانين الخاصة .

و من خلال هذا قد تطرح علينا عدة إشكالات و تساؤلات بصدد بحثنا في هذا الموضوع يمكن حصرها فيما يلي : ماهية حق الانتفاع ؟ ما مدى عمومية خصائص هذا الأخير ؟ كيف يكتسب هذا الحق ؟ و ما هي الآثار المترتبة عن

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 و المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، جريدة رسمية رقم 78.

اكتسابه؟ و ما هي أسباب انقضائه؟ و ما هي القيود الواردة على حق الانتفاع في بعض القوانين الخاصة كأحكام استثنائية عن القانون العام؟

كل هذه التساؤلات و الإشكالات نعالجها في موضوعنا هذا بتقسيمه إلى فصلين ، الفصل الأول نتعرض فيه إلى ماهية حق الانتفاع و أسباب كسبه ، نتطرق فيه إلى ماهية هذا الحق من تعريف و تمييز عن الأنظمة المشابهة له و التشريعات الخاصة التي مر بها ، و عرض خصائصه ، و أسباب كسب هذا الأخير ، و في الفصل الثاني نتعرض إلى آثار كسب هذا الحق بالنسبة إلى كل من المنتفع و مالك الرقبة و أسباب انقضاء هذا الحق .

الفصل الأول

ماهية حق الإنتفاع

و أسباب كسبه

الفصل الأول

ماهية حق الانتفاع و أسباب كسبه

سنتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين نحدد من خلالها كل من ماهية حق الانتفاع و أسباب كسب هذا الحق .

المبحث الأول : ماهية حق الانتفاع .

المبحث الثاني : أسباب كسب حق الانتفاع .

المبحث الأول

ماهية حق الانتفاع

لمعرفة ماهية حق الانتفاع سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى محاولة التعريف بهذا الحق كما نتعرف على خصائصه التي قد تميزه عن بعض الحقوق المشابهة له ، و هذا المبحث نقسمه إلى مطلبين .

المطلب الأول : مفهوم حق الانتفاع .

المطلب الثاني : خصائص حق الانتفاع .

الفصل الأول

ماهية حق الانتفاع و أسباب كسبه

سنتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين نحدد من خلالها كل من ماهية حق الانتفاع و أسباب كسب هذا الحق .

المبحث الأول : ماهية حق الانتفاع .

المبحث الثاني : أسباب كسب حق الانتفاع .

المبحث الأول

ماهية حق الانتفاع

لمعرفة ماهية حق الانتفاع سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى محاولة التعريف بهذا الحق كما نتعرف على خصائصه التي قد تميزه عن بعض الحقوق المشابهة له ، و هذا المبحث نقسمه إلى مطلبين .

المطلب الأول : مفهوم حق الانتفاع .

المطلب الثاني : خصائص حق الانتفاع .

المطلب الأول

تعريف حق الانتفاع

للوصول إلى مفهوم لحق الإنتفاع نتعرض في هذا المطلب إلى كل من تعريف هذا الحق في القانون الجزائري ، إن وجد له تعريف في إطار مواده ، و إن لم يرد تعريفا له ، كما نستعرض إلى تمييزه عن بعض الأنظمة المشابهة له تفاديا للخلط بينها فيما يخص الأحكام التي تنظم كل منها ، و أخيرا سوف نستعرض مختلف التشريعات الخاصة التي جاءت تنظم هذا الحق في القانون الجزائري ، حتى نتمكن من حصر دراستنا اللاحقة على ضوء القوانين التي لا تزال سارية المفعول ، و بهذا نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع :

الفرع الأول : تعريف حق الانتفاع .

الفرع الثاني : التطور التشريعي لحق الإنتفاع في القانون الجزائري .

الفرع الثالث : تمييز حق الإنتفاع عن بعض الحقوق المشابهة له .

الفرع الأول : تعريف حق الانتفاع .

لم يرد تعريفا لحق الانتفاع التقنين المدني الجزائري و إنما تطرق مباشرة إلى أسباب كسب هذا الحق ، و لاستيفاء تعريف له نستدل ببعض التعاريف الفقهية حيث لو أخذناه على عمومته بالقول أنه " حق للمنتفع في إستعمال ملك غيره و استغلاله " فهذا التعريف يشوبه عيب فهو أوسع مما يجب ، فهو يشمل أي حق

للشخص في الانتفاع بملك غيره و استغلاله ، فيدخل حق المنتفع كما يدخل حق المستأجر و حق المحتكر ، و الانتفاع يكون بموجب حق شخص كما هو الأمر بالنسبة لحق المستأجر ، أو بموجب حق عيني كما هو الأمر في حق المنتفع و حق المحتكر⁽¹⁾ ، لذلك يجب أن نأخذ بخصائصه لإمكانية تعريفه ، و هذا ما أخذ به اغلب الفقه في تعاريفهم فقد عرفه الدكتور زهدي يكن " هو الحق المقرر على ملك الغير و الذي نحوله استعماله و استغلاله لمدة معينة بحيث ينتهي بوفاء المنتفع على أن يحافظ على جوهر الشيء و مادته ، و ينشأ حق الانتفاع بمجرد إرادة الإنسان و يمكن إنشاؤه لأجل أو بشرط تعلقي أو إلغائي ، فحق الانتفاع بذلك يأخذ من حق الملكية من عنصرين من عناصرها الثلاثة هما : حق الاستعمال و حق الاستغلال و يبقى للمالك حق التصرف " (2) .

كما أن الدكتور وهبة الزحيلي سماه " بالملك الناقص" و قسمه إلى ثلاثة أنواع : ملك العيني فقط و ملك المنفعة الشخصي أو حق الانتفاع و ملك المنفعة العيني أو حق الإرفاق ، و الذي يهمننا في هذا التقسيم هو ملك المنفعة الشخصي أو حق الانتفاع و قد قسمه بدوره إلى خمسة أقسام :

1 - الإعارة 2 - الإجارة 3 - الوقف 4 - الوصية 5 - الإباحة⁽³⁾ .

و يتميز هذا الملك أو حق الانتفاع بأنه ملك ناقص يقبل التقييد بالزمان و المكان و الصفة عند إنشائه ، و أنه غير قابل للتوارث⁽⁴⁾ ، و لصاحب حق المنفعة

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة

عن حق الملكية (حق الانتفاع و حق الارتفاق) ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت - لبنان - الجزء التاسع ، ص 1220 .

(2) الأستاذ زهدي يكن ، الملكية و الحقوق العينية الأصلية ، منشورات المكتبة العصرية ، صيدا - بيروت - ص 175 .

(3) عند الحنفية المنفعة لا تورث باعتبارها ليست مالا ، أما عند باقي المذاهب فهي تورث لأنها مال .

(4) د. وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي و أدلته ، الجزء الرابع ، دار الفكر ، ص 492 .

تسلم العين و لو جبرا عن مالكها و تكون أمانة في يده ، و ألزم المنتفع بدفع جميع النفقات التي تحتاجها العين ، و عليه أيضا تسليم العين إلى المالك بعد استيفائه منفعتيه منها إلا إذا تضرر المنتفع ، كما إذا لم يحن وقت حصاد الزرع في الأرض المنتفع بها ، فله إبقاءها بيده حتى موسم الحصاد شرط دفع أجر المثل ، و حق المنفعة هو حق مؤقت ينتهي إما بانتهاء الأجل أو هلاك العين المنتفع بها ، أو وفاة المنتفع ، و قد عرفه الدكتور عبد المنعم فرج الصده على أنه : " حق عيني يحول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله مع وجوب المحافظة على ذات الشيء لردده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع " (1) .

و يعرف الفقه الفرنسي عادة حق الانتفاع تعريفا أقرب إلى الدقة ، على النحو التالي : حق الانتفاع هو الحق العيني بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لردده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع ، الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع (2) .

و فمن كل التعاريف السابقة نستطيع تعريف حق الانتفاع بصفة عامة على أنه : " حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يحول للمنتفع استعمال الشيء و استغلاله فقط دون التصرف فيه إذ يبقى التصرف للمالك و يسمى " مالك الرقبة " و يرتب اكتساب هذا الحق حقوقا يتمتع بها المنتفع و واجبات يلتزم بها في مقابل ذلك ، و هو حق مؤقت ينتهي بوفاة المنتفع أو بانتهاء المدة المحددة له في العقد الذي يربته أو الوصية و ينقضي كذلك بأسباب أخرى ، حددها القانون ، نتطرق لها لاحقا " .

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر - بيروت ، ص 861 .

(2) د. عبد الزراق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1201 .

و نصل إلى تعريف وافي لحق الانتفاع بعد دراسة خصائصه (1).

الفرع الثاني : التطور التشريعي لحق الانتفاع في القانون الجزائري .

سبق و أن قلنا أنه لم يرد تعريفا لحق الانتفاع في القانون الجزائري ، لكن هذا الأخير قد حظي بالاهتمام الكبير من طرف المشرع الجزائري في تشريعات خاصة أخرى منذ الاستقلال ، فكان أول نص متعلق بحق الانتفاع خاص باستغلال الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية هو رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة و لقد منح هذا القانون بموجبه لمجموعات العمال متى توفرت فيهم الشروط التي حددها هذا الأمر حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الإستغلالات الفلاحية مجانا ، لكنه غير قابل للنقل و التنازل و الحجز و هذا ما جاء في المواد من المادة 02 إلى المادة 06 من هذا الأمر ، ثم أدمجت في المواد 858 و ما يليها من القانون المدني .

ففي المادة الثانية من الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 تنص على ما يلي : " تمنح الدولة الإستغلالات الفلاحية المسيرة ذاتيا إلى مجموعات العمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة ، و الاستفادة من جزء من ثمارها و منتجاتها حسب أعمالهم " ،

(1) اختلفت المذاهب بين إن كان ملك المنفعة و حق الانتفاع حيث أن الخنفية يرون أنه لا فرق بينهما و هما شيء واحد فللمنتفع أن ينتفع بنفسه أو أن يملك غيره المنفعة ، إلا إذا وجد مانع صريح من قبل مالك العين أو مانع يقتضيه العرف و العدة ، و حق الانتفاع بالمرافق العمومية كالمدراس و الحمامات و المشافي مقيد بالمنتفع فقط و ليس له تملك غيره و هذا الرأي معمول به قانونا ، أما المالكية فيرون أن هناك فرق بينهما ، فملك المنفعة اختصاص يكسب صاحبه أن ينتفع بنفسه و أن يملكها لغيره بعوض أو بغير عوض و أما حق الانتفاع فهو مجرد رخصة بالانتفاع الشخصي بناء على إذن عام كحق الانتفاع بالمنافع العامة ، أو إذن خاص كحق الانتفاع بملك شخص أذن له به ، كركوب سيارته فليس للمنتفع أن يملك المنفعة لغيره فتمليك الانتفاع هو أن يباشر المنتفع بنفسه و تملك المنفعة أعم و أشمل فيباشر بنفسه و يمكن غيره من الانتفاع بعرض كالإحارة و بغير عوض كالإعارة ، راجع في ذلك د. وهبة الزحيلي ، مرجع مرجع ، ص 493 .

و في المادة الخامسة من نفس الأمر تنص على أنه : " لا يجوز التصرف في الأراضي و مباني الإستغلات الفلاحية المسيرة ذاتيا ، أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية ، في حين نصت المادة السادسة من نفس الأمر على أنه : " لا يجوز حجز الأموال المنقولة و العقارية التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا " (1) .

ثم جاء قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 71- 73 المؤرخ في 08/11/1971 (2) المتعلق بالثورة الزراعية ، و قد تنازلت فيه الدولة عن حق الانتفاع بصفة مؤبدة و بدون مقابل لمستحقي هذه الأراضي و هو حق عيني قابل للنقل إلى فرع الذكور دون الإناث على عمود نسب المستحق و هذا ما نصت عليه المادة 124 من هذا الأمر: " تمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد و يمكن انتقالها إلى فرع ذكر على عمود نسب المستحق " فحق الانتفاع حسب هذا الأمر هو حق مؤبد غير محدد بأجل و بدون أي مقابل و يسقط عنهم هذا الحق في حالة عدم المساهمة الفعلية في الإنتاج سواء كان المستغل مالكا أو غير مالك و هذا ما نصت عليه المادة الثانية (02) من نفس الأمر : " لا حق في الأرض للمالكين الزراعيين الذين يساهمون فعليا في الإنتاج ، و يسقط حق كل مستغل سواء كان مالكا أو غير مالك يهمل فلاحه أرضه " .

و جاءت المادة 22 منه تنص على منع التصرف في الأراضي أو حجزها أو توقيع رهون أو عقود إيجار أو مزارعة عليها ، و منه فُـن هذا الحق ليس حقا عينيا عقاريا

(1) الأمر رقم 68- 653 المؤرخ في 30/12/1968 المتعلق بالتفسير الذاتي في الفلاحة ، الجريدة الرسمية رقم 15 .

(2) الأمر 71- 73 المؤرخ في 08- 11- 1971 المتعلق بالثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية رقم 97 .

لأن المنتفع يملك سوى استغلال الشيء لنفسه و على الشيوع دون أن يملك حق التصرف فيه .

و لكن و خلافا لهذه النصوص جاء القانون رقم 87-19⁽¹⁾ المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، و الذي ورد في نص مادته السادسة " تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة ، بمنح حق الانتفاع الدائم مقابل أتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعائها و كيفية تحصيلها و تخصيصها في القوانين المالية " .

فحق الانتفاع وفقا لهذه المادة يمنح بصفة دائمة مقابل أتاوى تقدم من طرف المستفيدين تحدها قوانين المالية ، و ذلك بتوافر شروط حددها المادة 10 من هذا القانون و التي تنص : " تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم تكن لهم موافق غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني .

تمنح هذه الحقوق بالدرجة الأولى للعمال الدائمين و غيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون ، و ذلك بصدد الأراضي المشار إليها في المادة الأولى أعلاه .

كما يمكن منح هذه الحقوق الجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهمة مهندسين و تقنيين فلاحيين و عمال موسميين و كذا الفلاحين الشباب ، على

(1) القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الجريدة الرسمية رقم 50.

الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية من قبل العمال المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة .

و في كل حالة من هذه الحالات المشار إليها أعلاه ، تمنح الأولوية للمجاهدين و ذوي الحقوق" (1) .

يستفاد من هذه النصوص أن الدولة تمنح بمقابل حق انتفاع عيني عقاري دائم يمنح على الشيوع و بالتساوي بين الأعضاء و أنه قابل للنقل و التنازل و الحجز للمستفيدين الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه ، كما نص على إمكانية منح هذا الحق استنادا بصفة فردية بالنسبة للأراضي المتبقية بعد تكوين المستثمرات الجماعية طبقا لشروط التي أوردتها المادة 37 منه .

ما يمكن قوله أن هذا القانون و الذي ألغى المواد 858 و ما يليها من القانون المدني التي تتعلق باستغلال الأراضي التي تمنحها الدولة و التي سبق التكلم عنها و كذا كل النصوص المخالفة له بما فيها أحكام قانون الثورة الزراعية ، هو أنه جعل هذا الحق حق عيني عقاري و بالتالي حول للمنتفع سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به يمكن التصرف فيه و لكن بالقيود المحددة قانونا.

(1) قانون 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 الخاص بالتوجيه العقاري جريدة رسمية رقم 49 .

الأمر 95 - 26 المؤرخ في 25/06/1995 يعدل و يتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 الخاص بالتوجيه العقاري .

حق الانتفاع الدائم الوارد في القانون رقم 87 - 19 مستمد من تشريعات أخرى أهمها ما يعرف بـ Entiphitrasic بأنفيوز في القانون الروماني و الفرنسي و هي إيجارات طويلة الأمد تصل إلى 99 سنة تيرم لاستثمار الأراضي البور ، و ترقب حق عينا عقاريا يمكن التنازل عنه و الحجز عليه مقابل أتاوة ضئيلة ، كذلك هذا الحق معروف في الشريعة الإسلامية بحق الحكر الذي جاء بهدف التحايل على أحكام الوقف لجمودها و أخذت به بعض التشريعات العربية مع تحديد أقصى مدة بـ 60 سنة ، المشرع الجزائري تأثر بهذه التشريعات عندما فسخ حق الانتفاع المؤبد لكنه أورد شروطا واضحة لم ترد في هذه التشريعات

و راجع نص أو تشريع ينظم هذا الحق في التشريع الجزائري القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 الخاص بالتوجيه العقاري الذي تم تعديله بموجب رقم 95 - 26 المؤرخ في 25/06/1995، الذي أورد تعديلات خاصة باسترجاع الأراضي المؤممة من طرف ملاكها الأصليين ، فالأراضي المؤممة التي أصبحت بعد تأميمها محلا لحق انتفاع دائم أي أدمجت ضمن مستثمرات فلاحية ، فلا تعاد إلى ملاكها الأصليين و إنما تستوجب التعويض عنها كحماية للمنتفع من فقد حقه .

الفرع الثالث : تمييزه عن بعض الأنظمة المشابهة له .

أول مصطلح قد يقع الخلط بينه و بين حق الانتفاع هو الإيجار location الذي نعرفه على أنه : " تمكين المستأجر من العين المؤجرة من طرف المؤجر لمدة معينة مقابل ثمنه معلوم " ⁽¹⁾ ، و قد جاءت المادة 467 : " ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر " ، و بالتالي أول فرق بينهما هو سند الإنشاء حيث أن حق الانتفاع قد ينشأ بعدة أسباب أما الإيجار فإنه ينشأ بموجب عقد .

و المؤجر ملزم بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ، أما المنتفع فله حق عيني يقع مباشرة على الشيء المنتفع به و لا يتوسط بينهما مالك الشيء و إنما عليه أن لا يتعرض له في انتفاعه ، فحق الإيجار هو حق شخصي حتى و لو انصب على عقار في حين أن حق الانتفاع هو حق عيني أي ينصب على الشيء مباشرة دون وساطة ، و المؤجر ملزم بإصلاح العين المؤجرة بخلاف حق الانتفاع ⁽²⁾ .

(1) د. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار ، العارية - المجلد السادس - القسم الأول - ، دار النهضة العربية - القاهرة 1963 - ، ص 3 و 21 . رقم

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق ، ص 1201 .

P.Dupont Defestrain , op.cit , page 52 .

و إذا كان محل حق الانتفاع عقارا يعتبر مالا عقاريا⁽¹⁾ يجوز رهنه رهنا رسميا بخلاف ما إذا كانت العين المؤجرة عقارا فإن حق المستأجر وهو حق شخصي لا يعتبر مالا عقاريا بل مالا منقولاً لا يجوز رهنه رهنا رسميا ، و للمنتفع الحق في التزول عن حقه دون تدخل المالك في حين أن المستأجر لا بد له من الرجوع إلى المؤجر باعتبار نزول المستأجر عن حقه الشخصي للغير حوالة حق فتقتضي إعلان المؤجر بها .

فإذا كانت العين عقارا فيستوجب التزول عن حق الانتفاع التسجيل باعتباره انتقالا لحق عيني عقاري فيقتضي التسجيل سواء بالنسبة للغير أو فيما بين المتعاقدين⁽²⁾ في حين أن نزول المستأجر عن حقه الشخصي يبقى حوالة فلا يجب التسجيل ، و للمنتفع أن يرفع دعوى عينية لحماية حقه كبقية دعاوى الاستحقاق على أساس أن حقه عينيا و تسمى بـ " دعوى تقرير حق الانتفاع " ⁽³⁾ .

يتميز حق الانتفاع عن حق الحكر الذي نستمد تعريفه من الشريعة الإسلامية على أنه " حق يخول المحتكر الانتفاع بأرض الغير مدة طويلة مقابل أجرة المثل ، و ذلك بالبناء أو الغرس ، إلا أن هذه الملكية تكون مؤقتة لأنها تنتهي بانتهاء حق الحكر ، و يضيق نطاق الحكر في الوقت الراهن لأنه لا يجوز إلا على الأراضي الموقوفة حيثما تقتضي بذلك ضرورة أو مصلحة و ذلك بناء على إذن من المحكمة⁽⁴⁾ و يتميز حق الحكر عن حق الانتفاع أن حق الحكر ينتقل إلى الورثة و يدوم ستين

(1) هذا ما نصت عليه المادة 684 ق م ج : " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار ، بما في ذلك حق الملكية و

كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " .

د. محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 208 .

(2) المستشار أنور طلبية ، الشهر العقاري و المقايضة بين التصرف ، ف 1996 ، ص 265 - 266 .

(3) د. محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 209 .

(4) د. حمدي عبد الرحمن ، د. سهر منصر ، مبادئ القانون - نظرية الحق - مصادر الالتزام و أحكامه - ملتزم الطبع و

النشر ، دار الفكر العربي ، ص 19 .

سنة (1)، أما حق الانتفاع فينتهي بوفاء المنتفع ، و الحق الأول يرد على أرض الغير أمد حق الانتفاع فقد يرد على المنقول أو العقار .

كما يتميز حق الانتفاع عن حق الارتفاق droit de servitude الذي تعرفه المادة 867 ق م ج على أنه : " هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال " ، فالارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر ، فإذا كان لصاحب منزل أن يفتح نوافذ على أرض جاره كان صاحب حق ارتفاق يسمى بارتفاق المثل مثلا ، فيتميز بذلك هذا الحق عن حق الانتفاع في أن هذا الأخير يتقرر على عين معينة لفائدة شخص في حين أن حق الارتفاق يتقرر على عقار و يسمى بالعقار الخادم لمنفعة عقار آخر يسمى بالعقار المخدوم ، كما أن حق الانتفاع ينتهي حتما بوفاء المنتفع بينما حق الارتفاق هو حق دائم يبقى ما بقي العقار دون النظر إلى المالك (2) .

لنميز حق الانتفاع عن حق الاستعمال و حق السكنى droit d'usage et droit d'habitation ، نعرف حق الاستعمال على أنه : " هو حق عيني يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره و يخول صاحب هذا الحق استعمال الشيء لنفسه و لأسرته " ، فهو إذن فرع عن حق الانتفاع (3) فإذا كنا بصدد أرض زراعية كان لصاحب حق الاستعمال زراعتها للحصول على غلتها الطبيعية ، و ليس له أن يؤجرها للغير لأنه لا يملك سلطة الاستغلال و حق الاستعمال هذا مقصور فقط على نوع معين من

(1) زهدي يكن ، المرجع السابق ، ص 179، 180 .

- د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 127

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، 1202 .

(3) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1202 .

الاستعمال و هو السكنى فمحله يكون دارا سيكن فيها صاحب الحق و أسرته و بالتالي فهو لا يرد إلا على عقار في حين أن حق الانتفاع يحتوي على عنصري الاستغلال و الاستعمال معا ، و بالتالي فحق الاستعمال و حق السكنى هما عبارة عن صورتين الانتفاع على نطاق محدود أي أن كل منهما يعتبر صورة مقيدة لحق الانتفاع ، حيث يتحدد نطاقها بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو و أفراد أسرته الخاصة لأنفسهم إذ يراعى في تقدير هذين الحقين سد حاجة المستفيد و عائلته فقط¹ ، و تعتبر هذه الحقوق مؤقتة أيضا ينتهي بأقرب الأجلين : وفاة المستفيد أو الأجل المحدد في الاتفاق (2) .

و بالتالي فهذين الحقين يتميزان عن حق الانتفاع في أن هذا الأخير قد يرد على كل من العقار أو المنقول ، أما حق الاستعمال و السكنى فيرد على العقار فقط لأن محله يكون دارا للسكن أي وجه من وجوه الاستعمال فهو يرتبط بالعقارات المبنية و لا يجوز لصاحب هذا الحق استعمال العقار في غير السكنى ، فليس له أن يستغله بتأجيره للغير أو يفتح فيه متجرا مثلا .

كما أن صاحب هذا الحق يتحمل نفس التزامات المنتفع من حفظ مادة الشيء، و وضع كشف بالأشياء المسلمة إليه و بتقديم كفالة بما قبل تسلمها ، النفقات العادية و الضرائب و هذا طبقا لنص المادة 857 ق م ج التي تنص على أنه " تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال و حق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين و ذلك مراعاة للأحكام المتقدمة " .

(1) د. محمد حسنين منصور ، مرجع سابق ، ص .

د. توفيق حسن فرج ، المرجع السابق ، ص 496 .

(2) د. حمدي عبد الرحمن ، د. سهير منتصر ، مرجع سابق ، ص 19 .

كما يتميز هذا الحق عن حق الإنتفاع على أنه غير قابل للتنازل عنه إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي هذا ما نصت عليه المادة 856 في حين أن حق الإنتفاع حق عيني قابل للتنازل عنه دون هذا القيد .

المطلب الثاني

خصائص حق الإنتفاع

نتعرض في هذا المطلب إلى الخصائص المميزة لهذا الحق و التي تساعد في تعريفه تعريفا كاملا بما أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا له في القانون المدني الجزائري ، و هذه الخصائص نقسمها إلى ثلاث فروع و تكون كما يلي :

الفرع الأول : أنه حق عيني .

الفرع الثاني : ينتهي حتما بوفاة المنتفع .

الفرع الثالث : يقع على شيء غير قابل للإستهلاك .

الفرع الأول : أنه حق عيني .

و هذه الخاصية هي التي تميز حق الإنتفاع عن الإيجار الذي هو حق شخصي حيث يمكن المؤجر المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة أو حق الإنتفاع فهو حق يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء و يترتب على ذلك أن المالك ليس ملزما قبل المنتف بتمكينه من الإنتفاع و إنما كل ما عليه هو أن لا يتعرض للمنتفع في مباشرة حقه و لا يلتزم نحوه بشيء (1) و يأتي بيان ذلك لاحقا .

(1) د. توفيق حسن فرج ، الحقوق العينية الأصلية ، الدار الجامعية ، ص 275 .

-حمد حسنين منصور ، مرجع سابق ، ص 59 .

-د. عبد الراق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1201 .

-د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 862 .

و إذا كان حق الانتفاع محله عقارا فإن حق الانتفاع يعتبر مالا عقاريا و هذا ما نصت عليه المادة 684 ق م ج المذكورة سابقا يجوز رهنه رهنا رسميا ، و إذا نزل المنتفع عن حقه للغير فإنه يترل عن حق عيني لا يقتضي تدخل المالك ، و انتقال محل حق الانتفاع العقاري للغير يعتبر انتقالا لحق عيني عقاري فيقتضي التسجيل سواء بالنسبة إلى الغير أو فيما بين المتعاقدين (1) .

و إذا كان حق الانتفاع حقا عينيا فإنه يتميز عن حق الملكية كونه يتقلها و ينتقص منها فحق الملكية يشمل ثلاثة عناصر : حق الاستعمال ، حق الاستغلال و حق التصرف ، أما حق الانتفاع فيشمل فقط حقين هما : حق الاستعمال و حق الاستغلال يجرى الملكية من هذين العنصرين فلا يبقى لها سوى عنصر واحد و هو حق التصرف *droit de disposition* و من ثم تصبح الملكية المثقلة بحق الانتفاع ملكية غير كاملة و تسمى بملكية الرقبة ، و يجتمع في المال الواحد حقان عينيان حق الرقبة للمالك و يسمى ملك الرقبة و حق الانتفاع للمنتفع و كل منهما ليسا شريكين على الشيوع في المال .

فالشيوع لا يكون إلا في حقوق من طبيعة واحدة تتراحم على الشيء الواحد أما طبيعة حق الرقبة فتختلف عن طبيعة حق الانتفاع ، و على ذلك لا يجوز لمالك الرقبة و لا للمنتفع أن يطلب قسمة المال ، كما يجوز ذلك للمالك في الشيوع و يبقى لكل منهما حقه مستقل عن الآخر دون تراحم بينهما ، لكن يصح أن يكون كل منهما مملوكا على حدى أي مملوكا على الشيوع لعدة أشخاص ، فيجوز عندئذ للشريك على الشيوع في الرقبة أو في حق الانتفاع طلب القسمة (2) .

(1) الأمر رقم 76 - 105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 102 .

- د. عبد المنعم فرح الصدة ، مرجع سابق ، ص 862 .

و طبقا لنص م 847 - 2 " فللقاضي أن يترع العين من تحت يده ... " و هذا ما يدل على أن هذا الحق يرد على شيء معين بالذات ، و بالتالي فهو حق عيني - و بالرجوع إلى القانون 87 - 19 في مادته الثامنة التي تفيد أن صاحب حق الانتفاع في المستثمرة الفلاحية له أن يتنازل عن حقه و لكن شروط أوردها و ذلك دون أن تلزم تدخل مالك الرقبة في ذلك و إنما يستطيع أن يستعمل حقه في الشفعة فقط طبقا لنص المادة 24 من ق 90 - 25 التوجيه العقاري ، و مالك الرقبة في هذه الحالة هي الدولة . كذلك في نفس المادة الثامنة بنيت أنه قابل للحجز و بالتالي يجوز رهنه و إن كان محله عقارا يجوز رهنه رهنا رسميا و هذا ما يبين أنه حق عيني ، فهو يقع على أراضي فلاحية و المنتفع بها يستأجر بها مباشرة دون تدخل مالك الرقبة ليتمكنه من ذلك .

الفرع الثاني : أنه ينتهي حتما بموت المنتفع .

تنص المادة 852 ق م ج : " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فإذا لم يعين أجل عد مقررًا لحياة المنتفع و هو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين... " ، حيث أن حق الانتفاع لا يبقى بعد موت المنتفع بل يرجع إلى مالك الرقبة فتعود لهذا الأخير ملكية العين كاملة *pleine propriété* ، - و هذا خلافاً حق المستأجر - حيث أنه لا ينتهي بموت المستأجر و إنما بأسباب استثنائية أخرى مذكورة في القانون المدني .

لكن هذا لا يعني أن حق الانتفاع يجب أن يدوم طوال حياة المنتفع و إنما قد يكون محدد الأجل سواء كان أجلا قصيرا أو طويلا و متى انتهى الأجل انتهى حق

الانتفاع و لو قبل موت المنتفع⁽¹⁾ ، و لكن العكس بالعكس فإذا مات المنتفع قبل انتهاء الأجل فإن حق الانتفاع ينتهي حتما رغم أن الأجل لم ينقصر .

و الحكمة من انتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع يرجع إلى أن حق الانتفاع يشل من تداول المال المنتفع به حيث أنه يتقل الملكية فلا يصبح للمالك الأصلي سوى ملكية الرقبة الأمر الذي يعيقه عن التصرف في ملكه ، كما أن المنتفع لا يملك الرقبة حتى يستطيع التصرف في ملكية المال كاملة و لا مالك الرقبة يسر له أن يجد مشتريا للرقبة و هي عاطلة عن حق الانتفاع فيصبح المال في وضع اقتصادي غير مرغوب فيه⁽²⁾ فحق الانتفاع يشل إلى حد ما تداول المال ، و لذلك عين المشرع كحد أقصى لنهاية هذا الحق يتمثل في حياة المنتفع فلا ينتقل هذا الحق إلى ورثته فتعود الملكية كاملة إلى مالك الرقبة الذي يمكنه بعد ذلك من التصرف فيه .

و كاستثناء لهذه القاعدة و لكنه استثناء مؤقت و ليس دائم أنه بانتهاء حق الانتفاع إما بموت المنتفع أو بانتهاء الأجل و الذي جاء في نص المادة 852 ق م ج حيث تنص : " و إذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن " ، حيث من نص المادة يفهم أن حق الانتفاع لا ينتهي في هذه الحالة حتى و لو مات المنتفع و لو انتهى الأجل ، فإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة بزرع قائم أبقيت أو تركت للمنتفع بعد انقضاء الأجل أو لورثته بعد وفاة المنتفع حتى يتم إدراك الزرع لكن قام المشرع بوضع شرط

(1) د. محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 28 .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1204 .

- د. توفيق حسن فرج ، مرجع سابق ، ص 277 .

لفائدة المالك حيث أنه و باستمرار انتفاع المنتفع أو الورثة حسب الحالة بهذا الشيء فهذا يضر بمصلحة مالك الرقبة لذلك وضع المشرع شرطا و هو أن يتم دفع أجره إيجار الأرض عن الفترة ما بين انتهاء حق الانتفاع إلى غاية إدراك الزرع ، و حق الانتفاع لا ينتهي فقط بالوفاة و إنما ذكر المشرع الجزائري أسبابا أخرى لانتهائه في نص 853 ق م ج إما بهلاك الشيء أو بعدم الاستعمال لمدة 15 سنة طبقا للمادة 854 ق م ج .

كما أن هناك استثناء آخر لهذه الخاصية جاءت في القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 1987/12/08 ، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، في المادة السادسة منه التي تنص : " تمنح الدولة الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعاؤها و كفيات تحصيلها و تخصيصها في قوانين المالية " ، فهذه المادة تعد استثناء عن القاعدة الأصلية و هي أن حق الانتفاع طبقا لهذه المادة دائم droit d'usufruit perpétuelle غير محدد الأجل لا أجل قصير و لا طويل و هذا استثناء عن المادة 852 ق م ج " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين " .

و لكن يمكن التساؤل : ما مدى عمومية هذه الخاصية ؟

فكما تطرقنا سابقا في المادة 852 ق م ج : أن حق الانتفاع ينتهي بانتهاء الأجل أو بموت المنتفع و استثنى فيها حالة واحدة التي تطرقنا إليها سابقا و هي حالة ما إذا انتهى الأجل أو توفي المنتفع و بقي فيها الزرع قائما فتبقى للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع مقابل دفع أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن ينتهي معها حق الانتفاع و تعود الملكية كاملة إلى مالك الرقبة .

لكن بالرجوع إلى القانون رقم 87 - 19 المذكور سابقا في المادة 08 منه " تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتان 6 و 7 من نفس القانون ، و الممنوحة على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل و التنازل و الحجز طبقا لأحكام هذا القانون و التشريع المعمول به " (1)

طبقا لهذه المادة يتوضح أن المشرع قد وضع استثناء حيث جعل حق الانتفاع قابلا للتصرف فيه و نقله للورثة و الحجز عليه فقد أضاف المشرع في هذا القانون للمنتفع بالإضافة إلى حق الاستعمال و حق الاستغلال حقا آخر و هو حق التصرف في حق الانتفاع دون ملكية الرقبة ، كما سمح بأن ينتقل هذا الحق إلى الورثة و أنه يمكن الحجز عليه لاستيفاء الديون التي تقع على عاتق المنتفع .

حسب هذا القانون ينتقل حق الانتفاع إلى الورثة شرط أن يقوم هؤلاء باستغلال و استعمال المستمرة التي يقع عليها هذا الحق سواء كانت مستمرة فلاحية جماعية أو فردية ، فإذا تعدد الورثة يمكن لهم أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق و الواجبات و يتكفل بالحقوق و الواجبات المقررة قانونا ، كما يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 من القانون رقم 87 - 19 و إذا تعذر على أحد الورثة ممارسة حقه سواء لعجز بدني مثبت قانونا أو ممارسة مهمة انتخابية فيقوم باختيار شخص على نفقته و يبقى هو الملزم بصفة شخصية و مباشرة بواجبات المستمرة (المادة 26 ، 27 ، من قانون 87 - 19) من كل ما سبق فقانون 87 - 19 جاء كاستثناء للقانون المدني في مادته 852 منه على أن حق الانتفاع ينتهي بوفاة المنتفع لكن في هذا القانون فإن حق الانتفاع ينتقل إلى الورثة لكن بوجوب توافر الشروط أن يقوم الورثة بخدمة المستمرة بصفة شخصية

(1) نفس الحكم الذي جاء في نص المادة 23 ، 26 ، 27 من القانون 87 - 19 ، المرجع السابق .

و مباشرة إلا إذا تعذر عليه ذلك فيختار شخص على نفقته يخلفه في ذلك ، و كذلك على الورثة أن يمثلوا لجميع الالتزامات و الواجبات التي كانت على عاتق مورثهم كخدمة الأرض بأنفسهم و المحافظة على طابعها الفلاحي .

لكن إذا توفي المنتفع و لم يكن له ورثة هنا نطبق الأحكام الخاصة بالأراضي الشاغرة حسب نص المادة 853 من ق م ج و المادة 51 من القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن القانون الأملاك الوطنية و المواد 89 و 90 من المرسوم رقم 91 - 454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك (1) .

الفرع الثالث : حق الانتفاع يقع على شيء غير قابل للاستهلاك .

من خصائص حق الانتفاع أنه يقع على شيء غير قابل للاستهلاك حيث أنه إذا كان الشيء المنتفع به قابلاً للاستهلاك فكيف يمكن إعادته إلى مالك الرقبة بعد انتهاء حق الانتفاع به و مقتضى هذا أن يكون الشيء غير قابل للاستهلاك (2) .

لكن قد تطرح الإشكالية التالية : إذا أوصى شخص لآخر بحق الانتفاع بجزء من تركته و كان في هذا الجزء شيء قابل للاستهلاك ؟ فكيف يقوم بالانتفاع بهذا الشيء ؟

هذه الإشكالية قد أجاب عنها المشرع الفرنسي في القانون المدني الفرنسي في مادته 587 منه " إذا شمل حق الانتفاع أشياء لا يمكن استعمالها دون استهلاكها

(1) القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية رقم المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ، جريدة رسمية رقم 60 .

(2) د. محمد وحيد سوار ، شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية (الأشياء ، الأموال ، حق الملكية و الحقوق المنفردة عن حق الملكية ، أسباب كسب الحقوق العينية) ، مطبعة الداودي - دمشق 1979 ، ص 778 .

كالنقود و الغلال و الخمر ، كان للمنتفع الحق في استهلاكها بشرط أن يرد مثلها في الكمية و الصفة و الجودة " و قد نستخلص من هذه المادة أن المنتفع الذي ينقل له الشيء القابل للاستهلاك ليس هو مجرد حق انتفاع بل هو حق ملكية كاملة يبيح للمنتفع أن يستهلك الشيء ، على أن يرد مثله أو قيمته عند انتهاء حق الانتفاع و قد نسميه بشبه حق انتفاع (Quasi usufruit) (1) .

المشرع الجزائري نص في المادة 851 ق م ج " إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً و جب جرده و لزم المنتفع تقديم كفالة به فإن لم يقدمها بيع المال و وظيفته في شراء سندات عامة يستولي المنتفع على أرباحها ، و للمنتفع الذي قدم كفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع " ، من نص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد وجد نفس الحل لهذا الإشكال حيث يمكن للمنتفع أن يستعمل و يستغل الأشياء القابلة للاستهلاك على أن يرد مثلها أو قيمتها عند انتهاء حق الانتفاع شرط أن يكون قدم كفالة .

و بالتالي يصبح المنتفع مالكا لهذه الأشياء القابلة للاستهلاك و مدينا لمالك الرقبة بمثل الشيء أو بقيمته (2) و من هنا تتحول الرقبة من حق عيني هو مالك الرقبة إلى مجرد دائنية للملك في ذمة المنتفع و هذا هو الحكم الذي أخذ به المشرع الجزائري .

و جاء تعريف الأشياء القابلة للاستهلاك في المادة 685 ق م ج : " الأشياء قابلة للاستهلاك هي التي ينحصر استعمالها بحسب ما أعدت له في استهلاكها

(1) القانون الفرنسي أخذ هذه الفكرة من القانون الروماني ، فهو أول من رتب حق الانتفاع على الأشياء القابلة للاستهلاك لأن طبيعتها لا تتفق مع التزام المنتفع بأن يرد الشيء بذاته عند انتهائه ، ثم تطور هذا القانون و أجاز ذلك و سماه " شبه حق الانتفاع " .

P. Dupont Delestrain , op .cit , page 52 .

(2) يصبح مالك الرقبة في شبه حق الانتفاع مجرد دائن يراحم بقية الدائنين .

وإنفاقها " ، و الأشياء غير قابلة للاستهلاك التي تكون محلا لحق الانتفاع تتمثل في العقار و الأراضي الزراعية و المناجم و المحاجر و الآلات و المركبات و الأسهم و السندات و سائر القيم المنقولة التي لحاملها ، كما يكون محلا لحق الانتفاع الأشياء غير مادية كحق المؤلف و حق المخترع و الحقوق الشخصية (Créances) و الإيرادات المترتبة و الأسهم و السندات و سائر القيم المنقولة التي لحاملها و سندات القروض التي تعقدها الدولة كقروض الإنتاج .

بل أن حق الانتفاع نفسه يمكن أن يكون محلا لحق الانتفاع فيكون للمنتفع بحق الانتفاع هذا الحق و ثماره ، كذلك حق الارتفاق بشرط أن يشمل حق الانتفاع العقار المرتفق و حق الارتفاق معا فلا يترتب حق انتفاع على حق الارتفاق مستقلا عن العقار المرتفق ، و قد يكون محلا لحق الانتفاع شيء يلبى و يقدم بطول الاستعمال و الذي يرد إلى المالك بعد انتهاء حق الانتفاع على أن لا يصيبه تلف بخطأ من المنتفع⁽¹⁾ .

كما قد يكون مجموع من المال *universalité* محلا لحق الانتفاع ، سواء كان مجموعا قانونيا كالتركة ، أو مجموعا واقعا كالمتجر و القطيع من المواشي ، فإذا ورد الحق على مجموع قانوني فإن المنتفع يساهم في ديون هذا المجموع و إذا ما ورد على مجموع واقعي ، فإن المنتفع يعرض ما فقد أو استهلك من عناصر على أساس الحلول العيني⁽²⁾ .

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1207-1208 .

- د. محمد كامل مرسي باشا ، المرجع السابق ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، المطبعة العالمية ، ص 499 .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1207 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، المرجع السابق ، ص 864 - 865 .

و قد يترتب حق الانتفاع على الحصة الشائعة حيث جاء في نص المادة 1/714

ق م ج : " كل شريك في شيوخ يملك حصته ملكا تاما ، و له أن يتصرف فيها ... " فيكون للشريك إذن أن يتصرف في حصته الشائعة فيترتب عليها حق انتفاع للغير ، لكن يراعى أن حق الملكية الثابت للشريك المتصرف ⁽¹⁾ ، فالمنتفع تقتصر سلطاته على أعمال الإدارة المعتادة فله أن يستغل الحصة الشائعة و يحصل على ثمارها ، و يعتد برأيه لا برأي مالك الرقبة .

و قد ينقضي حق الانتفاع قبل القسمة ، و قد يبقى إلى ما بعد القسمة ، ففي الحالة الأولى أي قبل انقضاء الشيوخ تعود لمالك الرقبة كل سلطاته على الشيء التي كانت لصاحب حق الانتفاع ، أما في الحالة الثانية لو قسمت العين و انقضى الشيوخ و مع ذلك بقي حق الانتفاع و وقع في نصيب مالك الرقبة جزء مفرزا فإن حق الانتفاع ينتقل إلى هذا الجزء و ذلك إعمالا بنص المادة 852 ق م ج : " ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من شيء الهالك إلى ما قد يقابل قيمته ... " و من ثم فإن المشرع الجزائري أخذ بالحلول العيني فيما يتعلق بالعوض القائم مقام هلاك الشيء محل حق الانتفاع ، و على هذا فإن حق الانتفاع ينتقل إلى الجزء الذي آل إلى الشريك مالك الرقبة و ذلك حتى تنتهي المدة المحددة لانتفاع ⁽²⁾ ، و بوجه عام كل من يصلح أن يكون محلا لحق الملكية يصلح أن يكون محلا لحق الانتفاع .

و هذا التطبيق الشامل لحق الانتفاع يؤكد أفكارا و يثير أخرى ، فهو يؤكد أن الملكية يمكن أن يكون محلها شيئا غير مادي ، حيث يوجد نوع خاص من الملكية هو

(1) جمال خليل النشار ، تصرف الشريك في المال الشائع و أثره على حقوق الشركاء - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي و القانون المدني - دار الجامعة الجديدة للنشر ، ط 1999 ، ص 89 .

(2) جمال خليل النشار ، مرجع سابق ، ص 90-91 .

المبحث الثاني أسباب كسب حق الانتفاع

تنص المادة 844 ق م ج يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون يجوز أن يوصي بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصي به للحمل المستكن " (1)

فحسب هذه المادة يكون المشرع الجزائري قد حدد أسباب كسب هذا الحق بالعقد ، الشفعة ، التقادم بمقتضى القانون و الوصية ، و بالتالي فطرق الاكتساب الأخرى التي لا تتلاءم مع طبيعة حق الانتفاع لا يمكن أن تكون سببا من أسباب كسبه مثل الاستيلاء ، و كذلك الميراث لأن حق الانتفاع ينتهي بوفاة المنتفع إلا فيما ذكر سابقا كاستثناء في القانون رقم 87 - 19 ، و تستعصي طبيعة حق الانتفاع على الالتصاق فيبقى إذن من أسباب كسب الملكية التي تنطبق على حق الانتفاع الوصية ، العقد ، الشفعة ، و التقادم ، فحق الانتفاع كحق الملكية يمكن كسبه ابتداء و انتقالا بل قد يتميز عنها في أنه غالبا ما يكتسب ابتداء لا انتقالا حيث أن حق الملكية في الغالب لا تكتسب ابتداء إلا بالاستيلاء .

إن أول سبب ذكره المشرع كسب لكسب حق الانتفاع هو العقد ، فالمالك ملكية كاملة ينشئ حق الانتفاع على العين لمصلحة شخص آخر فيكون العقد في هذه الحالة منشئا لحق الانتفاع ابتداء ، و يكون العقد ناقلا لحق الانتفاع لا منشئا له في

(1) في نص المادة 844 خطأ مطبعي فبدلا من متعاقدين كما ورد في القانون المدني تصبح متعاقبين لأنها غيرت معنى مضمون المادة .

حالة نشوء هذا الحق بأي سبب من أسباب إنشائه جاز للمنتفع أن ينقل حقه الغير البيع أو مقايضة أو هبة .

فحق الانتفاع لا ينتقل بالوصية إلا ابتداء ، و ذلك لأنه لا يمكن الإيضاء بحق الانتفاع ينتقل إلى الموصى له بموت الموصي فإن حق الانتفاع ينتهي حتما بوفاة المنتفع، فلا يجوز للمنتفع الايضاء به و إنما يمكن للموصي أن يوصي ملكية كاملة للعين بحق الانتفاع بها و بذلك ينشأ حق الانتفاع ابتداء بالوصية و لا ينقله .

و حق الانتفاع لا يكسب بالشفعة إلا انتقالا حيث أن حق الانتفاع يكون قد تم إنشائه و ينتقل للشفيع عن طريق الشفعة و ينشأ هذا الحق بالعقد ، فالمالك ملكية كاملة يمكن له أن ينقل حق الانتفاع و يحتفظ هو بالرقبة ، كما يمكن كسب حق الانتفاع عن طريق التقادم المكسب القصير ، و التقادم المكسب الطويل و يقوم مقام التقادم المكسب القصير في العقار الحيازة بحسب النية في المنقول¹ .

و من كل ما سبق و رجوعا دائما إلى القانون المدني الجزائري في مادته 844

(ق م ج) تتمثل أسباب كسب حق الانتفاع في كل من :

- العقد

- الشفعة

- التقادم

- بمقتضى القانون

- الوصية

(1) د. حسن كيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها ، منشأة المعارف - الإسكندرية ، الطبعة الرابعة 1995 ، ص 280 .

- د . عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1212 - د. محمد وحيد الدين سوار ، ص 782 .

- د. توفيق حسن فرج ، مرجع سابق ، ص 279 .

المطلب الأول

العقد

يكسب حق الانتفاع عن طريق العقد بطريق مباشر عن طريق الإنشاء أو بالاحتفاظ بهذا الحق ، أو بنقله عن طريق البيع أو الهبة أو المقايضة أو الوفاء بمقابل، لذلك نقسم هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول : كسب حق الانتفاع بطريق الإنشاء .

الفرع الثاني : كسب حق الانتفاع بطريق الاحتفاظ به أو نقله .

الفرع الأول : كسب حق الانتفاع بطريق الإنشاء (par voie de constitution) .

و هذا الطريق مباشر فيرتب مالك العين عقارا كانت أو منقولا حق انتفاع على العين لمصلحة شخص آخر و يكون ذلك بعقد منشئ للحق العيني ، و أكثر ما يكون هذا العقد يباعا أو هبة و قد يكون مقايضة أو وفاء بمقابل ، أما البيع فإدار ، إذ يصعب تقدير قيمة حق الانتفاع و هي موقوفة على حياة المنتفع كما قدمنا ، فيصعب بذلك تقدير الثمن ، و أما المقايضة فأندر و لكن يمكن تصور أنه إذا تقايض شخصان على عينين فيكون لكل منهما حق الانتفاع في العين المملوكة للآخر ، و الهبة أقرب تصورا ، حيث يهب شخص لآخر حق الانتفاع في العقار أو في المنقول ليجد نفسه موردا للعيش فإن كانت الهبة واقعة على عقار و يجب أن تكون بورقة رسمية⁽¹⁾ (ما لم تكن مستترة تحت اسم عقد آخر) و إن كانت واقعة على منقول و يجب أيضا أن تكون بورقة رسمية ما لم يقبض المنتفع المنقول أو تكون هبة مستترة تحت اسم عقد

(1) د. عبد المنعم فرج الصده اشترط الورقة الرسمية على العقار فقط (التسجيل) ، مرجع سابق ، ص 871 .

آخر ، و أيا كان العقد إذا كان محله عقارا يستوجب أن يكون بورقة رسمية لكي ينشأ حق الانتفاع بالنسبة للمتعاقدين و للغير⁽¹⁾.

و يحدد العقد مدة لحق الانتفاع و ينتهي حتما بموت المنتفع حتى قبل انتهاء المدة المحددة ، فإن لم يحدد العقد مدة كان الأجل الفاسخ هو مدة حياة المنتفع عدّ حق الانتفاع مقررا مدى الحياة . و إذا رتب حق الانتفاع لمصلحة شخص معنوي المشرع الجزائري لم يتطرق لهذه الحالة لكن بالرجوع إلى القوانين الأخرى منها القانون المدني الفرنسي في مادته 213 بأن المدة لا يجوز أن تزيد في هذه الحالة عن ثلاثين (30) سنة و في القانون السوري فلا يجوز إنشاء حق الانتفاع لصالح أشخاص معنويين ، أما القانون المصري فلم يتطرق إلى هذه الحالة مثله مثل القانون الجزائري⁽²⁾.

بذلك نستطيع القول بأن حق الانتفاع يجوز ترتيبه لصالح شخص معنوي ، و من جهة أخرى إنه لا يوجد حد أقصى لمدة حق الانتفاع لصالح شخص معنوي ، و تحدد المدة بموجب العقد الذي ينشأ حق الانتفاع و إذا لم تحدد هذه المدة بقي هذا الحق طوال بقاء الشخص المعنوي ، و لكن ينتهي بانحلال هذا الشخص المعنوي حتى قبل انقضاء المدة المحددة في العقد⁽³⁾.

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1213 .

د. محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الرابعة 1994 ، ص 86 .
التصرفات التي يراد بها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله يجب شهرها و ليس للتصرفات غير المشهورة من أنسر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1214 .

(3) القانون المدني الفرنسي في مادته 219 منه أن المدة لا يجوز أن تزيد في هذه الحالة على 30 سنة ، أنظر د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1214 .

و العقد الذي أنشأ حق الانتفاع هو الذي يقرر حقوق المنتفع و التزاماته و غير ذلك من الشروط كما جاء في نص المادة 845 ق م ج " يراعى في حقوق المنتفع و التزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع و كذلك الأحكام المقررة في المادة التالية "، يفهم من ذلك أنه يراعى السند الذي ينشئ حق الانتفاع و هو العقد الذي ترد فيه الحقوق و الالتزامات المذكورة في القانون المدني أي في الأحكام العامة التي تنطبق في جميع الأحوال .

و يصح أن ينشئ العقد حق الانتفاع منجزاً كما يصح أن يعلقه على شرط فاسخ أو على شرط واقف أو أن يقرنه بأجل واقف فلا يبدأ حق الانتفاع إلا في وقت معين و يجب أن يكون حق الانتفاع دائماً مقترناً بأجل فاسخ⁽¹⁾. فإن لم يحدد العقد هذا الأجل كان هو مدة حياة المنتفع و يجوز أن يقترن العقد بشروط و تكاليف (les charges) ، و بوجه خاص يجوز جعل حق الانتفاع غير قابل للتزول عنه و للحجز عليه، فيكون حق الانتفاع كحق الملكية مقترناً بشرط مانع من التصرف و يراعى في ذلك نفس الأحكام المطبقة على حق الملكية .

كسب حق الانتفاع عن طريق الإنشاء أين يرتب مالك العين حق انتفاع على العين لمصلحة شخص آخر بعقد منشئ لهذا الحق العيني ، يعد الطريق الأول الذي نص عليه المشرع في مادته 844 ، و قد أخذ به في بعض النصوص الخاصة ففي إطار القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 1987/12/08⁽²⁾ ، و حسب نص المادة 12 منه " يسلم للمعنيين بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم عقد إداري يحدد

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 871 .

(2) يسبق تحرير العقد الإداري المنشئ لحق الانتفاع المؤيد قرار ولائي الذي يوجه إلى مديرية أملاك الدولة لإفراغ مضمونه في عقد يسجل و يشهر .

قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ و بخصص متساوية ، يحدد محتوى و مبلغ الأملاك المتنازل عنها بمطلق الملكية و كذا كفيات الدفع بعقد إداري حسب الكفيات المحددة عن طريق التنظيم " ، و كذا جاء في نص المادة 2/06 من نفس القانون : يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعاءؤها و كفيات تحصيلها و تخصيصها في قوانين المالية "

و قد جاء المرسوم رقم 90 - 50 المؤرخ في 06 /02/ 1990⁽¹⁾ المحدد لشروط إعداد " العقد الإداري " الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 87 - 19 المؤرخ في 08/12/1987 كفيات ذلك " ، و بالتالي فإن حق الانتفاع الدائم المقرر بموجب القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08/12/1987 ينشأ بموجب " عقد إداري " تحدد فيه القطعة الأرضية التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم من طرف المستفيدين مقابل دفع أتاوة تحدد بموجب قوانين المالية⁽²⁾ ، كما يحوي هذا العقد على محتوى و مبلغ الأملاك المتنازل عنها لفائدة المستفيدين المقررة طبقاً لنص المادة 07 من نفس القانون 87 - 19 " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عد الأرض و يتم التنازل عن هذا الحق بمقابل مالي " و هذا الحق هو امتياز استثنائي أقره هذا القانون لفائدة المستفيدين فهو حق إضافي زيادة على الحقوق المقررة قانوناً أو بموجب سند الإنشاء (العقد) في الانتفاع الذي يكسب بموجب عقد عادة .

(1) المرسوم رقم 90 - 50 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي بين الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 87 - 19 المؤرخ في 08/12/1987 و كيفية ذلك ، جريدة رسمية رقم 06 .

(2) تحدد الأتاوة وفق طبيعة الأرض و ما تنتجها و أول قانون مالية حددها هو القانون رقم 88 - 30 المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 في مادته 80 - جريدة رسمية رقم 54 ، و تغيرت قيمتها بتعديل نص هذه المادة في القانون المالية لسنة 1994 رقم 93 - 18 المؤرخ في 30/12/1993 في المادة 119 منه ، جريدة رسمية رقم 88 .

و هذا العقد تعده الإدارة المكلفة بأملاك الدولة تحدد فيه كل ما ذكرناه آنفاً و نسميه : " عقد إداري مثبت للحقوق العقارية لفائدة مستثمرة فلاحية جماعية " و هو عقد يحرر حسب النماذج التي أرفقت في ملاحق بأصل المرسوم 90 - 50 و هي المعمول بها حالياً⁽¹⁾ ، فيحرر في نسخة أصلية و نسختين أخريين تخصص إحداهما للإشهار و الحفظ العقاري و الثانية للمستثمرة الفلاحية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل و الشهر العقاري ن و هذا ما ورد في نص المادة 02 من مرسوم رقم 90-50 .

فالعقد الإداري هذا يخضع كغيره من العقود التي ترد على عقار أو على حق عيني عقاري باعتباره منشئ لحق عيني عقاري لفائدة المستفيد و هو حق الانتفاع المؤبد يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري⁽²⁾ طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 قانون مدني جزائري ، و هذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم 90 - 50 كما ذكرنا سابقاً ، حيث تنص المادة 33 من ق 87 - 19 على انه : " تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانوناً عند نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري " .

الفرع الثاني : كسب حق الانتفاع بطريق الاحتفاظ به أو نقله .

يكتسب حق الانتفاع بطريق الاحتفاظ به (par voie de rétention) و هو طريق غير مباشر حيث ينقل مالك العين بالعقد الرقبة للغير و يحتفظ لنفسه بحق الانتفاع مدى الحياة في الغالب ، فيكون العقد في هذه الحالة منشئاً لحق الرقبة لا حق الانتفاع و لكن بفصل ملكيته الرقبة عن الملكية الكاملة يبرز حق الانتفاع الذي يبقى للمالك

(1) نموذج العقد الإداري ملحق رقم 02 Guide des exploitations agricoles . Avril 1989 , page 12

(2) المستشار أنور طلبة ، المراجع السابق ، ص 265 .

المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 المواد الثانية و الثامنة منه - جريدة رسمية رقم 30 .

الأصلي و هذا التصرف يقصد به التحايل على أحكام الوصية و الميراث في الغالب و من أجل ذلك وضعت قرنية قانونية في المادة 777 من القانون المدني الجزائري أن التصرف على هذا النحو يعتبر وصية مستترة ما لم يقيم الدليل على غير ذلك ، و إن اثبت ذلك كان العقد هو الذي انشأ حق الرقبة و بانفصالها عن الملكية الكاملة بـرز حق الانتفاع أما إذا لم يقيم الدليل و لم يثبت ذلك فالتصرف في مجموعة يعتبر وصية ، و يبقى المتصرف مالكا للعين ملكية كاملة مدة حياته و يجوز له الرجوع عن التصرف في أي وقت لأن الوصية يجوز الرجوع فيها ، فإن مات دون أن يرجع فيها آلت العين كاملة للموصى له و تسري كامل أحكام الوصية ، و على هذا النحو لا تنفصل الرقبة عن الملكية الكاملة و لا يبرز حق الانتفاع في أي وقت لا في أثناء حياة المتصرف و لا بعد موته ، و سواء أعتبر التصرف تصرفا حال الحياة أو أعتبر وصية مستترة ، فإنه إذا وقع على عقار و جب تسجيله في الحالتين⁽¹⁾ ، و هذا ما نصت عليه المادة 777 ق م ج : " يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف شخص أخذ ورشته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء التصرف فيه ولانتفاع به مدة حياته ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك " وبالتالي فمثل هذا التصرف تسري عليه جميع أحكام الوصية.

و قد يكتسب هذا الحق بطريق نقله *par voie d'aliénation*، فينقل العقد في هذه الحالة حق انتفاع تم إنشاؤه من قبل ويكون العقد في هذه الحالة ناقلا لحق الانتفاع لا منشئا له حيث أنه من الآثار التي تترتب على حق الانتفاع انه يمكن التصرف فيه بالبيع والهبة وغير ذلك من التصرفات ولكن ينتهي حق الانتفاع حتما بموت المنتفع الأصلي ، أما موت من تصرف له المنتفع الأصلي فلا ينتهي الحق بل

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1215 .

ينتقل الحق بموته إلى ورثته وهذه صورة خاصة يورث فيها حق الانتفاع . ويبقى المنتج الأصلي بالرغم من تزوله عن حق الانتفاع للغير ملزما بجميع التزامات المنتفع وشخصه هو لا شخص من تصرف له محل اعتبار في انتهاء حق الانتفاع بالموت فإذا مات انتهى حق الانتفاع و لو بقي المتصرف له حيا .

المطلب الثاني

الشفعة (La chafaa (préemption)

عرف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني في المادتين 794 علي أنها " رخصة تميز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية " ، وفي المادة 795 ق م ج " أن حق الشفعة يثبت لكل من :

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة .
- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشار إلى أجنبي .
- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها " .

الفرع الأول " شفعة مالك الرقبة .

حسب ما يفهم من المادتين المذكورتين سابقا هو أن هناك حق الانتفاع قد تم إنشاؤه فيؤخذ بالشفعة بعد تمام الإنشاء وتكون الشفعة إذا سببا من أسباب كسب حق الانتفاع وهي سببا لانتقاله لا سببا لإنشائه ابتداء فهي تنقل حق الانتفاع من منتفع إلى منتفع آخر وذلك طبعا باتباع إجراءات الشفعة المحددة في المواد 799 إلى 803 ق م ج⁽¹⁾ . فإذا كان لشخص حق الرقبة دون حق انتفاع و أراد صاحب حق

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975 ، المواد 799 - 803 منه ، جريدة رسمية رقم 78 .

الانتفاع و بيعه فلمالك الرقبة استعمال حقه في الشفعة لأخذ حق الانتفاع المبيع
فبذلك تصبح له الملكية الكاملة للعين بكسبه حق الانتفاع فينتهي هذا الحق في هذه
الحالة باتخاذ الذمة (1).

وبالرجوع إلى النصوص الخاصة نجد انه في القانون رقم 87 / 19 (السابقة
الذكر) المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية
التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجبا لهم نجده في مادته 24 منه ينص
أنه " لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي ، و تعطى الأولوية
في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي و للعاملين ضمن المستثمرة
الفلاحية الجماعية ، و يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة "

و بالرجوع إلى نص المادة 06 من نفس هذا القانون تنص على أنه " تمنح الدولة
المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي
تتألف منها المستثمرة " ، فمن خلال هذه المادة تبين أن الدولة هي مالكة الرقبة و
بالتالي أعطتها القانون حقها في جميع الحالات باستعمال حقها في الشفعة لأخذ الحصة
المتنازل عنها من طرف المنتفع و هذه الحصة تتمثل في حق الانتفاع الذي أعطته الدولة
لهذا المتنازل فتصبح لها الملكية الكاملة لهذه الحصة .

كما تنص المادة 62 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن
التوجيه العقاري تنص : " تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1219 .

- د. حسن كيرة ، المرجع السابق ، ص 272 .

- د. توفيق حسن فرج ، مرجع سابق ، ص 271 .

الحكمة من تقرير الشفعة لمالك الرقبة هي أن تكون وسيلة لجمع عناصر الملكية في يد واحدة .

المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 ، و تحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون رقم 87-19 ، و بالتالي فالدولة باعتبارها مالك الرقبة في جميع الحالات لها الحق في استعمال حقها في الشفعة حسب المادة 24 ، و في المادة 25 الذين يستفيدون من هذه المادة تحل محلهم الدولة دون شرط قبول باقي أعضاء المستثمرة المنصوص عليه في المادة 25 ، كما نصت المادة 16⁽¹⁾ من المرسوم رقم 91 - 454 المؤرخ في 23/11/1991 على حق الشفعة الذي تمارسه الدولة باعتبارها مالكة الرقبة " يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل و المادة 24 من القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 و المادتين 62 و 71 من القانون 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 المذكورين أعلاه وفق الشروط و حسب الكيفيات المقررة بموجب الأحكام و النصوص المتخذة لتطبيقها .

الفرع الثاني : شفعة الشريك في الشروع .

إذا كان حق الانتفاع شائعا بين شخصين ، و باع أحدهما حصته الشائعة لأجنبي فللشريك الآخر أن يأخذ هذه الحصبة الشائعة بالشفعة ما لم يأخذها مالك الرقبة إذ هو مقدم في المرتبة فإذا تمسك هذا الأخير في حقه في الشفعة أخذ بهل و إن لم يأخذ بها كانت الأولوية من بعده إلى الشريك على الشروع و بالتالي كانت الشفعة هنا سببا لكسب جزء شائع في حق الانتفاع⁽²⁾ ، المشرع الجزائري لم يورد هذه الحالة في القانون المدني الجزائري فقد وضح في المادة 795 منه متى يثبت حق الشفعة

(1) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 المؤرخ في 23/11/1991 ، المرجع السابق .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، 1219 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 354 و 357 .

و حددها بثلاث حالات المذكورة سابقا و ذكر حالة استعمال حق الشفعة للشريك على الشيوع إذا بيع جزء من العقار إلى شخص أجنبي ، في حين أنه لم يوضح حالة إذا كان حق الانتفاع شائعا ما بين شخصين أو أكثر و باع أحدهم حصته الشائعة لأجنبي ، فهل لأحد الشركاء الآخرين أن يأخذ هذه الحصة الشائعة بالشفعة .

لكن إذا ما رجعنا إلى بعض القوانين الخاصة نجد أن قانون 87 - 19 أورد أن للدولة استعمال حق الشفعة باعتبارها مالك الرقبة ، و تألم عن شروط التنازل عن حق الانتفاع للغير فقط . بينما في قانون 90 - 25 المؤرخ في 190/11/08 و المتعلق بالتوجيه العقاري في نص مادته 57: " يمتد حق الشفعة كما نصت المادة 795 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 1975/09/26 المذكور أعلاه إلى المجاورين في إطار أحكام المادة 55 أعلاه ، و بغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة " .

يفهم من هذه المادة أنه في المستثمرات الفلاحية الجماعية حق الانتفاع مملوك على الشيوع لأعضائها و هذا ما نصت عليه المادة 08 من القانون 87 - 19 تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتان 6 و 7 أعلاه و الممنوحة على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل و التنازل و الحجز ... " و المادة 09 من نفس القانون " تستغل الأراضي جماعيا و على الشيوع حسب حصص متتالية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركين بصفة حرة "

و تطبيقا لنصوص هذه المواد الأخيرة على نص المادة 57 من قانون 90 - 25 نجد أن حق الانتفاع يمنح بخصص متساوية و على الشيوع ما بين المستفيدين ، فإذا استعمل أحد المستفيدين حقه في التنازل عن حصته الشائعة يحق للمجاورين و هم باقي المستفيدين من استعمال حق الشفعة على هذه الحصة المتنازل عنها .

خاصة و أنه في قانون 87 - 19 وضع عدة شروط للمتنازل له و أهم شرط هو موافقة باقي المستفيدين على هذا الأخير ، فإذا استعمل أحدهم حق الشفعة على الحصة المشاعة المتنازل عنها من طرف أحدهم لتوفرت فيه جميع الشروط و موافقة باقي المستفيدين عليه لا شك فيها .

و بالتالي فالأولوية في استعمال هذا الحق تكون بالدرجة الأولى للدولة باعتبارها مالك الرقبة في هذا القانون ثم لأعضاء المستثمرة الجماعية و الحاصلين على تكوين فلاحى بشرط قبولهم من طرف أعضاء المستثمرة .

فمالك الرقبة له الأولوية في أن يشفع سواء بيعت الحصة الشائعة لأجنبي أم لشريك آخر في حق الانتفاع مثلما هو الحال في المستثمرة الفلاحية الجماعية ، بينما لا يحق للشريك في حق الانتفاع أن يشفع إلا إذا بيعت الحصة الشائعة لأجنبي و أقر المشرع للشريك على الشيوع في حق الانتفاع لتمكينهم من منح دخول أجنبي بينهم، إذ أنه من الواضح أن الشركاء في الانتفاع يرفضون من دخول أجنبي بينهم⁽¹⁾ .

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 354 .

- د. توفيق حسن فرج ، فرج سابق ، ص 281 .

المطلب الثالث

التقادم

يقصد بالتقادم هنا هو التقادم المكسب القصير في العقار و تضاف إليه الحيازة في المنقول و كذلك التقادم المكسب الطويل في العقار و المنقول و تقسم هذا المطلب إلى فرعين كالتالي:

- الفرع الأول : التقادم المكسب القصير .
- الفرع الثاني : التقادم المكسب الطويل .

الفرع الأول : التقادم المكسب القصير *La prescription acquisition*

التقادم المكسب القصير في العقار يكسب حق الانتفاع المترتب على عقار أو منقول يكون ذلك بأن يرتب شخص لفائدة شخص آخر حسب النية حق انتفاع على عقار لا يملكه و بقي هذا الشخص الآخر حسن النية حائزا لحق الانتفاع لمدة معينة حددها القانون فإنه يكسبه بالتقادم المكسب القصير و بالتالي فهذا الأخير يعتبر سبب منشئ لحق الانتفاع ابتداء⁽¹⁾

و هذا ما نصت عليه المادة 828 ق م ج : " إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشرة سنوات ، و لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق ، و السند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم و يجب إشهار السند " ، و كذلك المادة

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1220 .

- د. عبد المعتم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 568 و 575 و 576 .

الفرع الثاني : التقادم المكسب الطويل .

و هذا السبب يصعب وقوعه عملا - حيث أنه نعرف أنه كقاعدة عامة إذا كان شخص يجوز شيء سواء كان عقارا أو منقولا أو حقا عينيا أو منقولا بسوء نية لمدة 15 سنة تعود له ملكيته ، حيث تنص المادة 827 ق م ج : " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع " .

ففي هذه المادة تنتقل ملكية حق الانتفاع سواء كان محله عقارا أو منقولا دون أن يكون مالكا له أي أنه لم يرد إليه بموجب سند صحيح أي يجوز بسوء نية و هو على علم أكيد أنه ليس ملكا له أو خاصا به فإذا استمرت حيازته لهذا الحق مدة 15 سنة بدون انقطاع انتقلت إليه ملكية هذا الحق .

و قد يصعب وقوع هذا السبب عملا حيث أنه إذا كان لشخص يجوز حق دون انقطاع لمدة 15 سنة و هو سيئ النية فهو لن يقف عند القول بأنه يجوز حق الانتفاع فقط و إنما يدعي بالملكية الكاملة لهذا العقار أو المنقول و أنه كسبها بالتقادم الطويل ، و هناك فرض أقرب إلى الوقوع و هي أن يؤجر صاحب حق الانتفاع حقه ثم يغير المستأجر صفة حيازته لحق الانتفاع الذي استأجره من حيازته العريضة إلى حيازته الأصلية و يستمر حائرا لحق الانتفاع لمدة 15 سنة فيكسبه بالتقادم الطويل و التقادم هنا سبب في انتقال حق الانتفاع لا في إنشائه إذ ينتقل من صاحبه الأصلي و هو المؤجر إلى المستأجر الذي كسبه بالتقادم⁽¹⁾ .

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1220 .

المطلب الرابع بمقتضى القانون

حق الانتفاع يكتسب أيضا بمقتضى القانون أي أن القانون يرتب لشخص حق انتفاع سواء على عقار أو منقول بمقتضى القانون أي ليس انتقالا وإنما يكتسبه الشخص قانونا أي الأشخاص الذين يستفيدون من هذا الحق يحددون بموجب نصوص قانونية و من دولهم لا تطبق عليهم أحكام هذا القانون الذي بموجبه يكتسب حق الانتفاع .

و أهم مثال لذلك جاء في قانون 19/87 ، حيث أن حق الانتفاع لا يكتسب عن طريق الوفاة أي بالميراث كقاعدة عامة ، و جاء قانون 19/87 استثناء عنه و هو انتقال حق الانتفاع الدائم المكتسب في إطار هذا القانون إلى الورثة في مادته الثامنة كما ذكرنا آنفا ، بذلك يكتسب الورثة حق الانتفاع بموجب القانون الخاص و هو قانون 19/87 الذي جاء يقيد القانون العام ، كأصل عام أن الورثة لا يكتسبون حق الانتفاع عن مورثهم لكن جاء قانون 19/87 و أعطاهم هذا الحق - في إطاره - فهم يكتسبونه بمقتضى القانون ، فالقانون نص على نقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة كاستثناء عن القانون العام .

و كما نرجع إلى نص المادة 85 قانون 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري تنص على أنه : " يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة لأملاك الولايات أو الدولة و لأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولويا من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة و ذلك في إطار تنزيل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددها أحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في

1987/12/8 " ، حيث أنه في إطار استرجاع الأراضي المؤتممة في إطار الثورة الزراعية حسب نص المواد 75 - 76 - 77 و بتوفر شروط محددة في هذه المواد أي تسوية عملية استرجاع الأراضي تحكمها المواد من 75 إلى 82 من نفس القانون (1) .

حيث طبقا لنص المادة 78 من نفس القانون " تضمن الدولة الحقوق القانونية للمستفيدين الذين تعني قطعهم أحكام المادة 75 أعلاه شريطة أن تتوفر في المعنيين المقاييس المحددة في المادة 10 من القانون رقم 87 - 19 و يستوفوا الالتزامات التي يجعلها القانون على عاتقهم و في هذا الإطار يجب أن يحظى المستفيدون أولويا إما بإدماجهم في المستثمرات الفلاحية للأموال الوطنية التي تكونت تطبيقا للقانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 1987/12/08 السالف الذكر ، كلما سمحت الظروف بذلك ، و إما أن يستفيدوا تخصيصا آخر " .

أي أنه و في إطار استرجاع الأراضي فإن الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو التي عادت إلى أملاك الولايات أو الدولة أو لأراضي العرش الفلاحية قبل الثورة الزراعية يستفيدون أولويا أي لهم الأولوية من الاستفادة الفردية على الأراضي الزائدة المتوفرة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية و ببقاء زيادة عن هذه الأراضي الفلاحية يتم تكوين مستثمرات فلاحية فردية و المستفيد منها بالدرجة الأولى هم الشاغلون الأصليون لهذه الأراضي قبل الثورة الزراعية ، و هذه المستثمرات التي ينظمها القانون رقم 87 - 19 .

و بالتالي فالشاغلون الأصليون طبقا لهذه المواد لهم الأولوية في اكتساب حق الانتفاع العقاري الذي يرد على الزائد من المستثمرات الفلاحية الجماعية المكونة

(1) قانون 90 - 25 المؤرخ في 18/11/90 ، مرجع سابق ، جريدة رسمية رقم 49 .

للمستثمرات الفلاحية الفردية لكن باشرط توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من القانون رقم 87 - 19 ، و بالتالي فقد اكتسب هؤلاء الشاغلون الأصليون حق الانتفاع بموجب المستثمرة الفلاحية الفردية بموجب القانون أي هذا الحق ، و إلا يستفيد من تعويض آخر .

المطلب الخامس

الوصية

الوصية تنشئ حق الانتفاع ابتداء و ليس انتقالا ، و كسب حق الانتفاع بالوصية أكثر وقوعا من كسبه بالعقد و يتم ذلك بأحد طريقتين إما أن يوصي بحق الانتفاع من طرف مالك العين لشخص معين فتبقى الرقبة للورثة و هذا يقابل كسب حق الانتفاع بالعقد بطريق الإنشاء أو بأن يوصى مالك العين بالرقبة لشخص معين فيبقى حق الانتفاع للورثة و هذا يقابل كسب حق الانتفاع بطريق الاحتفاظ بهذا الحق⁽¹⁾ .

و تسري جميع أحكام الوصية من حيث الشكل و النصاب الجائز الايصاء به في هذه الحالة و كذلك من حيث انتقال الحق إلى الموصى له بنفس الشروط ببقاء الموصى له حيا بعد موت الموصي ، و كذلك من حيث انتقال الحق إلى الموصى له بنفس الشروط ببقاء الموصى له حيا بعد موت الموصي ، و كذلك من حيث التسجيل إذا كانت الوصية واقعة على حق انتفاع عقاري .

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1216 .

- د. توفيق حسن فرج ، مرجع سابق ، ص 280 .

- د. محمد كامل مرسي باشا ، المرجع السابق ، ص 496 .

- د. حسن كيرة ، المرجع السابق ، ص 281 .

و كذلك تحدد مدة حق الانتفاع في الوصية على التفصيل الذي ذكرناه في العقد سابقا ، حيث أنها تنتهي بموت المنتفع حتى ولو لم ينقض الأجل و تنتهي بانقضاء الأجل المحدد في الوصية حتى وإن لم يمتم المنتفع و إن لم يكن الأجل محددًا تنتهي بوفاة المنتفع الموصى له بحق الانتفاع ، كما تحدد الوصية الواجبات و الحقوق بالإضافة إلى ما ورد في القانون ، كما يمكن أن تعلق الوصية على شرط فاسخ أو واقف أو تقرنه بأجل واقف .

كما يمكن أن تقرنه بشروط و تكاليف و منها أن تجعله حق الانتفاع غير قابل للتصرف فيه و لا للحجز عليه ⁽¹⁾، و طبقا لما جاء في نص المادة 844 ق م ج : " يجوز أن يوصي بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصي به للحمل المستكن "

من هذه المادة تبين أن الوصية تعد سببا من أسباب كسب حق الانتفاع و تكون الوصية بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما أجاز أن يوصي لها للحمل المستكن و من خلال ذلك نقسم هذا المطلب إلى قسمين كالتالي :

الفرع الأول : الوصية لشخصين متعاقبين

الفرع الثاني : الوصية للحمل المستكن .

الفرع الأول : الوصية لشخصين متعاقبين

و في هذه الحالة يوصي الموصي بحق الانتفاع لشخصين أو أكثر على التعاقب بحيث إذا انتهى الأجل للمنتفع الأول أو بوفاته نشأ حق انتفاع جديد لا صلة له بحق

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 872 .

الانتفاع الأول و لا يعتبر امتدادا و استمرار له و إنما لمصلحة الشخص الثاني الذي يليه، و إذا انتهى حق الانتفاع للشخص الثاني سواء بانتهاء مدته أو بوفاته انتقل إلى الشخص الذي يليه حسب الوصية لا صلة له بحق الانتفاع الثاني و ليس امتدادا ... و هكذا .

كما يمكن أن يقوم الموصي بالإيضاء لأشخاص مجتمعين في وقت واحد ، فيكون حق الانتفاع شائعا بينهم فإذا كانوا مثلا أربعة كانت حصصهم متساوية بحسب الوصية لكل منهم الربع من حق الانتفاع و ينتهي حق الانتفاع بالنسبة إليهم جميعا بانقضاء المدة المحددة في الوصية و ينتهي حتما بالنسبة إلى الربع الشائع من العين إذا مات أحد منهم فتصبح لورثة الموصي ملكية كاملة لهذا الربع و يبقى لها ملكية الرقبة في الثلاثة أرباع الأخرى الباقية .

و الإيضاء لأشخاص متعاقبة يتم فيها إنشاء حقوق انتفاع متوالية و متتالية كل منها مستقل عن الآخر و كل منها مستمد من الوصية مباشرة التي أنشأته ، و ليس من حق الانتفاع الذي سبقه و بذلك تسري على هذه الحالة أيضا أحكام الوصية حيث يجب أن يكون كلا من هؤلاء الأشخاص المتعاقبين في حق الانتفاع حيا وقت الوصية - أو في القليل أن يكون حملا مستكنا في هذا الوقت -

فيكون الموصي قد أوصى بحق الانتفاع مباشرة لكل من هؤلاء الأشخاص و هم موجودون على قيد الحياة وقت الوصية فيكون قد أنشأ عدة حقوق انتفاع حسب عدد الأشخاص المتعاقبة الموصى لهم ، و كلها مستقلة عن بعضها فيكون الأول منها منجز و الثاني مقترن بأجل واقف و هو انتهاء الأول و الثالث مقترن أيضا بأجل واقف و هو انتهاء الثاني ... و هكذا ... و يبقى لورثة الموصي ملكية الرقبة فقط

إلى أن تنتهي مدة حقوق الانتفاع المتعاقبة فتصبح لهم الملكية كاملة بانتهاء مدة آخر حق انتفاع⁽¹⁾.

يتميز حق الانتفاع بشرط و هو أن يوجد الموصي لهم على قيد الحياة وقت الوصية ففي الوقف ينتقل حق الانتفاع بالعين الموقوفة من مستحق إلى من يليه من المستحقين دون أن يشترط وجود جميع المستحقين المتعاقبين عن الوصية متعاقبين .

لذلك لا يجوز الايضاء بحق الانتفاع لشخص معين ، ثم لورثته من بعده دون أن يتعين أشخاص الورثة و دون أن يكونوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية إلا إذا سلك الموصي طريق الوقف لتحقيق الغاية .

الفرع الثاني : الوصية للحمل المستكن

ففي نص المادة 844 ق م ج جاء : " كما يجوز أن يوصي به للحمل المستكن " نعرف أنه من شروط الوصية هو أن يكون الموصي له على قيد الحياة وقت وفاة الموصي و قد جاء في نص هذه المادة أنه يسمح بالايضاء بحق الانتفاع فيطبق عليه نفس الحكم الموجود في قانون الأسرة بالنسبة للوصية للحمل المستكن ، حيث أنه يمكن الايضاء للحمل المستكن الذي يعتبر موجودا و تثبت له الوصية بمجرد خروجه حيا و إن ولد ميتا ليس له الحق في حق الانتفاع و إن مات بعد ولادته حيا ينتهي حق الانتفاع بوفاة هذا المنتفع و هذا ما جاء صراحة في القانون الجزائري ، فالقانون المدني في مادته 775 : " يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية و النصوص القانونية المتعلقة بها " لذلك نرجع إلى قانون الأحوال الشخصية في هذه المسألة ، حيث

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، 1217 - 1218 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 872 .

أنه كقاعدة عامة يشترط أن يوجد الموصي له حيا عند أو وقت الوصية و قبل وفاة الموصي ، فهذا الحمل المستكن جاء فيه استثناء عن القاعدة العامة و هو أنه يجوز الإيضاء للحمل المستكن شرط أن يولد حيا في قانون الأسرة طبقا لنص المادة 187 منه ⁽¹⁾ ، و بالتالي فقد جاء القانون المدني و قانون الأسرة حاسما في هذه المسألة .

(1) في الشريعة الإسلامية يشترط في الموصي له أن يكون معلوما و موجودا عند الوصية إن كان معنيا ، فإن يكن معينا كالوصية لأولاد فلان فلا يشترط أن يكون موجودا عند الوصية و لا وقت موت الموصي د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، 1218 .

- المادة 187 من قانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 يتضمن قانون الأسرة تنص : " تصبح الوصية للحمل بشرط أن يولد حيا ، و إذا وُلد توأم يستحقونها بالتساوي و لو اختلف الجنس " جريدة رسمية رقم 29 .

الفصل الثاني

آثار كسب حق الإنتفاع

و أسباب إنتهائه

الفصل الثاني آثار كسب حق الانتفاع وأسباب انقضائه

يترتب عن كسب حق الانتفاع آثارا بالنسبة إلى كل من المنتفع و مالك الرقبة، فيصبح لكل منهما حقوقا و التزامات محددة قانونا و قد يحدد بعضها في سند إنشاء هذا الحق فينتج عن عدم استعمال المنتفع لحقوقه وفقا لما حدده القانون و لما اتفق عليه الطرفين مما يضر بحقوق مالك الرقبة انتهاء حقه في الانتفاع ، و تعود الملكية الكاملة للمالك من جديد لهذا نتعرض في الفصل الثاني إلى دراسة الآثار التي تترتب عن لفائدة كل من الطرفين ، و الأسباب التي تؤدي إلى انتهاء حق الانتفاع في مبحثين.

المبحث الأول : آثار كسب حق الانتفاع .

المبحث الثاني : أسباب انقضاء حق الانتفاع .

المبحث الأول آثار كسب حق الانتفاع

جاء في نص المادة 845 ق م ج : " يراعى في حقوق المنتفع و التزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع و كذلك الأحكام المقررة في المواد التالية " ، فيهم من نص هذه المادة أنه يجب دائما الرجوع إلى السند الذي أنشأ حق الانتفاع الذي ترد فيه الحقوق و الالتزامات المنتفع و هذا السند يتحدد وفق سبب إنشاء هذا الحق ، و هذا السند سواء كان عقدا أو وصية أو عقد بيع المشفوع فيه إذا كان سبب كسب حق الانتفاع هو الشفعة أما إذا كان السبب هو التقادم فأعمال الحيازة التي أدت إلى التقادم هي التي تحدد مدى حق الانتفاع الذي كسب بهذا السبب .

و بالنظر إلى نفس هذه المادة نجد أن هناك بالإضافة إلى الحقوق و الالتزامات المقررة في سند إنشاء حق الانتفاع هناك القواعد القانونية التي تحدد الحقوق و الالتزامات و التي يجب مراعاتها و أغلب هذه الأحكام لا تعد من النظام العام فتراعى ما لم يكن ما يخالفها في سند الإنشاء ، و منها ما هو من النظام العام و هنا يبطل كل ما يرد في سند الإنشاء مخالفا لها .

و هذه الأحكام تتمثل في حقوق تثبت للمنتفع و في التزامات تترتب في ذمته ، فالحقوق ترجع إلى ما للمنتفع على العين من حق عيني و هو حق الانتفاع ، أما الالتزامات و التي قررها القانون خاصة لفائدة مالك الرقبة ، فهذه الالتزامات ترد من واقعة مادية و هي أن رقبة العين المنتفع بها في يد المنتفع ، فيوجب عليه القانون

التزامات تهدف إلى المحافظة على العين و العناية بها حتى ترد إلى صاحبها ، فهي إذن التزامات مصدرها القانون ، و تترتب في ذمة المنتفع نحو مالك الرقبة و بالمقابل تترتب حقوقا و التزامات لمالك الرقبة .

حيث أنه يترتب حقوق للمنتفع يقابها التزامات في ذمة مالك الرقبة و يتحمل المنتفع التزامات في مواجهة المالك فهي عبارة عن حقوق لمالك الرقبة و بالتالي فنقسم هذا المبحث إلى مطلبين كما يلي :

المطلب الأول : آثار حق الانتفاع بالنسبة إلى المنتفع .

المطلب الثاني : آثار حق الانتفاع بالنسبة إلى مالك الرقبة .

المطلب الأول

آثار حق الانتفاع بالنسبة إلى المنتفع

يترتب عن حق الانتفاع آثارا في للمنتفع حيث يتمتع بموجب هذا الحق بحقوق و يتحمل في مقابل ذلك التزامات لذلك نقسم هذه الآثار إلى فرعين نتناول من خلالها ذلك .

الفرع الأول : حقوق المنتفع .

الفرع الثاني : التزامات المنتفع .

الفرع الأول : حقوق المنتفع .

للمنتفع حق عيني على العين المنتفع بها و هو حق الانتفاع الذي يقتطع من حق الملكية عنصرين يتمثلان في حق الاستعمال و حق الاستغلال دون حق التصرف الذي يبقى ملكا لمالك الرقبة .

و بما للمنتفع من حق استعمال حق الاستغلال الشيء المنتفع به يوليه أو يعطيه سلطة تحول له أن يقوم بإدارته و أن يتصرف في حق الانتفاع دون حق الرقبة و أن يباشر ما يقتضى كل ذلك من الدعاوى لحماية حقه و لبحث هذه الحقوق تتمثل هذه الحقوق فيما يلي :

أولا حق المنتفع في استعمال الشيء و استغلاله .

ثانيا مدى سلطة المنتفع على الشيء المنتفع به .

أولا حق المنتفع في استعمال الشيء و استغلاله .

و هذا الحق يترتب من خلال عنصري حق الانتفاع حيث أن حق الانتفاع يقتطع كما قلنا سابقا من حق الملكية عنصر الاستعمال و الاستغلال و يصبحان من حق المنتفع و نتطرق:

أ حق المنتفع في استعمال الشيء :

يقصد بحق الاستعمال مكنة استخدام الشيء و الحصول على ما يقده من منافع لسد الحاجة الشخصية للمالك و لأسرته¹، و المنتفع يحل محل مالك الرقبة في استعمال الشيء. بموجب حق الانتفاع فله أن يستعمله في كل ما أعد له ، و في كل ما يمكن أن يستعمل فيه ، و على ذلك يستطيع أن يستعمله استعمالا شخصيا فإذا كانت دارا كان له أن يسكنها أو سيارة أن يركبها أو ملابس أن يرتديها .

و لكنه لا يستطيع أن يصل إلى استهلاك أو إتلاف الشيء المنتفع به مثله مثل مالك الرقبة ، و إنما عليه العناية به و المحافظة عليه ليعود إلى مالك الرقبة كما تسلمه المنتفع بعد انتهاء حق الانتفاع ، و يتقيد المنتفع كما يتقيد مالك الرقبة بالقيود المحددة

(1) د. حمدي عبد الرحمن ، د. سهير منتصر ، المرجع السابق ، ص 17 .

قانوننا و لا أن يستعمل العقار الذي ينتفع به استعمالا يؤدي الجار أو يضر به ضررا غير مألوف⁽¹⁾ ، حيث جاء في نص المادة 847 ق م ج : " على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها و بحسب ما أعد له و أن يديره إدارة حسنة " أي أن يستعمله بحالته التي سلمه له بها مالك الرقبة و بنفس القيود التي كان المالك يتقيد بها .

كما يجوز للمنتفع أن يستعمل الشيء ذاته يجوز له أيضا أن يستعمل ملحقاته فله أن يستعمل حقوق الارتفاق التابعة للأرض المنتفع بها من شرب و مجرى و مسيل و مرور و غير ذلك ، وله كذلك أن يستعمل المنقولات الملحقة بالشيء سواء اعتبرت عقارات بالتخصيص أو لم تعتبر كذلك ، و يمتد حقه إلى ما يتراكم من الطمي بطريقة تدريجية غير محسوسة ملاصقة للأرض المنتفع بها ، إذ تصبح الأرض المتكونة من هذا الطمي ملكا لمالك الأرض المادة 782 و 783 ق م ج فيشملها حق الانتفاع .

إذا كان الشيء المنتفع به أرضا زراعية كان له أن يزرعها بنفسه أو بواسطة غيره و لكن هذا لا يكون استعمالا و إنما استغلال و للمنتفع القنص و الصيد في الأرض المنتفع بها هو و غيره ممن يدعوهم لذلك ، و يكون هذا استعمالا و ذلك ما لم يكن المالك قد قام بإيجار الحق في الصيد و القنص فيجب عندئذ على المنتفع احترام عقد الإيجار و يكون له حق في الأجرة طول مدة الانتفاع ، و قد لا يستعمل المنتفع الشيء لنفسه كأن يدعو أقاربه للإقامة في السكن المنتفع به ، أما إذا نزل عن الاستعمال لغيره بمقابل فإن هذا لا يعتبر استعمالا و إنما استغلالا .

(1) د. عبد الرزاق السنهري ، مرجع سابق ، ص 1224 .

سبق وأن قلنا أنه إذا كان الشيء المنتفع به قابلاً للاستهلاك جاز للمنتفع استهلاكه و التصرف فيه (شبه حق الانتفاع)⁽¹⁾ ، حيث تنتقل الملكية كاملة على أن يرد مثله أو قيمته عند نهاية الحق ، و قد نخلط استعمال الشيء المنتفع به باستغلاله ، كما هي الحال بالنسبة إلى الأرض الزراعية عندما يقوم المالك بزراعتها بنفسه ، و هذه الزراعة تؤدي إلى الحصول على الثمرات فتكون استغلالاً ، و عليه فلو أن شخصاً تقرر له استعمال هذه الأرض ، كان له أن يأخذ من ثمارها بمقدار ما يحتاج إليه هو و أسرته فحسب ، ففي هذه الحالة الخاصة يكون حق الاستعمال عبارة عن حق انتفاع مقيد⁽²⁾ .

و حق المنتفع في الاستعمال يلزمه بوجوب المحافظة على ذلك الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع ، فهو عبارة عن استخدام الشيء دون أن يؤدي ذلك إلى إتلافه أو استهلاكه و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري كما ذكرنا سابقاً في المادة 847-1 ق م ج .

و إذا ما قام المنتفع باستعمال الشيء بطريقة قد تؤدي إلى إتلافه أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فأعطى المشرع بذلك حقاً للمالك الرقبة بالتعرض للمنتفع على أي استعمال من هذا القبيل إذا ما أثبت أن حقوقه في خطر حيث أجاز له أن يطالب بتقديم تأمينات من طرف المنتفع لضمان حقوقه و إذا استمر المنتفع في هذا الاستعمال غير المشروع فللقاضي أن يترع العين من تحت يده و إذا كانت درجة الخطورة كبيرة على الشيء المنتفع به ، للقاضي أن يقرر انتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير و هذا ما جاء في نص المادة 847 2 ق م ج :

(1) أ. محمد كامل مرسي باشا ، مرجع سابق ، ص 560 .

(2) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 878 .

للمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو استمر على الرغم من اعتراض المالك في استعمال الشيء استعمالا غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فللقاضي أن يترع العين من تحت يده و أن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها بل له تبعاً لخطورة الحال أن يقرر انتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير " .

كما سبق القول أن المنتفع قد لا يستعمل الشيء لنفسه كأن يدعو أقاربه للإقامة في السكن المنتفع به دون مقابل ، و الذي نجد فيه استثناءً بموجب القانون رقم 87 19 (1) في مادته 21 : " يتعين على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة و شخصياً في الأشغال ضمن إطار المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يستعمل حقه هذا شخصياً و بشكل مباشر أي أنه لا يستطيع استعمال حقه بطريقة غير مباشرة أو تأجيله للغير فحسب هذا القانون شخصية المنتفع محل اعتبار في اكتسابه لحق الانتفاع و إذا ما حال سبب بينه و بين استعماله لهذا الحق بنفسه كان له أن يعين شخصاً مكانه يقوم بذلك و لكن القانون حدد الحالات المحدودة التي يمكن له فيها ذلك و هو إذا ما كان المنتفع مصاباً بعجز بدني مثبت قانوناً أو ممارسته مهمته انتخابية وطنية أو دائمة يحول دون مشاركته الشخصية و المباشرة في المستثمرة و يجب في هذه الحالة تعويض هذا العضو الذي له مانع عن استعمال حقه بصفة مباشرة و شخصية بشخص من اختياره و على نفقته و لكنه يبقى ملزماً بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية الجماعية ، و هذا ما جاء في نص المادة 27 من نفس القانون .

(1) القانون رقم 87 19 المؤرخ في 1987/12/08 ، المرجع السابق .

كذلك في حالة تعدد الورثة و ذوي الحقوق فقد نصت المادة 26 من القانون رقم 87 19 : " في حالة تعدد الورثة و ذوي الحقوق ، يمكن هؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق و الواجبات و يتكفل بحقوق و أعباء الحصة ، و يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجاناً لأحدهم ، أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 " ، و هذه المادة استثناء عن المادة 21 من قانون 87 19 التي تشترط أن يكون استعمال الحق بصفة مباشرة و شخصية حيث أنه إذا تعدد الورثة و ذوي الحقوق يمكن لهم أن يختاروا من يمثلهم منهم يتكفل بحقوق و أعباء الحصة و يمثلهم في الحقوق و الواجبات ، كما يمكنهم من إمكانية التنازل بالمقابل أو بالمجان لأحدهم أو يبيعوا حصتهم (1).

ب حق المنتفع في استغلال الشيء .

حق الاستغلال هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء ، و الثمار هي ما ينتجه الشيء بصفة دون المساس بجوهره و يخول حق الانتفاع للمنتفع أن يستغل الشيء و الحق في الاستغلال هو الذي يميز حق الانتفاع عن حق الاستعمال و حق السكنى حيث لا يجوز فيهما الاستغلال الشيء .

و الاستغلال قد يكون مباشراً كأن يقوم المنتفع بزراعة الأرض المنتفع بها بنفسه و يجني ثمارها ، و قد يكون غير مباشر عن طريق جعل الغير يجني ثمارها و يدفع للمنتفع مقابلاً لذلك ، فالمنتفع بمثله يؤجره لغيره فيجني ثماره في صورة الأجرة ، لذلك أن يؤجر المنتفع أرضاً زراعية لمن يزرعها و يقبض الأجرة و هذه هي غلة

(1) القانون رقم 87 19 ، المرجع السابق ، المادة 26 27 21 منه .

الأرض ، و قد يؤجر المنتفع بالأرض الزراعية مزارعة ، فيحصل على جزء من المحصول هو غلة الأرض بالنسبة إليه ، دون أن يقوم هو بنفسه بالزراعة (1).

فللمنتفع كذلك أن يشغل الشيء المنتفع به أي يقوم بالأعمال اللازمة للحصول على ثماره و نفرق بين الثمار و المنتجات على أن الثمار (les fruits) هي بحسب الأصل ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية منتظمة دون أن يترتب على أخذه الانتقاص من أصل الشيء كمحصول الأرض و أجرة المنزل و فوائد النقود .

أما المنتجات (les produits) فهي ما ينتجه الشيء في مواعيد غير دورية و يترتب على أخذه الانتقاص من أصل الشيء كالمواد المستخرجة من المناجم و محاجر لم تعد للاستغلال و الأشجار التي تقطع من غابات لم يتم إعدادها لهذا القطع ، و قد تصبح المنتجات ثمارا في حالة كانت هذه المناجم و المحاجر و الغابات معدة من طرف مالك الشيء الاستغلال و لو أنها تنتقص من أصل الشيء بحيث صار لها مصدرا لدخل دوري منتظم (2).

كما تقسم الثمار إلى ثمار طبيعية و ثمار مستحدثة أو صناعية و ثمار مدنية ، فالثمار الطبيعية هي التي تتولد عن الشيء بفعل الطبيعة وحدها ، كالكأ و نتاج المواشي و الثمار المستحدثة أو الصناعية هي التي يكون للإنسان يد في إنتاجها كالمحصولات الزراعية ، و الثمار المدنية هي ما يغله الشيء من دخل نقدي يلتزم به

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1227 .

المزارعة لغة : مفاعلة من الزرع : هو الإنبات ، شرعا : عقد على الزرع ببعض الخارج و عرفها المالكية : بأنها الشركة في الزرع و عرفها الحنابلة بأنها : دفع الأرض إلى من يزرعها أو يعمل عليها و الزرع بينهما ، أنظر وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي و أدلته ، الجزء الخامس ، دار الفكر ، ص 613 .

(2) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 878 - 880 .

- د. محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 230 - 231 .

الغير في مقابل استفادته من منافع الشيء. بموجب عقد أجرة المنازل و الأراضي المؤجرة و فوائد النقود المقرضة و أرباح السهم و السندات و المحلات التجارية (1).

ففي نص المادة 852 ق م ج تنص على أنه " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فإن لم يعين أجل عد مقررًا لحياة المنتفع ، و هو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين ، و إذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن " .

و يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري قد أورد قاعدة عامة مقتضاها أن تكون ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع بنسبة مدة انتفاعه و لكن يخرج عن هذه القاعدة في حالة ما إذا كانت الأرض مشغولة بزرع قائم عند نهاية الانتفاع ، و بالتالي فللمنتفع الحق في الثمار بنسبة مدة انتفاعه سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية (2).

فالثمار المدنية يسهل حساب ما يستحقه المنتفع من هذه الثمار فمثلا إذا كان الشيء المنتفع به أرضا زراعية أو دارا مؤجرة فإنه يحق للمنتفع أن يأخذ الأجرة شهرا فشهرًا إذا كان ميعاد استحقاقها شهريا فإذا بدأ حق الانتفاع في اليوم العشرون من الشهر مثلا ، كان ما يستحقه هو أجرة باقي أيام الشهر ثم أجرة باقي الشهور إلى أن ينتهي حق الانتفاع فإذا انتهى اليوم العاشر من الشهر مثلا ، استحق المنتفع عن هذا الشهر الأخير أجرة عشرة أيام التي انتهى بانقضائها حقه (3).

(1) د. محمد كامل مرسي باشا ، المرجع السابق ، 509 510 .

(2) المادة 852 من الأمر 75 58 ، المرجع السابق .

(3) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1228 .

بالتالي فإذا كانت الإجازة قد بدأت و انتهت أثناء حق الانتفاع كانت من حق المنتفع أما إذا كانت قد بدأت قبل حق الانتفاع فإن الأجرة لا تحق للمنتفع إلا منذ بدأ استفادته من حق الانتفاع مثلا إذا كانت مدة الإجازة ثلاث سنوات و بدأ الانتفاع بعد مضي سنة من هذه المدة فكانت أجرة السنة الأولى من حق المالك أما السنتين الباقيتين فهي من حق المنتفع ، فإذا كان الانتفاع قد انتهى بعد مضي سنة من هذه الإجازة ، كانت أجرة هذه السنة من حق المنتفع ، و يأخذ المالك أجرة السنتين الباقيتين ، و لكن الصعب في تطبيق هذه القاعدة على الثمار الصناعية أو الطبيعية ففي حالة ما إذا لم يكن هناك زرع قائم وقت بدء حق الانتفاع و قام بزرقه وقت بدء حقه و جني محصوله قبل نهاية حق الانتفاع أو إذا كان جنيها عند إنتهاء حق الانتفاع.

تعددت الآراء في ذلك،فجاء في رأي أن الثمار القائمة وقت بدء حق الانتفاع هي من حق المنتفع و الثمار القائمة وقت نهاية الانتفاع هي من حق المالك على أن يوفي كل منهما للآخر ما أنفقه على الزراعة من نفقات البذر و السماد و العمل⁽¹⁾.

أما رأي آخر فجاء فيه أنه إذا ما كانت الثمار قائمة عند بدء حق الانتفاع يستحق المنتفع من هذه الثمار بنسبة انتفاعه ، فيأخذ المالك من المحصول بنسبة الفترة السابقة عن بدء حق الانتفاع ، و يأخذ المنتفع من المحصول بنسبة الفترة اللاحقة ، أما إذا كانت الثمار قائمة عند نهاية حق الانتفاع فهي تبقى للمنتفع أو ورثته إلى حين إدراك الزرع مقابل دفع أجرة الأرض للمالك⁽²⁾.

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1228 .

(2) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 881 .

فملاحظ عدم وجود تنسيق بين حكم الثمار التي تكون قائمة عند بدء حق الانتفاع و عند نهايته و لكي يكون تنسيق كان من الأجدر أن تكون الثمار القائمة عند بدء الانتفاع من حق المالك مقابل أن يدفع المالك الأجرة للمنتفع عن هذه الفترة اللاحقة ، فنجد بذلك أن الآراء السابقة متقاربة (1) .

أما المشرع الجزائري فلم يتطرق إلى حكم الثمار القائمة وقت بدء حق الانتفاع و إنما تطرق فقط إلى الثمار القائمة وقت انتهاء هذا الحق و هذا في نص المادة 852 ق م ج على أن تترك للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع مقابل دفع أجرة للمالك : " و إذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن "

فإذا أردنا أن نطبق مفهوم هذه المادة بمفهوم المخالفة نستطيع القول أنه إذا كانت هناك ثمار قائمة عند بدء حق الانتفاع فإنها تبقى للمالك إلى حين إدراك الزرع على أن يدفع المالك للمنتفع أجرة الأرض مقابل هذه الفترة من الزمن .

أما حق الانتفاع الذي يرد على الأراضي الفلاحية فقد أعطى المشرع بموجبه للمنتفع كل من حق استعمال و حق استغلال عليها حيث الاستغلال بموجب القوانين التي تنظمه على الأراضي الفلاحية يعتبر واجبا و ليس مجرد حق حيث تنص المادة 18

(1) التقنين الفرنسي لا يجعل المالك يرجع بما أنفق على إنتاج الزرع القائم في الأرض وقت بدء حق الانتفاع ، و لا يجعل المنتفع يرجع بما أنفق على إنتاج الزرع القائم في الأرض وقت انتهاء حق الانتفاع فكأنه يجعل ما أنفق المالك قصاصا فيما أنفق المنتفع ، و هذا يصح لو كان الزرع القائم وقت بدء الحق بقدر الزرع القائم وقت نهايته و لكن إذا ما لم يكن ذلك فقد يخسر المالك كما قد يخسر المنتفع بحسب الأحوال (م 585 ق م الفرنسي) ، أما الثمار المدنية فتكسب يوما في التقنين الفرنسي ، كما هو الأمر في التقنين المصري (م 586 ق م المصري) ، أنظر السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1228

من قانون 87 19 : " يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية استغلال كل الأراضي استغلالا أمثل بصفة جماعية و على الشيوخ " ، و يفهم من عبارة يتعين أنه يجب على أعضاء المستثمرة الفلاحية استغلال الأراضي استغلالا أمثل L exploitation optimale و بالموازاة المشرع أعطاهم حق استغلال هذه الأراضي و الاستغلال يكون بصفة شخصية و مباشرة (1).

و اعتبر المشرع الجزائري في القانون رقم 90 25 استغلال الأراضي الفلاحية واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها و من هذه الحقوق العينية العقارية حق الانتفاع العقاري حيث اعتبر عدم استثمارها فعلا تعسفيا في استعمال الحق و هذا ما جاء في النص المادة 48 منه " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية و الوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي ، و في هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها و على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما " .

كما عرف عدم الاستثمار في المادة 49 من نفس القانون : " تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تشغل استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل " و عدم الاستثمار الفعلي تعاقبه هيئة مختصة معتمدة " المادة 50 من نفس القانون .

من هذه المواد قد عرف المشرع عدم الاستثمار بأنه عدم استغلال الأرض الفلاحية استغلالا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين و حسب المادة 48 من قانون

(1) المادة 18 من قانون 87 19 المؤرخ في 1987/11/28 ، المرجع السابق .



90 25 أنه يعد الاستثمار أي الاستغلال واجبا على صاحب الحق العيني العقاري و رتب على ذلك عقوبة عليه في حالة عدم الاستثمار و الذي تعينه هيئة مختصة معتمدة و إذا ما أثبتت عدم الاستثمار تطبق عليه نص المادة 51 من قانون 90 25 التي تنص على أنه : " إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف لاستثمارها و إذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي :

- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف .
- أو عرض الأرض للتأجير
- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة " (1) .
- و عدم استغلال المنتفع لحقه استغلالا أمثلا قد يسبب في فقدانه له و هذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم 90 51 التي تنص : " يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي :
- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة و شروطها .
- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية .
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير .
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة .
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة .
- تعهد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك "

(1) القانون 90 25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري .

و بالتالي فعدم الاستغلال سواء بإيجاره حيث في قانون 87 19 يشترط أن يكون الاستغلال مباشر و شخصيا ، أو أنه لا يتم الاستغلال رغم توفر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك يؤدي إلى فقدان المنتفع حقه في الانتفاع بسبب ذلك (1) .

و هذه المادة تطبق في الحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة و يمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار ، و في الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع ، و هذا ما نصت عليه المادة 52 من قانون 90 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري و أعطى المشرع في هذه الحالة للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسته حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 (2) .

و قد نستعرض بعض حالات عملية لحق المنتفع في الاستغلال و منها حق الانتفاع بقطيع من المواشي و حق الانتفاع بالمتجر و حق الانتفاع بالأسهم و الحصص و السندات .

1 حق الانتفاع بقطيع من المواشي

جاء في آخر نص المادة 851 ق م ج : " و له نتاج المواشي بعد أن يعرض منها ما هلك من الأصل بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة " ، فيفهم من نص هذه المادة أنه إذا ترتب حق انتفاع على قطيع من المواشي و يجب أن ينظر إليه كمجموع من المال ذي وجود فعلي Universalit كالمتجر لا كالأفراد من رؤوس الغنم كل فرد منها مستقل عن الأفراد الأخرى .

(1) المرسوم 90 51 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87 19 المؤرخ في 08/12/1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، جريدة رسمية رقم 06 .

(2) قانون 90 25 المتعلق بالتوجيه العقاري المادة 52 منه .

و يترتب على ذلك أن المنتفع يكون له ثمار هذه المواشي كمجموع المتمثلة في ألبانها و أصوافها و تسميدها للأرض ، و يكون له فوق ذلك نتاج هذا القطيع و إذا كان هناك خلاف في الرأي فيما إذا كان نتاج الحيوان يعتبر من الثمار الطبيعية أو من المنتجات و المشرع الجزائري ذكر عبارة " نتاج " و بالتالي سواء اعتبرت من الثمار الطبيعية أو من المنتجات فهي للمنتفع .

و لكن النتاج لا يخلص له كاملا حسب نفس المادة و إنما عليه أولا أن يعرض منها ما هلك من الأصل أي من أصل المواشي المنتفع بها بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة حتى يستكمل القطيع عدده ، و هذا يدل على أن النتاج مندمج ضمن مجموع القطيع و أن ما يستحدثه القطيع يعرض به ما فقده ، و لا يخلص كثمار للقطيع إلا الباقي من النتاج بعد إجراء هذا التعويض و لا يشترط أن يكون التعويض فقط من النتاج و إنما قد يكون من ثمن النتاج إذا كان المنتفع قد قام ببيعه وقت أن كان أصل القطيع كاملا⁽¹⁾ .

أما إذا كان ما نفق من القطيع لا يعود سببه إلى حادث فجائي أو قوة قاهرة و إنما إلى خطأ من الغير كان هذا الغير هو المسؤول عن التعويض ، و إذا كان السبب يرجع إلى خطأ المنتفع نفسه كان هو المسؤول عن التعويض كاملا و لو زاد ما نفق على مقدار النتاج ، و لا يحدد التعويض بمقدار النتاج كما هو الأمر بالنسبة إذا كان الهلاك بحادث فجائي و إذا ما نفق أو هلك القطيع كله بحادث مفاجئ أو بمرض لا يد للمنتفع فيه ، لم يكن المنتفع ملزما أن يرد للمالك إلا ما بقي تصرف فيها

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، 1232 .

أو استهلكها (1) ، و للمنتفع أن يتصرف في أفراد الماشية إذا أصبحت غير صالحة لما أعدت له من نتاج أو الألبان على أن يعرض ما تصرف فيه منها بالنتاج أو ثمنه .

و إذا كان القطيع من المواشي ملحقا بأرض زراعية وجب أن يعتبر القطيع تابعا للأرض و على ذلك لا يأخذ المنتفع نتاج المواشي إلا بعد أن يعرض منها ليس فحسب ما نفق من القطيع على النحو المتقدم ، بل أيضا بعد أن يعزز القطيع بالنتاج بحيث يكون القطيع دائما صالحا لمواجهة ما يقتضيه استغلال الأرض الزراعية و ما تتطلب حاجاتها (2) .

2 الانتفاع بالمتجر le fond de commerce

يشمل المتجر على عناصر مختلفة في طبيعتها فمنها ما هو مادي كالبضائع و الأثاث ، و منها ما هو معنوي كالحق في الإيجار و ثقة العملاء و الاسم التجاري و العلامة التجارية ، فهو بذلك يعتبر مجموعا من المال له كيان مستقل عن العناصر التي تدخل في تكوينه ، فإذا تقرر عليه حق الانتفاع فإن هذا الحق يرد عليه كمجموع و ليس على ما يشمل عليه من عناصر مستقلة بعضها عن البعض .

و يترتب على ذلك أنه بالرغم من اشتغال المتجر على البضائع قابلة للاستهلاك فإنه حق الانتفاع به يكون حق انتفاع حقيقي و ليس شبه حق انتفاع و مقتضى هذا أن المنتفع لا يصبح مالكا للمتجر فلا يجوز له أن يبيعه و إنما يجوز له أن يبيع حق الانتفاع به فحسب ، و لا يجوز لدائه إلا على حق الانتفاع دون المساس بالرقبة و إذا أفلس فلا يدخل في التفليسة إلا حق الانتفاع بالمتجر (3) .

(1) المادة 616 قانون المدني الفرنسي .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1232 1233 .

(3) د. عبد المنعم فرج الصده ، المرجع السابق ، ص 885 .

و يكون المنتفع بالمتجر الحق في ثماره أي في الحصول على أرباحه (b n fices)
و لكن يجب عليه أن يخصم جزءاً من الأرباح بخصمه للتعويض عن استهلاك الآلات
و غيرها من المهمات ، إذ هو ملزم بالمحافظة عليها و تجديدها ، و يجب أيضاً أن يخصم
جزءاً من الأرباح بخصم احتياطي للمتجر و يستخدمه في التقدم بالمتجر توسيعه ، إذا
كان هذا الإجراء الاحتياطي هو ما جرى عليه مالك المتجر ، و إذا قصر المنتفع في
القيام بهذا الاستغلال جاز للمالك أن يطلب بيع المتجر غير أنه لا يتحتم على المنتفع
أن يتولى الاستغلال بنفسه ، فيجوز له أن يوكل الاستغلال إلى غيره أو أن يؤجر
المتجر أو أن يبيع حقه في الانتفاع .

و هذا الاستغلال أو إدارة المتجر حق المنتفع في بيع البضائع و شراء غيرها
لبيعها ، كما هو المألوف في إدارة المتاجر ، و لا يرجع ذلك إلى أن المنتفع قد تملك
هذه البضائع باعتبارها شيئاً قابلاً للاستهلاك و إنما يرجع إلى أن بيع البضائع و شراء
غيرها لبيعها داخل في نطاق سلطته في إدارة المتجر ، و يدخل أيضاً في نطاق سلطته
في إدارة أن يتعهد الآلات و المهمات بالصيانة ، و أن يبيع ما أصبح غير صالح منها أو
صار قديماً لا يساير حركة التقدم ، و أن يحدد ما يلي من هذه المهمات و أن يشتري
ما أصبح المتجر في حاجة إليه من آلات و مهمات حديثة صالحة .

3 الانتفاع بالسهم و الحصص و السندات

السهم في شركات المساهمة أو الحصص في بعض الشركة الأخرى كالشركات
ذات المسؤولية المحدودة و شركات التوصية و شركات التضامن يتفاوت ريعها
بتفاوت أرباحها ، أما السند فهو دين على الشركة بمقدار قيمته الاسمية و يغل فائدة
ثابتة لهذه القيمة أي نسبة مئوية معينة من هذه القيمة الاسمية تعتبر فوائد لرأس المال

الذي تمثله السند ، فإذا ترتب حق انتفاع على اسهم أو حصص أو سندات كان للمنتفع أن يحصل على ما يغله السهم أو السند أو الحصة من ربح أو ما يدفع للسند من فوائد .

و إذا وزعت الشركة جزء من احتياطاتها على المساهمين أو وزعت عليهم سندات إضافية اشترتها بجزء من رأس المال أو كانت تمثل حصة ساهمت بها الشركة في شركة أخرى أعتبر هذا الجزء من رأس المال لا من الربح و يكون لمالك الرقبة و تكون فوائده فقط للمنتفع ، و إذا ربح السهم أو السند جائزة ، فهي لمالك الرقبة لأنها تعتبر جزء من رأس المال و ليس للمنتفع إلا فوائد هذه الجائزة⁽¹⁾.

و الحقوق التي لا تكون مرتبطة بالسهم المنتفع بها ، و إنما تكون متعلقة برأس المال ، و لا يحق للمنتفع أن يمارسها ، فإذا أرادت الشركة زيادة رأس المال ، و جعلت للمساهمين القدامى الأفضلية في الاكتساب في الأسهم الجديدة فإن الاكتساب يثبت لمالك الرقبة دون المنتفع و لا يجوز للمنتفع أن يمارس هذا الحق إذا امتنع المالك عن ممارسته⁽²⁾.

ثانيا مدى سلطة المنتفع على الشيء المنتفع به

يثبت للمنتفع من السلطات القانونية ما يمكنه من ممارسة حقه في الانتفاع بالشيء فله أن يقوم بأعمال الإدارة التي يتطلبها الانتفاع و له أن يقوم بأعمال التصرف لكن في حق الانتفاع فقط دون حق الرقبة فهو لا يملكها و أخيرا له أن

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1233 .

(2) مثال : للمنتفع الحق في الحصول على نصيب هذا السهم في الاحتياطي القديم للشركة حتى لا يضار المساهمون القدامى من مجيء المساهمين الجدد و نشوء حق لهم في هذا الاحتياطي الذي يتكون من أرباح السنين السابقة و تعتبر هذه العلاوات جزء من رأس المال ، أنظر د. عبد المنعم فرج الصده ص 888 .

يباشر الدعاوى المتعلقة بحق الانتفاع نفسه و متعلقة بالحقوق التي يتضمنها حق الانتفاع .

أ أعمال الإدارة

و أهمها : الإيجار ، استفتاء الحقوق و حضور جلسات الجمعيات العامة للشركات .

1- الإيجار :

من أهم أعمال الإدارة التي للمنتفع القيام بها هو الإيجار ، فقد يؤجر مالك الشيء المنتفع به قبل بدء حق الانتفاع و للمنتفع أن يؤجر حقه في الانتفاع لاستثماره و الحصول على أجرته، و جاء في نص المادة 469 ق م ج : " الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة ينقضي بانقضاء هذا الحق على أن تراعى المواعيد المقررة للتثبيت بالإحلاء و المواعيد اللازمة لنقل محصول السنة " .

يفهم من هذه المادة أن للمنتفع أن يؤجر حقه طول مدة الانتفاع أيا كانت هذه المدة سواء كانت محددة أو غير محددة لكن ينقضي هذا الإيجار بانتهاء الانتفاع سواء كان ذلك لانقضاء مدة الانتفاع أو لموت المنتفع أو لأي سبب آخر غير أنه إذا انتهى الإيجار في هذه الحالة قبل انقضاء مدته ، فإنه لا يجوز إخراج المستأجر من العين المؤجرة فورا و إنما يجب على المالك أن ينبه عليه بالإحلاء في المواعيد المقررة في المادة 475 ق م ج و إذا كان محل الإيجار أرضا زراعية فلا يجوز إخراج المستأجر منها قبل نقل المحاصيل⁽¹⁾ .

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، المرجع السابق ، ص 889 .

القانون اللبناني : " أن الإيجار يبقى نافذا في حق المالك و ليس المنتفع لمدة 3 سنوات بعد انتهاء الانتفاع ، د. عبد المنعم

فرج الصده ، المرجع لاسبق ، ص 890 .

بالتالي فالإيجار ينتهي بالنسبة للمنتفع بانتهاء حقه في الانتفاع لكنه لا بد من توجيه التنبيه بالإحلاء من طرف المالك إلى المستأجر و إذا كانت أرض زراعية ينتظر المالك متى نقل المحصول حتى و إن انتهى ميعاد التنبيه بالإحلاء و بالتالي فالعلاقة بين المنتفع و المستأجر تنتهي بانتهاء حق الانتفاع و تبقى العلاقة في الحالة السابقة بين المالك و المستأجر .

و المنتفع في الإيجار لا يتقيد بمدة 3 سنوات حسب للمادة 468 ق م ج التي تحدد مدة عقد الإيجار بثلاث سنوات لمن له حق الإدارة فقط و إن كانت المدة أطول في العقد فإنها تُرد إلى ثلاث سنوات ، و قد جاء في نص هذه المادة : " لا يجوز لمن يملك حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ترد المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك ، لكن المنتفع ليس له فقط حق الإدارة و إنما له حقوقا أخرى تقع على العين محل الانتفاع لذلك فإنه يستعمل حقه في الإيجار مثله مثل المالك فقط عليه أن لا يتجاوز مدة الانتفاع ، فإن المنتفع لا يدير الشيء المنتفع به نائبا عن غيره و إنما يستعمل حقه الأصل في الانتفاع ، و إذا مات المنتفع قبل نهاية مدة الإيجار فإن الإيجار ينتهي بموته لزوال حق الانتفاع بموته ، لكن إذا أقره المالك فإنه يبقى قائما ليس بين المنتفع و المستأجر و إنما بين المالك و المستأجر (1) .

و بالرجوع إلى حق الانتفاع الدائم المقرر لأعضاء المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أم فردية بموجب القانون رقم 87 19 نجد أن المنتفع ليس له الحق في إيجار حقه و ذلك تطبيقا لنص المادة 21 من قانون رقم 87 19 : " يتعين على كل

(1) كما يجوز للمنتفع أن يوجر العين المنتفع بها للمالك و بالتالي فانتهاج حق الانتفاع يصبح المالك هو المستأجر و المؤجر أي ينتهي حق الإيجار باتحاد الذمة ، أنظر :د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1238 .

عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة و شخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي " أي أن شخص المنتفع محل اعتبار ، و بالتالي فليس له الحق في إيجار حقه ، و إنما عليه المشاركة بصفة مباشرة و شخصية في الأشغال اي استعمال و استغلال المستثمرة الفلاحية .

كما نصت المادة 1/04 من المرسوم رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 الذي يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم على أنه : " يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو على كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي : إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة و شروطها " ، و هذا الحكم يعد قيد على حق الانتفاع و استثناءً عن للقانون العام الذي يجيز للمنتفع تأجير حقه ⁽¹⁾ ، بل على عكس ذلك فالمنتفع انتفاعا دائما في إطار المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أم فردية قد يفقد هذا الحق إذا ما قام بإيجاره طبقا لنص هذه المادة ² .

2 استفاء الحقوق

إذا ورد حق الانتفاع على حق في ذمة شخص آخر كدين في ذمة شخص أو مجموع من المال يشمل على حقوق في ذمة آخرين كجزء من التركة يدخل فيه حقوق للتركة في ذمة مدينيها ، كان للمنتفع أن يستوفي الحقوق التي له أن ينتفع بها فله أن يطالب بها بطريق القضاء أو استيفائها في مواعيد استحقاقها و أن يعطي مخالصة بها و تكون هذه المخالصة حجة صاحب الحق ، و قبل استيفاء هذه الحقوق يكون

(1) المرسوم رقم 90-50 المؤرخ في 06/02/1990 الذي يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 ، جريدة رسمية رقم 06 .

(2) Guide d'exploitations agricoles , page 10 .

للمنتفع عليها حق انتفاع حقيقي و بعد استيفائها يصبح له عليها شبه حق انتفاع فيكون له أن يستثمرها و أن يتصرف فيها على أن يرد مثلها عند نهاية الانتفاع⁽¹⁾، و مثال ذلك أن يوصي لشخص بحق الانتفاع بجزء من مجموع التركة ، و تكون للتركة حقوق في ذمة مدنيها يدخل بعضها في الجزء الموصى به ، فللمنتفع في هذه الحالة أن يستوفي هذه الحقوق من مدني التركة ، و ليس للورثة أن يعارضوا ذلك ، و تكون المخالصة التي أمضاها المنتفع حجة عليهم⁽²⁾.

و يجوز للورثة أن يطالبوا المنتفع بكفالة تضمن لهم رأس المال و تقدر المحكمة عند الاقتضاء الطريقة التي يستغل بها المنتفع رأس المال . و قد يهلك الشيء المنتفع به فيستحق عنه التعويض أو مبلغ تأمين و قد تترع ملكية فيستحق عنه تعويض عن نزع الملكية ، حيث جاء في نص المادة 853 ق م ج : " ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من شيء الهالك إلى ما قد يقابل قيمته " .

يفهم من نص هذه المادة أنه إذا كان هلاك الشيء راجع إلى المالك فحق الانتفاع ينتقل من الشيء محل حق الانتفاع الهالك إلى ما قد يقابل قيمته ، أما إذا لم يكن راجع إلى خطأ المالك فإنه غير مجبر على إعادة الشيء للمنتفع إلى حالته الأصلية و لكنه إذا قام بذلك فإن الشيء يعود إلى المنتفع إذا لم يكن الهلاك بسببه و حسب نص المادة 853 ق م ج في آخرها ترجعنا إلى نص المادة 848 ق م ج في الحالة الأخيرة المنصوص عليها فيها فتطبق على هذه الحالة الأخيرة نص المادة 848 ق م ج حيث أن التكاليف غير المعتادة و الإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك و يلتزم بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك و إذا كان

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 891 .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1239 .

المنتفع هو الذي قام بالإتفاق كان له استرداد راس المال عند انتهاء حق الانتفاع ،
فالفقرة الأولى من نص المادة 853 نجد أن حق الانتفاع ينتهي بهلاك الشيء إلا أنه
ينتقل من شيء الهالك إلى ما قد يقابل قيمته اي انه يستحق عنه تعويض أو مبلغ تامين

3 حضور جلسات الجمعيات العامة للشركات

للمنتفع بالسهم أو الحصة دون مالك الرقبة حق حضور جلسات الجمعية العامة
للشركة حيث يعتبر هذا الحضور من أعمال الإدارة سواء كانت جمعية عامة عادية أو
غير عادية ، و حتى لو كان من بين قراراتها عمل من أعمال التصرف أو تعديل نظام
الشركة⁽¹⁾ ، فهو الذي له الحق في حضور الجلسات الجمعية العامة لا مالك الرقبة ،
كما له حق الأولوية في الاكتساب .

ب أعمال التصرف

المنتفع له حق الانتفاع دون حق الرقبة فهو حق عيني على الشيء المنتفع به فهو
بذلك يجوز له التصرف فيه بكافة أنواع التصرف و لا يجوز له أن يتصرف في ملكية
الرقبة و تتمثل هذه التصرفات بالتزول عنه للغير أو برهنه أو بترتيب حق الانتفاع
لفائدة غيره على حق انتفاعه⁽²⁾ و ذلك ما لم يشترط في السند المنشئ للانتفاع عدم
التصرف فيه⁽³⁾ .

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 891 .

- د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1240 .

- د. توفيق حسن فرج ، المرجع السابق ، ص 295 .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1240 .

(3) د. عبد المنعم فرج الصده ، المرجع السابق ، ص 892 .

1 نزول المنتفع عن حقه للغير

يجوز للمنتفع أن يتنازل عن حقه في الانتفاع معاوضة أو تبرعا حيث يجوز له بيعه أو أن يقايض عليه أو يجعله حصة له في شركة و أن يتنازل عنه لدائنه مقابلا لوفاء الدين أو أن يهبه و لكن يجب مراعاة قواعد التسجيل إذا وقع حق الانتفاع على عقار⁽¹⁾ ، و مراعاة الشكل في الهبة أي بحسب التصرف الوارد عليه ، و لا يجوز للمنتفع أن يوصي بحق الانتفاع لأن الوصية تمليك لما بعد الموت و حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع .

و المتنازل له يعد مالكا لنفس حق الانتفاع المتنازل عليه و يترتب على ذلك أن حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع الأصلي لا يموت من تلقى حق الانتفاع و أن المنتفع الأصلي هو الذي يبقى ملتزما تجاه المالك فهذه الالتزامات لا تنتقل إلى من تلقى هذا الحق و يكون لهذا الأخير نفس حقوق المنتفع إلى أن ينتهي حق الانتفاع بانقضاء مدته أو بموت المنتفع الأصلي لا بموته هو، فإذا مات من تلقى حق الانتفاع قبل موت المنتفع و كانت مدة حق الانتفاع لم تنته بعد فإن حق الانتفاع ينتقل إلى ورثته من تلقى هذا الحق و يبقى إلى أن ينتهي حق الانتفاع إما بانتهاء مدته أو بموت المنتفع ، و هذا الفرض الذي ينتقل فيه حق الانتفاع بالميراث⁽²⁾ .

فللمنتفع الحق في التصرف في حق الانتفاع لكنه ليس له الحق في التصرف في ملكية الرقبة لأنها ليست ملكه ، و يترتب في حالة بيعه لحق الرقبة حكم بائع ملك الغير فهو لا ينفذ في حق مالك الرقبة ، و يترتب على ذلك أيضا أن المنتفع لا يستطيع النزول عن حق ارتفاق مرتب لمصلحة العقار المنتفع به ، و كل ما يملكه في هذا الشأن

(1) المرسوم رقم 76 63 المؤرخ في 25/03/1976 ، المرجع السابق .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1240 .

أن يتعهد تعهدا شخصيا بأن لا يستعمل حق الارتفاق هذا ، و هذا التعهد الشخصي لا يلزم مالك الرقبة .

و مع ذلك يجوز للمنتفع أن يتصرف في الرقبة في حالة شبه حق الانتفاع كما ذكرنا سابقا في الانتفاع بالأشياء القابلة للاستهلاك على أن يرد قيمة أو مثل الشيء المنتفع به عند نهاية حق الانتفاع حيث تصبح للمنتفع الملكية الكاملة لهذا الشيء عندما يستهلكه⁽¹⁾ .

و قد جاء في القانون رقم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 فيما يخص حق الانتفاع الدائم المقرر بموجبه لفائدة أعضاء المستثمرات الفلاحية في نص مادته 8 منه : " تكون الحقوق العينية العقارية كما حددها المادتان 6 و 7 أعلاه و الممنوحة على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل و التنازل و الحجز ن طبقا لأحكام هذا القانون و التشريع المعمول به " ، كما جاء في نص المادة 1-23 من نفس القانون : " تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل و التنازل و الحجز ، مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة "

من خلال هاتين المادتين يتبين أن حق الانتفاع العقاري الدائم الوارد على المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أم فردية قابل للتنازل عنه لفائدة شخص آخر لكن و حفاظا على الطابع الفلاحي للمستثمرة و على طابعها الجماعي أورد المشرع شروطا لتمكين المنتفع من التنازل عن حق الانتفاع و أول هذه الشروط هي يجب أن يتم التنازل لصالح عمال القطاع الفلاحي و تعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاح و للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية

(1) أنظر الصفحة رقم 26 من هذه المذكرة

د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1243 .

الجماعية ، و هذا ما جاء في نص المادة 24 من قانون 87-19⁽¹⁾ حيث جاء في بدايتها : " لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي " فإن تم التنازل لغير المذكورين في نص هذه المادة لكان التصرف باطلا بالنسبة لهؤلاء الأعضاء أي إذا تصرف أحد أعضاء المستثمرة في نصيبه المشاع لشخص رغم معارضة باقي الأعضاء فهنا نفرق بين حالتين : حالة ما إذا لم يتم تسجيل و شهر هذا التصرف ، هنا لباقي الأعضاء رفع دعوى قضائية لإبطال هذا التصرف أمام القضاء المدني باعتبار أن المستثمرة شركة أشخاص مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون رقم 87 19 ، أما إذا تم تسجيل التصرف و شهره فهنا يرفع باقي الأعضاء قضية أمام القضاء الإداري لإلغاء العقد الإداري و الدولة طرف فيه تطبيقا لنص المادة 7 من ق إ م ، فالقضاء الإداري هو المختص .

كما قيده المشرع بقيد آخر و هو ما جاء في نص المادة 23 في فقرتها الثانية و التي جاء فيها : " غير أنه لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى ابتداءً من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية " .

فمن خلال هذه المادة قيد المشرع الجزائي المنتفع في تنازله عن حقه حيث أنه لا يستطيع التنازل عنه خلال السنوات الخمسة الأولى ابتداءً من تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية ما عدا في حالة الوفاة .

و نصت المادة 2/25 من نفس القانون : " يحل المشتري في جميع الحالات محل البائع في حقوقه و واجباته " أي أن مشتري هذا الحق يحل محل صاحب حق الانتفاع الأصلي في جميع الحقوق و الواجبات تجاه المستثمرة ، و هذا كذلك يعد كذلك

(1) قانون 87-19 المذكور سابقا .

استثناءً عما ذكرناه سابقاً حيث أن المنتفع الأصلي هو الذي يبقى مسؤولاً تجاه مالك الرقبة ، لكن و حسب نص المادة 2/25 فإن هذه الالتزامات تصبح على عاتق من انتقل إليه حق الانتفاع .

كما نصت المادة 31 من نفس القانون : " يترتب من التنازل عن الحصّة نقل جميع الحقوق المتصلة بها بما في ذلك تلك المتعلقة بالمحلات السكنية ، و كل شرط مخالف لهذا يعد غير وارد " أي أن حكم هذه المادة يعد من النظام العام لا يجوز مخالفته.

و التصرف الوارد على حق الانتفاع الدائم في المستثمرات الفلاحية حسب المادة 34 من قانون 87-19 " كل صفقة يترتب عليها تغيير التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية و هويتهم باطلة ، إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار " و بالتالي فالتصرف الذي يرد على الحق الانتفاع الدائم يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر⁽¹⁾ حسب المادة 34 و كذلك المادة 324 مكرر 1 من ق م ج .

2 رهن المنتفع لحق الانتفاع

و يجوز أيضا للمنتفع رهن حق الانتفاع رهنا رسمياً إذا كان الحق واقعا على عقار طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 ق م ج ، ورهن حيازة إذا وقع حق الانتفاع على منقول ، كما يجوز لدائني المنتفع اخذ حق اختصاص على حق الانتفاع إذا كان واقعا على عقار، كما يجوز أن يترتب على حق الانتفاع امتياز بائع العقار أو امتياز بائع المنقول إذا كان المنتفع قد اشترى حق الانتفاع على عقار أو منقول لم يدفع ثمنه .

(1) Guide d'exploitations Agricole , page 7 .

و الدائن الذي له حق رهن أو اختصاص أو امتياز على حق الانتفاع لا يجوز له أن يحجز إلا على حق الانتفاع نفسه ، و لا شأن له بحق الرقبة ، و من يرسو عليه المزداد لا ينتقل إليه سوى حق الانتفاع ، فليس له سوى حقوق المنتفع إلى أن ينتهي حق الانتفاع ، و إن انتهى حق الانتفاع قبل تنفيذ الدائن عليه برهنه أو اختصاصه أو بامتيازها فإن الرهن أو الاختصاص أو الامتياز يزول بزوال محله (1).

و نفس الحكم بالنسبة لحق الانتفاع الدائم الوارد على الأراضي الفلاحية حيث نص المشرع الجزائري في كل من المادتين 8 و 23 من القانون 87-19 أنه قابل للحجز لفائدة دائني صاحب حق الانتفاع في المستثمرة .

و بالحجز على هذا الحق الذي يعد حجرا على حق عيني عقاري دائم الذي يباع بالمزاد العلني في حالة عدم تسديد المنتفع لديونه في الآجال المحددة ، فالراسي عليه المزداد يشترط فيه توافر الشروط المنصوص عليها في المواد 09 ، 10 ، 24 ، فإذا كانت مستثمرة فلاحية جماعية يشترط أن يكون الراسي عليه المزداد أكثر من ثلاثة أشخاص ، و يسجل و يشهر هذا التغيير الواقع على المستثمرة الفلاحية ، طبقا لنص المادة من القانون رقم 19/87 مثال ذلك حالة عدم دفع المنتجين انتفاعا دائما للأتاوة مقابل انتفاعهم ، فلدولة أن تحجز على هذا الحق لاستفاء حقوقها و لها أن تستعمل حقها في الشفعة في هذه الحالة .

3 الدعاوى المتعلقة بحق الانتفاع

و هذه الدعاوى أعطيت للمنتفع سواء للمحافظة على حقه أو للمحافظة على الحقوق التي يتضمنها حقه .

3-1 الدعاوى المتعلقة بحق الانتفاع

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1242 .

3 2 الدعاوى المتعلقة بالحقوق التي يتضمنها حق الانتفاع .

3 1 الدعاوى المتعلقة بحق الانتفاع

للمنتفع أن يرفع دعاوى لحماية حق الانتفاع نفسه و هي دعاوى الإقرار أو الاعتراف بحق الانتفاع (Actions confessoire d'usufruit) و هي الدعاوى التي تقابل دعاوى الاستحقاق في الملكية و التي بموجبها يطالب بالشيء المنتفع به أي حائز له بدون حق ، و له أن يرفع دعاوى الحيازة لحماية حيازته للعقار المنتفع به ، و لاسيما ضد المالك إذا تعرض له في حيازته لحق الانتفاع أو انتزع منه الحيازة ، ذلك أن المنتفع يعتبر حائزا لحق الانتفاع لحساب نفسه و إن كان حائزا لحق الانتفاع بدعوى الحيازة. و يجوز للمنتفع أن يرفع دعوى تعيين الحدود (action en bornage) و دعوى القسمة و لكن إذا لم يدخل مالك الرقبة خصما في هاتين الدعوتين فإن الحكم فيهما لا يكون حجة على هذا الأخير⁽¹⁾ .

3 2 الدعاوى المتعلقة بالحقوق التي يتضمنها حق الانتفاع

كذلك للمنتفع أن يرفع الدعاوى اللازمة لحماية الحقوق التي يتضمنها حق الانتفاع حيث أن له أن يقاضي المدين بهذه الحقوق ليطالبهم بها ، و له أن يرفع دعاوى التأمينات لهذه الحقوق كما لو كان الحق ثمن بيع فيرفع دعوى الفسخ لعدم الوفاء به ، و لو تصرف المدين بهذا الحق في ماله غشا ، فيرفع الدعوى البولصية ، و لكن المنتفع لا يستطيع أن يرفع دعوى متعلقة بحق لم يكن ضمن الحقوق الداخلة في حق الانتفاع وقت أن بدأ ، فإذا كانت الدعوى مثلا دعوى نقض للغبن أو دعوى إبطال ، و لم يكن المالك قد رفعها وقت أن بدأ حق الانتفاع لم يشملها و لكن إذا

(1) دعوى الإقرار أو دعاوى الحيازة بحق الانتفاع إذا صدر الحكم لصالحه حاز للمالك الاحتجاج به ، أما الحكم الذي يصدر ضده فلا يجوز أن يحتج به على مالك الرقبة ، د.عبد الرزاق السنهوري .مرجع سابق ص 1243 1244 .

رفعها المالك و نتج عن رفعها أن نقض بيعا أو أبطلها فارجع المبيع إلى ملكه بأثر رجعي ، فإن حق الانتفاع يمتد إلى هذا المبيع فيشمله ، و يعتبر المبيع داخل ضمن حق الانتفاع منذ بدايته (1).

الفرع الثاني : التزامات المنتفع

تترتب على المنتفع التزامات قانونية نحو المالك التي تترتب كلها بناء على واقعة مادية و المتمثلة في وجود الشيء المنتفع به في يد المنتفع فيجب عليه صيانتة و حفظ العين المنتفع بها حتى ترد إلى المالك صاحبها ، و اتخاذ الوسائل اللازمة لتحقيق هذا الغرض ، كما قد تترتب على المنتفع التزامات أخرى يقررها السند المنشئ لحق الانتفاع إذا كان عقد أو وصية ، هذا ما نصت عليه المادة 845 ق م ج حيث تنص : " يراعى في حقوق المنتفع و التزاماته السند الذي انشأ حق الانتفاع و كذلك الأحكام المقررة في المواد التالية " ، و الالتزامات التي يربتها القانون في ذمة المنتفع نحو مالك الرقبة نستطيع أن نقسمها إلى ثلاثة :

أولا - التزامات المنتفع قبل بدء حق الانتفاع .

ثانيا - التزامات المنتفع أثناء الانتفاع .

ثالثا - التزامات المنتفع عند انتهاء حق الانتفاع .

و قد حصر المشرع الجزائري جميع هذه الالتزامات في المواد 847، 849، 848، 850، 851 من القانون المدني الجزائري و هذه الإلتزامات الواردة في القانون الجزائري يمكن ترتيبها حسب الترتيب المسبق ووضعه أي إلى التزامات تترتب قبل بدء حق

(1) د . عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1244-1245 .

الانتفاع و أخرى تترتب عند استعمال هذا الحق و أخرى تترتب عند انتهاء حق الانتفاع .

أولا - الالتزامات المنتفع عند بدء حق الانتفاع

فقبل بدء حق الانتفاع يجب على المنتفع أن يقوم بعمل مجرد أو تحرير محضر مجرد و أن يقدم كفالة و هذين الالتزامين يفرضهما المشرع أو القانون بالنسبة إلى المنقول دون العقار و ذلك طبقا لنص المادة 851 ق م ج : " إذا كان المال المقرر عليه حق انتفاع منقولا و جب جرده و لزم المنتفع تقديم كفالة به فإذا لم يقدمها بيع المال ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولي المنتفع على أرباحها ، و للمنتفع الذي قدم الكفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع ، و له نتاج المواشي بعد أن يعرض منها ما هلك من الأصل بسبب حادث مفساجي أو قوة قاهرة " ، و بالتالي فإن القانون رتب التزامين على عاتق المنتفع تجاه مالك الرقبة قبل بدء حق الانتفاع ليضمن مالك الرقبة حقوقه على المنقول المنتفع به خاصة و إن كان قابلا للاستهلاك هنا تتعرض مصلحة مالك الرقبة للخطر ففي حالة ما إذا كسان الشيء قابلا للاستهلاك و انتفاع المنتفع به دون استهلاكه يؤدي إلى هلاكه أو تلفه و إن استهلكه ضاع حق المالك لذلك أورد المشرع الالتزامين التاليين :

1 - الالتزام بمجرد المنقول .

2 - الالتزام بتقديم كفالة .

1 - الالتزام بمجرد المنقول .

فالمشرع الجزائري أوجب الجرد (Inventaire) في المنقول دون العقار طبقا لنص المادة 851 ق م ج فالعقار لم يوجب فيه تحرير بيان عنه (tat) و ذلك ربما

يرجع إلى أن العقار لا يخشى عليه ، لكن إذا أراد مالك الرقبة أن يحتاط فيما يتعلق بحالة العقار فله أن يحرر بيانا بحالته و لكن هذا لا يكون التزاما في ذمة المنتفع و الأمر مختلف بالنسبة إلى المنقول حيث أنه عرضة للضياع و قد لا يتيسر التثبت من ذاتيته أو من قيمته لذلك أوجب المشرع على المنتفع أن يجري جرده في محضر حتى تتعين ذاتيته مع تقويمه كي تتحدد قيمته و حتى يتيسر تبديل المنقول أو ضياعه ، فقد أوجب المشرع كذلك تقديم كفالة به حتى يضمن بذلك حق المالك في استرداده أو استرداد قيمته عند نهاية حق الانتفاع⁽¹⁾ .

لم يوجب المشرع الجزائي في تحرير محضر الجرد شكلا خاصا له و بالتالي فقد يكون تحرير هذا المحضر على ورقة عرفية موقعة من طرف كل من المنتفع و مالك الرقبة و يكون هو الدليل الكتابي على ما تسلمه المنتفع من مالك الرقبة من منقولات و حالتها و قيمتها ، و يجوز كذلك أن يعفى المنتفع من تحرير هذا المحضر في سند حق الانتفاع أي في العقد أو الوصية التي أنشأت هذا الحق ، و حسب صيغة المادة 851 ق م ج " و جب جرده " هنا المنتفع غير معفى من القيام بهذا الالتزام حتى و إن سكت مالك الرقبة عن ذلك بعد تسلم المنتفع المنقولات فلا يعد إعفاء للمنتفع من هذا الالتزام ، بل يصح للمالك أن يطالب بعد أن قام بتسليم المنقولات بتحرير المحضر .

و إذا تأخر المنتفع في تحرير محضر الجرد ، فإنه يحق لمالك الرقبة أن يمتنع عن تسليم المنقول إليه ، غير أنه هذا لا يعني أن يفقد المنتفع حقه في الانتفاع ، و لاحق

(1) السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1258 .

- د. توفيق حسن فرج ، المرجع السابق ، ص 273 .

- د محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ص 800 .

في الثمار التي حصل عليها المالك في هذه الحالة منذ البداية المحددة للانتفاع ، حيث يكون للمنتفع بعد تحرير محضر الجرد أن يتسلم المنقول وكذلك ثماره من بداية الانتفاع (1) .

و إذا امتنع المنتفع عن تحرير محضر الجرد و لم يعف من تحريره ، فإنه يحق لمالك الرقبة أن يحبس المنقول تحت يده طالما كان المنتفع مصرا على موقفه ، و ذلك طبقا للقواعد العامة في الحبس (2) ، أما المشرع الجزائري فلم ينص على ذلك و إنما نص على بيع المال و توظيف ثمنه من شراء سندات عامة يستولي المنتفع على أرباحها (3) .

2 الالتزام بتقديم كفالة .

المشرع الجزائري في نفس نص المادة السابقة الذكر و هي المادة 851 ألزم المنتفع بتقديم التزام آخر فجاء في نصها ، " و جب جرد و لزم المنتفع تقديم كفالة " ، فلم يكتف المشرع بتقرير الالتزام السابق و إنما ضمنا لحق مالك الرقبة و حمايته ألزم المشرع المنتفع بتقديم كفالة بالمنقول ، فإذا أضع المنتفع المنقول أو بدله أو أتلفه أو ألحق به ضررا كان الكفيل ضامنا للتعويض الذي يلتزم به المنتفع بدفعه لمالك الرقبة .

و يقوم مقام الكفالة أن يقدم المنتفع رهنا رسميا أو رهن حيازة ، و إذا كانت السندات المنتفع بها سندات لحاملها فإن تحويلها إلى سندات اسمية ، تسجل باسم مالك الرقبة بالنسبة إلى الرقبة و باسم المنتفع بالنسبة إلى حق الانتفاع يكون ضمنا

(1) في القانون الفرنسي أوجب تحرير محضر الجرد في ورقة رسمية ما لم يعف المنتفع من هذه الرسمية أو يعف من تحرير محضر الجرد أصلا .

P. Dupont Delestrain , page 54.

(2) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 896 .

(3) حسب نفس المادة 851 من القانون المدني الجزائري .

كافيا ، و يعفى المنتفع من تقديم كفالة. عدم تقديم الكفالة لا يسقط حق الانتفاع عن المنتفع و إنما يمنعه من تسلم المنقولات و الثمار حتى يقدمها و إذا سلم المالك المنقولات إلى المنتفع قبل تقديمه الكفالة فهذا لا يعفيه من تقديمها بعد ذلك ، إلا إذا استخلص من تصرف المالك هذا ضمناً أنه تنازل عن الكفالة.

و يجوز إعفاء المنتفع من تقديم الكفالة إعفاءً صريحاً أو ضمناً فيرد الإعفاء صراحة في السند الذي أنشأ حق الانتفاع من عقد أو وصية ، كما يستخلص ضمناً من أن المالك باع العين أو رهنها و احتفظ لنفسه بحق الانتفاع ، فإن سكوت المشتري أو الموهوب له عن اشتراط تقديم الكفالة يستفاد منه أن مالك الرقبة قد نزل عن حقه في طلب الكفالة⁽¹⁾.

و إذا لم يقدم المنتفع الكفالة و لم يعف من تقديمها فإن القانون مع ذلك لا يجرمه من حقه في الانتفاع ، كما أنه من ناحية أخرى لم يترك القانون مالك الرقبة بدون ضمان يقيه من خطر إعسار المنتفع ، حيث ينظم وسيلة تكفل المحافظة على حقوق الطرفين ، فيجيز لمالك الرقبة أن يطلب بيع المنقول بالطريقة التي تراها المحكمة و توظيف ثمنه في سندات عامة ، أي سندات على الدولة و تكون للمنتفع أرباح هذه السندات طول مدة الانتفاع ، و هذا ما جاء في نص المادة 851 : " فإن لم يقدمها يبيع المال و وُظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولي المنتفع على أرباحها " و بالتالي يُوظف ثمن المال المنتفع به في شراء سندات على الدولة كسندات الدين الموحد أو سندات قرض الإنتاج لأن هذه السندات توفر لكل من مالك الرقبة و المنتفع قدراً

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1259 .

د. توفيق حسن ، فرج السابق ، ص 284 .

د. محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص 801 .

كبيراً من الضمان ، و يكون للمنتفع في هذه الحالة أرباح السندات طول مدة الانتفاع، فإذا انتهى حق الانتفاع رُدَّت السندات لمالك الرقبة و أصبحت ملكيته لها كاملة و له أن يتصرف فيها كما يريد .

و حسب نفس المادة 851 ق م ج فإن المنتفع الذي قدم كفالة له أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع ، و له نتاج المواشي بعد أن يعرض منها ما هلك من الأصل بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة ، و هذا النص يشير إلى استهلاك الأشياء القابلة للاستهلاك أي شبه حق الانتفاع فتصبح للمنتفع بذلك الملكية الكاملة للمنتفع به على أن يرد قيمته أو مثله عند نهاية حقه (1) .

ثانياً - التزامات المنتفع أثناء الانتفاع .

تقع على عاتق المنتفع التزامات ثلاثة أثناء انتفاعه بالشيء المنتفع به و هي :

- 1 - استعمال الشيء بحسب ما أعد له و إدارته إدارة حسنة
- 2 - صيانة الشيء و القيام بنفقات الصيانة و بالتكاليف المعتادة .
- 3 - حفظ الشيء و المسؤولية عن هلاكه .

1 - استعمال الشيء بحسب ما أعد له و إدارته إدارة حسنة .

في القسانون المدني الجزائري جاء في نص المادة 847 ق م ج/1 منه أنه :
"على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه لها و بحسب ما أعد له و أن يديره إدارة حسنة " .

(1) أنظر في خصائص حق الانتفاع ص 26 من هذه المذكرة .

فمن خلال هذه المادة المنتفع يتسلم الشيء بالحالة التي هو عليها وقت بداية حق الانتفاع و ليس له أن يلزم المنتفع المالك الرقبة أن يسلمه الشيء في حالة حسنة إلا إذا تعهد المالك بذلك تعهدا خاصا¹.

و متى تسلم المنتفع الشيء المنتفع به عليه أن يستعمله وفقا لما أعد له و بحسب طبيعته و على النحو الذي كان يسلكه المالك في الاستعمال و الاستغلال ، فإذا كانت دارا أعدت للسكن فلا يجوز للمنتفع أن يحولها إلى محل تجاري أو مخزن أو فندق و إنما يجوز له أن يسكنها بنفسه ، أو يؤجرها للسكن ، و إذا كانت أرضا زراعية مخصصة لزراعة الأشجار الفاكهة فلا يجوز للمنتفع اقتلاع الأشجار و تحويل الأرض إلى أرض زراعية للمحصولات العادية . لكنه يجوز له أن يقوم باستصلاحها أو بزراعة فيها ما يلائمها و يطور في زراعتها أي ما يعود بالنفع على هذه الأرض فهذا لا يعدّ تغييرا في استعمالها و إنما إصلاحا لها ، و إذا كان الشيء عبارة عن سندات اسمية لم يجوز له أن يحولها إلى سندات لحاملها فإن في هذا تغييرا جوهريا في طبيعة الشيء فوق أنه يعد من أعمال التصرف و المنتفع لا يملك أن يقوم بهذه الأعمال.

كما يلزم على المنتفع أن يدير الشيء إدارة حسنة أي أن يديره كما لو كان مالكة فيبذل عناية و جهدا لتحسين إدارته و العناية التي يبذلها في إدارة الشيء و استغلاله هي عناية الرجل المعتاد⁽²⁾ حسب نص المادة 849 من ق م ج : " يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله الشخص العادي " فلا يجوز له أن يتزل إلى ما دون هذا القدر من العناية ، فإذا كان الشيء المنتفع به عبارة

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1247 .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1248 .

د. محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص 802 .

عن أرض زراعية وجب عليه عنايتها و رعايتها و أن لا يتركها بورا أو أن ينهكها
بالزراعة لكي يزيد من محصولها ، و إذا كان المنتفع به عبارة عن متجر وجب عليه أن
يحسن إدارته و أن يحافظ على زبائنه و سمعته التجارية .

المشرع الجزائري أورد هذا الالتزام و بالمقابل أورد جزاء الإخلال بهذا الأخير
حيث جاء في نص المادة 2/847 ق م ج : " أنه للمالك أن يعترض على أي استعمال
غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء ، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن
يطلب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو استمر على الرغم من اعتراض المالك
في استعمال الشيء استعمالا غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فللقاضي أن
يتزع العين من تحت يده و أن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها بل له تبعا لخطورة الحال
أن يقرر انتهاء حق الانتفاع دون الإخلال بحقوق الغير "

حسب نص هذه المادة فقد أعطى المشرع الحق للمالك على أنه إذا تبين له أن
المنتفع قام باستعمال الشيء المنتفع به استعمالا غير مشروع أي مخالفا للقانون و بما لا
يوافق طبيعة الشيء و أثبت ذلك و أن ذلك يسبب خطرا على حقوقه فله أن يطلب
من المنتفع الكف عن هذا الاستعمال ، كما له أن يطلب بتأمينات ككفيل أو رهن
لضمان تعويض ما يمكن أن ينجم من أضرار عن هذا الاستعمال ، فإذا لم يقدم المنتفع
هذه الضمانات و استمر في استعماله غير المشروع أو غير المتفق مع طبيعة الشيء ففي
هذه الحالة أجاز المشرع للمالك أن يطلب من القاضي أن يتزع العين من تحت يد
المنتفع أو يطلب بتسليمها إلى أمين يتولى إدارتها و يعطي الغلة للمنتفع .

و بناء على طلب المالك للقاضي إذا ما رأى سوء الاستعمال الخطير إلى حد
يستوجب إجراء اشد أن يحكم بإهاء حق الانتفاع أي بإسقاطه قبل انتهاء مدته أو قبل
موت المنتفع فيضيع على المنتفع المدة المتبقية له من مدة الانتفاع دون مساس بحقوق

الغير فإذا كان حق الانتفاع محل رهن يحتفظ الدائن المرهّن بحقه و على ذلك ترد إلى المالك ، و لكن حق الانتفاع في المدة المتبقية من يوم إسقاط حق الانتفاع إلى غاية المدة المحددة لنهايته أو إلى غاية موت المنتفع يبقى مثقلا بالرهن ، و يجوز للدائن المرهّن أن يحجز على حق الانتفاع محدودا على هذا النحو لا على حق الملكية و يتقاضى حقه من ثمن حق الانتفاع بعد بيعه في المزاد (1).

يستخلص من المادتين 847 و 849 ق م ج أنه على المنتفع استعمال الشيء المنتفع به بحالته التي تسلمه عليها وقت بدء حق الانتفاع و وفقا لما أعد له هذا الأخير ، فعليه أن يستعمله بحسب طبيعته دون أن يغير فيها و أن يديره إدارة حسنة و يبذل في ذلك عناية الرجل العادي ، فإذا أحل المنتفع بهذه الالتزامات يؤدي به إلى تقلص تأمينات و ضمانات للمالك بناءً على طلبه إذا ما أثبت أن حقوقه في خطر و إذا ما استمر المنتفع في ذلك فالقاضي له أن ينتزع العين من تحت يده و يسلمها إلى الغير لتولي إدارتها و قد يقوم القاضي بتقرير إنهاء حق الانتفاع إذا ما رأى أن استمرار المنتفع في هذا الاستعمال خطورة على الشيء المنتفع به و بالتالي ضررا للمنتفع .

نفس هذا الحكم ورد في القانون رقم 87 19 المؤرخ في 1987/12/08 في المادة 18 منه و التي تنص : "يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية استغلال كل الأراضي استغلالا أمثل بصفة جماعية و على الشيوخ و المحافظة على طابعها الفلاحي و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها" ، من خلال نص هذه المادة ألزم المشرع الجزائري المستفيد في إطار المستثمرات الفلاحية أن يستغل الأراضي محل المستثمرة

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1249 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 904 .

استغلالا امثل أي بذل عناية الرجل العادي في العناية بهذه الأراضي و رعايتها فلا يتركها بورا و لا ينهكها بالزراعة لكي يزيد في محصولها ، و إنما عليه ان يقوم بكل عمل يزيد في قيمتها بزراعة ما يلائمها و بتطوير الزراعة فيها ، و عليه أن لا يغير في طابعها الفلاحي فإذا كانت أرضا مخصصة لزراعة الأشجار فلا يجوز له أن يقتلعها و يحولها إلى أرض زراعية للمحصولات العادية .

و في مقابل هذا الالتزام أورد المشرع جزاء الإخلال به فقد جاء في نص المادة 28⁽¹⁾ من نفس القانون : " يمكن أن يترتب عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية لالتزاماتها فقدان الحقوق و دفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة و ذلك تطبيقا للطرق القانونية " ، فالالتزام الوارد في نص المادة 18 من القانون رقم 87 19 هو من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المنتفع في إطار المستثمرات الفلاحية ، فعدم احترام هذا الأخير لالتزاماته يؤدي به إلى فقدانه لحق الانتفاع الدائم ، كما يلتزم بدفع التعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح مالك الرقبة و هي الدولة ، و تطبق في هذه الحالة المادة 04 من المرسوم رقم 90 51⁽²⁾ المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87 19 السالفة الذكر فحاء في نصها : " يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي :

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة و شروطها .
- تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية .
- التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير .

(1) المادة 28 من القانون رقم 87 19 المؤرخ في 87/12/08 .

(2) المادة 04 من المرسوم رقم 90 51 المؤرخ في 1990/02/06 ، جريدة رسمية رقم 06 .

- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة .
- عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة .
- تعمد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك " .
هذه المادة جاءت تحدد حالات فقدان المستفيدين في إطار المستثمرات الفلاحية حقوقهم التي وردت في المادة 28 بصفة عامة توضح أنه بعدم احترام المنتفعين انتفاعا :
ائما في إطار القانون رقم 87 19 لالتزامهم يؤدي بهم ذلك إلى فقدان هذه الحقوق و جاءت المادة 04 من المرسوم رقم 90 51 تحدد ماهية الالتزامات المخالفة اي إطار تطبيق المادة 28 و من هذه الحالات حالة تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية أي عدم احترام الالتزام الوارد في نص المادة 18 من القانون رقم 87 19 .

2 صيانة الشيء و القيام بنفقات الصيانة و بالتكاليف المعتادة .

تنص المادة 848 ق م ج : " يلزم المنتفع أثناء انتفاعه بكل ما يعرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة و بكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة ، أما التكاليف غير المعتادة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك و يلتزم بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك و إذا كان المنتفع هو الذي قام بالإنتفاع كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع " ، من خلال نص هذه المادة فإن القانون قد رتب التزاما ثانيا أثناء الانتفاع و يتمثل في صيانة الشيء المنتفع به و كل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة و كل التكاليف المعتادة ، أما التكاليف غير المعتادة فتقع على المسالك كالتكاليف الإصلاحات الحسومية على أن يتحمل المنتفع فوائد هذه التكاليف طول مدة الانتفاع و تتمثل التكاليف المعتادة في تكاليف صيانة الشيء المنتفع به بأكملها كذلك تكاليف إدارته هي تكاليف ضرورية ليحصل المنتفع على ثمار الشيء المنتفع به ، كذلك الضرائب و الرسوم المضروبة على الشيء المنتفع به من

أموال الأراضي الزراعية و عوائد على المباني و رسوم بلدية و ضريبة إضافية و غير ذلك من الضرائب الأخرى (1) .

و لكن يجوز للمنتفع أن يتفق مع مالك الرقبة على أن تكون هذه التكاليف المعتادة كلها أو بعضها على عاتق هذا الأخير و هذا لا يمنع فيما يتعلق بالضرائب و الرسوم أن يلتزم المنتفع بدفعها لجهة الإدارة على أن يستردها من مالك الرقبة ، و المنتفع ملزم بأن يتحمل التكاليف المعتادة ليتمكن من إدارة الشيء إدارة حسنة على نحو ما يفعله مالك مجدّد و من أمثلتها في الدار المعدة للسكن يقوم بإصلاح الأبواب أو النوافذ أو دور المياه أو تجديد غطاء السقف أو الأرضية أو السلم ، أما التكاليف غير المعتادة (les charges extraordinaires) عرفها زهدي يكن على أنها " القروض الجبرية التي تفرضها الدولة و الأقساط المفروضة على المالك و المضمونة بالشيء الواجب أدائه لأحد المصارف و هي لا يلتزم بها المنتفع و إن هذه النفقات و التكاليف لا تقع على عاتق المنتفع إلا بنسبة مدة انتفاعه بالشيء قياساً على تكاليف الثمار " (2) .

فمن هذه التكاليف الإصلاحات الحسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع ن أما إذا نشأت عن خطأ منه يتحملها هو وحده ، فهذه التكاليف يتحملها مالك الرقبة و تكون فوائدها على المنتفع طول مدة الانتفاع و مرّد التفرقة أن التكاليف التي تؤخذ من الثمار تكون على المنتفع (الصيانة) و التي تؤخذ من رأس المال تكون على المالك يساهم فيها المنتفع بقدر يناسب مع أرباحها فيتوزع عبؤها بينهما حيث يتحملها المالك و تكون فوائدها على المنتفع (3) .

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1250 .

(2) د. زهدي يكن ، مرجع سابق ، ص 180 - 181 .

(3) - د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 910

- د. توفيق حسن فرج ، المرجع السابق ، ص 303 .

فلا يعني ذلك أن المالك ملزم بهذه التكاليف و إنما يجوز له للمحافظة على ملكه أن يقوم بها ، حيث أنه في نفس الوقت ليست ملزمة للمنتفع إذا لم يكن قد تسبب فيها بخطأ منه ، و لكن في حالة ما إذا امتنع المالك عن القيام بها أن يقوم بها المنتفع للمحافظة على حقه في الانتفاع و في هذه الحالة يدفع تكاليف هذه الإصلاحات على أن يستردها من المالك عند نهاية حق الانتفاع فيكون هنا أيضا قد تحمل فوائدها طول مدة الانتفاع .

و من بين هذه التكاليف مصروفات دعوى تعيين الحدود كذلك المبالغ الباقي دفعها من قيمة الاسمية للأسهم التي لم يتم الوفاء بكل قيمتها الاسمية actions non lib r s ، و منها الحصص التي تلحق الشيء المنتفع به من ديون التركة إذا كان حق الانتفاع واردا على كل أموال التركة أو على حصة منها ، و إذا كان العقار مثقلا برهن رسمي فإن الدين المضمون بالرهن يلتزم بدفعه مالك الرقبة المدين بهذا الدين ، فإن لم يدفعه و رجع الدائن بدعوى الرهن على المنتفع باعتباره حائزا للعقار فيدفع هذا الأخير ما على العقار من الدين ، فإنه يرجع بما دفع فورا على مالك الرقبة و لا يجبر على الانتظار إلى أن ينتهي حق الانتفاع ليسترده ، كذلك من التكاليف غير المعتادة الإصلاحات الجسمية مثلا تقوية أساسان البناء أو إصلاح الجدران الرئيسية أو الأعمدة أو السقف أو نفقات التسوير الجيري (1).

3 حفظ الشيء و المسؤولية عن هلاكه .

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1251-1252 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 910-911 .

حيث جاء في نص المادة 849 ق م ج يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله الشخص العادي ، و هو مسؤول عن هلاك الشيء و لو بسبب لا ينسب إليه إن تأخر عن رده إلى مالكة بعد انتهاء حق الانتفاع " ، كما جاء في نص المادة 818 من نفس المادة : " إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات كبرى مما يجب على المالك أن يتحمل نفقاته أو احتاج إلى اتخاذ إجراء يقيه من خطر غير متوقع فعلى المنتفع أن يبادر بإخطار المالك و عليه إخطاره أيضا إذا ادعى أجنبي بحق على الشيء نفسه " .

فحسب نص المادة 849 ق م ج أن المشرع أقر على المنتفع التزام و المتمثل في أن يقوم بالمحافظة على الشيء المنتفع به و التزامه هذا أوجب عليه أن يبذل عناية الرجل العادي و يكون المنتفع مسؤولا في هذه الحالة إذا انحرف في المحافظة على هذا الشيء عن عناية الرجل العادي .

و الخطأ هنا لا يفترض في جانب المنتفع بل على مالك الرقبة إذا أصاب الشيء التلف ، فعليه أن يثبت أن هذا التلف قد وقع بخطأ المنتفع أي بانحرافه في المحافظة على الشيء عن سلوك الرجل العادي ، فإذا لم يستطع المالك إثبات ذلك فلا مسؤولية على المنتفع ، أما إذا أثبت المالك ذلك فإن المنتفع يلتزم بالتعويض و يطبق في ذلك أحكام القواعد العامة ، فيكون المنتفع مسؤولا عن التعويض مالك الرقبة عن جميع الأضرار التي لحقت بهذا الأخير من جراء تلف الشيء أو هلاكه (1) .

كما يعتبر انحرافا عن السلوك المألوف للرجل المعتاد أن يتأخر المنتفع عن رد الشيء للمالك بعد انتهاء مدة الانتفاع فيهلك الشيء في يده و لو كان هذا الهلاك

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1254 .

د. حسن كيرة ، المرجع السابق ، ص 279 .

بسبب أجنبي و هذا ما نصت عليه نفس المادة السابقة 849 ق م ج ، و الخطأ الذي يعتد به هنا على المنتفع هو تأخره عن رد الشيء إلى المالك و اقترن الهلاك بهذا الخطأ فيكون المنتفع مسؤولاً عن تعويض المالك عن الضرر الذي لحقه من جراء هلاك الشيء حتى و إن كان الهلاك بسبب لا ينسب إليه أي بفعل أجنبي .

فنستخلص من مفهوم هذه المادة 849 ق م ج أنه يجب على المنتفع رد الشيء إلى المالك عند انتهاء حق الانتفاع و إلا كان مسؤولاً عن هلاكه في المدة ما بين نهاية حق الانتفاع و وقت هلاكه .

و من أعمال الحفظ التي يجب على المنتفع أن يقوم بها هي حسب ما ورد في نص المادة 849 ق م ج أن يقوم بإخطار المالك بكل ما تتعرض له العين من أخطار مما يلزم على المالك أن يتوقاه بنفسه حتى يتيسر له القيام بجميع الأعمال التي تكفل له وقاية الشيء المنتفع به ، و هذه الأخطار قد تتمثل إما في هلاك الشيء أو تلفه أو احتياجه إلى إصلاحات كبرى التي يتحمل المالك نفقاتها أو احتاج إلى إجراء يقيه من خطر غير متوقع .

فإذا انتزع أجنبي الحيازة من المنتفع أو تعرض الأجنبي له في حيازته متمسكا بحق يدعيه على الشيء نفسه كحق ملكية أو حق إرتفاق أو تعرض الشيء لخطر لم يكن منظورا كأن استولت عليه الإدارة و لو كان استيلاء مؤقتاً أو هلك الشيء أو تلف لسبب لا يرجع إلى خطأ المنتفع كأن كان ذلك يرجع إلى سبب أجنبي أو إلى قدمه ، أو احتاج الشيء إلى إصلاحات جسمية مما يجب على المالك تحمل نفقاته ، أوجب المشرع على المنتفع أن يقوم بإخطار مالك الرقبة بذلك⁽¹⁾ ، و لم يحدد

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1255 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 907 .

المشروع شكلا للإخطار فقد يكون مكتوبا كما قد يكون شفويا و لكن يجب على
المنتفع أن يثبت أنه قام بالإخطار اللازم فإذا لم يثبت ذلك وقعت عليه مسؤولية
التعويض عن الضرر الذي يصيب المالك من جراء عدم الإخطار .

و من أمثلة أعمال الحفظ كذلك أن لا يقوم المنتفع بإهلاك الأرض الزراعية
بزراعة تدر عليه ربحا كبيرا غير مبال بما يصيب الأرض من ضرر يلحق بالمالك في
سبيل الحصول على هذا الربح الكبير لنفسه .

كما لا يجوز للمنتفع و هو يسكن الدار التي ينتفع بها أن يتلف الأبواب و
السوافذ أو أن يلحق بالدار ضررا غير مألوف أو ألا يقوم بأعمال الصيانة اللازمة
للمحافظة على سلامة الدار و ما يلحق بها من أنابيب المياه و الغاز و الأحواض و
غيرها مما يحتاج إلى عناية في حفظه و ذلك لأن المنتفع ملزم بحفظ الشيء بعناية الرجل
العادي و بالتالي عليه القيام بكل هذه الأعمال التي يتطلبها حفظ هذا الشيء ، و إذا
كان المالك قد أمن على الشيء ، فإنه يعتبر من أعمال الحفظ أن يحدد المنتفع هذا
التأمين و أن يدفع أقساط التأمين طول مدة انتفاعه (1) .

و يستخلص من المادتين المذكورتين سابقا على أن المنتفع لا يكون مسؤولا عن
إعادة البناء الذي تهدم بسبب فجائي أو بسبب القدم ، فما دام التهدم لا يرجع إلى
خطأ في جانبه كإهماله في القيام بأعمال الصيانة فهو غير مسؤول عنها و إنما ترجع إلى
مالك الرقبة إلا إذا كانت راجعة إلى خطأ المنتفع ، و إذا كان المنتفع غير مسؤول عما
ذكرناه الآن فالمالك غير ملزم كذلك و إذا أعاد البناء أو قام بالإصلاحات الجسمية
فله أن يرجع بفوائد التكاليف التي أنفقها على المنتفع طول مدة الانتفاع ، و إذا قام

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1255 .

المنتفع نفسه بإعادة البناء أو بالإصلاحات الجسمية فإن له أن يسترد التكاليف من مالك الرقبة عند انتهاء حق الانتفاع .

كذلك يمكن للمنتفع التخلص من هذا الالتزام إذا قام بالتخلي (abandon) عن حقه في الانتفاع لأن هذا الالتزام التزام عيني و إذا تخلى المنتفع عن العين التي يقع عليها الالتزام تخلى المنتفع من هذا الالتزام فهو لا يتخلص منه إلا من وقت التخلي ، أما ما وجب عليه من أعمال الصيانة قبل ذلك فيلتزم بالقيام به من وقت التخلي ، حتى لو ردت الثمار التي قبضها من العين منذ بداية الانتفاع ، فقد ترتب الالتزام نهائيا في ذمته قبل التخلي ، و ليس للتخلي أثر رجعي (1) .

ثالثا - التزامات المنتفع عند انتهاء حق الانتفاع .

1 رد الشيء المنتفع به إلى المالك .

يلتزم المنتفع برد الشيء المنتفع به إلى المالك عند انتهاء حق الانتفاع ، حيث يجب عليه أن يرد الشيء ذاته كأن يكون المنتفع به عقارا ، دارا أو أرضا أو بعض المنقولات كالمتجر و الأسهم و السندات ن فإذا كانت شيئا قابلا للاستهلاك عندئذ يلتزم المنتفع أو ورثته برد مثل الشيء أو قيمته أي حقه يكون شبه حق الانتفاع .

و إذا هلك الشيء كأن احترقت الدار فعلى المنتفع أن يثبت أن الحريق لا يرجع إلى خطأ من جانبه و إلا كان مسؤولا عن التعويض إذ أنه مدين بتسليم شيء معين ، و من ثم لا يستطيع أن يدفع المسؤولية عن نفسه إلا إذا أقام الدليل على أن الهلاك

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1256 .

- د. عبد المنعم فرج الصلح ، مرجع سابق ، ص 908 .

يرجع إلى سبب أجنبي فإذا كان الشيء بناء و احترق ، وقع على المنتفع عبء إثبات أن الحريق يرجع إلى حادث فحائي (1) .

و إذا تأخر المنتفع في رد الشيء إلى المالك بعد انتهاء الانتفاع ، ثم هلك الشيء في يده ، فإنه يكون مسؤولاً عن هذا الهلاك و لو بسبب أجنبي و في هذا تنص المادة 849 ق م ج : " يجب على المنتفع أن يبذل العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله الشخص العادي ، و هو مسؤول عن هلاك الشيء و لو بسبب لا ينسب عليه إذا تأخر عن رده على مالكه بعد انتهاء حق الانتفاع " ، بمفهوم المخالفة لهذه المادة على المنتفع أن يرد الشيء المنتفع به إلى المالك عند انتهاء حقه ، ذلك إن تأخر المنتفع عن رد الشيء يعتبر خطأ منه ، فإذا اقترن هلاك الشيء بهذا الخطأ كان المنتفع مسؤولاً عن تعويض الضرر الذي لحق المالك من جراء هذا الهلاك حتى و لو كان المالك لم يطالب بالرد (2) .

2 المنشآت و الأغراس التي يحدتها .

في القانون المدني لم يوضح المشرع ما هو مصير البناء أو الغراس الذي يحدته المنتفع على الشيء المنتفع به ، في هذه الحالة قد نفرض بين فرضين بين إن كان البناء أو الغراس بموافقة المالك و إن كانت بدون موافقته .

ففي الفرض الأول أنه إذا أقام المنتفع المنشآت أو غرس غراساً بترخيص من مالك الرقبة فإنه يعامل معاملة من ينشئ أو يغرس في أرض الغير بحسن النية و تطبق

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 912 .

د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1272 .

(2) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 912-913 .

- محمد وحيد سوار ، المرجع السابق ، ص 809 .

عليه الأحكام العامة و من ثم يمتلك هذا البناء أو الغراس بالالتصاق ، و عليه أن يدفع للمنتفع أدنى القيمتين ، قيمة المواد و أجر العمل أو قيمة زيادة ثمن الأرض بسبب البناء أو الغراس ، و للمنتفع أن يطلب نزع البناء أو الغراس على أن يعيدها إلى أصلها و لكن ليس للمالك أن يطلب إزالة البناء أو الغراس من الأرض ، تطبيقا لنص المادة 785 ق م ج حيث تنص : " إذا كان من أقام المنشآت إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة و إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد و أجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها ، غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية و كان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل ."

أما في الفرض الثاني و هو أنه إذا أحدث المنتفع بدون رضا المالك في الشيء المنتفع به كتحميل البناء و طلائه و تغطية أرضه و غرس مزروعات للزينة و إصلاح الأرض و صرفها ، فلا يحق له أن يحصل من المالك على أي تعويض في مقابل هذه التحسينات حيث أنه يعتبر في هذه الحالة سعي النية و تسري عليه بذلك أحكام المادة 784 ق م ج و التي جاء في نصها : " إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك ، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها ، و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا

يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقا لأحكام الفقرة السابقة " (1) .

فيجوز للمالك أن يطالب بإزالة البناء أو الغراس ، و إلا تملكه بالالتصاق على أن يدفع أدنى القيمتين ، قيمة البناء أو الغراس مستحق الإزالة أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب البناء أو الغراس ، كما أجاز المشرع أن يطالب من أقام المنشآت أن يطلب تركها بشرط و هو أن لا يلحق ذلك ضررا بالأرض و استثنى في ذلك متى اختار صاحب الأرض أي المالك استبقائها (2) .

و الرجوع إلى نص المادة 28 من القانون رقم 19/87 و التي تنص : " يمكن أن يترتب عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالاستزاماتها فقدان الحقوق و دفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة و ذلك تطبيقا للطرق القانونية "

يلتزم المنتفع كما ذكرنا بأن يعمل على حماية و المحافظة و إبقاء الشيء المنتفع به كما تسلمه من طرف مالك الرقبة أي يقوم بالتزاماته المقررة قانونا و المذكورة سابقا و إلا فقد حقوقه أو يقوم بالتعويض عن أي ضرر يسببه لمالك الرقبة بسبب إخلاله بالتزاماته ، و بالتالي فنفس هذا الحكم أخذ به المشرع في المادة 28 قانون 87/19 على أن مالك حق الانتفاع الدائم عليه نفس الالتزامات المقررة في الأحكام العامة في القانون المدني بالإضافة إلى بعض الالتزامات الخاصة المحددة في القانون رقم

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1273 1274 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، المرجع السابق ، ص 914 .

(2) القانون المصري إذا أصاب الشيء تلف و في الوقت ذاته حدث تحسین فيه فيعادل بينهما أو موازنة بينهما ، د. عبد

الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1272 1273 .

87 19 بالتالي فعدم احترام المنتفعين لهذه الالتزامات تترتب عليه فقدان حقوقهم و دفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة بسبب هذا الإخلال و الذي يكون لصالح مالك الرقبة و هي الدولة طبقا لهذا القانون و كما ذكر في المادة و ذلك تطبيقا للطرق القانونية " أي تطبيق الأحكام العامة متى يجب التعويض و متى يعد فعل المنتفع ضررا أو تلفا أو انتقاصا في القيمة يستوجب التعويض .

كما نصت المادة 29 من نفس القانون : " يمكن أن يترتب عن عدم الوفاء بالالتزامات من قبل عضو في المستثمرة الفلاحية فقدان حقوقه و دفع تعويضات لصالح الأعضاء الآخرين تعويضا عن الضرر المتسبب فيه " ، و جاء تطبيق نص هذه المادة (28) بموجب المرسوم رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06 في مادته الرابعة⁽¹⁾ ، و المادة 29 جاء تطبيقها بموجب المرسوم رقم 89 51 المؤرخ في 89/04/18 المتعلق بتطبيق المادة 29 من القانون رقم 87 19⁽²⁾ .

(1) القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08

المرسوم رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06 .

(2) التقنيات العقارية ليلي زروقي الجزء الأول ، العقار الفلاحي ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، ط 1 2000 .

المطلب الثاني

آثار كسب حق الانتفاع بالنسبة إلى مالك الرقبة

فكما يترتب كسب حق الانتفاع آثار بالنسبة للمنتفع فبالموازاة يترتب في المقابل آثارا بالنسبة لمالك الرقبة فحقوق المنتفع تقابلها التزامات مالك الرقبة و العكس صحيح ، التزامات المنتفع ترتب حقوق لمالك الرقبة ، حيث أن مالك الرقبة يلتزم تجاه المنتفع بعدة التزامات لتمكين المنتفع من ممارسة حقوقه القانونية و المترتبة كذلك عن سند الإنشاء كما يلتزم المنتفع بالالتزامات السابق ذكرها في المطلب الأول للمحافظة على حقوق مالك الرقبة ، لذلك نقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين هما :

الفرع الأول : حقوق مالك الرقبة .

الفرع الثاني : التزامات مالك الرقبة .

الفرع الأول : حقوق مالك الرقبة .

تتمثل حقوق مالك الرقبة فيما يلي :

أولا - حق التصرف في الرقبة :

حق الانتفاع يحول للمنتفع حق استعمال الشيء دون التصرف فيه و المالك تبقى له ملكية الرقبة التي له الحق في أن يتصرف فيها تصرفات المالك التي لا تتعارض مع حق المنتفع ، فلا يكون تصرفه هذا يلحق ضررا يعيق المنتفع عن انتفاعه بالعين فله أن يبيع الرقبة أو يقايض عليها أو يقدمها حصة في شركة أو يقدمها مقابلا لوفاء دين في ذمته أو يهبها أو يوصي بها ، و تنتقل إلى المالك الجديد جميع حقوق المالك السابق (التي نحن في صدد شرحها) و بوجه خاص يصبح مالكا للعين ملكية كاملة بعد انتهاء حق الانتفاع .

كذلك لمالك الرقبة أن يقوم برهن ملكية الرقبة رهنا رسميا و لدائنيه أن يأخذوا عليها حق اختصاص و قد يترتب على الرقبة في العقار و المنقول حق امتياز كما في حالة بيع مالك العقار أو المنقول حق الرقبة و احتفظ لنفسه بحق الانتفاع فيكون له حق امتياز على الرقبة لاستيفاء الثمن فإذا ترتب حق من هذه الحقوق على الرقبة جاز للدائن أن يبيعها استفادا لحقه ، فيكون للراسي عليه المزداد نفس حقوق مالك الرقبة الأصلي ، و على ذلك يصبح مالكا للعين ملكية كاملة عند انتهاء حق الانتفاع .

و لمالك الرقبة أيضا أن يرتب حق الإرتفاق على العقار ، فإذا تعارض استعمال حق الإرتفاق مع حق الانتفاع المنتفع لم يجوز لمالك العقار المرتفق أن يستعمل حق الإرتفاق إلا بعد انتهاء حق الانتفاع ، و إذا باع مالك الرقبة الملكية الكاملة للعين لم ينفذ هذا البيع في حق المنتفع إلا برضاه ، و قد يتفقان على أن يختص كل منهما بجزء من الثمن يتناسب مع قيمة حقه ، أو أن يبقى الثمن كله لمالك الرقبة على أن يكون للمنتفع فوائده إلى نهاية حق الانتفاع أو على أمر آخر يرتضيان به معا (1) .

ثانيا الحق في الحصول على ما تنتجه العين من دون الثمار :

تنص المادة 846 ق م ج: "ثمار الشيء المنتفع به تكون للمنتفع بقدر مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 839"، ومن خلال نص هذه المادة أن الثمار للمنتفع ، و ما تنتجه العين مما لا يعتبر ثمارا يكون لمالك الرقبة (2)، فإذا كان الشيء المنتفع به سندا أو سهما و ربح جائزة ، فالجائزة لا تعتبر ثمارا و تكون لمالك الرقبة

(1) د . عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1261

- د . عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 916 .

(2) المادة الرابعة من العقد الإداري الملتب للحقوق العقارية لفائدة مستثمرة فلاحية التي تنص: " تحتفظ الدولة بملكية التحف و الثريات و المشيدات و الفسيفسائات و التماثيل و الأوسمة و الزهوريات و أمدة و النقوش و النقود القديمة الموجودة على الأرضية و التي يمكن اكتشافها في باطن الأرض "

و يكون للمنتفع فوائد الجائزة ، و إذا وزعت الشركة جزءاً من احتياطاتها على المساهمين ، أو وزعت عليهم سندات إضافية اشترتها بجزء من رأس المال أو كانت تمثل حصة ساهمت بها شركة في شركة أخرى ، اعتبر هذا جزءاً من رأس المال لا من الربح ، فيكون لمالك الرقبة و تكون فوائده للمنتفع ، و إذا أصدرت الشركة اسهما جديدة لزيادة رأس المال و أضافت علاوة على القيمة الاسمية للسهم الجديد تمثل نصيب هذا السهم في الاحتياطيات فهذه العلاوة لا تعتبر جزءاً من رأس المال ، فإذا وزعت الشركة هذه العلاوات على المساهمين القدامى كان نصيب السهم من العلاوات من حق مالك الرقبة و الفوائد للمنتفع .

و إذا كانت ما تنتجه العين مما لا يعتبر ثماراً هو حق مالك الرقبة فالكثر الذي يعثر عليه في العقار المنتفع به يكون من حق مالك الرقبة دون المنتفع ، بل إن المنتفع لا يحق له الحصول على الفوائد في هذه الحالة لأن الكثر مال مستقل عن العقار و ليس نتاجاً عليه (1) .

ثالثاً حق المالك في مباشرة الدعاوى المتعلقة بالرقبة .

لمالك الرقبة أن يحمي حقه في الرقبة و بذلك فله الحق في استعمال جميع الدعاوى التي تسمح له بذلك ، فله أن يرفع دعوى الاستحقاق ، و دعوى الحيازة ، و دعوى الإقرار بحق إرتفاق أو إنكاره و دعوى القسمة و دعوى تعيين الحدود (2) و يترتب على ذلك أن الغير إذا رفع إحدى هذه الدعاوى فلا يكفي أن يكون المنتفع وحده خصماً في الدعوى بل يتعين على مالك الرقبة أن يدخل خصماً فيها حتى

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 915 916 .

المادة الرابعة من العقد الإداري المثبت للحقوق العقارية لفائدة مستثمرة فلاحية، ملحق 01 .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1262 .

... د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 917 .

يكون الحكم حجة عليه ، و إذا تعلق النزاع بملكية الرقبة فحسب فلا يكون ثمة ما يدعو إلى إدخال المنتفع خصما في الدعوى ، كما إذا تنازع وارثان على ملكية رقبة عقار يسلمان بأن الانتفاع به لشخص ثالث غير المتوفي⁽¹⁾ فلا محل في هذه الحالة لإدخال المنتفع خصما في الدعوى ، و تبقى مستندات الملكية الدين عند مالك الرقبة على شرط أن يمكن المنتفع من استعمالها عند الاقتضاء و تقديمها في الدعاوى⁽²⁾ .

الفرع الثاني : التزامات مالك الرقبة .

و لما كان للمنتفع حق عيني على العين فله السلطة المباشرة على الشيء الذي لا يحتاج في استعماله إلى تدخل مالك الرقبة و بذلك فليس على مالك الرقبة أية التزامات شخصية في ذمة المنتفع سوى ما التزم به في سند الإنشاء كأن يلتزم بضمان التعرض و الاستحقاق و لكن الالتزام الذي ترتب هنا في ذمة المالك إنما ترتب بموجب العقد لا بموجب حق الانتفاع⁽³⁾ .

و لكن رغم عدم وجود التزامات شخصية لمالك الرقبة إلا بموجب ما وجد في سند إنشاء حق الانتفاع إلا أنه لا يجوز له أن يتسبب في تعطيل أو إنقاص في حق المنتفع و ذلك يرجع إلى أن للمنتفع حق عيني لا يجوز لأحد أن يتعدى عليه و لا يرجع إلى وجود التزام شخصي بالضمان في ذمة مالك الرقبة نحو المنتفع ، فيسري على مالك الرقبة ما يسري على أي شخص آخر حيث لا يجوز له أن يتعدى على حق المنتفع و بالتالي فلا يجوز له أن يدخل أي تعديل في العين دون موافقة المنتفع كأن يقيم بنايات جديدة أو يعلي البناء الموجود أو يهدم جزءاً منه أو أن يحول سندا اسمياً

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 917 .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1263 .

(3) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 918 .

د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1263 .

إلى سند لحامله أو يبيع العقار المنتفع به و يبادر إلى تسجيل البيع قبل أن يسجل المنتفع
حق الانتفاع و بالتالي فكل ما يسبب ضررا أو تعطيلاً و إنقاصاً في حق المنتفع لا يجوز
لمالك الرقبة أن يقوم به .

لكن هناك استثناء على ذلك حيث أن المشرع أجاز لمالك الرقبة من خلال نص
المادة 2/847 ق م ج : " و للمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير
متفق مع طبيعة الشيء ، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم
تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو استمر على الرغم من اعتراض المالك في استعمال
الشيء استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فللقاضي أن يترع العين
من تحت يده و أن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها بل له تبعاً لخطورة الحال أن يقرر
انتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير "

من نص هذه المادة يفهم أن المشرع أعطى الحق لمالك الرقبة أن يحد من انتفاع
المنتفع إذا ما قام هذا الأخير باستعمال هذا الحق استعمالاً غير مشروع أو غير متفق
مع طبيعة الشيء و ذلك بطلب تأمينات يضمن بها حقه متى أثبت أن حقوقه في خطر
فإذا لم يقدمها المنتفع و عارض و استمر في استعماله هذا فيجوز للمالك أن يرفع
دعوى يطالب فيها بترع العين من تحت يده و أن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها و
يمكن للقاضي أن يقرر انتهاء حق الانتفاع و هذا تبعاً لدرجة الخطورة و ذلك دون
إخلال بحقوق الغير ، و بالتالي فالمشرع أعطى هذه الاستثناء لفائدة المالك للمحافظة
على حقوقه في حين أنه كقاعدة عامة أنه يلتزم بعدم تعطيل و إنقاص في حق الانتفاع
بالعين (1) .

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1264 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 918 .

كما أنه للملك أن يقوم بالإصلاحات الجسمية على العين محل حق الانتفاع ولو بعدم موافقة المنتفع ن بل حتى ولو حُرم المنتفع من الانتفاع للمدة اللازمة لهذه المدة ، فالإصلاحات الجسمية من حق المالك أن يقوم بها للمحافظة على حقوقه ، فله أن يقوم بإصلاح ما تهدم من البناء في العين بسبب فجائي أو بسبب القدم حيث أن تدخل المالك هنا يرجع بالفائدة على المنتفع و لا يعد تعطيلا أو إنقاصا في حق الانتفاع حتى وإن توقف عن انتفاعه. لمدة لازمة لمثل هذه الإصلاحات .

المبحث الثاني

أسباب انتهاء حق الانتفاع

تنتهي الحقوق العينية الأصلية بعدة أسباب و هي التنازل عنها ، هلاك المحل العقد ، و أخيرا عدم استعمالها لمدة 15 سنة (التقادم المسقط) و بالتملك عن طريق التقادم المكسب ، و يتم ذلك عن طريق وضع اليد الهادئ المستمر على الشيء لمدة يحددها المشرع بخمسة (05) سنوات مع وجود حسن النية و السبب الصحيح أو مدة 15 سنة بدون حسن النية أو بسبب صحيح ، ففي هذه الأحوال يحمي الوضع الظاهر حرصا على استقرار المعاملات⁽¹⁾ ، و بما أن حق الانتفاع حقا عينيا أصليا فإنه ينتهي بنفس هذه الأسباب و هذا ما جاءت المواد به 852 ق م ج و 853 ق م ج تحده ، فنصت المادة 852 ق م ج : " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فإن لم يعين أجل عُدّ مقررا لحياة المنتفع و هو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين " ، و نص المادة 853 ق م ج : " ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من شيء المالك إلى ما قد يقابل قيمته " و نص المادة 854 ق م ج : " ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال لمدة 15 سنة " ، و بالتالي نستطيع أن نحدد أسباب انتهاء حق الانتفاع في :

1 - انتهائه بانقضاء الأجل و بموت المنتفع .

2 - انتهائه بهلاك الشيء و بعدم الاستعمال .

كما نضيف تطبيقا للقواعد العامة أن حق الانتفاع ينتهي كذلك بـ :

1 - انتهائه بتملكه بالتقادم .

2 - انتهائه بالتزول عنه أو بإتخاذ الذمة .

(I) د. محمد حسام لطفي ، المدخل لدراسة القانون في ضوء آراء الفقه و أحكام القضاء الكتاب الثاني " نظرية الحق " مزودة و منقحة ، القاهرة ط 2 ، ص 300 .

المطلب الأول

انتهائه بانقضاء الأجل و بموت المنتفع

الفرع الأول : انتهاء حق الانتفاع بانقضاء الأجل. *L'expiration du temps*

نصت المادة 852 ق م ج على أنه : " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإذا لم يعين أجل عدّ مقرراً لحياة المنتفع " و بالتالي إذا ما حدد أجل معين لانتهاء حق الانتفاع في سند إنشائه سواء في العقد أو الوصية فبحلول هذا الأجل ينتهي حق الانتفاع و إذا لم يحدد الأجل أو لم تحدد مدة معينة لاستفادة المنتفع من هذا الحق فينتهي بانتهاء هذه المدة فيعتبر حق الانتفاع مقرراً مدى حياة المنتفع فينتهي بوفاة المنتفع .

على أن تحديد أجل ينتهي به حق الانتفاع لا يعني أن هذا الحق يجب أن يظل قائماً إلى غاية نهاية هذا الأجل فقد يموت المنتفع قبل نهاية هذا الأجل و بالتالي ينقضي هذا الحق و بالتالي ينقضي هذا الحق قبل نهاية الأجل (1) .

الفرع الثاني : انتهائه بموت المنتفع *La mort de l'usufruitier*

فحسب نص المادة السابقة الذكر 852 ق م ج على أنه: " و هو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين "، فحق الانتفاع ينتهي حتماً بموت المنتفع حتى و إن لم ينقض الأجل المحدد في سند إنشاء هذا الحق فهذا الحق لا يورث والحكمة في ذلك ترجع إلى أن هذا الأخير يثقل حق الملكية مما يحدد التداول في المال

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 920 .

فئمة اعتبار في هذا الشأن يتعلق بالصالح العام ، و لذلك فأى شرط يقضى بانتقال حق الانتفاع بالميراث يقع باطلا لمخالفته للنظام العام⁽¹⁾.

و لكن هناك استثناء في نفس هذه المادة يُقر أنه إذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن للمالك، كما يوجد استثناء واضح تطرقنا إليه سابقا في خصائص هذا الحق أنه ينتهي بالوفاة لكن ورد استثناء في القانون رقم 19/87⁽²⁾ المؤرخ في 1987/12/08 في مادته السادسة (06) على أن حق الانتفاع في هذا القانون ينتقل إلى الورثة⁽³⁾.

(1) د. عبد المتعم فرج الصده ، المرجع السابق ، ص 920 .

- د. حسن كيرة ، المرجع السابق ، ص 281 .

- د. توفيق حسن فرج ، المرجع السابق ، ص 308 .

- د. توفيق حسن فرج ، المرجع السابق ، ص 309 .

P. Dupont Delestrain , page 56 .

(2) القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/18 السابق الذكر .

(3) أنظر الصفحة رقم 22 و ما بعدها من المذكرة في خصائص حق الانتفاع ، أنه ينتهي حتما بالوفاة .

في القانون المصري يجوز الايصاء بحق الانتفاع للأشخاص متعاقبين موجودين على قيد الحياة وقت الوصية فيكون لكل منهم حق مستقل عن حقوق الآخرين يستمد مباشرة من الموصى و ليس من المنتفع الذي سبقه فإذا أوصى لشخص بحق الانتفاع يعين ثم لورثته من بعده وحب تعيين الورثة بأشخاصهم بحيث يكونون موجودين على قيد الحياة وقت الوصية و إلا كانت باطلة بالنسبة إليهم ، أنظر د. فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 920 921 .

المطلب الثاني

انتهاء حق الانتفاع بهلاك الشيء و بعدم الاستعمال

كذلك قد ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء كما أنه ينتهي بعدم الاستعمال لمدة محددة قانونا فكلا هذين السببين يؤديان إلى توقيف المنتفع عن استعمال حقه في الانتفاع قد جمعنا بينهما في مطلب واحد نظرا لأن عدم الاستعمال قد يؤدي إلى هلاك الشيء و بالتالي فالمنتفع يتسبب في هذه الحالة في هلاك الشيء المنتفع به و من ثمة فهو ليس حديرا بهذا الحق ، و هلاك الشيء قد يمنع المنتفع من استعمال الشيء خاصة و أن المنتفع حُدد له المهلة الكافية لانتهاء هذا الحق فهذا المطلب نقسمه إلى فرعين :

الفرع الأول : انتهائه بهلاك الشيء .

الفرع الثاني : انتهائه بعدم الاستعمال .

الفرع الأول : انتهاء حق الانتفاع بهلاك الشيء .

جاء في نص المادة 853 ق م ج : " ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من شئنا الهالك إلى ما قد يقابل قيمته و إذا لم يكن الهلاك راجعا إلى خطأ المالك فلا يجبر المالك على إعادة الشيء إلى أصله لكنه إذا أعاده رجع حق الانتفاع إلى المنتفع إذا لم يكن الهلاك بسبب و في هذه الحالة تطبق الفقرة الثانية من المادة 848 " .

يفهم من هذه المادة أن هذا الحق ينتهي بهلاك الشيء المنتفع به هلاكا كلياً فهلاكه ينعدم محل حق الانتفاع فعلى ما يقع هذا الحق ، و الهلاك قد يكون ماديا كما لو احترقت الدار أو تهدمت ، و قد يكون قانونيا كما لو نزع ملكية الشيء للمنتفعة

العمومية⁽¹⁾ ، حيث أنه إذا هلك الشيء ماديا يؤدي حتما إلى انتهاء حق الانتفاع ما دام أن مادة الشيء قد تدمرت بحسب وضعه القانوني بحيث لم يعد من الممكن استخدامه في العرض الذي من بقاء الأرض التي كانت مشغولة بالبناء و مواد البناء المتخلفة فالانتفاع و ارد على البناء لا على مواد البناء أو الأرض ، و يكون قانونيا بسبب نزع الملكية لشيء المنفعة العمومية أي استمكنت⁽²⁾ أصبح لها مالك غير المنتفع و مالك الرقبة ، و الهلاك لا يؤدي إلى انتهاء الانتفاع إلا إذا جاء نتيجة لحادث فجائي لا يد لأحد فيه .

فإذا كان الهلاك بسبب خطأ المنتفع التزم هذا الأخير بإصلاحه و إعادة الشيء إلى أصله طبقا لنص المادة السابقة 853 ق م ج و ذلك على سنبل التعويض بما قد يقابل قيمته ، و يعود حق الانتفاع و إذا كان الهلاك يرجع إلى المالك أجبر على إعادة الشيء إلى أصله ، حيث أنه بمفهوم المخالفة لنص المادة في عبارتها " و إذا لم يكن الهلاك راجعا إلى خطأ المالك فلا يجبر على إعادة الشيء إلى أصله " ، يفهم أنه إذا هلك الشيء بسبب المالك عليه أن يرجع الشيء إلى أصله و يعود حق الانتفاع مع التعويض عن المدة التي فاتته في الانتفاع بحقه ، و إذا كان الهلاك بسبب خطأ الغير فإن حق الانتفاع ينتقل إلى التعويض المترتب في ذمة الغير و يكلف المنتفع بتقديم كفالاته لأن التعويض و هو مبلغ من النقود قابل للاستهلاك⁽³⁾ ، و كذلك إذا كان الهلاك يرجع إلى نزع ملكية الشيء المنتفع به أي الهلاك القانوني انتقل الحق الانتفاع في التعويض الذي يدفع عن نزع الملكية .

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1268 .

(2) د. عبد المنعم فرج الصدد ، مرجع سابق ، ص 922 .

(3) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1268 .

و إذا كان الهلاك بسبب حادث فحائي أو قضاءً أو قدراً لا دخل للمالك و لا للمنتفع و لا للغير فيه فلا يلتزم أحدهم بإعادة الشيء إلى أصله ، فإذا أعاد المالك الشيء إلى أصله رجع حق الانتفاع للمنتفع و يلزم المنتفع بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك، و في هذه الحالة تطبق نص المادة 848 ق م ج¹ في فقرتها الثانية حيث تنص على أن المالك تقع عليه التكاليف غير المعتادة و من بينها في حالة هلاك الشيء المنتفع به عن غير خطأ من المنتفع و يلتزم هذا الأخير بتأدية فوائد ما أنفقه المالك و إذا ما قام المنتفع بالإففاق كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع

و إذا كان الشيء مؤمناً عليه فإن كان التأمين لمصلحة المنتفع وحده كان له قبض مبلغ التأمين ، و كذلك إذا كان التأمين لمصلحة المالك وحده فإن لهذا أيضاً قبض مبلغ التأمين ، أما إذا كان التأمين لمصلحة الاثنین معا ، فإن حق الانتفاع ينتقل إلى مبلغ التأمين و يكون للمنتفع فوائده و للمالك رأس المال ، حيث يحق لكل منهما أن يطلب مبلغ التأمين لاستخدامه في تجديد البناء أو ترميمه و بالتالي يعود حق الانتفاع⁽²⁾ ، و إذا كان الهلاك جزئياً فإن حق الانتفاع يبقى قائماً على الجزء الباقي من الشيء المنتفع به⁽³⁾ .

الفرع الثاني : انتهاء حق الانتفاع لعدم الاستعمال .

حيث جاء في نص المادة 854 ق م ج على أنه : " ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمسة عشرة سنة " ، فمن هذه المادة أن حق الانتفاع ككل حق عيني

(1) المادة 848 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني .
(2) المادة 619 ق م ج .
(3) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1268 .
- د. توفيق حسن لمرج ، المرجع السابق ، ص 310 .
- د. عبد النعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 926 .

آخر غدا حق الملكية⁽¹⁾ يسقط بالتقادم المسقط أي بعدم الاستعمال لمدة معينة و في حق الانتفاع حددها المشرع الجزائري لمدة 15 سنة و بالتالي بعد عدم الاستعمال طول هذه المدة يعود حق الانتفاع إلى المالك ، و ينقطع التقادم باستعمال المنتفع الشيء المنتفع به أو من ينوب عنه (كمستأجر أو مستثمر) العين و لو لمرة واحدة بل و لو كان في هذه المرة إساءة في الاستعمال ، و كذلك يقف التقادم كلما وجد سبب يتعذر على المنتفع أن يستعمل العين كما لو كان المنتفع قاصرا و ليس له ولي أو وصي، و ليس هناك فرق بين العقار و المنقول في هذا السبب لانتفاء حق الانتفاع ، ففي كليهما ينتهي حق الانتفاع لعدم الاستعمال لمدة 15 سنة .

و قد جاء نفس الحكم في القانون رقم 90-25⁽²⁾ المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري في مادته 48 التي تنص على أنه : " يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي .

و في هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها ، و على كل شخص طبيعي أو معنوي بممارسة حيازة ذلك عموما " .

و بالتالي فعدم استثمار الأراضي الفلاحية أي هو عدم استعمالها و الذي يعد حسب الفقرة الثانية من نفس هذه المادة واجبا على مالك الحق العيني العقاري و في هذه الحالة يطبق نص هذه المادة على الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون رقم 87-19⁽³⁾ ، و بما أن استعمال هذا الحق أي حق الانتفاع الدائم في إطار

(1) د. محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص 819 .

(2) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري .

(3) القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 مرجع سابق .

المستثمرات الفلاحية يعد واجبا و التزاما فعدم القيام به من طرف المنتفع يؤدي إلى فقدانه هذا الحق بتطبيق نص المادة 28 " يمكن أن يترتب عن عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها فقدان الحقوق و دفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة و ذلك تطبيقا للطرق القانونية .

و حددت مدة عدم الاستعمال التي تؤدي بالمنتفع إلى فقدان حقه بموسمين فلاحيين في نص المادة 49 من القانون رقم 90 25 المؤرخ في 18/11/1990 :

" تعد أرض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا لمدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل " .

المطلب الثالث

انتهاء حق الانتفاع بالتقادم المكسب أو الحيازة

ينتهي حق الانتفاع هنا كنتيجة غير مباشرة لحيازة من جانب الغير ترد على الملكية الكاملة للشيء المنتفع به أو على حق الانتفاع بهذا الشيء فتؤدي إلى أن يكسب الغير حق الملكية أو حق الانتفاع إما بالتقادم المكسب في العقار أو بمجرد الحيازة في المنقول و هنا ينتهي حق الانتفاع بالنسبة للمنتفع الأصلي لا سبب عدم الاستعمال الذي يجب أن يدوم 15 سنة و إنما لأن الغير قد كسب هذا الحق بالتقادم قد تكون مدته 15 سنة⁽¹⁾ ، و قد تكون مدته 05 سنوات ، بل قد يكسب الغير حق الانتفاع بمجرد الحيازة . و يكسب الغير حق الانتفاع بالتقادم المكسب الطويل و مدته 15 سنة إذا حازه شخص سيئ النية في كل من العقار و المنقول . و يكسب

(1) المادة 827 من الأمر 75 58 ، المرجع السابق .

د. حسن كيرة ، المرجع السابق ، ص 284 .

بالتقادم المكسب القصير إذا حازه شخص حسن النية و كان مترتبا على عقار و يكسب بالحيازة إذا كان مترتبا على منقول و كان الحائز حسن النية (1) ، و في جميع هذه الحالات يؤدي كسب الغير للملكية الشيء أو لحق الانتفاع به إلى أن يفقد المنتفع حقه (2).

المطلب الرابع

..... انتهاء حق الانتفاع بالتزول عنه أو بإتخاذ الذمة

الفرع الأول : انتهاء حق الانتفاع بالتزول عنه .

و قد نقصد به في هذه الحالة انتهائه بالتخلي عنه حيث يجوز للمنتفع التخلي عن هذا الحق فيزول و بالتالي تعود الملكية كاملة للعين إلى المنتفع و يقع التزول إما بإرادة منفردة تصدر عن المنتفع أو بتوافق إرادتي كل من المنتفع و المالك ، فإذا كان التزول بالإرادة المنفردة للمنتفع فليس هناك شكل خاص لهذا التخلي و إنما يمكن أن يكون صريحا أو ضمنيا و يبيع مالك الرقبة ملكية العين كاملة بموافقة المنتفع و بدون تحفظ منه قد يدل تبعا للظروف التي تحيط بالبيع على أن المنتفع قد نزل نزولا ضمنيا عن حق الانتفاع .

و نزول المنتفع عن حقه بإرادته المنفردة يسري دون حاجة إلى قبول مالك الرقبة و لا يجوز للمنتفع بعد أن يصدر منه نزوله أن يعدل عنه ، و إذا وقع التزول باتفاق بين المنتفع و المالك فإن هذا الاتفاق قد يكون تبرعا من جانب المنتفع ، و لا يكون هذا هبة لحق الانتفاع بل نزولا عنه لمالك الرقبة ، فلا يشترط أن يكون الاتفاق

(1) المادة 835 من الأمر رقم 75 58 ، المرجع السابق .

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1269 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 929 .

معاوضة ، بأن يعطي مالك الرقبة للمنتفع مقابلا لتزوله عن حق الانتفاع ، و سواء كان تبرعا أو معاوضة فهو نزول عن حق الانتفاع و ليس نقلا لهذا الحق لمالك الرقبة ذلك بأن مالك الرقبة ليس في حاجة إلى أن ينتقل له حق الانتفاع بل يكفي أن يتزل المنتفع أي يتخلى عن هذا الحق حتى تعود الملكية كاملة لمالك الرقبة .

و إذا كان حق الانتفاع مترتبا عن عقار ، فإن التزول عنه لا يحتاج به على الغير كدائن مرهّن لحق الانتفاع إلا بالتسجيل فإذا كان الدائن المرهّن لحق الانتفاع قد قيد الرهن قبل تسجيل التزول فإن الرهن يبقى قائما بالرغم من هذا التزول و لدائني المنتفع أن يطعنوا بالدعوى البولصية في نزول المنتفع عن حقه إذا وقع هذا التزول غشا إضرارا بحقوقهم⁽¹⁾ .

انتهاء حق الانتفاع بالتزول أو بالتخلى عنه لم يورده المشرع في القانون المدني، لكننا قد نجد هذه الحالة في نص المادة 76 من القانون رقم 90 25 في فقرتها الرابعة التي تشترط لاسترجاع الملاك الأصليين أملاكهم المؤممة أن لا يكونوا قد استفادوا من أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 87 19 المؤرخ في 1987/12/08 إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة ، نفهم من هذه المادة أنه إذا اكتسب المالك الأصلي حق انتفاع دائم لا يستفيد من حقه في استرجاع أملاكه إلا في حالة تخليه عن هذا الحق ، فينتهي هذا الأخير و يحق له استرجاع أملاكه .

(1) د. عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1270 .

- د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 925 .

الفرع الثاني : انتهاء حق الانتفاع باتحاد الذمة .

فقد جاء تعريف اتحاد الذمة في المادة 304 ق م ج : " إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن و المدين بالنسبة إلى دين واحد ، و إذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة و كان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود بملاحقاته بالنسبة إلى المعينين بالأمر و يعتبر اتحاد الذمة كأنه لم يكن " ، و بتطبيق على حق الانتفاع نجد أن هذا الحق ينتهي باتحاد الذمة ⁽¹⁾ (consolidation) و يكون ذلك إما بأن تنتقل ملكية الرقبة إلى المنتفع فيجتمع في هذا الأخير صفتا المنتفع و مالك الرقبة أو بأن ينتقل حق الانتفاع إلى مالك الرقبة فيجتمع هنا أيضا في مالك الرقبة صفتا المالك و المنتفع و في الحالتين ينتهي حق الانتفاع و بانتهائه تثبت الملكية كاملة إما للمنتفع إذا انتقلت إليه الرقبة أو لمالك الرقبة إذا انتقل إليها حق الانتفاع .

و ينتهي حق الانتفاع باتحاد الذمة بأن يرث المالك المنتفع أو المنتفع يرث المالك أو يشتري المالك حق الانتفاع أو يشتري المنتفع حق الرقبة ² ، كاستعماله لحق الشفعة و حسب ما سبق فإن المالك لا يرث المنتفع حيث أن المنتفع لا يرث و إنما يموت المنتفع يعود حق الانتفاع إلى المالك و لا ينتقل إلى الورثة و بالتالي فاتحاد الذمة لا يرد تطبيقه في هذه الحالة حيث أنه كل واقعة تؤدي إلى حصول مالك الرقبة على حق الانتفاع تعتبر سببا ينتهي به حق الانتفاع دون الحاجة إلى اللجوء إلى اتحاد الذمة ، فإذا مات المنتفع فإن حق الانتفاع ينتهي بموت المنتفع فيعود إلى المالك ، و إذا تخلى المنتفع عن حقه فإنه ينتهي بالتخلي عنه و يعود تلقائيا إلى المالك لأنه حق متفرع عن حق الملكية .

(1) د. حسن كورة ، المرجع السابق ، ص 283 .

- حسن فرج ، المرجع السابق ، ص 314 .

(2) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 927 928 .

و إذا انتقلت الرقبة أو حق الانتفاع بسبب زال باثر رجعي كعقد أبطال أو فسخ ، فإن اتحاد الذمة يزول هو أيضا بأثر رجعي ، و يعود حق الانتفاع إلى الظهور ، و لا يضر اتحاد الذمة بحقوق الغير ، فمثلا إذا كان حق الانتفاع محملا برهن رسمي أو بتأمين فإن هذا الرهن أو التأمين يبقى لمصلحة الدائن بالرغم من اتحاد الذمة (1) .

المطلب الخامس

انتهاء حق الانتفاع بسبب الإخلال بالالتزامات

من كل الأسباب السابقة التي تؤدي إلى انتهاء حق الانتفاع و التي ذكرت في القواعد العامة من أسباب تنتهي بها الحقوق العينية الأصلية بصفة علمية و أسباب ذكرها المشرع بالنسبة لحق الانتفاع كما أسلفنا ، لكن من دراستنا السابقة اتضح لنا أن حق الانتفاع قد ينتهي بأسباب ذكرها في القانون المدني و أخرى في القوانين الخاصة كأن ينهي القاضي حقه بطلب من المالك إذا ما استعمل المنتفع حقه استعمالا غير مشروع أو مغير لطبيعة العين محل حقه و بتحديد القاضي مدى خطورة هذا الاستعمال على العين يقضي بنهاية حق الانتفاع و تعود العين إلى المالك ، كذلك الحالة الواردة في الأحكام الخاصة و هي فقد المنتفع حقه بسبب مخالفته لالتزاماته

(1) د. عبد المنعم فرج الصده ، مرجع سابق ، ص 925 .

السنهوري في تفسيره للمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في المادة 1250 من المشروع من أن حق الانتفاع لا يعد منتفها إن كان للمالك مصلحة في بقاءه " و يلاحظ أن المالك إذا ملك حق الانتفاع بالعقد مثلا ، و كان حق الانتفاع مرهونا فإن الرهن يبقى و يتعدى إلى الرقبة ، أما إذا كانت الرقبة مرهونة فالأصل أن حق الانتفاع إن عاد إلى صاحب الرقبة أو إذا ملك المنتفع الرقبة المرهونة تعدى الرهن إلى حق الانتفاع ، لأن الرقبة هي الأصل و حق الانتفاع تبع لها فيشملها الرهن ، و كذلك احتاط المشرع فنص على أن حق الانتفاع لا يعد منتفها إن كان للمالك مصلحة في بقاءه و تكون له ، و تكون هذه المصلحة إذا كانت الرقبة مرهونة فيبقى حق الانتفاع منفصلا عن الرقبة حتى لا يتعدى إليه الرهن " .

المقررة قانوناً أو في سند الإنشاء كالمنتفع انتفاعاً دائماً بالأراضي الفلاحية المكونة للمستثمرات الفلاحية كتغييره لطابع الأرض الفلاحي أو إيجار حقه و عدم الاستعمال الاستغلال المباشر و الشخصي ، فمضى ثبتت هذه المخالفة من طرف أعوان المصالح الفلاحية التقنية الذين يعينهم الوالي طبقاً لنص المادة الخامسة من المرسوم 90 51 المؤرخ في 1990/02/06 تطبق الإجراءات المحددة في نفس المرسوم من المادة السادسة إلى المادة العاشرة أين يرفع الوالي دعوى أمام القضاء يطالب فيها إسقاط حق المنتجين في الانتفاع إذا لم يكن تسببهم لاختلالهم بالالتزامات و توجيهة و التعويض عن الأضرار المتسبب فيها⁽¹⁾ ، و يترتب عن التصفية بيع إلزامي لحقوق المنتفعين لفائدة بدلاء شرط أن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المواد 9 ، 10 ، 24 من قانون رقم 87 19 ، و انتهاء حق الانتفاع العقاري يستوجب التسجيل و الشهر مثله مثل الإنشاء فلا يزول فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بتسجيله و شهره .

كما لا يمكن تجريد المنتفع انتفاعاً دائماً من حقه إلا في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حسب نص المادة 42 من قانون 87 19 : " لا يمكن أن تكون الحقوق العينية العقارية التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحيين في إطار هذا القانون موضوع تحديد أو تجريد من الملكية إلا في الحالات و حسب الشروط و الإشكالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

(1) قرار رقم 969 . 117 ، المؤرخ في 1997/07/06 ، مجلة قضائية 1997 ، عدد 02 ، ص 148 .

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع حق الانتفاع في إطار القانون الجزائري نجد أن المشرع لم يسهب في تفصيل أحكام هذا الحق على غرار الحقوق العينية الأخرى ، فلم يبين مدى أهميته كتصرف قانوني يرد على حق الملكية و إنما اقتصر على تحديد مبادئه الجوهرية فقط ، بخلاف القانون الفرنسي الذي بين الأهمية الكبيرة لهذا الحق من خلال تحديد حالات قانونية هامة يتقرر فيها حق الانتفاع تجعل للأب و للأم على ترتيب خاص حق الانتفاع في أموال الأولاد حتى يبلغوا سن 18 سنة أو حتى يصبحوا مآذونين إذا تم ذلك قبل سن 18 ، و تجعل لمن بقي حيا من الوالدين فيما يرثه من أموال ولده ، حق انتفاع في المال الذي لا تقول له ملكية كاملة ، و قوانين أخرى متعاقبة أقرت حق الانتفاع لمن بقي حيا من الزوجين في بعض أموال الزوج الآخر ، فشاع بموجب هذه الأحكام حق الانتفاع في التعامل ، خاصة و أن هذه الحالات القانونية المحددة في إطار القانون الفرنسي تغلب ما بين الأبناء و الوالدين و الأزواج أين تكون ثقة في التعامل ، بما أن هذا الحق يأتي و يثقل حق الملكية ، مما ينذر عمليا ترتيب شخص على ملكه حق انتفاع لشخص آخر بعقد أو بوصية و بالتالي ينذر أن يكتسب هذا الحق بالشفعة أو بالتقادم ما دام أنه ليس موجودا أصلا ، لذلك فإنه يقع في الغالب بأن يبيع الشخص لأولاده أو لزوجته مالا له و يحتفظ لنفسه بحق الانتفاع في هذا المال طول حياته ، حتى و في هذا الفرض كثيرا ما يعتبر التعامل غير متعلق بحق انتفاع جدي ، و إنما تعتبر وصية مستترة ، أراد بها الموصي التحايل على أحكام الميراث و الوصية ن و هذا هو واقع تطبيق أحكام حق الانتفاع في القانون الجزائري خاصة و أنه لم يورد حالات قانونية يكتسب فيها حق الانتفاع كما فعل القانون الفرنسي .

فالمشرع الجزائري اهتم بهذا الحق في إطار القوانين الخاصة منذ الاستقلال إلى أن جعله حقا دائما في إطار القانون رقم 87 19 المؤرخ في 1987/12/08 أين يطبق عليه كل من الأحكام العامة و أحكامه الخاصة التي جاء كاستثناء عن الأحكام العامة في بعضها البعض منها جاء كقيد عليها ، فهذه الأحكام هي التي أوضحت أهمية حق الانتفاع خاصة و أنه جاء كحق دائم تمنحه الدولة لفائدة المنتجين الفلاحيين يرتب لهم حقوق و عليهم التزامات ، أي ملك هذا القانون حق الانتفاع للمنتفع ليخدم الأرض الفلاحية بعناية المالك فيورث هذا الحق مما يعد ذلك استثناء عن الأحكام العامة أين ينتهي بوفاء المنتفع حتما ، كما أنه جاء و قيد كل من حقي الاستغلال و الاستعمال المترتين لفائدة المنتفع فاشتراط ضرورة المشاركة الفعلية المباشرة و الشخصية في الاستعمال و الاستغلال الأمثل ، كما قيده في حقه في التصرف في حق الانتفاع الدائم بإلزامية توافر شروط حددها القانون في المتصرف إليه باعتباره سيحل محل المنتفع في جميع حقوقه و التزاماته على خلاف حق الانتفاع في القانون العام أين يبقى المنتفع هو الملتزم تجاه مالك الرقبة فيعتد بشخصه هو و ليس شخص المتصرف له ، ربما أراد المشرع من وضعه لهذه القيود حماية الأراضي الفلاحية و منع المنتفع من تغيير وجهتها الفلاحية نظرا لأهميتها الاقتصادية و الاجتماعية و تحسيسا له بالمسؤولية بإلزامه بالمشاركة المباشرة و الشخصية في الشغال تطبيقا لمبدأ " الأرض لمن يخدمها " ، و تعد هذه القيود التزامات على عاتق المنتفع قد يترتب عن تعدي المنتفع عليها أو مخالفته الالتزامات المترتبة على عاتقه إلى أنه لحقه ، رغم هذه النصوص الصارمة إلا أننا نجد مخالفات واضحة لها من طرف المنتفعين رغم أن الدولة قد أعطتهم حقا دائما استثناء عن القانون العام .

لكن مما سبق نقترح أن يهتم المشرع بإثراء هذا الحق بنصوص أكثر تفصيلا على غرار الحقوق العينية الأخرى و القوانين الأخرى من خلال نصه على حقوق انتفاع قانونية تضمن للمتصرفين أكثر حماية لحقوقهم تظهر بصفة واضحة في نصوص قانونية خاصة بين العائلة الواحدة توفيراً للثقة و زيادة في الاطمئنان في التعاملات و التصرفات التي ترد على ملكية الشخص في ترتيب حق انتفاع لفائدة أحد أفراد عائلته ، و في مقابل ذلك نقترح التطبيق الصارم للقواعد التي تنظم حق الانتفاع الدائم لتوضيح أهمية للمعنيين بتطبيقها و محاولة إنجاح السياسة الفلاحية في الجزائر التي تعاني ركودا واضحا باختلاف القوانين التي توالت لتنظيم هذا الحق في إطار الأراض الفلاحية .

الملحقة





المؤرخ في
قرارية

المتضمن منح الاراضي في صورة انتفاع غير محدود لجماعة منتجين

والسي ولاية البليدة

- بناء على القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية
- بناء على القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد
- بناء على القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بالبلدية .
- بناء على القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن اعادة تنظيم التراب الوطني .
- بناء على المرسوم رقم 30/87 المؤرخ في 12/12/1987 المحدد هيئات والمؤسسات الادارة العامة للولاية و المشت وتنظيمهم .
- بناء على القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بطرق اعادة تنظيم المزارع الفلاحية الاشتراكية .
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 195/90 المؤرخ في 23 جان 1990 المتضمن تنظيم وتسيير المصالح
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 196/90 المؤرخ في 23 جوان 1990 المتضمن احداث منصب مندوب ولائي للاصلاحات الفلاحية وتحديد مهامه وقانونه الاساسي .
- تطبيقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 004 المؤرخة في 03/01/1990 المتعلقة بتطهير شروط تطبيق القانون رقم 19/87 .
- باقتراح من السيد : مندوب الاصلاحات الفلاحية لولاية البليدة .

بمقتضى

المادة الاولى : تلغى الاجكام الواردة من القرار رقم : 276 المتضمن منح تخصيص قطعة ارض في صورة انتفاع غير محدود لجماعة منتجين

وتعدل كما يلي :

المادة الثانية : يحدد الضحن العقاري للمستثمرة الجديدة المسماة : لزور
بهايمة مساحتها : 27 او 50 هـ س
الواقعة ببلدية :
بالمكان المسمى :
نوع مساح الاراضي : 02 جز :

المنشقة من اعادة تنظيم مزرعة الاشتراكية : ~~المنشقة~~
طبقا للبيانات المذكورة في محضر تعيين الحدود ورسمها ومخطط المساحة المرفقة كلها في ملحق
بهذا القرار .

٠٠٠/٠٠٠

المادة الثالثة : يا حصر هذا الزعم الثاني للجماعة البرهانية من المتدينين الاتية استراتيجيا :

تتم

(٤)

المادة الرابعة : لكن واحد من المتدينين المذكورين اعلاه ؛ حين على الشياخ بالانقراط
متساوية في الألقاع غير المحدود بالزعم الثاني المصغر .

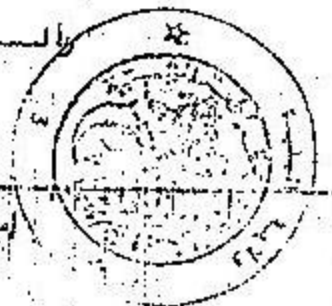
المادة الخامسة : يتدين على الجماعة في مفايل هذا الاقناع غير المحدود ، خدمة مجموع
المساحة المدمجة خدمة صميمية ، والنخلة على ربهما واستراحت باسم
ووجدتهما .

المادة السادسة : سيمسك الزعم الثاني المصغر في سجن مشتمت امامك الدولة .
المادة السابعة : يكلف من السادة زهيرت وتم و... غيرت من رت اعشاء
الديعة الداخلية لاعادة تنظيم
المدبر الفرعي لامك الدولة ، المدير
كل واحد في مبان استناده بتشييد هذا القرار .

المادة الثامنة : يسرى مفعوله هذا ابتداء عن : 1994/04/06
وسيتشرف في لشرة الحدود الادارية لولاية .

صدر بالبلدية في : 06/04/1994

والسري ولاية البلدية
الأمين العام



Handwritten signature of the official.

امضاء مدير البلدية

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ادارة املاك الدولة

حجم :
ايداع
رقم

في :
حجم :
رقم

اتاره

الطبعة الرسمية

BAC

ولاية :	اطار خاص بالمحافظ
مديرية املاك الدولة لولاية	
عقد اداري رقم	
من سجل العتود لسنة :	
عقد اداري مثبت للحقوق العقارية لفائدة مستثمرة فلاحية جماعية	
تطبيقا للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم	
- تحسن المسمى اسفله والى ولاية الممثل لاملاك الدولة و بمساعدة	
- مدير املاك الدولة بالولاية	
- وبمقتضى القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وخاصة مواد 7 و 8 و 12	
- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 افريل 1990 المتعلق بالولاية ولاسيما	
المادة 92 منه	
- بمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الاول عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية	
- وبمقتضى الامر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 2 سبتمبر سنة 1975 المعدل والمتمم و المتضمن القانون المدني.	

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق 6 فبراير سنة 1990 والذي يحدد شروط اعداد المعد الاداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين ، اطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 الذي يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و الذي يفسط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية
- و بعد الاطلاع على محضر توزيع الاراضي الفلاحية الملزم للمجموعات المنبثقة ضمن المستقرة الفلاحية القديمة المسماة
- وبعد الاطلاع على القرار رقم المؤرخ في
- مقتضى تخصيص الاراضي المكونة لارضية العقار المستقرة للجماعية المعنية
- وبعد الاطلاع على محضر تعيين الحدود و المخطط المساحي المعد من طرف الفرع المحلي بساح الاراضي
- وبعد الاطلاع على التقرير للنتيبي المحرر من طرف مديرية املاك الدولة
- وبعد الاطلاع على التصريح الصادر من طرف السادة (1)
- يمنح حق انتفاع دائم بصفة فردية لعائلة السيد (1)

المراجع

المراجع

- د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع و حق الارتفاق) ، دار إحياء التراث العربي بيروت لبنان ، الجزء التاسع .
- د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار و العارية . المجلد السادس القسم الأول .
- د/ عتبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر بيروت ، دون طبعة ، دون سنة .
- د/ وهبة الزحلي ، الفقه الإسلامي و أدلته ، الجزء الرابع ، دار الفكر ، دون طبعة ، دون سنة .
- د/ وهبة الزحلي ، الفقه الإسلامي و أدلته ، الجزء الخامس ، دار الفكر ، دون طبعة ، دون سنة .
- د/ توفيق حسن فرج ، نظريتنا الحق و القانون ، الدار الجامعية ، سنة 1988 .
- د/ توفيق حسن فرج ، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون و النظرية العامة للحق) ، الدار الجامعية للطباعة و النشر ، سنة 1993 .
- د/ توفيق حسن فرج ، الحقوق العينية الأصلية ، الدار الجامعية الإسكندرية ، دون طبعة ، دون سنة .

- د/ زهدي يكسن ، الملكية و الحقوق العينية الأصلية منشورات المكتبة العصرية ، صيدا بيروت ، دون طبعة ، دون سنة .
- أ / محمد شكري سرور ، النظرية العامة للحق ، دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، دون سنة .
- د/ محمد حسنين منصور ، نظرية الحق ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، دون طبعة ، دون سنة .
- د/ محمد كامل مرسي باشا ، الحقوق العينية الأصلية الجزء الثاني ، أنواع الملكية ، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ، المطبعة العالمية ، الطبعة الثانية ، دون سنة .
- د/ محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية (الأشياء و الأموال حق الملكية و الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ، أسباب كسب الحقوق العينية) مطبعة الداودي ، دمشق 1979 .
- د/ حسن كيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها ، منشأة المعارف الإسكندرية الطبعة الرابعة ، سنة 1995 .
- د/ محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الرابعة، سنة 1994 .
- د/ محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص و الأموال و الإثبات في القانون المدني الجزائري) بالمؤسسة الوطنية للكتاب ، دون طبعة ، سنة 1985 .
- المستشار أنور طلبة ، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات ، سنة 1996 .

- د/ سلمان بوذياب ، المبادئ القانونية العامة ، دراسة نظرية و تطبيقات عملية في القانون الحق الموجب و المسؤولية ، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، سنة 1995 .

- د/ حمدي عبد الرحمان ، د/ سهير منصرة ، مبادئ القانون (نظرية الحق مصادر الالتزام و أحكامه) ، دار الفكر العربي ، دون طبعة ، دون سنة .

- د/ جمال خليل النشار ، تصرف الشريك في المال الشائع و أثره على حقوق الشركاء (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي و القانون المدني ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، دون طبعة ، سنة 1999 .

- د/ عبد الناصر توفيق العطار ، مدخل لدراسة القانون و تطبيق الشريعة الإسلامية ، طبعة الثانية ، دون سنة .

- د/ مهاب نجا ، المدخل إلى علم القانون ، دار الشمال للطباعة النشر و التوزيع .

- د/ محمد حسام لطفى ، المدخل لدراسة القانون في ضوء آراء الفقه و أحكام القضاء الكتاب الثاني " نظرية الحق " مزيدة و منقحة ، الطبعة الثانية ، القاهرة ، دون سنة .

- أ/ ليلى زروقي ، التقنيات العقارية ، الجزء الأول ، العقار الفلاحي ، الديوان الوطني للأشغال اليدوية ، الطبعة الأولى ، سنة 2000 .

قوانين و أوامر و مراسيم

- القانون رقم 83 18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.
- القانون رقم 84 11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة ،
الجريدة الرسمية رقم 24 .
- القانون رقم 87 19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال
الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، جريدة
رسمية رقم 50.
- القانون رقم 88 27 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق ،
جريدة رسمية رقم 28 .
- القانون رقم 88 30 المؤرخ في 1988/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة
1989 ، جريدة رسمية رقم 54 .
- القانون رقم 90 25 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن قانون التوجيه
العقاري ، جريدة رسمية رقم 49 .
- القانون رقم 90 30 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية
- القانون رقم 93 18 المؤرخ في 1993/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة
1994 ، جريدة رسمية رقم 88 .

- الأمر رقم 75 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، جريدة رسمية رقم 78 .

- الأمر رقم 76 63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93 123 المؤرخ في 19/05/1993 ، جريدة رسمية رقم 30 .

- الأمر رقم 76 105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم .

- الأمر رقم 95 26 المؤرخ في 25/06/1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 90 25 المؤرخ في 18/11/1990 الخاص بالتوجيه العقاري .

- المرسوم رقم 89 51 المؤرخ في 18/04/1989 المتعلق بتطبيق المادة 29 من القانون 19/87، جريدة رسمية رقم 17 .

- المرسوم رقم 90 50 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 لكيفيات ذلك ، جريدة رسمية رقم 06 .

- المرسوم رقم 90 51 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87 19 المؤرخ في 08/12/1987 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم ، جريدة رسمية رقم 06 .

- المرسوم التنفيذي رقم 91 454 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك ، جريدة رسمية رقم 60 .

- القرار رقم 969 117 المؤرخ في 1997/07/06 ، المجلة القضائية لسنة 1997 ، العدد 02 .

مراجع بالفرنسية

1 Guide des exploitations Agricoles issus de la mise en uvre de la loi 87 19 du 08/12/1987 d terminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs .

2 P. Dupont delestraint Droit civil Les droits r els principaux Paris dallaz , 1969 .

3 - Begel Jan Louis la propri t .

الفهرس

مقدمة

1

7

الفصل الأول : ماهية حق الانتفاع و أسباب كسبه

7

المبحث الأول : ماهية حق الانتفاع

9

المطلب الأول : مفهوم حق الانتفاع

9

الفرع الأول : تعريف حق الانتفاع

12

الفرع الثاني : التطور التشريعي لحق الانتفاع في القانون الجزائري

16

الفرع الثالث : تمييزه عن بعض الأنظمة المشابهة له

20

المطلب الثاني : خصائص حق الانتفاع

20

الفرع الأول : أنه حق عيني

22

الفرع الثاني : أنه ينتهي حتما بالوفاة

26

الفرع الثالث : حق الانتفاع يقع على شيء غير قابل للاستهلاك

31

المبحث الثاني : أسباب كسب حق الانتفاع

33

المطلب الأول : العقد

33

الفرع الأول : كسب حق الانتفاع بطريق الإنشاء

37

الفرع الثاني : كسب حق الانتفاع بطريق الاحتفاظ به أو نقله

39

المطلب الثاني : الشفعة

39

الفرع الأول : شفعة مالك الرقبة

41

الفرع الثاني : شفعة الشريك في الشيوع

44

المطلب الثالث : التقادم

44

الفرع الأول : التقادم المكسب القصير

46

الفرع الثاني : التقادم المكسب الطويل

47	المطلب الرابع : بمقتضى القانون
49	المطلب الخامس : الوصية
50	الفرع الأول : الوصية لشخصين متعاقبين
52	الفرع الثاني : الوصية للحمل المستكن
54	الفصل الثاني : آثار كسب حق الانتفاع و أسباب انتهائه
56	المبحث الأول : آثار كسب حق الانتفاع
57	المطلب الأول : آثار كسب حق الانتفاع بالنسبة للمنتفع
57	الفرع الأول : حقوق المنتفع
58	أولا : حق المنتفع في استعمال الشيء و استغلاله
73	ثانيا : مدى سلطة المنتفع على الشيء المنتفع به
85	الفرع الثاني : التزامات المنتفع
85	أولا : التزامات المنتفع عند بدء حق الانتفاع
90	ثانيا : التزامات المنتفع أثناء الانتفاع
101	ثالثا : التزامات المنتفع عند انتهاء حق الانتفاع
106	المطلب الثاني : آثار كسب حق الانتفاع بالنسبة لمالك الرقبة
106	الفرع الأول : حقوق مالك الرقبة
106	أولا : حق التصرف في الرقبة
107	ثانيا : الحق في الحصول على ما تنتجه العين من دون الثمار
108	ثالثا : حق المالك في مباشرة الدعاوى المتعلقة بالرقبة
109	الفرع الثاني : التزامات مالك الرقبة
112	المبحث الثاني : أسباب انتهاء حق الانتفاع .
113	المطلب الأول : انتهائه بانقضاء الأجل و بموت المنتفع

113	الفرع الأول : انتهاء حق الانتفاع بانقضاء الأجل
113	الفرع الثاني : انتهائه بموت المنتفع
115	المطلب الثاني : انتهاء حق الانتفاع بهلاك الشيء و بعدم الاستعمال
115	الفرع الأول : انتهاء حق الانتفاع بهلاك الشيء
117	الفرع الثاني : انتهاء حق الانتفاع بعدم الاستعمال
119	المطلب الثالث : انتهاء حق الانتفاع بالتقادم المكسب أو الحيازة
120	المطلب الرابع : انتهاء حق الانتفاع بالتزول عنه أو باتحاد الذمة
120	الفرع الأول : انتهاء حق الانتفاع بالتزول عنه
122	الفرع الثاني : انتهاء حق الانتفاع باتحاد الذمة
123	المطلب الخامس : انتهاء حق الانتفاع بسبب الإخلال بالالتزامات
125	الخاتمة
	الملاحق
128	المراجع
134	الفهرس

1390 رقم الجرد
Dépot المندوب
10/06/2006 التاريخ
كتب الزغوي المكتوب