

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت

معهد العلوم القانونية و الإدارية

حق الإنتفاع في القانون المدني الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
في القانون الخاص

تحت إشراف:

➤ الأستاذ: أحمد ربحي

من إعداد الطلبة :

✓ الهواري بلعباس
✓ بن عوالي فرنان

لجنة المناقشة:

- الأستاذ بوراس محمد..... رئيسا.
- الأستاذ أحمد ربحي مشرفا و مقرا
- الأستاذ يحلى رابح..... عضوا

السنة: 2017/2016



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

اهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلى:

- من أدين لهما بالحياة و النجاح و أسعى إلى تحقيق آمالهما في الحياة والداي (الحاج عيسى و الحاجة ميمونة).
- عائلتي الصغيرة من الزوجة إلى الأولاد.
- إخوتي الأعزاء و كل أفراد العائلة.
- كل الزملاء في العمل.
- إلى روح الأستاذ شتوحي مصطفى رحمه الله و اسكنه فسيح جناته.

فرنان بن عوالي

إهداء

اهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلى:

- من أدين لهما بالحياة و النجاح و أسعى إلى تحقيق آمالهما في الحياة والداي.
- عائلتي الصغيرة من الزوجة إلى الأولاد.
- إخوتي الأعزاء و كل أفراد العائلة.
- كل الزملاء في العمل.

بلعباس الهواري

شكر وتقدير

في البداية لا يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر

لله عز وجل على عنايته لنا و فضله و نعمه الكثيرة في انجاز هذا العمل المتواضع.

و أتقدم كذلك بالشكر الخالص إلى:

- الأستاذ المشرف على انجاز هذه المذكرة، الأستاذ ربحي أمجد
- كل من ساعدنا على انجاز هذه المذكرة من قريب أو بعيد
- كل الأساتذة الذين درسونا خلال المشوار الدراسي.

شكراً...



مقدمة

لقد راحت كل التشريعات منذ القدم تهتم بتنظيم حق الملكية وضبط نطاقه مع تحديد كيفية استعماله وحمايته من الاعتداءات ، نظرا لما للملكية بصفة عامة من أهمية سياسية واقتصادية واجتماعية، وما يترتب عليها من حقوق عينية ملتصقة بها تعد من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي المنتهج بغرض تحقيق التنمية ضمن القواعد التي يضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع .

وإذا رجعنا إلى نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أن: "الملكية هي حق

التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"

نستنتج منها أن حق الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقا، فمن كان له حق ملكية شيء كان له حق استعماله، وحق استغلاله وحق التصرف فيه و بذلك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء¹ بحسب الأصل تعطى للمالك وحده كل السلطات و قد تتحدد هذه السلطات تبعا لما هو مقرر من استثناءات ، كتقرير حقوق عينية أصلية على شيء مملوك للغير تخول أصحابها بعض مزايا الملكية التي يتم اقتطاع بعض سلطات الملكية لحساب شخص آخر غير المالك . وهذه الحقوق هي : حق الانتفاع، حق الاستعمال و حق السكن، و حق الارتفاق، فهي حقوق متفرعة عن حق الملكية .

(Démembrements de la propriété)

ولعل أهم الحقوق المتفرعة عن حق الملكية نجد حق الانتفاع الذي سوف يكون محور الدراسة

باعتباره حق يترتب عندما يبقى المالك لنفسه سلطة التصرف في الشيء المملوك له ويتنازل لغيره

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 8، حق الملكية .مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية .بيروت لبنان. 1998 ص 479.

عن عنصر الاستعمال والاستغلال، فتصبح الملكية مجزأة إلى ملكية تسمى ملكية الرقبة

NUE-PROPRIETE وحق الانتفاع ، هذا الأخير يثبت للمنتفع وهو يشمل عنصرين من عناصر

الملكية هما عنصر الاستعمال والاستغلال .

والملاحظ أن حق الانتفاع هذا لقي اهتماما بالغا من طرف المشرع الجزائري على غرار حق

الملكية ، حيث تطرق القانون المدني إلى تنظيم أحكام هذا الحق ، تلا هذا القانون قوانين أو تشريعات

خاصة تطرقت هي الأخرى إليه ، متأثرة في ذلك بالأوضاع الاقتصادية والاجتماعية وحتى السياسية

كاختيارات تبنتها الجزائر. من بين هذه القوانين نجد القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08¹، الذي

يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ، حيث تنازلت الدولة عن حق

الانتفاع لفائدة المستفيدين واحتفظت لنفسها بملكية الرقبة ، يضاف إلى هذا النوع من حق الانتفاع نوع

آخر يمارس على الأملاك الوقفية تضمنه دستور 1989 في المادة 2/49 منه وكذا قانون الأسرة الجزائري

في المواد 213 إلى 220 ، ولا يقتصر حق الانتفاع على هذين القوانين المشار إليهما ، بل يوجد لهذا الحق

مدلول في قوانين أخرى كحق الانتفاع الذي يرد على العقار الصناعي ، أو ذاك الممارس على العقار

السياحي ، كما يوجد تطبيق آخر لحق الانتفاع يخص التقييم المؤقت للعقارات التي تخضع لعمليات المسح

.

هذه التطبيقات لحق الانتفاع سوف نستبعدها من دراستنا ، لتكون دراسة الموضوع مقتصرة على حق

الانتفاع الموجودة في القواعد العامة والتي نقصد بها القانون المدني.

¹ قانون 19/87 ، المؤرخ في 1987/12/08 ، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية ، ج ر رقم : 05 الصادرة بتاريخ :

1987/12/09. الملغى بالقانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأموالك الخاصة للدولة ، ج ر ، عدد 46 سنة 2010.

الذي نظمه المشرع الجزائري من المواد 844 إلى 857 من القانون المدني في الفصل الأول الذي عنوانه "حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن" من الباب الثاني "تجزئة حق الملكية" من الكتاب الثالث "الحقوق العينية الأصلية".

إذن فحق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني خصه المشرع بقواعد عامة عملت على تحديد حقوق والتزامات الأطراف وكذا كيفية كسبه وانتقاله أو حتى انقضاءه من دون لبس أو غموض، كما أولاه الدارسون والباحثون عنايات كبيرة وألفوا فيه عدة دراسات فقهية حاولوا أن يتداركوا ويعوضوا الفراغ القانوني في هذا الموضوع وتتركز دراستنا لموضوع حق الانتفاع إلى سببين رئيسيين:

-السبب الأول يخص ماهية حق الانتفاع حسب القانون المدني والفقه .
-و السبب الثاني هو أن المشرع الجزائري عند تنظيمه حق الانتفاع جعل أحكامه القانونية عامة تشمل العقارات والمنقولات.

من أجل ذلك أردنا أن تكون إشكالية الموضوع لاعتباره دراسة تحليلية وصفية هي :

ما هي أحكام القانون العامة المنظمة لحق الانتفاع في القانون المدني الجزائري ؟

-ولدراسة هذه الإشكالية اقتضت الضرورة دراسة الموضوع كالاتي:

تقسيم البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: ماهية حق الانتفاع قسمناه إلى مبحثين الأول يخص المفهوم العام لحق الانتفاع أما

المبحث الثاني خصصناه لتمييز حق الانتفاع عن باقي الحقوق المشابهة له.

الفصل الثاني: آثار حق الانتفاع قسمناه إلى مبحثين الأول تطرقنا فيه إلى نشأة حق الانتفاع والمبحث

الثاني لانقضاء حق الانتفاع.

وفيما يخص الصعوبات التي عاقت البحث هي نفس الصعوبات التي يواجهها معظم الطلبة في إعداد البحوث نجد نقص المراجع الأساسية من كتب ومجلات قانونية اختصت بدراسة حق الانتفاع بشكل دقيق، عكس حق الانتفاع المنصوص عليه في القوانين الخاصة.

أما عن المنهج الذي وجدناه يخدم دراسة هذا الموضوع هو المنهج التحليلي الوصفي الذي يظهر من خلال إبراز مختلف المفاهيم والتعريفات ذات الصلة بموضوع حق الانتفاع وقد تعرضت لهذا الموضوع دراسات سابقة كانت مساعدة في البحث والمتمثلة في مذكرات لنيل شهادة الماجستير والدكتوراة .

الفصل الأول

ماهية حق الانتفاع

لمعرفة أي موضوع متناول للدراسة يجب تحديد مفهومه بكل جوانبه، وهذا بتعريفه وتحديد خصائصه ومجالاته، وبالنسبة لموضوعنا هذا المتعلق بحق الانتفاع، يقتضي معرفة ماهيته في الفقه والقانون، وتناول مختلف أحكامه.

ولإمكان تحديد ماهيته نتطرق ابتداءً إلى مفهومه العام لغة وفقها وقانوناً وخصائصه في المبحث الأول، وفي المبحث الثاني نخصصه إلى تمييز حق الانتفاع عن باقي الحقوق المشابهة له

المبحث الأول

المفهوم العام لحق الانتفاع

إن بداية أي موضوع تقتضي تناول تعريفه، وباعتبار ما سبق لنا التطرق له في المقدمة بأن حق الانتفاع يتفرع عن حق الملكية، لذلك اهتم به الفقه وحاول إعطاء تعريفاً له. نتناول من خلال هذا المبحث بتقسيمه إلى مطلبين : الأول يتعلق بالتعريف سواء من جانب اللغوي الفقه الوضعي أو فقهاء الشريعة الإسلامية والتعريف القانوني . ثم نخصص المطلب الثاني إلى خصائص حق الانتفاع.

المطلب الأول

الفرع الأول : التعريف اللغوي

لغة: هو الاستفادة من الشيء. وهو الغرض الرئيسي من حق الملكية.
الانتفاع: مصدر انتفع من النفع ، والنفع: ضدّ الضرر، والانتفاع: هو الوصول إلى المنفعة
يقال: انتفع بالشيء، إذا وصل به إلى منفعة. ونفعت فلاناً بكذا فانتفع به.

الفرع الثاني : التعريف الفقهي

لقد تعددت التعريفات الفقهية لحق الانتفاع وذلك لكون معظم التشريعات لم تعطي تعريفا دقيقا لهذا الحق ومن بين هذه التعريفات نجد :

تعريف الدكتور عبد الرزاق السنهوري الذي يعرف حق الانتفاع بأنه " حق للمنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله " ، يؤخذ على هذا التعريف أنه جاء عاما وشاملا لكل الحقوق العينية التي يثبت لصاحبها عنصر الاستعمال والاستغلال كحق الحكر مثلا¹، بالإضافة إلى أن هذا التعريف لم يتطرق إلى حالات انتهاء هذا الحق باعتباره حق مؤقت.

أما الدكتور زهدي يكن يعرف هذا الحق بأنه " حق مقرر على ملك الغير الذي يحوله استعماله واستغلاله لمدة معينة ، بحيث ينتهي بوفاة المنتفع على أن يحافظ على جوهر الشيء ومادته وينشأ حق الانتفاع بإرادة الإنسان ، كما يمكن إنشاؤه لأجل أو بشرط تعلقي أو إلغائي ، فحق الانتفاع يأخذ من حق الملكية عنصريين هما حق الاستعمال والاستغلال ويبقى للمالك حق التصرف"².

بينما الدكتور وهيبة الزحيلي سماه "بالمالك الناقص" يقبل التقييد بالزمان والمكان والصفة عند إنشائه لكنه غير قابل للتوارث ولصاحب حق المنفعة تسليم العين ولو جبرا إلى مالكيها وتكون أمانة في يده، كما على المنتفع تسليم العين إلى المالك بعد استيفائه منفعته منها ما لم يتضرر المنتفع ، كما لو لم يحن وقت حصاد الزرع في الأرض المنتفع بها ، فله إبقاؤها بيده حتى موسم الحصاد شرط دفع اجر المثل ،

¹ د/عبد الرزاق أحمد السنهوري، " الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "، الجزء (9)، المجلد الأول، أسباب كسب الملكية، دار أحياء التراث العربي، بيروت، ص 1220.

² د/زهدي يكن ، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، الطبعة الثانية ، بيروت ، 1962، ص175.

ويبقى حق المنفعة حقا مؤقتا ينتهي إما بانتهاء الآجال أو هلاك العين المنتفع بها أو وفاة المنتفع، وقسمه بدوره إلى خمسة أقسام : 1-الإعارة، 2-الإجارة، 3-الوقف، 4-الوصية، 5-الإباحة¹.

في حين الدكتور عبد المنعم فرج صده يعرف هذا الحق بأنه " حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة على ذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي بموت المنتفع"².

أما الفقه الفرنسي فقد عرفه بلانيول، ريبير وبولانجي بأنه : 'حق عيني للتمتع، يمارس على شيء مملوك للغير ولكن بشرط المحافظة على وجود الشيء، وهو مؤقت في أساسه وفي الغالب مدى الحياة ينتهي كأقصى حد بموت صاحبه".

كما عرفه أوبري ورو بأنه : " الانتفاع هو حق عيني مؤقت أو مدى الحياة الذي يرخص للمنتفع أن يستعمل وأن يتنفع كالمالك نفسه بشيء مملوك للغير، بشرط المحافظة على جوهر الشيء".

كما عرفه كلود رونار و جاك أونسان بأنه " الانتفاع هو حق عيني يهدف إلى الاستعمال والانتفاع المؤقت بمال منقول أو عقاري مملوك للغير بشرط المحافظة على وجود الشيء والتمتع به تمتع الرجل العادي"³.

يشير الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري إلى أن الفقه الفرنسي يعرف عادة حق الانتفاع تعريفا أقرب إلى الدقة على النحو التالي: "حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك

¹ - عند الحنفية المنفعة لا تورث باعتبارها ليست مالا، أما عند باقي المذاهب فهي تورث لأنها مال.

² د/الصده عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، دون تاريخ، دون طبعة، ص 861.

³ عليوان راضية، حق الانتفاع العيني في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001، ص 11.

للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي
حتما بموت المنتفع"¹.

كما عرفت الشريعة الإسلامية حق الانتفاع وأوضح أن الملك الأصلي هو لله سبحانه
وتعالى، إذ يقول في محكم تنزيله: "وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ..."² و أن الله سبحانه وتعالى
قد استخلف عباده، أي وكل عباده المؤمنين في الانتفاع من هذه الأرض .
يقول الله سبحانه و تعالى: ".... وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ..."³ ويقصد بالاستخلاف هنا
هو حق الانتفاع لا على ملك الرقبة.

وقد عرف الفقه الإسلامي حق الانتفاع، وأطلق عليه تسمية «ملك المنفعة» (حيث تنقسم
الملكية في الفقه الإسلامي إلى ملكية تامة و ملكية ناقصة).
فالملك التام هو الواقع على ذات العين ومنافعها ويقصد به أن يكون المالك فيها رقيبتها ومنفعتها معا
على وجه الاختصاص، بغرض الانتفاع فيها مالم تحرمه الشريعة⁴ أما الملكية الناقصة فهي ملك أحد
الأمرين: إما ملك الرقبة وحدها، وإما على المنفعة وحدها⁵.

علما أن الأصل في الملكية أن تكون تامة، أي تشمل العين و المنفعة معا، لأن أصل مشروعية
الملكية هو الانتفاع بالعين المملوكة انتفاعا مشروعاً، إذ أن الشريعة الإسلامية قد أجازت في بعض

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الجزء (9)، المجلد الأول مرجع سابق، ص1201.

² سورة آل عمران، الآية 189

³ سورة الحديد، الآية 07.

⁴ عبد الله مختار يونس : الملكية في الشريعة الإسلامية و دورها في الاقتصاد الإسلامي، الطبعة الأولى، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية،

1987، ص 141 ، وما بعدها.

⁵ محمد أبو الزهراء : الملكية ونظرية العقد، دار الفكر العربي، القاهرة، 1997، ص75.

حالات معينه ملكية الرقبة دون منفعتها لشخص وملكية المنفعة دون رقبته لآخر بغية التواصل والتراحم بين الناس¹.

الفرع الثالث : التعريف القانوني

يتفرع حق الملكية إلى حقوق عينية أصلية عددها القانون المدني ،من بين هذه الحقوق حق الانتفاع الذي ينصب حوله موضوع بحثنا هذا ،إذ يتقرر هذا الحق للمنتفع من صاحب حق الملكية ،لذلك هو حق عيني يرد على شيء مملوك للغير قصد استعماله واستغلاله بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي ينتهي بانتهاء أجله أو بموت المنتفع .مما يتطلب أن يكون المنتفع شخصا آخر غير المالك ،وعليه لا يصح القول أن مالك الرقبة يملك كل من الرقبة وحق الانتفاع بل أن انتفاعه بالمال لا يعتبر مباشرة لحق الانتفاع ،إنما هو مباشر لحق الملكية الكاملة باعتبار أن كل من حق الانتفاع وملكية الرقبة هما حقان مختلفان من حيث الطبيعة².

بعد هذا التقديم نحاول تعريف كل من حق الانتفاع في القانون المدني وحق الانتفاع المكرس بموجب القوانين الخاصة.

1- تعريف حق الإنتفاع في القانون المدني

نظم المشرع الجزائري أحكام حق الإنتفاع في القانون المدني ضمن الفصل الأول من الباب الثاني تحت عنوان تجزئة حق الملكية ،حيث خصه ب: 11 نصا تشريعا ابتداء من المادة 844 إلى غاية المادة

¹ عبد الله مختار يونس : مرجع سابق، ص 141 وما بعدها.

² جبار جميلة ،حق الانتفاع ،دراسة مقارنة بين القانون المدني والتشريعات الخاصة ، جامعة البليدة ،2011،ص52.

854 هذه النصوص التشريعية لم تعرف حق الانتفاع تعريفا قانونيا، وإنما تطرق أول نص إلى أسباب

كسب هذا الحق، "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون".¹

2- تعريف حق الإنتفاع في القوانين الخاصة :

أولا. حسب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق كيفية استغلال الاراضي

الفلاحية :

أعطى حق الانتفاع مدلولاً جديداً فقد نص هذا القانون على أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم على الأراضي مقابل إتاوة يحدد وعائها قانون المالية إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي، وكيف هذا الحق على أنه حق عيني عقاري يمنح أساساً بصفة جماعية على الشيوع وبالتساوي بين الأعضاء وأنه قابل للنقل والتنازل والحجز عليه وبالتالي يمكن رهنه أيضاً وهو الشيء الذي لم يكن مسموحاً به لا في إطار تطبيق نصوص التسيير الذاتي ولا في إطار قانون الثورة الزراعية، مما يقرب هذا الحق من حق الانتفاع التقليدي المنصوص عليه في القانون المدني المواد (844-854)².

ثانيا . حسب قانون الأوقاف رقم 10/91 :

صدر قانون خاص بالأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المعدل والمتمم عرفت المادة

03 منه الوقف "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه

من وجوه البر أو الخير".

¹ المادة 844 من القانون المدني الجزائري.

² أ /زروقي ليلي، مفهوم حق التمتع في التشريع الجزائري وكيفية تطبيقه في المناطق الرعوية والحلفائية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2004، ص 147.

من خلال هذا النص نستشف أن الوقف هو حبس المال عن التملك بصفة مؤبدة مع التبرع بمنفعة الشيء للموقوف عليهم، إذ ينجم عن تحقق الوقف ثبوت حق الانتفاع لفائدة الموقوف عليه أو عليهم الذين يحدددهم الواقف

المطلب الثاني

خصائص حق الإنتفاع

من خلال التعريف السالف الذكر يتبين لنا أن حق الانتفاع له خصائص تميزه وهي: أنه حق عيني يرد على شيء مملوك للغير، قابل للاستهلاك، كما أنه حق مؤقت ينتهي حتما بموت المنتفع.

الفرع الأول : حق الانتفاع حق عيني

الانتفاع حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية يخول لمن تقرر له الحق

في بعض عناصر الملكية وهما: حق الاستعمال وحق الاستغلال على الشيء الذي يرد عليه الحق. فللمنتفع سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به دون وساطة مالك الشيء تمكنه من استعماله واستغلاله دون التصرف فيه ولا يتوسط بينهما مالك الشيء.

ويترتب على ذلك أن المالك ليس ملزماً قبل المنتفع بتمكينه من الانتفاع، فلا يقع على المالك أي التزام شخصي إزاء المنتفع بتمكينه من الانتفاع وإنما كل ما عليه هو أن يترك المنتفع ينتفع وأن لا يتعرض له في مباشرة حقه ولا يلتزم نحوه بشيء.

هذه الخاصية هي التي تميز حق الانتفاع عن الإيجار الذي هو حق شخصي، حيث يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على خلاف حق الانتفاع الذي هو حق عيني يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به كما سلف الذكر¹.

والشيء الذي يرد عليه الانتفاع قد يكون منقولاً وقد يكون عقاراً، والقانون الجزائري واضح في هذا الصدد حيث يتكلم عن الانتفاع على العقار وعلى المنقول.

ففي حالة وروده على منقول يجب جرد المنقول وتقديم كفالة به من قبل المنتفع²، وهذا هو الشأن أيضاً بالنسبة للقانون الفرنسي حيث يجيز أن يكون محل حق الانتفاع منقولاً أو عقاراً (المادة 851 مدني جزائري و 581 مدني فرنسي³).

فان ورد على عقار فيعتبر حق عيني عقاري يخضع للشكلية الرسمية و لإجراءات الشهر العقاري حتى يكون حجة على الغير.

وقد يرد على منقول يخضع هو الآخر إلى إجراءات قانونية خاصة ببعض الأموال المنقولة. وإذا كان حق الانتفاع محله عقار فإنه يعتبر مالا عقارياً، هذا ما نصت عليه المادة 684 م ج ، ومن ثم يجوز رهنه رهنا رسمياً.

ولما كان حق المنتفع حقاً عينياً فله أن يستغل حقه وأن يتتبع حقه في أي يد كان، وإذا تصرف مالك الرقبة في ملكه بأن رتب حق انتفاع خر بعد تسجيل المنتفع الأول لحقه فإن هذا

¹ بن ناصر وهيبية، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية - فرع القانون العقاري والزراعي-، جامعة البلدة، كلية الحقوق، 2000-2001، ص20

² د /أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكام ومصادر الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997، ص507 .

³ د /زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علماً وعملاً، الطبعة الثانية، بيروت، 1962، ص181

الأخير يتقدم على صاحب حق الانتفاع الثاني لأنه أنزل منه مرتبة، أي أن هذا الحق يخول له حق التبعية والأفضلية¹. وإذا نزل المنتفع عن حقه للغير فإنه ينزل عن حق عيني لا يقتضي تدخل المالك، وانتقال محل حق الانتفاع العقاري للغير يعتبر انتقالاً لحق عيني عقاري يقتضي الشهر سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير².

وإذا كان حق الانتفاع حق عيني فإنه يتميز عن حق الملكية كونه يثقله وينتقص منه، فتقرير حق الانتفاع مجرد الملكية من جانبها المادي والمتمثل في حق الاستعمال وحق الاستغلال الذي يمنح لفائدة المنتفع.

ذلك أن حق الملكية يشتمل على ثلاث عناصر: حق الاستعمال، حق الاستغلال وحق التصرف، أما حق الانتفاع فيشتمل فقط على حقين هما: حق الاستعمال وحق الاستغلال³، وعند تجريد الملكية من هذين العنصرين فلا يبقى لها سوى عنصر واحد وهو حق التصرف (LE DROIT DE DISPOSITION) يظل لمالك الشيء وهو أهم عناصر الملكية. ومن ثم تصبح الملكية المثقلة بحق الانتفاع ملكية غير كاملة وتسمى ملكية الرقبة⁴ ويترتب على ذلك أن لكل من المنتفع ومالك الرقبة حقاً عينياً محدداً ومفترذاً يقع الاثنان على مال واحد ويجمعان فيه: حق الرقبة للمالك ويسمى ملكية الرقبة، وحق الانتفاع للمنتفع.

¹ د / فرج توفيق حسن، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، دون طبعة، دون سنة، ص 275.

² بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 21.

³ للانتفاع بعنصرين هما: الاستعمال والاستغلال.

⁴ بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص 21.

وكل منهما ليس شريكا على الشيوع في المال، وعليه ليس هناك محل لطلب قسمة المال فيما بينهما، لأن المطالبة بالقسمة تكون في حالة الشيوع.¹

والشيوع لا يكون إلا في حقوق من طبيعة واحدة تتزاحم على الشيء الواحد.

أما طبيعة حق الرقبة فتختلف عن طبيعة حق الانتفاع، وعلى ذلك لا يجوز لمالك الرقبة ولا للمنتفع أن يطلب قسمة المال كما يجوز ذلك للمالك على الشيوع ويبقى لكل منهما حقه مستقل عن الآخر دون تزاحم بينهما، لكن يصح أن يكون كل منهما مملوكا على حدا على الشيوع لعدة أشخاص² إذ لا مانع أن تكون الرقبة مملوكة على الشيوع لأكثر من واحد.

كما يجوز أن يكون الانتفاع مملوكا هو الآخر لعدة منتفعين على الشيوع، ويكون لكل هؤلاء المالكين على الشيوع (الشريك على الشيوع في الرقبة أو في حق الانتفاع) طلب قسمة المال لإنهاء حالة الشيوع.³

وحق الانتفاع باعتباره حقا عينيا يسمح لصاحبه حماية حقه بإحدى وسيلتين شأنه في ذلك شأن المالك تماما، فله دعوى عينية لحماية حقه ضد أي حائز لحق الانتفاع سواء كان هذا الحائز مالك الرقبة أو في مواجهة ورثته أو في مواجهة الغير في حالة التعرض باعتبار المنتفع حائزا قانونيا لحق الانتفاع.⁴

¹ عليوان راضية، مرجع سابق، ص13.

² الصده عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص862.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء (9)، المجلد الأول، مرجع سابق، ص 1202 وما بعدها.

⁴ عرفة عبد الوهاب، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري، مصر، الإسكندرية، 1991، ص 322.

الفرع الثاني : حق الانتفاع يرد على شيء مملوك للغير غير قابل للاستهلاك

يجب أن يكون الشيء محل حق الانتفاع مملوكا لغير المنتفع ، إذ يعتبر حق الانتفاع حقا متفرعا عن حق الملكية، لذلك لا بد أن يكون الشيء أصلا محلا لحق ملكية ثابت لشخص معين، حتى يمكن تجزئة عناصر الملكية ويخول لشخص آخر حق انتفاع له على نفس الشيء .ولذلك فالأشياء التي لا تكون محلا لحق الملكية لا يتقرر عليها حق الانتفاع.¹

والأصل أن يكون هذا الشيء غير قابل للاستهلاك ، فمن خصائص حق الانتفاع أنه يقع على شيء غير قابل للاستهلاك ، ذلك أنه يقع على المنتفع التزام برد الشيء بعد انقضاء حق الانتفاع باعتباره حقا مؤقتا متفرعا عن حق الملكية وهو ما لا يتحقق إلا على الأشياء التي تقبل الاستعمال المتكرر² ، إذ لو كان الشيء المنتفع به قابلا للاستهلاك فكيف يمكن إعادته إلى مالك الرقبة بعد انتهاء الانتفاع به، ومقتضى هذا أن يكون الشيء غير قابل للاستهلاك³، هذا هو الأصل، ومع ذلك يمكن تصور مباشرة المنتفع لحقه في الانتفاع على أشياء قابلة للاستهلاك وما هو إلا استثناء من الأصل، خاصة إذا تم تقرير حق الانتفاع بمقتضى الوصية على التركة إذ نجدها قد تتكون من مجموعة من الأشياء منها ما لا يستهلك بالاستعمال ومنها ما يستهلك به كالنقود والغلال وغيرها.

وهنا قد يطرح الإشكال التالي: إذا أوصى شخص لآخر بحق الانتفاع بجزء من تركته وكان في

هذا الجزء شيء قابل للاستهلاك فكيف يتم الانتفاع بهذا الشيء؟

¹ كيره حسن ، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف،الإسكندرية،1995، ص268.

² عليوان راضية، مرجع سابق، ص14.

³ سوار مُجد وحيد الدين ، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية (الأشياء، الأموال، حق الملكية، والحقوق المتفرعة عن حق الملكية، أسباب كسب الحقوق العينية)، دمشق، مطبعة الداودي، 1979، ص778.

إذ قمنا بحصر حق الانتفاع في الأشياء الغير قابلة للاستهلاك نكون قد أهدرنا وخالفنا إرادة الموصي، إذ أن هذا الأخير استهدف من تقرير حق الانتفاع أن ينتفع الموصى له بجميع الأشياء سواء كانت قابلة للاستهلاك أو غير قابلة للاستهلاك¹.

أجاب عن هذا الإشكال المشرع الفرنسي في المادة 587 من القانون المدني، حيث جاء فيها :
"إذا شمل حق الانتفاع أشياء لا يمكن استعمالها دون استهلاكها كالنقود والغلال والخمور كان للمنتفع الحق في استهلاكها بشرط أن يرد مثلها في الكمية والصفة والجودة."

نستخلص من هذه المادة أن المنتفع الذي ينتفع بشيء قابل للاستهلاك لا يملك مجرد حق انتفاع عليه بل له حق ملكية كاملة تبيح للمنتفع أن يستهلك الشيء على أن يرد بدله (مثله أو قيمته) عند انتهاء حق الانتفاع².

وعليه أجازت هذه المادة تقرير حق الانتفاع على الأشياء التي تهلك بمجرد الاستعمال ويطلق عليها شبه حق الانتفاع (Quasi usufruit) حيث ظهرت هذه الفكرة لأول مرة في القانون الروماني³.

كما اعتمد المشرع الجزائري نفس الحل، وهذا ما يتضح من نص المادة 1/851 و 2 م ج التي نظمت شبه حق الانتفاع حيث جاء فيها " إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة به فإن لم يقدمها بيع المال ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولي

¹ عليوان راضية، مرجع سابق، ص ص 14، 15.

² بن ناصر وهيبية، مرجع سابق، ص 26

³ 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 وأجاز ذلك وسماه " شبه حق الانتفاع".

المنتفع على أرباحها. وللمنتفع الذي قدم كفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع...".

من خلال نص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري مكن المنتفع من استعمال واستغلال الأشياء القابلة للاستهلاك على أن يرد مثلها أو قيمتها عند انتهاء حق الانتفاع شريطة أن يكون قد قدم كفالة.

ومن ثم يتضح لنا أن الذي ينتقل إلى المنتفع في الشيء القابل للاستهلاك ليس مجرد حق انتفاع بل حق ملكية كاملة يبيح للمنتفع أن يستهلك الشيء على أن يرد بدله (مثله أو قيمته) عند انتهاء حق الانتفاع. وبالتالي يصبح المنتفع مالكا لهذه الأشياء القابلة للاستهلاك ومدينا لمالك الرقبة بمثل الشيء أو بقيمته¹. ومن هنا يتحول حق مالك الرقبة من حق عيني هو ملكية الرقبة إلى مجرد حق شخصي أي حق دائنية (droit de créance) للمالك في ذمة المنتفع حيث لا تكون له إلا دعوى شخصية للمطالبة بالبدل².

وإذا كان من المسلم به أن حق الانتفاع قد يرد على الأشياء المادية سواء كانت منقولا أو عقارا. فإنه يطرح التساؤل التالي : هل يجوز أن يتقرر حق الانتفاع على أشياء غير مادية؟ هناك بعض الفقهاء يرون أن الانتفاع الذي يرد على أموال غير مادية لا يمكن أن يوصف بأنه حق عيني ، لكن هذا الرأي لم يعد يتلاءم مع التطورات الحديثة.

¹ يصبح مالك الرقبة في شبه حق الانتفاع مجرد دائن يزاحم بقية الدائنين.

² بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص26.

وهناك من الفقهاء من يرى أن حق الانتفاع يمكن أن يتقرر على كل شيء (مادي أو معنوي) طالما كان من الممكن أن يخول للمنتفع منفعة اقتصادية.

ويعتبر هذا الرأي سليما لأنه يتفق مع التطور الحديث، حيث أن القيم المنقولة وبراءات الاختراع وغيرها قد اكتسبت أهمية كبيرة وأصبحت أسعارها مرتفعة، ولذلك لا مانع أن يتقرر حق الانتفاع عليها لأنها تحقق مصلحة المنتفع، حيث أن التكنولوجيا غالبا ما تتقدم تقدما سريعا.

إذن يمكن القول أن حق الانتفاع يمكن أن يتقرر على أي مال مملوك للغير طالما كان من الممكن تجزئة عناصر الملكية إلى ملكية رقبة وحق انتفاع، وذلك سواء كان الشيء الذي يرد عليه حق الانتفاع ماديًا أو غير مادي¹.

وبالتالي فالأشياء الغير للاستهلاك التي تكون محلا لحق الانتفاع تتمثل في : العقارات والمناجم والمحاجر والآلات والمركبات والأسهم والسندات وسائر القيم المنقولة التي لحاملها، كما يكون محلا لحق الانتفاع الأشياء الغير مادية كحق المؤلف وحق المخترع والحقوق الشخصية والإيرادات المرتبة وسندات القروض التي تعقدها الدولة كقروض الإنتاج وقد يرد على المحل التجاري والديون... وغيرها.

بل أن حق الانتفاع نفسه يمكن أن يكون محلا لحق الانتفاع، فيكون للمنتفع بحق الانتفاع هذا الحق وثماره.

¹ عليوان راضية، مرجع سابق، ص، ص 15، 16.

كذلك يمكن أن يترتب حق الانتفاع على حق الارتفاق بشرط أن يشمل حق الانتفاع العقار

المرتفق وحق الارتفاق معا فلا يترتب حق انتفاع على حق الارتفاق مستقلا عن العقار المرتفق.

وقد يكون محلا لحق الانتفاع شيء يبلى ويقدم بطول الاستعمال، والذي يرد إلى المالك بعد

انتهاء حق الانتفاع على أن لا يصيبه تلف بخطأ من المنتفع¹.

كما قد يكون مجموع من المال (UNIVERSALITE) محلا لحق الانتفاع سواء كان مجموعا

قانونيا كالتركة، أو مجموعا واقعيا كالمتجر أو القطيع من المواشي.

فإذا ورد الحق على مجموع قانوني، فإن المنتفع يساهم في ديون هذا المجموع، وإذا ما ورد على مجموع

واقعي فإن المنتفع يعرض ما فقد أو استهلك من عناصر على أساس الحلول العيني².

وقد يترتب حق الانتفاع على الحصة الشائعة حيث جاء في نص المادة 1/714 م ج: "لكل شريك في

الشيوع يملك حصته ملكا تاما، وله أن يتصرف فيها...".

يكون للشريك على الشيوع إذا أن يتصرف في حصته الشائعة كأن يترتب عليها حق انتفاع للغير،

لكن يراعى أن حق الملكية ثابت للشريك المتصرف، فالمنتفع تقتصر سلطاته على أعمال الإدارة المعتادة

فله أن يستغل الحصة الشائعة ويحصل على ثمارها ويعتد برأيه لا برأي مالك الرقبة. وقد ينقضي حق

الانتفاع قبل القسمة، وقد يبقى إلى ما بعد القسمة. ففي الحالة الأولى أي قبل انقضاء الشيوع تعود

لمالك الرقبة كل سلطاته على الشيء التي كانت ممنوحة لصاحب حق الانتفاع. أما في الحالة الثانية أي

لو قسمت العين وانقضى الشيوع ومع ذلك بقي حق الانتفاع فإنه ينتقل إلى الجزء المفرز الذي يشكل

نصيب مالك الرقبة. ومن ثم فإن المشرع الجزائري أخذ بالحلول العيني فيما يتعلق بالعرض القائم مقام

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء (9)، المجلد الأول، مرجع سابق، ص، ص 1207، 1208.

² الصده عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص، ص 864، 865.

هلاك الشيء محل حق الانتفاع. وعلى هذا فإن حق الانتفاع ينتقل إلى الجزء الذي آل إلى الشريك مالك الرقبة وذلك حتى تنتهي المدة المحددة للانتفاع¹.

وبوجه عام كل ما يصلح أن يكون محلا لحق الملكية يصلح أن يكون محلا لحق الانتفاع.

هذا التطبيق الشامل لحق الانتفاع يؤكد أفكارا ويثير أخرى فهو يؤكد أن الملكية يمكن أن يكون محلها شيء غير مادي حيث يوجد نوع خاص من الملكية وهو الملكية المعنوية، كما أنه يثير فكرة أن حق الانتفاع يعتبر حقا متفرعا عن الحقوق عامة وليس عن حق الملكية فحسب، ولذلك ذهب البعض إلى أن حق الانتفاع نوع من الحقوق العينية له تطبيق شامل. وذهب البعض الآخر إلى أن حق الانتفاع إذا ورد على حق شخصي لا يكون حقا عينيا. وهذا هو الطرح الصحيح، فحق الانتفاع يكون حقا عينيا إذا ورد على مال محله شيء مادي أو معنوي إذا يجب أن نقلع عن التصور التقليدي الذي يحتم في الحق العيني أن يقع على شيء مادي وإذا ورد على حق شخصي فإنه يصبح حقا شخصيا².

الفرع الثالث : حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع(حق مؤقت)³.

لما كان حق الانتفاع حق متفرع عن حق الملكية فلا يتصور أن يكون دائما، إنما من الطبيعي أن يكون حقا مؤقتا، ذلك أنه يجعل الملكية في وضع استثنائي حيث تشتت عناصر الملكية إلى ملكية الرقبة من جهة والمنفعة من جهة أخرى ليسترد المالك بعد انقضاء حق الانتفاع كامل سلطاته¹.

¹ النشار جمال خليل، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء- دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني-، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999، ص.ص.89-91.

² الصده عبد المنعم فرج، مرجع سابق، ص.865.

³ حق الانتفاع لا ينتهي فقط بالوفاة، وإنما ذكر المشرع الجزائري أسبابا أخرى لانتهائه في المادتين 853، 854 م ج وهي هلاك الشيء محل الانتفاع وعدم الاستعمال مدة 15 سنة.

وحسب المادة 852 م ج : "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الآجال المعين، فإن لم يعين آجل عد مقررًا

لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الآجال المعين".

فحق الانتفاع لا يبقى بعد موت المنتفع بل يرجع إلى مالك الرقبة، وبالتالي تعود لهذا الأخير

ملكية العين كاملة (Pleine propriété) وهذا على خلاف حق المستأجر حيث أنه لا ينتهي بموت

المستأجر وإنما بأسباب استثنائية أخرى المذكورة في القانون المدني .

لكن هذا لا يعني أن حق الانتفاع يجب أن يدوم طوال حياة المنتفع، وإنما قد يكون محدد الأجل سواء

كان أجلا قصيرا أو طويلا .

ومتى انتهى الأجل المحدد انتهى حق الانتفاع ولو قبل موت المنتفع والعكس صحيح²، أي إذا

مات المنتفع قبل انتهاء الأجل فإن حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع رغم أن الأجل لم ينتهي فتعود

الملكية كاملة بقوة القانون لصاحب الرقبة .

وبالتالي فإن حق الانتفاع حق لا يورث وكل اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلا .

ولذلك يقال بأنه حق مرتبط بشخص المنتفع، وقد كان يطلق عليه في ظل القانون الفرنسي القديم اسم

"الارتفاق الشخصي" تمييزا عن "حق الارتفاق العيني"³ .

والحكمة من انتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع تعود إلى أن حق الانتفاع يشل من تداول المال المنتفع به،

حيث أنه يثقل الملكية فلا يصبح للمالك الأصلي سوى ملكية الرقبة الأمر الذي يعيقه من التصرف في

ملكه.

¹ عليوان راضية، مرجع سابق، ص16.

² بن ناصر وهيبة، مرجع سابق، ص، ص22، 23،

³ عليوان راضية، مرجع سابق، ص17.

فلا المنتفع يستطيع التصرف في المال كونه لا يملك الرقبة ولا مالك الرقبة يتيسر له أن يجد مشترياً للمال (للرقبة) وهي عاطلة عن حق الانتفاع، فيصبح المال في وضع اقتصادي غير مرغوب فيه¹.

فحق الانتفاع يشل إلى حد ما تداول المال، لذلك رأى المشرع من الضروري تأقيته حتى لا يحد من حركة تداول الأموال وعين حدا أقصى لنهايته يتمثل في حياة المنتفع².

ويعتبر هذا الحد من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على خلافه، فلا ينتقل هذا الحق إلى الورثة بل تعود الملكية كاملة إلى مالك الرقبة الذي يمكنه بعد ذلك التصرف في المال، ولذلك فأبي شرط يقضي بانتقال حق الانتفاع بالميراث يقع باطلا لمخالفته للنظام العام.

وإذا تقرر حق الانتفاع لفائدة عدة أشخاص فإنه ينتهي بوفاة آخر منتفع يبقى على قيد الحياة. إن انقضاء حق الانتفاع في كل الحالات بوفاة المنتفع سواء كان محدد المدة أو لمدى حياة المنتفع يثير الشكوك وعدم الاستقرار، إذ لا يعرف موعد الموت على وجه محقق وهذا ما يجعله من الحقوق التي تطبع بطابع احتمالي (caractère aléatoire) وبالتالي يخلق صعوبة في تقدير قيمته.

لذلك على القاضي الأخذ بعين الاعتبار عدة عوامل تساعد في تقدير قيمته كسن المنتفع، جنسه، حالته الصحية... وغيرها.

وما يخلق صعوبة أكبر في تحديد قيمة حق الانتفاع هو عندما يكون أجل الانتفاع لم يجل بعد والمنتفع ما يزال على قيد الحياة، كما في حالة نزع ملكية العقار المنتفع به للمنفعة العامة أو هلاكه أو استحقات تعويض أو تأمين عن ذلك .

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق، ص 1204.

² بن ناصر وهيب، مرجع سابق، ص 23.

ففي حالة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، على القاضي توزيع التعويض المستحق عن نزع الملكية بين مالك الرقبة والمنتفع، ويجب عليه عند تقديره لحق الانتفاع مراعاة سن المنتفع وحالته الصحية¹.
أما فيما يخص توزيع مبلغ التعويض أو التأمين توزيعاً تحكيمياً بين مالك الرقبة والمنتفع فإنه تتم تصفية الوضع وإنهاء حق الانتفاع فيحل التعويض أو مبلغ التأمين مقام حق الانتفاع وذلك تطبيقاً لقاعدة الحلول العيني²، فيستمر بذلك حق الانتفاع على ما قد يوظف فيه مبلغ التأمين أو التعويض وذلك إلى حين حلول أجله الأصلي أو موت المنتفع أيهما أقرب.

إذن فحق الانتفاع حق مؤقت سواء كان المنتفع شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً³
ويرد استثناء على هذه القاعدة نصت عليه المادة 852 م ج حيث جاء فيها: "...وإذا 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 أجره إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن".
يفهم من هذا النص أن حق الانتفاع لا ينتهي في هذه الحالة حتى ولو مات المنتفع ولو انقضى الأجل، فإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة بزرع قائم -عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع- أبقيت أو تركت للمنتفع بعد انقضاء الأجل أو لورثته بعد وفاة المنتفع حتى يتم إدراك الزرع⁴.

لكن قام المشرع بوضع شرط لفائدة المالك، حيث أنه وباستمرار حق الانتفاع قائماً رغم انتهاء الأجل أو وفاة المنتفع، حسب الحال فهذا يضر بمصلحة مالك الرقبة.

¹ عليوان راضية، مرجع سابق، ص 17.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء (9)، المجلد الأول، مرجع سابق، ص 1204.

³ إلى جانب انقضاء حق الانتفاع بموت المنتفع وبحلول الأجل المنصوص عليهما في المادة 852 م ج، هناك أسباب أخرى لانقضائه منها ما هو وارد في القانون المدني صراحة (م 853-854) ويضاف إليها أسباب أخرى لم ينص عليها القانون المدني. (النزول عنه، القضاء، التقادم المكسب)

⁴ بن ناصر وهيب، مرجع سابق، ص 23، 24.

لذلك ربط المشرع استمرار الانتفاع إلى غاية إدراك الزرع بدفع أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن أي عن الفترة ما بين انتهاء حق الانتفاع إلى غاية إدراك الزرع.

المبحث الثاني

تمييز حق الانتفاع عن باقي الحقوق المشابهة له

توجد عدة نظم قانونية مشابهة لحق الانتفاع التي تمنح لصاحبها الحق في تمتع بشيء مملوك للغير إلا أنها تختلف عنه من حيث طبيعة الحق والنظام القانوني المطبق عليهما. ونظرا لتعدد النظم القانونية المشابهة له تقتصر مقارنتي ببعض الحقوق العينية في المطلب الأول هذا من جهة، وبعض الحقوق الشخصية في المطلب الثاني من جهة أخرى.

المطلب الأول

تمييز حق الانتفاع عن بعض الحقوق العينية

قد تستخدم التفرقة بين أصناف حق الانتفاع و بعض الحقوق الأخرى ، نظرا لإشراكها في بعض العناصر و المميزات واختلافها في بعض العناصر الأخرى، من أهم الحقوق الشبيهة نجد حق الإستعمال و السكن ، حق الارتفاق و عليه سوف نتناول بالدراسة هذه الحقوق الفرع الأول: تمييز حق الانتفاع العيني عن حق الاستعمال والسكن

يعتبر حق الاستعمال وحق السكن حقان من الحقوق العينية الأصلية الواردة على ملك الغير، إذ أنها تعتبر فروعاً لحق الانتفاع، حيث أن حق الاستعمال هو حق متفرع عن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء، أما حق السكن ما هو إلا هو فرع متفرع عن حق الاستعمال، فهو مقصور على نوع معين من الاستعمال وهو السكن فلا يرد على العقار وبالذات على دار للسكن، بينما حق الانتفاع وحق الاستعمال فهما يردان على العقار و على المنقول.

ويتضح مما تقدم أن حق الانتفاع أعم الحقوق وما يميز حق الاستعمال وحق السكن عن حق الانتفاع، أنهما شخصي، فهما في الأصل حقان مقصوران على صاحب الحق نفسه هو وأسرته والمقصود بالأسرة: (الزوجة، الأولاد الأقارب، والخدم). وبمقدار حاجتهم الشخصية

كما هو وارد في المادة 855 من المديني الجزائري: "نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته الخاصة نفسه"، فلا يجوز لصاحب الحق أن ينزل عنه للغير بمقابل أو بدون مقابل فلا يجوز أن يؤجره وإلا كان التصرف باطلا. إلا إذا وجد شرط صريح أو مبرر قوي لذلك هذا ما تقضي به المادة 856 من القانون المديني: "لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي"

إن أسباب اكتساب حق الاستعمال وحق السكن هي العقد والوصية والتقادم، وهي نفس أسباب اكتساب حق الانتفاع، ما عدا الشفعة لأن هذا السبب يقتضي بيع المشفعون فيه والحقان لا يجوز بيعهما.

كما أنهما غير قابلين لحجز ولا للتنازل عنهما فيما عدا هذه الاختلافات فإن أحكام حق الانتفاع تنطبق على حق الاستعمال وحق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين

الحقين¹. حيث تنص المادة 857 من القانون المدني: "تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة". فعلى القاضي تمييز حق الانتفاع من حق الاستعمال وحق السكن.

الفرع الثاني: تمييز حق الانتفاع عن حق الارتفاق

حق الانتفاع وحق الارتفاق فرعان من فروع حق الملكية، فمصدرها القانون والإرادة، فهما حقان عينيان يرتبان على ملك الغير، على أن ما يميز حق الانتفاع عن حق الارتفاق أن الأول ينشأ لفائدة شخص معين فهو شخصي، مهما كانت صفة المستغل، بينما حق الارتفاق هو تكليف يتقرر على عقار لصالح عقار آخر فيسمى العقار المستفيد بالعقار المخدم (Fonds dominant) أي المرتفق، ويسمى العقار الذي يرد عليه الحق بالعقار الخادم (Fonds servant) المرتفق به، المادة 867 من القانون المدني. و هذا التكليف أو العبء الاستثنائي إنما يتقرر على العقار المخدم ذاته، لا لصالح صاحبه، فإنه تبين أن المنفعة مقرر لصالح الشخص نفسه، فإنه لا يتعلق الأمر بحق الارتفاق. فالارتفاقات هي خدمات عقارية تخص الملكية العقارية فحسب، على خلاف حق الانتفاع فهو قد يرد على العقارات أو المنقولات². فالارتفاقات ترتبط بالعقارات فهو حق قابل للنقل عن طريق الميراث إذ أنه دائم بدوام العقار على خلاف حق الانتفاع فهو عيني مؤقت غير قابل للتوارث فهو ينتهي حتما بموت المنتفع.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط، الجزء (9) المجلد الثاني، مرجع سابق، ص 1276 وما بعدها.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري: مصادر الحق في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بالفقه الغربي، دار إحياء التراث العربي، الجزء الأول المجلد1، بيروت، 1954، ص30.

حق الانتفاع هو حق أصلي يجوز التصرف فيه مستقلا عن الشيء المرتفق به بينما حق الارتفاق أصلي لا يجوز رهنه ولا حجزه مستقلا عن العقار المرتفق .

إذن مضمون حق الانتفاع أوسع من حق الارتفاق بحيث حق الانتفاع هو استعمال واستغلال الشيء المنتفع به بينما حق الارتفاق هو استعمال العقار المرتفق كما هو محدد في السند.

المطلب الثاني

تمييز حق الانتفاع عن بعض الحقوق الشخصية

من الحقوق الشخصية التي تترتب في ملك الغير، الإيجار و الوقف وستتطرق من خلال هذا المطلب إلى التمييز بين حق الإنتفاع عن الإيجار وعن الوقف. إذ أن حق المنتفع حقا عينيا يجوز الإحتجاج به في مواجهة كل حائر للشيء المترتب عليه حق الانتفاع.

الفرع الأول : تمييز حق الانتفاع العيني عن الإيجار

يتقارب حق الانتفاع عن حق الإيجار، إذ أن كل منهما يتمتعان بشيء مملوك للغير فهما مجرد حائزان للشيء. لكن هناك عدة اختلافات تميز حق المنتفع عن حق المستأجر، وهذا تميز ناتج عن اختلاف طبيعة الحقين معا¹. فحق المستأجر يعد حقا شخصا، لأنه يعتبر دائما للمؤجر إذ لا يستطيع الانتفاع بالعين المؤجرة إلا بواسطة المؤجر الذي يلتزم شخصا بتمكنه من الانتفاع، فالعلاقة التي تربط المؤجر بالمستأجر علاقة مديونية (droit de créance)، أما حق الانتفاع فحقه حق عيني له سلطة

¹ عليوان راضية، مرجع سابق، ص146.

مباشرة على الشيء المنتفع به دون سلطة المالك. فهذا الأخير لا يقع عليه أي التزام شخصي إنما حسبه أن يتركه ينتفع ولا يتعرض له ولا يلتزم إزاءه بأي شيء.

ولما كان حق المنتفع حقا عينيا فإنه يجوز الاحتجاج به في مواجهة كل حائز للشيء المرتب عليه حق الانتفاع، أما حق المستأجر بما أنه حق شخصي ففي الأصل هو حق لا يمكن الاحتجاج به إلا في مواجهة المؤجر ولورثته، إلا إذا كانت هناك شروط معينة تجعل حق الإيجار حقا يمكن الاحتجاج به في مواجهة حائز للعين المؤجرة.

وحق الانتفاع إذا ورد على عقار فإنه يعد مالا عقاريا، فإنه يخضع للشهر ويجوز رهنه رهنا رسميا، كما له أن يتنازل عن حقه دون تدخل المالك باعتباره حقا عينيا، وله أن يدفع عن حيازة حقه بكافة دعاوى الحيازة، بخلاف ما إذا كانت العين المؤجر عقارا فإن حق الانتفاع يعتبر مالا منقولاً لا يجوز رهنه رسميا لأنه حق شخصي، وإذا أراد المستأجر التنازل عن حقه الشخصي للغير إنه يجب إعلام المؤجر بهذا التنازل فلا يتطلب التسجيل حتى يمكن الاحتجاج به فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير. كما يعتبر نزول المستأجر عن حقه الشخصي للغير حوالة حق¹.

ومن خصائص حق الانتفاع أنه حق مؤقت، فهو في الأصل حق مدى الحياة (droit viager)

فهو محدود بحياة المنتفع، بمعنى أنه ينقضي حتما بوفاته، لذلك يقال عليه، بأنه حق شخصي

(droit personnel) ويقصد بهذه العبارة أنه حق ينقضي بموت صاحبه، ولا، يقصد بها معنى "الحق

الشخصي" الذي يقابل "الحق العيني"² فهو حق لا ينتقل إلى الورثة بعد وفاة المنتفع لذلك يقال عليه

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري: الجزء (9)، المجلد الأول، المرجع السابق، ص.ص، 1210-1202

² محمد كامل مرسي: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1977 ص.494

بأنه شخصي بخلاف حق المستأجر، الذي هو في الأصل لا ينتهي بوفاة المستأجر، وإذا انتهى فإنما يكون ذلك في حالات استثنائية. إذا كان يأخذ بعين الاعتبار شخصية المستأجر فإنه لا يورث¹.

الفرع الثاني : تمييز حق الانتفاع عن الوقف

وردت عدة تعاريف بصدد تعريف الوقف منها تعاريف قانونية ومنها فقهية فلقد عرفته المادة 213 من قانون الأسرة بما يلي " : الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

كما عرفته المادة 3 من قانون رقم 91/ 10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف² الواردة تحت عنوان أحكام عامة تنص على أن " : الوقت هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من أوجه البر أو الخير" و المادة 31 من قانون رقم 90/ 25 المتضمن التوجيه العقاري³ عرفت الوقف كما يلي: " : الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

¹ عبد الوهاب عرفة : المرجع السابق، ص542

² قانون رقم 91/ 10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم. الجريد الرسمية، 1991 ، العدد 21 .

³ قانون رقم 90/ 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريد الرسمية، 1990 ، العدد 49 .

ولقد عرفته السيدة نادية ابراهيمي في رسالتها على أن الوقف هو " : حبس العين عن التملك و التصديق بمنفعتها على وجه من جهات البر في الحال أو في المال، على أن يكون الوقف مؤبداً أو مؤقتاً احتراماً لإرادة الواقف بشرط ألا ترد في عقد الوقف¹.

فمن خلال هذه التعاريف يتبين لنا أن الوقف بتشابه بحق الانتفاع إذ أن كلا منها يخول لصاحبه الانتفاع بأعيان مالية مملوكة للغير حيث يمنع على صاحبه التصرف بالشيء موضوع الانتفاع. فبناء على ذلك يعتبران سبباً من أسباب الملكية الناقصة التي لا تجتمع فيها ملكية الرقبة و المنفعة في يد واحد وفي وقت واحد. إذ تصبح الأعيان الموقوفة ممنوعة من التداول الناقل للملكية حالاً ومآلاً بأي سبب من أسباب، أما منفعة هذه الأعيان وثمرتها تكون لبعض الجهات الخيرية ذات النفع العام أو الخاص، أو تكون لبعض الأفراد عوناً لهم وبرا بهم².

كما هو معمول به في حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني، إذ للمنتفع حق الانتفاع شيء مملوك للغير.

وما يميز الوقف عن حق الانتفاع أن الحق المستحق فيه شخصي بينما حق المنتفع هو حق عيني و يترتب عن ذلك النتائج التالية:

إن المستحق في الوقف لا يجوز له رهن الوقف، بينما يجوز للمنتفع رهن حق الانتفاع أو تأمينه لدى الغير، كما أن حق المنتفع حق مؤقت ينتهي حتماً بموت المنتفع ولا يقبل انتقاله إلى ورثته، أما حق المستحق فقد يكون مؤبداً أو مؤقتاً إلى ورثته بشرط واقف.

¹ نادية ابراهيمي : الوقف وعلاقته بنظام الأموال في القانون الجزائري مذكرة ماجستير. فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ص 51 .

² عليوان راضية، مرجع سابق، ص 148.

للمنتفع حق إيجار العقار موضوع حق الانتفاع أو التنازل عن حقه للغير، لأن الأصل في الحقوق أن تكون قابلة لحرية التصرف فيها، أما المستحق فليس له التنازل عن حقه للغير بطريق التصرف لأنه حق شخصي يلتصق بصاحبه فله التنازل عن الغلة للغير.

وإذا انتزعت ملكية العقار المنتفع به لمنفعة العامة، فإن التعويض يحل محل العقار، ويجب دفعه إلى المنتفع على أن يرده عند انتهاء حق الانتفاع مع تكليفه بتقديم كفالة أو إيداعه بمصرف مالي على أن يستفيد من المنتفع فوائده.

أما إذا انتزعت ملكية العقار الموقوف للمنفعة العامة، فإنه لا تسلم قيمة للمستحقين لأن حقهم حق شخصي، بل يشتري بقيمة التعويض عقارا آخر يحل العقار الموقوف لتجرى على العقار الجديد أحكام الوقف.

للمنتفع حق الاستعانة بدعاوى الاسترداد لحماية حقه من تعرض الغير¹. بخلاف الوقف إذ أنه يتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة يكسبها من السند المنشأ، و له ذمة مالية مستقلة خاصة به يمثلها المتولي تمثيلا شرعيا صحيحا تجب مخاصمة في كل ما يتعلق بجوهر الوقف من حيث إنشاؤه وما يتعرض وجوده بسبب منازعة الغير له منازعة تتعلق بعين من الأعيان الموقوفة، ولا تجوز مخاصمة المستحقين أنفسهم لأن حقهم شخصي لا عيني.

كما إذا حصل أن قام المنتفع بتأمين على العقار المنتفع به لدى إحدى شركات التأمين وأصابه حريق، جاز للمنتفع أن يطالب بالتعويض التأميني ما دام هذا التعويض حل محل العقار بينما المستحق

¹ نادية ابراهيمي : مرجع سابق، ص 177 و178.

في الوقف لا يستحق التعويض الذي يسلم إلى المتولي لشراء عقار آخر لوقفه حسب شروط الوقف
الأول¹.

¹ المرجع نفسه

الفصل الثاني

أثار حق الانتفاع

المبحث الأول

نشأة حق الانتفاع

بعدها تطرقنا إلى تحديد مفهوم حق الانتفاع بأوجهه المتعددة قيد الدراسة ، نحاول و من خلال هذا الفصل التطرق إلى أسباب كسب حق الانتفاع في القانون المدني إذ يتمتع حق الانتفاع بأسباب تؤدي إما إلى كسبه و أخرى إلى انتقاله مثله في ذلك مثل حق الملكية كما له أيضا عدة أسباب للانتهاء.

إلا أن السمة البارزة التي يتميز بها هذا الحق لاسيما المكرس بموجب القانون المدني أن الغالب فيه يكسب ابتداء لا انتقالا، في حين أن حق الملكية يكسب انتقالا و لا يكسب ابتداء إلا بالاستيلاء و لعل السبب في ذلك يعود إلى الخاصية المؤقتة التي يتمتع بها حق الانتفاع في حين أن حق الملكية لا يتمتع بهذه الصفة ، بل هو حق دائم.

فحق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني نجد له عدة أسباب للكسب حددتها المادة

1844¹ منه تصنف هذه الأسباب إلى أسباب تجعل الحق يكتسب ابتداء ، أي لا تكون هذه

الأسباب ناقله للحق مراعاة في ذلك لطبيعة الحق و خصوصياته ، و أسباب أخرى تجعله ينتقل

بواسطة و منها ما يجعله يكتسب ابتداء و انتقالا في نفس الوقت.

¹ المادة 844 من ق م ج "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد والشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون"

المطلب الأول

طرق اكتساب حق الانتفاع.

بالرجوع إلى نص المادة 844 من ق م ج نجدها تنص صراحة على طرق اكتساب حق الانتفاع بوجه عام "يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون" وإضافة كذلك "يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز أن يوصى به للمحل المستكن".

يستنتج من نص المادة السالفة الذكر أن حق الانتفاع العقاري قد يكتسب إما بموجب التصرف أو العمل القانوني سواء كان التصرف عقداً أو وصية وقد يكتسب بموجب وقائع كالشفعة والتقادم، كما زاد المشرع الجزائري طريقة أخرى يكتسب بها حق الانتفاع وهو اكتسابه بموجب القانون، وستأكد من وجود هذا السبب في اكتساب حق الانتفاع بوجه عام في القانون المدني الجزائري ويمنح القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 حق الانتفاع الدائم للمستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية بموجب عقد إداري، إذا ملكية حق الانتفاع تكتسب بمقتضى التصرفات القانونية وهو المبدأ الذي سوف نتناوله في الفرع الأول وقد تكون وقائع مادية مصدر من مصادر كسب حق الانتفاع العقاري العيني كاستثناء والذي سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المعاملات القانونية كسبب من أسباب اكتساب حق الانتفاع

إن المعاملات القانونية تعتبر المبدأ الأساسي لكسب الحق بوجه عام وحق الانتفاع بوجه خاص، فالإرادة تعتبر الركيزة الأساسية في التصرفات القانونية وذلك بإحداثها لأثار قانونية، إذ

تصدر هذه التصرفات من جانبين لذلك يكتسب حق الانتفاع بموجب العقد الذي سنتناوله أولاً وقد تصدر من جانب واحد وهي الوصية التي سنتناولها ثانياً.

أولاً: العقد

العقد في اصطلاح الفقهاء مرتبط ارتباطاً وثيقاً بمعناه اللغوي، التعريف الخاص أنه ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع بينت أثره في محله والتعريف العام هو أن العقد ما التزم به المرء بنفسه ولا اشترط وجود طرفين، ويعتبر العقد سبب من أسباب اكتساب حق الانتفاع بوجه عام ، كما هو منصوص عليه في المادة 844 ق م وأجمع فقهاء القانون بتعريفه على أنه توافق إرادتين على إحداث اثر قانوني هو استثناء التزام أو نقضه أو تعديله أو إنهائه وعرفه المشرع الجزائري في القانون المدني على أنه " اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما".

أ- امتلاك حق الانتفاع العيني بمقابل

إن عقد البيع وعقد المقايضة يعتبران من أهم العقود الناقلة للملكية الحق بوجه عام في مقابل عوض ذلك أن عقد البيع يرد على أشياء وعلى الحقوق المالية الأخرى، وبالتالي يصح أن يكون محله حق من الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع¹ وينطبق ذلك على عقد المقايضة ذلك أنها ليست مبادلة فحسب أي مبادلة حق ملكية بحق ملكية أخرى كمبادلة سكن بأرض أو بألة، بل قد تكون مبادلة حق عيني آخر كمبادلة ملكية رقة سكن بحق سكن آخر أو مبادلة حق انتفاع آخر ويكتسب هذا الحق بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة فيما يتعلق باكتسابه بطريقة مباشرة فيكون ذلك في حالتين:

1 خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، عقد البيع ، ديوان الخدمات الجامعية 1994

الحالة الأولى: يكون عقد البيع منشأ لحق الانتفاع ، حيث يكون هنا اتفاق بين المالك وبين شخص آخر على تحول الثاني بسططي الاستعمال والاستغلال على العقار المملوك للأول ويحتفظ البائع بسطة التصرف على العقار موضوع لحق الانتفاع، إلا أن هذه الصور يمكن تصورها في عقد البيع أو المقايضة وذلك راجع لطبيعة حق الانتفاع لأنه حق مؤقت ينتهي حتما بموت المنتفع فتجعل العقد المقرر به يطبع بطابع العقود الاحتمالية¹.

إذ يصعب تقدير حق الانتفاع إذا تم إنشائه بموجب عقد البيع فيصعب تقدير الثمن، أما المقايضة فهي أقل منه² لكن يمكن تصور ذلك إذا تقايض شخصان على عقارين فيكون لكل منهما حق الانتفاع في العقار المملوك لآخر.

الحالة الثانية: والتي يكون عقد البيع أو المقايضة ناقلا لحق الانتفاع لا منشأ له ذلك أن المنتفع يتمتع بحق عيني له في ذلك حق التصرف بجميع أنواع التصرفات القانونية، ويكون التنازل عنه للغير معاوضة أو تبرعا³ فمن تلقى منه هذا الحق بغير مالكا له ويتمتع هذا الأخير بنفس الحقوق ما عدا التزامات المنتفع الأصلي التي تنتقل إلى ذمة من تلقى هذا الحق لأنه يتمتع بشخصية المنتفع الأصلي لا شخصية شخص من تصرف له محل اعتبار في انتهاء حق الانتفاع بالموت ولو كان المنتفع الثاني مازال على قيد الحياة فإذا مات هذا الأخير خلفه ورثته في الانتفاع حتى موت المنتفع الأصلي، فهي الصورة الوحيدة الخاصة التي يورث فيها حق الانتفاع وإذا لم يؤخذ بهذا الحل فان صاحب حق

1 عبد المنعم البدرابي، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق العينية المنفردة عنها وأسباب كسبها، الطبعة الثالثة، 1968 ص 276 و277.

2 عبد الرزاق احمد السنهوري، الجزء (9)، المجلد الأول، مرجع السابق، ص 1213.

3 ما عدى الوصية

الانتفاع يعتمد إلى التنازل عنه ويتم التنازل عنه من شخص إلى آخر تحايلا على النص الذي يقضي بانتهاء موت المنتفع¹ حيث أن المادة 852 من ق م تدل على أن حق الانتفاع لا يكتسب عن طريق الميراث وأنه حق مؤقت ينقضي بانقضاء أقرب الأجلين أما بالمدة المقررة له أو وفاة المنتفع² إذ يعتبر الميراث سبب انتقال من ذمة إلى ذمة شخص آخر أو أكثر ففيه يختلف الوارث وذلك بناء على واقعة مادية هي الموت فيتحقق الميراث بقوة القانون فلا دخل فيه لإرادة المورث أو الوارث³.

وقد يكتسب عقد البيع أو المقايضة حق الانتفاع بطريقة غير مباشرة ويعمد فيه مالك العقار إلى بيع رقبته إلى الغير محتفظا بحق الانتفاع لنفسه مدى الحياة في الغالب، ففي هذه الحالة يكون العقد قد انشأ حق الرقبة لاحق الانتفاع فيظهر حق الانتفاع بعد فصله عن الرقبة عن الملكية التامة للعقار (مالك الرقبة) لا يصبح مالكا ملكية تامة له إلا بعد وفاة المنتفع والغاية من هذه العملية هو ضمان إيرادات العقار إلى غاية وفاة المنتفع المتصرف في ملك الرقبة.

وكما أن عقد البيع وعقد المقايضة من التصرفات القانونية المكتسبة لحق الانتفاع العقاري فانه

لا بد من توافر الشروط الموضوعية والشكلية التالية:

1- الشروط الموضوعية:

تعد من شروط صحة العقد فهي متعلقة بالمتعاقدين إذ لا بد من توافر الأهلية المطلوبة ببلوغ

التاسعة عشرة سنة كاملة سواء بالنسبة للبائع (بائع حق الانتفاع) وبالنسبة للمشتري طبقاً لأحكام

1 عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثالث، بيروت، 1998، ص 210 و211.

2 معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على نصوص ق م، الجزء (4) والأخير، الطبعة الرابعة، الاسكندرية، 1998

3 عبد المنعم فرح الصدة، محاضرات في القانون المدني، الملكية في قوانين البلاد العربية، الجزء (5)، أسباب كسب الملكية، شركة مكتبة ومطبعة، مصر، 1966 ص5.

المادة 40 من ق م ج " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجز عليه، يكون الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد (19) سنة كاملة " مع ذلك يمكن للشخص الذي بلغ 16 سنة أن يمارس عليه الشراء والبيع إلا أنه يكون قابلا للإبطال لأن عقد البيع من العقود الدائرة بين النفع والضرر فان له أن يباشر عقد البيع بإجازة الولي أو الوصي أو بإذن من المحكمة. أما الصبي غير المميز وهو من كان دون 16 سنة أو المعتوه أو المجنون فهم ليسوا أهلا لا للبيع ولا للشراء حسب نص المادة 42 من ق م ج¹ كما يمنع على التاجر المفلس التصرف في الأحوال ومن بين التصرفات التي يحاضر فيها هي التصرف في حق الانتفاع طبقا لأحكام المادة 244 من القانون التجاري " يترتب بحكم القانون على الحكم بإشهار الإفلاس، ومن تاريخه، تخلي المفلس عن إدارة أمواله أو التصرف فيها، بما فيها الأموال التي قد يكتسبها بأي سبب كان، وما دام في حالة الإفلاس ويمارس وكيل التفليسة جميع حقوق ودعاوي المفلس المتعلقة بدمته طيلة مدة التفليسة، على أنه يجوز للمفلس القيام بجميع الأعمال الاحتياطية لصيانة حقوقه والتدخل في الدعاوى التي يخاصم فيها وكيل التفليسة، ويترتب على الحكم الصادر بالتسوية القضائية اعتبارا من تاريخ أداء المساعدة الجبرية للمدين من طرف وكيل التفليسة في كافة الأعمال الخاصة بالتصرف في أمواله طبقا للأوضاع المنصوص عليها في المواد 273 إلى 279" كما شرط أن يكون الرضا خاليا من العيوب وهي الغلط والتدليس والإكراه.

2- الشروط الشكلية

1 تنص المادة 42 من ق م ج " (معدلة) لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن، أو عته، أو جنون.

لا تكفي الشروط الموضوعية دائما يجب زيادة على ذلك إفرغ التصرفات في الشكلية الرسمية وإلا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا، وهو ما نص إليه المشرع الجزائري في نص المادة 1/324 مكرر 1 من القانون المدني "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

كما تحت طائلة البطلان إثبات عقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذه لدى الضابط العمومي المحرر للعقد¹.

وحتى يتحقق هذا الأثر فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير يجب إخضاع العقد لإجراءات الشهر العقاري عملا بنص المادة 165 من ق م² كما تنص المادة 793 من نفس القانون على أنه "لا تنتقل الملكية والحقوق الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

فيما يخص حق الانتفاع الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة فإنه يتم اكتسابه بموجب قرار إداري صادر عن الوالي بتخصيص الأراضي للمستثمرة الجماعية أو المستفيد الفردي ويكون ذلك على أساس محضر تحديد وتوزيع الأراضي الذي يلزم كل الجماعات

1 أضيفت بالقانون 88-14 المؤرخ في 1988/5/3 (ج ر ص 18 ص 749).

2 تنص المادة 165 ق م "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينًا بالذات بملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".

المنشأة وعلى أساس محضر توزيع وتعيين ورسم حق الانتفاع غير محدود بالأراضي المخصصة فيقضي على قرار المنح صفة العقدية اذ يعتبر عقدا إداريا استخلاصا من المادة 33 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 وكذا المرسوم التنفيذي 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري المنشأ للمستثمرة الفلاحية.

ويعود سبب إضفاء أسلوب التعاقد بعد المنح لإعطاء ضمانات أكثر وأمتن للمستفيدين وجعل العلاقة بين الدولة و المستفيدين أكثر مرونة ، ولقد حددت المادة 33 من القانون 19/87 طبيعة القرار الإداري.

وأوجب التشريع الجزائري في إطار القانون 19/87 شروط تتعلق بالإطراف وكذا الشروط المهنية وشروط تتعلق بالمحل منصوص عليها في المواد 08 و09 و10 و11 ولما كان محل العقد الإداري حقا عينيا عقاريا طبقا للمادة 08 من القانون 19/87 يجب أن يقع في شكل رسمي فيعد هذا العقد من أملاك الدولة للولاية وتخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 3/2 من المرسوم 50/90 وتعفى من رسوم التسجيل وحقوق الشهر العقاري هذه العقود و إذا لم يتم هذا الإجراء فان الملكية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو في حق الغير¹.

ب- امتلاك حق الانتفاع بمقتضى عقد الهبة

إن الهبة سبب من الأسباب المكسبة لحق الانتفاع بوجه عام وحق الانتفاع بوجه خاص ذلك أن العقد يمكن أن يكون بمقابل وبدون مقابل ومثال ذلك عقد الهبة التي عرفها المشرع الجزائري على أنها تمليك بلا عوض وذهب المشرع الجزائري إلى نص في قانون الأسرة المادة 205 " يجوز للواهب أن

¹ المادة 793 ق م ج " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

يهب كل ممتلكاته أو جزءا منها عينا أو منفعة أو دينا لدى الغير" بالرجوع إلى نص المادة السالفة الذكر نجدها تنص صراحة وبينت أن الهبة تعتبر تصرفا من التصرفات القانونية المكتسبة للحقوق الملكية وحق الانتفاع بشكل خاص وتعتبر الهبة من عقود التبرع أوجب المشرع لصحتها تطابق الإرادتين بالقبول بتطبيق القواعد العامة المقررة في نظرية العقد وهو ما نصت عليه المادة 206 من قانون الأسرة "تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول" لأن الواهب يقوم بعمل ضار عكس الموهوب له الذي يقوم بعمل نافع له.

كما يجب أن يصدر الرضا خاليا من العيوب (التدليس والإكراه والغلط) إضافة إلى الشروط الموضوعية السالفة الذكر أوجب المشرع إخضاع عقد الهبة للشكليات الرسمية وخضوعه للتسجيل والشهر العقاري ولا يكفي الإيجاب والقبول بل تتم الحيازة أي تسليم محل حق الانتفاع للموهوب له (المنتفع) طبقا لأحكام المادة 206 السالفة الذكر.

ثانيا: الإرادة المنفردة "الوصية"

بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع الجزائري وفي الفصل الثاني دقق في طرق اكتساب الملكية وكان هذا قبل التفصيل في تجزئة حق الملكية وتعتبر الوصية من طرق اكتساب الملكية وهي تنشأ بإرادة منفردة وهي تصرف مضاف لما بعد الموت وتعتبر من عقود التبرع. وقد اختلف الفقهاء في حكم الوصية بالمنافع إذ ذهب جمهور الفقهاء المسلمين ومنهم أصحاب المذاهب الأربعة إلى جواز الوصية بالمنافع وحثهم في ذلك أن المنافع يصح تملكها في حال الحياة، وكذلك يصح تملكها بعد الوفاة بالوصية.

بينما ذهب رأي آخر من الفقهاء إلى المنع والسبب في ذلك أن المنافع التابعة للعين ملازمة لها لا تنفصل ملكيتها عنها، فمالك العين مالك لمنافعها لا محالة ولقد اخذ المشرع الجزائري بمبدأ جواز الوصية بالمنافع في المادة 777 من القانون¹ وبالتالي قد تكون الوصية سببا تنشئه ولكسب حق الانتفاع بوجه عام ولا يكتسب انتقالا المادة 190 من قانون الأسرة، لأنه لا يجوز للمنتفع أن يوصى بحق الانتفاع، لأن الوصية تمليك لما بعد الموت وأن حق الانتفاع بموت المنتفع² فكسب حق الانتفاع بالوصية أكثر وقوعا في العمل منه كسبه بالعقد ويتم ذلك بطريقتين:

إما أن يوصى مالك العقار بحق الانتفاع لشخص معين الرقبة للورثة حق الانتفاع عن طريق الإنشاء وأن يوصى مالك العقار بالرقبة لشخص معين فيبقى حق الانتفاع للورثة وهذا مقابل كسب حق الانتفاع بطريقة الاحتفاظ بهذا الحق، واستبعد المشرع الجزائري الورثة من الحق في الوصية طبقا للمادة 189 قانون الأسرة "لا وصية لوارث إلا إذا أجازها الورثة بعد وفاة الموصي".

ولقول رسول الله (ص) "إن الله أعطى كل ذي حق حقه، فلا وصية لوارث" لذلك يشترط في نفاذ الوصية ألا يكون الموصى له وارثا للموصي عند موته³ وإذا كانت التصرفات القانونية ممثلة في العقد والوصية الأول بالإرادتين المتطابقتين والثاني بالإرادة المنفردة سببا من أسباب كسب حق الانتفاع العقاري فانه في مقابل ذلك يمكن اكتساب حق الانتفاع بمقتضى وقائع مادية كالشفعة والتقادم.

الفرع الثاني: الوقائع المادية كسب لامتلاك حق الانتفاع

1 تنص المادة 777 ق م " يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف شخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريق ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه.

2 عبد الرزاق السنهوري، مجلد الأول، الجزء (9) المرجع السابق ص 122.

3 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء (9)، المجلد الأول، نفس المرجع، ص 2240.

هناك بعض الوقائع المادية تعد مصدرا من مصادر امتلاك حق الانتفاع كالشفعة والتقادم فهما

لا بحق عيني ولا شخصي بل هما ليسا بحق أصلا.

أولا: الشفعة من مصادر امتلاك حق الانتفاع

إن الشفعة سبب امتلاك حق الانتفاع الوارد على العقارات المملوكة للخواص، فهي رخصة

تجيز الحلول محل المشتري في حق الانتفاع العقاري، فلا يمكن ممارسة الشفعة إلا إذا تم التنازل عن

حق الانتفاع الواردة على العقار بمقتضى عقد بيع طبقا لأحكام المادة 794 من قانون مدني

الجزائري¹ وبالتالي لا تجوز الشفعة إذا انتقلت عن طريق الوصية أو الهبة أو المقايضة أو انتقال الحصّة

عن طريق الإرث أو البيع بالمزاد العلني طبقا لنص المادة 798 من ق م ج².

ولا يؤخذ بالشفعة إلا بعد إتمام إنشاء حق الانتفاع، فتكون الشفعة سببا لكسب حق الانتفاع

انتقالا من المنتفع لا سببا لإنشاء حق الانتفاع.

ويثبت الحق في الشفعة لحق الانتفاع العقاري لأشخاص محددين في نص المادة 795 من ق م

ج ومن بينها " لملك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة " إذ تثبت

الشفعة لملك الرقبة إذا بيع كل حق الانتفاع العقاري الملابس لها أو بعضه فالشفعة في هذه الحالة

ليست سببا لكسب حق الانتفاع بل هي سبب لكسب الملكية والمقصود بحق الانتفاع الملابس أنه

الحق الذي يقع على ملكية الرقبة التي تكون ثابتة للشفيع بحيث إذا اجتمع الحقان تنتهي تجزئة

1 تنص المادة 794 من ق م ج "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية.

2 تنص المادة 798 من ق م ج "لا شفعة: إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون، وإذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية، إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة.

الملكية وهذا العرض نادر الحصول في الواقع ومتى توافرت شروط الأخذ بالشفعة، فإن الشفيع يلزمه إتباع إجراءات رسمها القانون المدني في المواد 799 الى 803 من بدأ من إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة إلى تنفيذ جميع مراحل الشفعة والمنصوص عليها في المواد 799 الى 803 ق م.

إذا اتخذ الشفيع كل هذه الإجراءات القانونية فإنه يثبت له ملكية حق الانتفاع العقاري الذي يعتبر بمثابة حق عيني عقاري فيحل محل المشتري في جميع حقوقه.

ثانيا: التقادم مصدر من مصادر كسب حق الانتفاع

اتفق الفقهاء على اعتبار التقادم سبب من أسباب اكتساب الحقوق بصفة عامة والحقوق العينية بصفة خاصة وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري في نص المادة 827 من ق م ج¹ والتعريف القانوني للتقادم هو أنه انقضاء الحق إذا مضت عليه مدة معينة دون أن يطالب به الدائن أو دون أن يستغله صاحبه والتقادم بهذا المعنى يشمل الحقوق الشخصية والعينية ما عدا حق الملكية ويقوم التقادم على أسس مختلفة وتحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات ولا يحسب اليوم الأول وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم منها ويعتبر التقادم أثر من آثار الحيازة المقترنة بمدة معينة لكسب حق الانتفاع العيني العقاري لذلك يتطلب توافر عنصر الحيازة من جهة وعنصر الزمن من جهة أخرى، ذلك أن الحيازة عند الفقهاء والتشريع سلطة يمارسها شخص على شيء استأثر به ويقوم عليه بأفعال مادية بظهوره بمظهر صاحب حق الملكية أو أي حق عيني آخر على هذا الشيء² والحيازة بهذا

1 تنص المادة 827 من ق م "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له خاصة به صار له ذلك ملكا اذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة دون انقطاع.

2 علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، ص 242.

التعريف ليست بحق عيني أو شخصي، بل هي ليست حقا أصلا فهي واقعة مادية ترتب أثارا قانونية، ولقد اختلفت الآراء الفقهية في شأن عناصرها وفي هذا المجال ظهر رأيان مختلفان رأي ينادي بالبرعة المادية وهو الفقيه "اهريخ" الذي يرى ضرورة توافر العنصر المادي في الحيازة وهو السيطرة المادية لقيام الحيازة، أما الرأي الثاني للفقيه "سافتي" فينادي بالبرعة الشخصية والذي يرى ضرورة توافر العنصر المادي والعنصر المعنوي معا لقيام الحيازة، وكان المشرع الجزائري قد أخذ بالنظرية الشخصية كما تأثر كثيرا بالنظرية المادية، فالمقصود بالعنصر المادي هو مجموعة الأعمال المادية التي تكون الحيازة يعني ذلك أن يحوز الحائز العقار في يده حيازة مادية ويباشر عليه الأعمال المادية التي يباشرها صاحب عقد عيني عقاري تجعله يظهر صاحب الحق الذي يدعيه، فإذا كان الحائز يحوز أرضا زراعية فانه يزرعها وإذا كان يحوز مسكن فانه يسكنه وليس من الضروري أن يقوم الحائز بنفسه بمباشرة الأعمال المادية التي تكون العنصر المادي بل يجوز أن يباشر هذه الأعمال شخص يعمل لحساب الحائز وتسمى الحيازة بالوساطة (الحيازة غير المباشرة) ويأتمر بأوامر الآخر فيما يخص القيام بالأعمال ومنصوص عليها في القانون المدني الجزائري تصبح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان اتصاله اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة .

إلا انه لا تكفي لتحقيق الحيازة السيطرة المادية بل يجب إضافة العنصر المعنوي الذي نادى به النظريات الشخصية ويشترط في الحيازة أن تكون هادئة وظاهرة وواضحة لا لبس فيها اذا كانت الحيازة عنصرا ما لاكتساب حق الانتفاع العيني العقاري عن طريق التقادم إلا انه لا يكفي خلاله من مرور مدة معينة تكون عنصر الزمن الذي يؤدي إلى اكتساب الحق العيني العقاري واذا رتب شخص على عقار لا يملكه حق الانتفاع لمصلحة شخص آخر حسن النية مستندا لسند صحيح

ويظل حائزا لهذا الحق لمدة 10 سنوات كما ورد في المادة 828 ق م "إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني وكانت مقترنة بحسن النية ومستند في الوقت نفسه إلى سند صحيح فان مدة التقادم المكسب تكون 10 سنوات ولا يشترط توافر حسن النية وقت تلقي الحدث".

ويجدر التنويه والتساؤل عن إمكانية كسب حق الملكية بالتقادم الطويل فمن يضع يده على عقار لمدة 15 سنة كاملة له أن يدعي حيازته لهذا العقار بصفته مالكا لا بصفته منتفعا¹ ويرى الدكتور عبد المنعم البدرأوي انه من المحتمل تصور حائز يحوز عقارا على سبيل الانتفاع حفظ دون أن يستطيع ادعاء الملكية وتتصور بهذه الحالة اذا ما تقرر حق الانتفاع العقاري بواسطة المالك وكان المنتفع سيئ النية ففي هذه الحالة لا يستطيع المنتفع التمسك بالتقادم الطويل لكسب حق الانتفاع وبالتالي لا يستطيع ادعاء الملكية لأن سنده يكذب هذا الادعاء² اذا تماكتساب الملكية بالتقادم فانها تنتقل إليه فمن وقت بدء الحيازة وليس في وقت اكتمال مدة التقادم، إذ للتقادم المكسب أثر رجعي³ ولما كان حق الانتفاع العقاري حقا عينيا عقاريا فانه يكتسب بالتقادم بأثر رجعي.

تلکم هي أهم المصادر الأساسية لاكتساب حق الانتفاع بوجه عام وبالرجوع لنص المادة 1/844 من ق المدني تنص على إمكانية اكتساب حق العيني بمقتضى القانون بنصها" يكتسب حق الانتفاع ... أو بمقتضى القانون" وبالرجوع إلى ق م ج لا نجد أي حالة قانونية تدل على إمكانية

1 عبد الرزاق احمد السنهوري، الجزء (9)، المجلد الأول، نفس المرجع ص 1220.

2 عبد المنعم البدرأوي، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنها وأسباب كسبها، الطبعة الثالثة، الإسكندرية، ص 278.

3 زواوي فريدة، الحيازة سبب من أسباب الملكية في ق م ج، مذكرة ماجستير، 1987 ص 186.

اكتساب حق الانتفاع بوجه عام بمقتضى القانون وما يحدث غالبا أن يتصرف شخص كما له سواء بالبيع أو الهبة لأولاده أو لزوجته مالا له ويحتفظ لنفسه حق الانتفاع طوال حياته.

ويعتبر هذا التصرف وصية مستترة أراد بها الموصي التحايل على أحكام الميراث والوصية، فهي قرينة قانونية تقبل إثبات العكس¹ وهذا ما تقتضي به المادة 777 من ق م " يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها اذا تصرف شخص لاحد ورثته وستنشئ لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع له مدة حيازته ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك".

والتساؤل المطروح هو مدى وجود حقوق انتفاع قانوني في القانون المدني الجزائري خصوصا وأن المشرع لم يسهم في تفصيل أحكام حق الانتفاع بوجه عام بل اقتصر على ذكر مبادئه الجوهرية على خلاف القوانين الأوروبية وخاصة القانون المدني الفرنسي الذي انفرد بسرد حالات هامة فيها يكسب شخص حق الانتفاع القانوني المملوك لغيره حيث تعرف الحالات بحقوق الانتفاع القانوني وهذا راجع للأهمية الكبيرة لحق الانتفاع في فرنسا والتي تكون خصوصا في المجال العائلي والميراث وتتلخص هذه الحالات فيما يلي بغض النظر عن موضوع حق الانتفاع.

المادة 384 ق م فرنسي تجعل للأب وللأم ترتيب خاص، حق الانتفاع في أموال الأولاد حتى يبلغون 18 سنة أو يصبحوا مآذونين إذا تم ذلك قبل بلوغ سن الثامنة عشرة سنة والمادة 754 من نفس القانون تجعل لمن بقي حيا من الوالدين فيما يرثه من أموال ولده حق انتفاع بالمال الذي لا تؤول له ملكية كاملة، وقد جعلت القوانين الفرنسية المتعاقبة حق الانتفاع لمن بقي حيا من الزوجين في بعض أموال الزوج الآخر² هذا ما ضمن ان القانون الفرنسي خصص تنظيمًا مفصلا لحق الانتفاع

1 عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 140.

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء (9)، المجلد الأول، نفس المرجع السابق، ص 1210.

على خلاف القانون الجزائري ولكن هذا لا يعني أن القانون لا يعتبر مصدرا من مصادر اكتساب حق الانتفاع، ذلك أن دراسة طرق اكتساب حق الانتفاع تؤدي سببا إلى تحديد موضوع حق الانتفاع من جهة والأشخاص المخاطبين والمعنيين به من جهة أخرى وذلك بالأخذ بعين الاعتبار في اختلاف النظام القانوني المنظم لهذا الحق سواء في إطار القانون المدني أو في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 الملغى بالقانون 03/10 السالف الذكر.

المطلب الثاني: موضوع حق الانتفاع والأشخاص المعنيين به

قلنا في بداية الدراسة أن حق الانتفاع تقتصر دراسته في مجال العقارات لأنه يكتسي أهمية بالغة نظرا لطبيعة العقار من جهة ولصفته من جهة أخرى والتي تؤثر على الأحكام القانونية المنظمة لحق الانتفاع خاصة وأن المنتفع يتمتع بسلطات واسعة وتمثل في حق الاستعمال والاستغلال للعقار ذلك أن الغاية المتوخاة من حق الانتفاع تتمثل في الحصول على الثمار التي تتولد عن العقار والتي تعتبر موضوع حق الانتفاع والتي سنتطرق إليها في الفرع الأول كما أن ذلك يقر بوجود حق الانتفاع يقتضي التسليم بوجود الأشخاص الذين ينسب إليهم هذا الحق والذي سنتطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: موضوع حق الانتفاع

لا يقتصر حق المنتفع صاحب حق الانتفاع على استغلال واستعمال العقارات بالمفهوم الضيق (عقارات بالتخصيص) المواشي الآلات ... الخ، كما يمتد هذا الوصف للعقار ليشمل الحقوق العينية الواردة على العقار موضوع حق الانتفاع كحق الارتفاق، الرهون العقارية ... الخ، وغيرها وهذا ما يفسر اتساع مفهوم العقار موضوع حق الانتفاع الذي سنتطرق إليه أولا ولما كان المنتفع يتمتع بسلطات واسعة

في استعمال واستغلال العقار إلا أن حقه في الأخير يقتصر على الحصول على الثمار المتولدة من العقار دون المنتجات وهذا ما سنتطرق إليه ثانيا.

أولا: مفهوم العقار موضوع حق الانتفاع

لقد عرف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني العقار (كل شيء مستقر بجيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول...)¹، ذلك أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على ورود حق الانتفاع بالعقارات، إلا أنه يمكن استنتاجه ضمنا من خلال عبارة المواد المنظمة لحق الانتفاع بوجه عام من 846 إلى 853 من القانون المدني، والتي استعمل فيها مصطلح (الشيء) فهو يعتبر محلا للحق، خاصة أن القانون المدني قسم الأشياء إلى عقارات ومنقولات حسب التقسيم الوارد في القسم الثاني، كما يمكن استخلاصه بمفهوم المخالفة من المادة 851 ق.م.ج "إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولا... " وكما تبين ذلك أيضا من خلال المادة 852 والتي تنص على ما يلي ".... وإذا كانت الأرض المنتفع بها " إذن تعتبر الأرض من أنواع العقارات الطبيعية، وما يؤكد هذا الطرح القانون 19/87 المنظم لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة على سبيل الانتفاع، ونستنتج من هذا المفهوم أن العقار موضوع حق الانتفاع يتسم بالاتساع، إذ يشمل العقارات الطبيعية، الذي سنتعرض إليه أولا ثم العقارات بالتخصيص ثانيا وكذا العقارات.

¹ - المادة 683 من ق.م.ج..

أ- حق الانتفاع الذي يرد على عقارات طبيعية: من خلال نص المادة 683 ق.م.ج السالفة الذكر عرفت العقار الطبيعي إلى الأشياء ذات المستقر الثابت الذي لا يمكن نقلها من دون تلف¹ والمفهوم من كل ذلك أن الشيء المادي يعتبر عقارا إذا كان حائزا لصفة الاستقرار من جهة وكان من المستحيل نقله دون ذاتيته أي يعتبره خلل أو تلف، وفي مقدمة هذه العقارات (الأراضي) فالأرض هي الأصل في كل عقار بطبيعته سواء كانت حجرية أو رملية فهي عقار بطبيعته، ينصرف هذا الوصف على سطح الأرض وكل ما تحتها و سائر الطبقات المكونة لها وكل ما يعتبر جزءا منها بشرط أن يكون متصلا بالأرض أو فصلها عنها فتعتبر من سبيل المنقولات بمجرد إتمام عملية الفصل (الأتربة، الأحجار).²

ونظرا لعمومية الأحكام المنظمة لتحقيق الانتفاع بوجه عام وحق الانتفاع العقاري بوجه خاص فان العقارات الطبيعية تصلح أن تكون موضوعا لتلحق الانتفاع بكافة أنواعها مهما كانت صفة هذا العقار سواء ارض زراعية أو معدة للبناء، وخلافا لما هو في القانون 19/87 ومن خلال عنوان هذا القانون فان حق الانتفاع إلا على الأراضي التي تعتبر الأصل في العقار الطبيعي، ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وتمثل في أراضي البلديات والعرش والأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، الأراضي التي لا وارث لها، الأراضي المؤتممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية والتي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحددة في المادة 81 من الأمر 26/95 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التوجيه العقاري، أو الأشخاص الذين لم تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر

¹ - عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية، مع شرح مفصل الأشياء والاموال، المرجع السابق، القاهرة، 1998، ص19.

² - محمد حسين منصور، " نظرية الحق، ماهية الحق، أنواع الحقوق، الأشياء محل الحق، ميلاد الحق وحمايته وإثباته، الشخصية القانونية، الشخص الطبيعي"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.

ضف إلى ذلك الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة التي لم يطالب بها أصحابها وما يلاحظ هو اتساع مفهوم الأراضي الفلاحية التي تدخل ضمن تطبيق القانون 19/87 إلا أن حق الانتفاع العقاري لا يشمل العقارات الطبيعية فحسب بل يمتد ليشمل العقارات بالتخصيص.

ب- حق الانتفاع الذي يرد على العقارات بالتخصيص

أورد المشرع الجزائري استثناء في المادة 2/683 من القانون المدني " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا لخدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص " ذلك أن العقار بالتخصيص من حيث طبيعته المادية يمكن نقله من مكان لآخر ولكن القانون وخروجًا عن طبائع الأمور يعتبر تلك المنقولات من العقارات إذا رصدت لخدمة عقار أو استغلاله وعليه فإن نظام العقارات بالتخصيص يهدف إلى المحافظة على قيمة العقار بإلحاق المنقول الذي يسهل حسن استخدام العقار، فمن شأن العقار أن يرفع من قيمته وبالتالي يؤدي إلى تحقيق مصلحة المالك الشخصية من حيث استغلال العقار واستفادته من النتائج التي تترتب على اعتبار أن تلك المنقولات عقارات مدينهم، فضلًا عن تحقيقه لمصلحة الدائن ذو الضمان الخاص على عقار مدينه.

شروط اعتبار المنقول بطبيعته عقار بالتخصيص :

1- وجود منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.

2- أن يكون مالك العقار والمنقول شخصًا واحدًا.

3- أن يرصد المنقول لخدمة العقار.

ويتم رصد المنقول لخدمة العقار من المالك شخصيا أو من نائبه أو وكيله أو الوصي أو القيم عليه أو الحارس القضائي على أمواله أو بوساطة الحائز للعقار بنية التملك، فيجب أن يرصد المنقول لخدمة العقار لا لخدمة مالك العقار حتى يعتبر عقارا بالتخصيص ويجب أن لا يكون التخصيص عرضيا أي لمدة محددة وإنما بشرط أن يكون التخصيص دائما، وينتهي التخصيص إذا انقطع رصد المنقول عن خدمة العقار وذلك ببيعه مثلا لأن المنقول لا ينفصل عن العقار الذي رصد لخدمته أو استغلاه لأنه ملحقا في الأحكام القانونية بالعقار الموضوع فيه.

أما في إطار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في إطار القانون 19/87 نجد أن المعدات والأدوات الفلاحية والمواشي وغيرها من المنقولات الموجودة على الأراضي التي تمارس فيها المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية حق الانتفاع، ونجد أن هذه المنقولات يتم التنازل عنها بصفة مطلقة بموجب عقد بيع كما تنص عليه المادة 07 من القانون 19/87 "تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لخدمة المستثمرة ماعدا الأرض...."

من خلال ما تقدم نجد أن هذه الممتلكات العقارية والمنقولة الموجودة على هذه الأراضي الفلاحية محل حق الانتفاع الدائم يتم التنازل عنها بمقابل مالي ما عدا الأرض التي تبقى ملك للدولة، لذلك يجد صفة العقار بالتخصيص في هذه المنقولات بالرغم من أنها مرصودة لخدمة العقار لان شرط وحدة مالك العقار والمنقول منعدم وبالتالي لا تعتبر عقارات بالتخصيص.

ثانيا: الثمار المتولدة عن العقار المنتفع به

إن حق الانتفاع لا يخول للمنتفع حق استعمال الشيء المنتفع به فحسب بل يمتد للحصول على ثماره عن طريق استغلاله و استعماله¹ لذلك كان وجوبا إعطاء تعريف للثمار وثانيا تحديد تاريخ استحقاقها الذي يختلف بحسب السند المنشئ لها و ثالثا كيفية تحديد نصيبها الذي يمتاز بمميزات خاصة.

أ- تعريف الثمار: عرفها المشرع الجزائري في المادة 676 السالفة الذكر وهي أن للمالك الحق في الثمار والمنتجات إلى جانب امتلاكه للعقار نفسه، فلا أهمية للترقية بين هذين النوعين (الثمار والمنتجات) من وجهة نظر المالك وهذا بخلاف ما إذا انتقلت حيازة العقار إلى شخص آخر كالمنتفع فانه ينصرف حقه في الحصول على الثمار دون المنتجات كما ورد في المادة 846 من ق.م.ج " الثمار الشيء المنتفع به تكون للمنتفع به بقدر مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 839 " والصحيح هو المادة 852 وليس 839 المحال عليها نجدها بالتزام المالك الذي سيرد ملكه بأن يدفع الى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة وليس لهذا النص علاقة بثمار الشيء المنتفع به في المادة 582² ولكن المثير للاهتمام هو أن المشرع الجزائري لم يضع تعريف للثمار والمنتجات الذي يمكننا من خلاله استخلاص معيار التفرقة بينهما، فبالرغم من ذلك هناك عدة محاولات فقهية حاولت تعريفها، فتعرف الثمار عادة عند الفقه بأنها (ما ينتج عن شيء بشكل دوري دون المساس بجوهرة أو انتقاص من مادته) أما المنتجات (ما يتولد عن الشيء في مواعيد غير دورية أو يترتب على أخذه الانتفاع من مادة الشيء).

¹ المادة 676 من ق.م.ج " للمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك "

² - الصحيح هو المادة 552 من ق.م.ج وليس 839.

فالثمار هي ايراد العقار أما المنتجات فتعتبر من اصل ولذلك تبقى للمالك ولو أن العقار رتب عليه حق انتفاع، لكن هذين التعريفين اعتمدا على معيار زمني متمثل في صفة دورية ومعيار مادي متمثل في انه لا ينقص من كيان العقار وبالتالي لا يمكن الجزم بأتهما معياران للترقية بصفة مطلقة، لأنه يمكن لبعض المنتجات أن تتحول إلى ثمار بسبب تخصيص العقار الناتج عن إرادة المالك فيسمى بالثمار بالتخصيص.

بعد أن تعرضنا لمعنى الثمار والفرق بينها وبين المنتجات نجد أن حق الانتفاع يخول للمنتفع سلطة تملك الثمار بجميع أنواعها سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية .

1- الثمار الطبيعية والتي تنتج من العقار بفعل الطبيعة دون تدخل الإنسان (الكلاً)

2- الثمار الصناعية ويطلق عليها أيضا المستحدثة فهي التي يتدخل الإنسان في إنتاجها (المحاصيل الزراعية)

3- الثمار المدنية ويقصد بها ما يفعله العقار من دخل نقدي بمقتضى عقد يلتزم فيه شخص بأدائه نظير انتفاعه بالعقار (كإيجار المباني)

وإذا كانت التفرقة بين نوعي الثمار الطبيعية والصناعية لا ترتب أي نتائج قانونية فإن التفرقة بين الثمار المادية والثمار المدنية من جهة أخرى له أهمية فيما يتعلق بتعيين الوقت الذي يعتبر فيه الثمار مقبوضة لا مكان القواعد التي تخول الشخص الحق في الثمار التي يقبضها¹.

ب- تاريخ استحقاق المنتفع للثمار : يختلف تاريخ استحقاق المنتفع للثمار بحسب السند المنشأ لحق الانتفاع لكن فيما يخص حق الانتفاع القانوني فان القانون هو الذي يحدد بداية تاريخ انطلاق استحقاق

¹ - منصور مصطفى منصور: حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة عبدو هبة عابدين، مصر، 1965 ص 28 و29.

المنتفع للثمار، حيث يراعي فيه الأحكام القانونية المطبقة على كل حالة من حالات اكتساب حق الانتفاع القانوني إذا تم اكتساب حق الانتفاع العقاري بعقد فان تاريخ انطلاق استحقاق المنتفع للثمار يكون من تاريخ إشهار الحق في السجل العقاري باعتباره حقا عينيا أصليا واردا على عقار، إذ لا تنتقل ملكية الحقوق العينية الواردة على العقار فيما بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وخاصة الشهر العقاري حسب المادة 793 من ق.م.ج "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

أما في حالة اكتساب حق الانتفاع بموجب عقد هبة والذي يعتبر من عقود التبرع فإنه لا يكفي لانعقاده تطابق الايجاب والقبول خاصة إذا ورد على عقار، فإنه يخضع لصحته للشكلية الرسمية ولانتقال هذا الحق العيني فهو الآخر يخضع لإجراءات الشهر العقاري ويكون للموهوب ثمار العقار الموهوب له من وقت الهبة طبقا لأحكام المادة 1/206 من قانون الأسرة "تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحياة أو مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات".

أما إذا تم اكتساب حق الانتفاع بالشفعة فان تاريخ استحقاق الشفيع للثمار اختلفت الآراء على الوقت الذي يتملك فيه الشفيع العقار، إذ هناك من يرى أن تاريخ تملك الشفيع للثمار هو وقت البيع وهناك من يرى أن وقت تملكها هو وقت الحكم بسند الملكية¹، وبما أن الشفعة تعد سببا من أسباب كسب حق الانتفاع العقاري فان للمنتفع (الشفيع) الحق في ثمار العقار المنتفع به إذ به من وقت

¹ - علي علي سليمان: مرجع سابق ص، ص 238 و 239.

الحكم، هذا ما تم استخلاصه من نص المادة 803 من ق.م.ج " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا ملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري ".¹

وفي حال امتلاك حق الانتفاع عن طريق التقادم المكسب، فمن المفروض أن الحائز لا يستحق من الثمار إلا ما قبضه وهو حسن النية، ولكن يبرز لأثر الرجعي للتقادم، ذلك أن الحائز يعتبر مالكا للثمار منذ بدء الحيازة ولو كان سيء النية.

إذا كانت نقطة انطلاق استحقاق المنتفع للثمار المتولدة عن العقار المنتفع به يثير مشاكل فان تاريخ انتهائه لا يثير أي إشكال، لذلك نتساءل عن النطاق الزمني الذي تتحدد به الثمار التي تكون للمنتفع، بمعنى آخر كيف يكسب المنتفع الثمار في القانون الجزائري وهو ما سنتطرق إليه في الفقرة ج التالية.

ج- كيفية اكتساب المنتفع للثمار : للمنتفع كسب الثمار بجميع أنواعها سواء كانت طبيعة أو صناعية أو مدنية كما هو منصوص عليه في المادة 846 من ق.م.ج " ثمار الشيء المنتفع به تكون للمنتفع بقدر مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 839¹ " إذن الحكم الوارد في هذا النص القانوني هو حكم عام يطبق على جميع الثمار سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية إذ أن المنتفع يكون له الحق في ثمار العقار بنسبة مدة انتفاعه أي انه يكتسب الثمار يوما فيوما بنسبة مدة الانتفاع، ذلك أن هذه القاعدة سهلة التطبيق بالنسبة للثمار المدنية لحساب ما يستحقه المنتفع من هذه الثمار بحيث إذا بدأ الانتفاع وكان العقار مؤجرا لا يكون للمنتفع الحق في أن يأخذ الأجرة المستحقة إلا ما يقابل الفترة الواقعة بين تاريخ البدء في الانتفاع وتاريخ انتهائه، وتطبيق هذه القاعدة على الثمار

¹ - المادة 839 خاطئة فالمادة 852 من ق.م.ج هي الصحيحة لأن المادة 839 تتعلق بالتصرفات التي يقوم بها الحائز.

الطبيعية والصناعية لا يخلو من الصعوبة وتجدر الإشارة على أنه إذا ما وجد اتفاق بين مالك الرقبة والمنتفع على حكم الثمار التي لا تخلو من الصعوبة عند بدء الانتفاع أو التي قد توجد عند انتهائه فإنه يجب عليه تطبيق هذا الاتفاق طبقاً لأحكام المادة 106 من ق.م.ج "العقد شريعة المتعاقدين" وفي حالة عدم وجود اتفاق فيكون للمنتفع الحق في ثمار العقار إلا بنسبة مدة انتفاعه¹ طبقاً للمادة 846 من ق.م.ج السالفة الذكر والتي من المفروض أن تحلينا إلى المادة 852 وليس 839 من نفس النص القانوني، حيث تفتن المشرع الجزائري إلى بيان حكم في حالة ما إذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة بزراع قائم عند انقضاء حق الانتفاع حيث تنص على ما يلي "..... وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزراع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجره الأرض عند هذه الفترة من الزمن"، أما بالنسبة للثمار الطبيعية أو الصناعية الموجودة عند بدء الانتفاع نجد أن المشرع الجزائري لم يرد حكماً بخصوصها ويبقى علينا تطبيق مبدأ التوزيع النسبي أي بقدر مدة انتفاعه فلا تكون الثمار حقا خالصا للمنتفع وإنما يتم توزيعها بين المنتفع ومالك الرقبة بنسبة المدة التي كان في حق الانتفاع قائما، والمدة التي لم يكن فيها قائما على أن تحسب التكاليف التي أنفقها المنتفع من البذور والسماذ والعمل² وهذا الاستثناء فيه وجه للعدالة والإنصاف ولقد استقاه المشرع من أحكام الشريعة الإسلامية.

وفي الأخير المنتفع هو الذي يمتلك هذه الثمار لذلك وجب علينا تحديد المعنيين بحق الانتفاع الوارد على عقار نظرا لوجود اختلاف في القانون المدني كما هو عليه في القانون 19/87 المؤرخ في

¹ - عبد المنعم البدرابي: مرجع سابق، ص 288.

² - عبد المنعم البدرابي، مرجع سابق، ص 288 و 289.

1987/12/08 الملغى ، والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية

وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

الفرع الثاني: الأشخاص المعنيين بحق الانتفاع إن وجود حق الانتفاع يقتضي التسليم بوجود الأشخاص

الذي ينسب إليهم هذا الحق، وذلك أن الشخص يعد ركنا أساسيا في الحق أو عنصرا من عناصره،

لذلك اقتضت الضرورة دراسة الأشخاص المعنيين بحق الانتفاع في إطار القانون المدني المنظم لحق

الانتفاع بوجه عام .

الأشخاص المعنيين بحق الانتفاع في إطار القانون المدني:

إن حق الانتفاع يمكن أن ينشأ لفائدة شخص طبيعي أو لفائدة شخص معنوي قادر على

اكتسابه حسب القواعد العامة، رغم أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة في القانون المدني المنظم لحق

الانتفاع بوجه عام على الأشخاص المعنية به، إلا أنه يمكن استخلاصه ضمنا باستعماله لفظ

(المنتفع) فهذا يفيد أن المنتفع قد يكون شخصا طبيعيا، وقد يكون شخصا معنويا.

أ - المنتفع شخص طبيعي: هو كل إنسان يمكنه كسب حق الانتفاع بأي سبب من أسباب اكتسابه

فتثبت للشخص الطبيعي صفة المنتفع إذا توفرت فيه الشروط القانونية التي يقرضها القانون والتي تختلف

بحسب السند المنشأ لحق الانتفاع ، ذلك أنه إذا كان التصرف المكسب لحق الانتفاع عقد بيع أو

مقايضة والذي يعتبر من العقود الدائرة بين النفع والضرر ذلك أن العلاقة التي تربط المنتفع بمالك الرقبة

هي علاقة المشتري بالبائع لذلك يجب توافر في المتعاقدين أهلية التصرف وذلك ببلوغ سن 19 سنة

كاملة والتمتع بقواه العقلية وغير محجوز عليه طبقا لأحكام المادة 40 من القانون المدني.

وإذا كان اكتساب حق الانتفاع بموجب عقد هبة فيكفي أن تتوفر في المنتفع قدرة التمييز سواء كان صبيا مميزا أو سفيها أو ذا غفلة، لأن عقود الهبة من العقود النافعة نفعا محضا، فلا يجوز ترتيب حق الانتفاع لأشخاص متعددين متعاقدين، أي للواحد بعد الآخر ففي هذه الحالة يتعين أن يكون المنتفعين جميعا أحياء يوم إنشاء حق الانتفاع¹ وقد يكونوا مجتمعين، كما يجوز ترتيب حق الانتفاع للحمل المستكن شريطة أن يولد حيا حسب نص المادة 209 من قانون الأسرة "تصح الهبة للحمل شرط أن يولد حيا" وإذا مات بعد ولادته حيا كان لورثته، وإذا ما ولد ميتا بقي حق الانتفاع الوارد على العقار ملك لمالك الرقبة وفي حالة صدور الهبة من الواهب مالك الرقبة في مرض الموت فان هبته تكون في حكم الوصية وفقا لأحكام المادة 209 من ق. الأسرة و يترتب على ذلك إذا كان حق الانتفاع بوجه عام لا تزيد قيمته عن ثلث التركة وقت الموت صحت الهبة سواء كان الموهوب له المنتفع وارث أو غير وارث، إذ تعد وصية فلا حاجة لإجازة الورثة إذا كانت تزيد عن الثلث فلا تصح إلا بإجازة الورثة طبقا للمادة 185 من قانون الأسرة.

وإذا كان التصرف المكسب لحق الانتفاع وصية فيمكن ترتيب حق الانتفاع لأشخاص متعاقبين ولا يجوز الوصية لوارث طبقا للمادة 189 من قانون الأسرة.

أما إذا كان اكتساب حق الانتفاع عن طريق التقادم، فان حق الانتفاع يثبت لكل منتفع حائز للعقار المنتفع به بنية الظهور بمظهر صاحب الحق سواء كان راشدا أو مميزا أو غير مميز إذ يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية حسب نص المادة 809 من القانون

¹ - سوار مُجَدَّ وحيد الدين : مرجع سابق، ص 581.

المدني كما يجوز أن تصح الحيازة بالوساطة إذا كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الائتمار بأوامر فيما يتعلق بالحيازة.

وفي حالة اكتساب حق الانتفاع عن طريق الشفعة فان الشفعة تثبت للمنتفع الشريك في الشيوع لحق الانتفاع، كما تثبت لمالك الرقبة إذا بيع حق الانتفاع الملابس للرقبة¹.

ب - المنتفع شخص معنوي: الشخصية القانونية تسن لمجموعات الأشخاص الطبيعية أو الأموال التي يجمعها غرض واحد وتسمى تلك الأشخاص بالأشخاص المعنوية وتعتبر في نظر القانون كائن قانوني يصلح لتلقي الحقوق وتحمل الواجبات حسب نص المادة 50 ق.م.ج " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون " فالشخص المعنوي يتمتع بالأهلية في مباشرة الحقوق في الحدود التي يعينها عقد انشائه أو التي يقرها القانون.

إن حق الانتفاع يؤدي بالضرورة الى ترتيب آثار قانونية من حقوق ولسلطات والتزامات تقع على عاتق المنتفع في إطار ممارسته لهذا الحق العيني العقاري وهذا ما سنعرض إليه في المطلب الثالث .

المطلب الثالث: سلطات والتزامات المنتفع ومالك الرقبة.

إن حق الانتفاع يخول لمن تقرر له حق الاستعمال والاستغلال، لذلك اعتبر المشرع الجزائري المنتفع المالك لهذا الحق له سلطة الاستغلال والاستعمال بنفسه بصفة مباشرة أو عن طريق الغير بصفة غير مباشرة، وسنتطرق إلى سلطات والتزامات المنتفع في الفرع الأول وكذا سلطات والتزامات مالك الرقبة في الفرع الثاني.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، الجزء (9)، المجلد الثاني، مرجع سابق، ص 1219.

الفرع الأول: سلطات والتزامات المنتفع.

أولاً: سلطات المنتفع: للمنتفع سلطات تمكنه من ممارسة حق الانتفاع فهذه السلطات منها ما يقع على الحق ومنها ما يقع على موضوع حق الانتفاع .

أ-سلطات المنتفع على حق الانتفاع: ذلك أن المنتفع يملك حقا عينيا يمكنه من التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية، فيكون له بوجه خاص الحق في التنازل عنه للغير بمقابل أو بدون مقابل أو يكون محل وفاء بالدين.

1- تنازل المنتفع عن ممارسته لحق الانتفاع لفائدة الغير.

يمكن للمنتفع التنازل عن حقه في الانتفاع لفائدة الغير بمقابل سواء كان ذلك بعقد البيع أو المقايضة كما يمكن له التنازل عنه مجانا عن طريق عقد الهبة مع العلم أنه إذا تم التنازل عن حق الانتفاع بموجب عقد بيع فإن لمالك الرقبة الحق في ممارسة الشفعة المنصوص عليها في المواد 794 الى 807 من القانون المدني. ومع ذلك وانطلاقا من مبدأ حرية المعاملات يمكن للأطراف (مالك الرقبة والمنتفع) أن يتفقوا ضمن بنود العقد على شرط يمنع المنتفع من التصرف في حق الانتفاع .

2- رهن المنتفع لحق الانتفاع: على الرغم من عدم تعرض المشرع الجزائري لرهن المنتفع لحقه ولكن

لما كان هذا الحق عينيا يدخل في ذمة المنتفع فانه يمكن أن يكون محلا لعدة تصرفات قانونية لنفس الطريقة التي يتم التصرف في حق الملكية لذلك يمكن أن يكون حق الانتفاع محلا للرهن¹ لضمان وفاء

بالدين سواء كان رهنا رسميا أو حيازيا , كما يمكن أن يكون حق الانتفاع محل لحق اختصاص أو حق امتياز ففي هذه الحالة يجوز للدائن الحجز على حق الانتفاع .

ب- سلطات المنتفع على موضوع الانتفاع: للمنتفع الحق في الانتفاع بشتى الطرق القانونية, وله في ذلك حق الاستعمال وحق الاستغلال.

1 - حق استعمال الشيء المنتفع به: للمنتفع الحق في استعمال الشيء على النحو الذي أعد من أجله¹ لكن لا يستطيع ان يصل الاستعمال إلى حد الاستهلاك وخصوصا وأنه ملتزم بالمحافظة عليه , ويكون للمنتفع أن يستعمل كل الحقوق التي للمالك الحق في استعمالها ويستعملها كذلك تماما² وعلى المنتفع ان يستعمله استعمالا مشرعا و متفقا مع طبيعته و إلا كان للمالك (مالك الرقبة) أن يتعرض على ذلك طبقا لأحكام المادة 847 الفقرة 2 من القانون المدني.

2- حق استغلال الشيء المنتفع به: يحول حق الانتفاع للمنتفع حق استغلال الشيء المنتفع به فيحق له استغلاله بطريقة مباشرة وقد يكون استغلال غير مباشر بموجب تنازل المنتفع لممارسة حق الانتفاع لفائدة الغير .

ثانيا: التزامات المنتفع

رتب المشرع الجزائري على عاتق المنتفع التزامات ناتجة عن طبيعة الوضع الاستثنائي الذي يوجد عليه الملكية الناشئة عن تقرير حق الانتفاع, فهي تترتب في ذمة المنتفع نحو مالك الرقبة بحكم وجوده في حيازته.

¹ . تنص المادة 1/147 من ق م ح " على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلم بها و بحسب ما أعد له وان يديره ادارة حسنة".

² فوج توفيق حسن : مرجع سابق ,ص287.

أ- الالتزامات المادية:

إن ممارسة المنتفع لحقه على الأشياء المنتفع بها قد يهدد بقاء هذا الشيء موضوع حق الانتفاع وتكون ناتجة عن سوء ممارسته لحقه فيلحق أضرارا تمس صاحبه لهذه الأسباب قيد المشرع الجزائري المنتفع بالتزامات ذات طابع أحادي تقع على عاتقه طوال مدة الانتفاع حيث يقع على عاتقه القيام بأعمال الصيانة والحفظ و دفع الضرائب و الرسوم المختلفة , ويلتزم كذلك بالقيام بإصلاحات جسيمة ناشئة عن خطئه لذلك فهذه الأعمال تتطلب تكاليف ضخمة فتصنف إلى نوعين تكاليف معتادة وأخرى غير معتادة ونص على ذلك في المادة 848 الفقرة 1 من القانون الجزائري " يلزم المنتفع أثناء انتفاعه بكل ما يعرف على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة و بكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة، أما التكاليف غير المعتادة و الإصلاحات الجسمية التي لم تنشأ عن خطأ متعمد فإنهما تكون على المالك و يلتزم بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك و إذا كان المنتفع هو الذي قام بالإنفاق، كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع".

إن القانون يلزم مالك الرقبة للقيام بإصلاحات لأن هذا الأخير غير ملتزم بأي التزام نحو المنتفع فيقع على المنتفع إخطار مالك الرقبة بحاجة الشيء للإصلاحات¹ هذا ما تنص عليه المادة 850 من ق.م.ج .

أما بخصوص التكاليف الخاصة بالإصلاحات الجسيمة فيتحملها مالك الرقبة و هو ما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 879 من قانون المديني الجزائري "على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة

¹ المادة 850 من ق م ج " 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 وعليه إخطاره أيضا إذا ادعى أجنبي بحق على الشيء نفسه "

لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم و يجب عليه أن يقوم بجمع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر".

ب. الالتزامات الغير المادية: تتنوع عناصر الملكية بين المالك و المنتفع فلا يستطيع أحد منهما أن يتجاهل الآخر لوقوع حق كل واحد منهما على الشيء موضوع الحق ، فالمنتفع يتمتع بالجانب المادي من الملكية المتمثلة في حق الاستغلال و الاستعمال، أما مالك الرقبة فبقي له الجانب المجرد و الممثل في الرقبة، و لهذا أوجب القانون على المنتفع التزامات ذات طابع غير مادي تجاه مالك الرقبة خلال مدة الانتفاع.

و نظرا لعدم حصر ممارسة حق الانتفاع في شخص المنتفع في ممارسة حق الانتفاع سواء على العقارات المملوكة للخوادم أو على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة اقتضت الضرورة دراسة هذه الالتزامات غير المادية.

حيث تنص المادة 1/847 من قانون مدني الجزائري "على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها و حسب ما اعد له و أن يديره إدارة حسنة"، هذه المادة تشير إلى مبدأ احترام تخصيص العقار لكن هناك استثناءات واردة على مبدأ احترام المنتفع لتخصيص العقار على الرغم من اتفاق الفقه و التشريع على وجوب احترام المنتفع لتخصيص العقار المنتفع به في إطار العقارات المملوكة للخوادم إلا أنه يمكن أن تكون عوامل تؤثر في ممارسة المنتفع لحقه فتؤدي به إلى العدول عن هذا المبدأ إما لوجود اتفاق بين المالك و المنتفع و أما لحدوث ظروف طارئة تستوجب التغير حسب نص المادة 845 قانون مدني جزائري "يراعي في حقوق المنتفع و التزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد التالية" فالإرادة هي التي تحدد في هذه الحالة طبيعة النشاط و هنا لا داعي للبحث عن

تخصيص العقار بمقتضى المعيار الموضوعي أو المعيار الشخصي كأن يتفق الأطراف على تخصيص ارض زراعية لزراعة الأرز ، حال أنها قبل تقريرها الانتفاع كانت معدة لزراعة القمح مثلا ، و هناك ظروف طارئة تتطلب التغيير في حالة حدوث كوارث طبيعية فأصبحت الأرض غير صالحة لزراعة الحبوب مثلا فإن المنتفع تبعا لهذه الظروف يستطيع أن يغير نشاطه إلى نشاط آخر، فاحترام المنتفع لتخصيص العقار ما هو إلا نتيجة انتهاجه لسلوك الرجل المعتاد طبقا لنص المادة 849 قانون المدني الجزائري التي تنص على أن المنتفع يلتزم بأن يبذل من العناية في حفظ العقار ما يبذل الشخص المعتاد ، فالتزامه هو التزام قانوني راجع إلى وجود عقار بين يديه محمل بحق عيني لمالك الرقبة فلا يطالب بالمحافظة وصيانة العقار المنتفع به، بل يجب عليه بذل عناية الرجل اليقظ الحريص و لا يجوز له أن ينزل بعناية إلى أقل ما يفعل الرجل العادي¹ ، فيسأل في حال انحرافه عن السلوك المألوف للشخص المعتاد² فيمتاز هذا السلوك من انه معيار ذو صبغة مجردة و يرتب نتائج تلزم المنتفع القيام بكل ما من شأنه حفظ العقار و بقاءه ، حيث يقع عليه المبادرة بإخطار المالك بكل ما يعترض العقار من أخطار، و يدخل في هذه الالتزامات كذلك قيام المنتفع بتجديد التامين الذي سبق للمالك أن أبرمه على العقار و دفع الأقساط طول مدة الانتفاع.

وإذا كان سوء الاستعمال الذي يمارسه المنتفع خطر على العقار إلى حد يستوجب إسقاط حق الانتفاع، فان لمالك الرقبة الحق في اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة والمطالبة بإسقاط حق الانتفاع ولاسيما إذا تعرض العقار إلى تخريب أو إهمال، لكن هذا الحق يخضع للسلطة التقديرية للقاضي³

¹ - عبد المنعم البدرأوي: مرجع سابق، ص 300.

² - عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط، الجزء (9)، المجلد الثاني، مرجع سابق، ص 1254

³ - عبد المنعم فرج الصدة، مرجع سابق، ص 904.

فالقاضي وبحسب خطورة الظروف يقوم بتحديد الجزاء الذي يوقعه على المنتفع فله أن يتخذ أمرا أكثر منه بان يحكم باحتفاظ بحق الانتفاع وذلك قبل إنتهائه ويجوز للدائن المرتهن الحاجر على حق الانتفاع وبيعه بالمزاد العلني واستفاء حقه.

الفرع الثاني: سلطات والتزامات مالك الرقبة

إن مالك الرقبة يعتبر صاحب حق عيني وارد على عقار موضوع حق الانتفاع فيتعلق بحق الملكية الذي يتحول إلى حق في الرقبة وهذا التحول يظهر في شكل التزام عيني يقع على عاتقه ومن جهة أخرى لا يوجد أي التزام إيجابي يقع كاهل مالك الرقبة في مواجهة المنتفع صاحب حق الانتفاع.

أولاً: سلطات مالك الرقبة

رأينا أن حق الملكية يتفرع إلى فرعين فيثبت لمالك حق الانتفاع الاستغلال و الاستعمال بينما يثبت لمالك الرقبة حق التصرف أي يظل يحتفظ بحق الرقبة فسلطاته تكون ضيقة مقارنة بسلطات مالك الملكية التامة بسبب وجود سلطات واسعة لمالك الانتفاع كما تم التطرق إليه سابقاً.

أ- سلطات صاحب العقار على ملكية الرقبة

لمالك الرقبة حق التصرف فيها ببيعها أو هبتها أو يوصي بها أو يرهنها إلى غير ذلك من التصرفات القانونية دون أن يلحق هذا التصرف ضرراً بحق المنتفع ، كما هو متفق عليه فقها و في التشريعات المقارنة¹ فتنقل تبعاً لذلك حقوق مالك الرقبة المتصرف إلى مالك الرقبة الجديد، فيصبح مالكا للعقار ملكية تامة بعد انتهاء حق الانتفاع ، ذلك أنه إذا بيعت كل الرقبة الملازمة لهذا الحق أو بعضها تثبت الشفعة لصاحب حق الانتفاع حسب نص المادة 795 ق.م.ج "تثبت حق الشفعة لصاحب حق

¹ المادة 54 من قانون الملكية العقارية اللبناني "إذا باع صاحب الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع فالبيع لا يغير حق المنتفع السنيء

النية ، بل يظل المنتفع يتمتع به ما لم يتنازل عنه تنازلاً صريحاً"

الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها"، ومالك الرقبة حق مباشرة الدعاوى القضائية التي تتعلق بالرقبة كرفع دعوى الاستحقاق، دعاوى الحيازة، دعوى القسمة، دعوى تعيين الحدود، فإذا كان هناك دعوى تتعلق بالرقبة و الانتفاع معا ، ودخل المنتفع وحده فيها خصما ، كان على الخصم الآخر أن يدخل مالك الرقبة خصما في الدعوى حتى يكون الحكم ساريا في حقه وإذا تعلق النزاع بملكية الرقبة فحسب فلا يكون هناك ثمة ما يدعو إلى إدخال المنتفع خصما في الدعوى.

ب- سلطات مالك الرقبة على العقار موضوع حق الانتفاع

إن المشرع الجزائري مكن مالك الرقبة من سلطات على العقار موضوع حق الانتفاع فمن جهة له حق في مراقبة العقار المنتفع به و من جهة أخرى له الحق في المنتوجات ذلك أن حقه في مراقبة العقار و المحافظة على ملكيته حيث أنه يمارس التصرفات الضرورية سواء كانت قانونية أو مادية لضمان سلامة العقار المنتفع به ، دون المساس بحق المنتفع فله أن يقوم بالإصلاحات في العقار حتى ولم يوافق المنتفع وله حق رفع دعوى بخصوص سلامة العقار لأن المنتفع ملتزم التزام قانوني بصيانة العقار و عنايته مدة حق الانتفاع ، أما في إطار القانون 19/87 فتتولى الدولة عن طريق مديريات الفلاحة على مستوى الولايات تحت سلطة الوالي بصفته ممثل الدولة القيام بزيارات و تفتيشات لمعاينة المخالفات ورفع التقارير إلى الوالي لاتخاذ الإجراءات و التدابير اللازمة ، كما أن لمالك الرقبة الحق في المنتوجات عدى الثمار التي هي من نصيب المنتفع غير أنه لا يكفي اتفاق على بيع العقار موضوع حق الانتفاع ، ولا يكفي كذلك تعيين ثمن البيع باعتبارهما من العناصر الأساسية لقيام عقد البيع لا يثير إشكال و إنما ما يثار بالضرورة

هي عملية توزيع ثمن بيع العقار ، فنجد أن توزيع ثمن بيع العقار يخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع ، اعتمادا على معايير تساعد على توزيع ثمن البيع بين أصحاب الملكية المجزأة ، وإذا تمت عملية بيع الملكية العقارية التامة فان الذي قام بالبيع هو الذي يتحمل تبعه هذا البيع من التزام بضمان العيوب الخفية ، ضمان استحقاق العقار حسب القواعد المنظمة لعقد البيع إذا كانت هذه هي السلطات التي تتمتع بها مالك الرقبة فما هي التزاماته و هو ما سنتعرف إليه في الفقرة الثانية.

ثانيا: إلتزامات مالك الرقبة

لا يوجد أي التزام ايجابي لمالك الرقبة اتجاه مالك حق الانتفاع وذلك راجع إلى غياب المصالح المشتركة بينهما.

أ- غياب الإلتزام بعمل: من البديهي أنه لا توجد أي التزامات ايجابية في ذمة مالك الرقبة اتجاه المنتفع على خلاف المؤجر الذي يقع عليه عدة التزامات ناشئة عن عقد الإيجار اتجاه المستأجر ، فننحصر هذه الإلتزامات في تسلم عقار المؤجر وصيانه و التزام بضمان العيوب الخفية في عقار المؤجر وكما كان حق الانتفاع الذي يتمتع به المنتفع حقا عينيا فانه لا توجد التزامات شخصية في ذمة مالك الرقبة نحو المنتفع ، فله سلطة مباشرة على العقار لا يحتاج إلى تدخل مالك الرقبة عند استعمال أو استغلال العقار ، فعلا هذا الأخير أن يترك العقار في يد المنتفع وقد تترتب التزامات شخصية على عاتق مالك الرقبة نحو المنتفع إذا رتب المالك حق الانتفاع العقاري بعوض كالتزام بضمان التعرض و الاستحقاق لكن هذا الإلتزام يترتب بموجب العقد و ليس بموجب الانتفاع¹.

¹ د/عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الجزء التاسع ، المجلد الأول ، مرجع سابق ، ص 1263 .

ب- التزام مالك الرقبة بعدم الإساءة لحقوق المنتفع

القاعدة العامة أنه لا يجوز لمالك الرقبة أن يقوم بأي فعل من شأنه أن ينقص أو يعطل حق المنتفع ذلك أن المنتفع يتمتع بحق عيني مستقل عن حق مالك الرقبة وبالتالي لا يجوز لأي كان أن يتعدى عليه وهذا ما كرسه القضاء الفرنسي ، وعليه لا يجوز لمالك الرقبة دون موافقة المنتفع أن يدخل تعديلاً في العقار موضوع حق الانتفاع ، كما لا يجوز القيام بنايات جديدة أو بهدم البناء الموجود ، غير أن هذا المبدأ لا يمكن الأخذ به لأن مالك الرقبة هو المالك الأصلي للعقار المنتفع به فعليه أن يحافظ على سلامته وله أن يقوم بالإصلاحات الجسيمة حتى ولو لم يقبل المنتفع.

المبحث الثاني

انقضاء حق الانتفاع

تحدث هناك أسباب قد تهدد بانقضاء حق الانتفاع وقد تؤثر سلباً ومباشرة على بقاء هذا الحق فيؤدي إلى انقضائه ، ذلك أن هناك أسباب عادية ينقضي فيها حق الانتفاع وهناك أسباب عرضية أو غير عادية كما ينفرد حق الانتفاع الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بأسباب القضاء خاصة رغم أنه يعتبر حق انتفاع دائم.

المطلب الأول: الأسباب العادية لانقضاء حق الانتفاع.

إن الأسباب العادية لانقضاء حق الانتفاع تتمثل في حلول الآجال أو بموت المنتفع أو بالتقادم الفرع

الفرع الأول: انقضاء حق الانتفاع بحلول الآجال أو بموت المنتفع

إن المنتفع و صاحب الرقبة قد يتفقا على مدة معينة ينتهي فيها حق الانتفاع وذلك في العقد المنشأ لحق الإنتفاع ، إذ ينتهي هذا العقد تلقائياً بمجرد حلول الآجال بقوة القانون وهو ما ذهب إليه

المشروع الجزائري في نص المادة 852 من ق م ج "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الآجال المعين" وإذا توفي المنتفع قبل انتهاء المدة المحدد في العقد فتنتهي بموت المنتفع لأنه لا يمكن أن يطول بقاء الانتفاع إلى ما بعد موت المنتفع فهو الأجل الأقصى لإنقضاء حق الإنتفاع فأقصى حد لبقاء حق الانتفاع هو حياة المنتفع لذلك يطلق عليه بالارتفاق الشخصي¹ و المقصود من ذلك أن حق الانتفاع يعد اقتطاعا من سلطات المالك وبتالي يشكل عبء على الملكية لذلك نص المشروع الجزائري في نص المادة 852 من ق م ج على انقضاء حق الإنتفاع حتما بموت المنتفع ".... فإن لم يعين أجل عد مقرر للحياة المنتفع وهو ينهي على أي حال بموت المنتفع قبل انقضاء الأجل المعين".

أما إذا تقرر حق الانتفاع لشخص معنوي فإن هذا الحق يدوم ببقاء الشخص المعنوي إذا لم يحدد له الأجل ، وقد تم الاتفاق في العقد على مدته فينتهي الحق بانقضاء المدة وفي كل الأحوال ينتهي الحق بانحلال الشخص المعنوي ، وإذا كانت الأرض موضوع الانتفاع مزروعة فلا ينتهي حق الانتفاع إلى وقت إدراك الزرع حسب المادة 852 من ق م ج.

الفرع الثاني: التقادم سبب انقضاء حق الانتفاع

بالرجوع إلى المادة 854 ق م ح "ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة 15 سنة " ذلك أن حق الانتفاع حق مؤقت وقد ينتهي بالتقادم المسقط الناتج عن عدم الاستعمال لمدة معينة ، فيسترجع مالك الرقبة كل السلطات فتعود الملكية كاملة إليه. وقد ينتهي حق الانتفاع بوضع شخص يده على حق الانتفاع فيكسبه بالتقادم أو الحيازة وبهذا يفقد المنتفع الأصلي حقه وهذا ما تقضي به المادة 828 من ق م و 827 ويصح أن يضع مالك الرقبة يده على حق الانتفاع العقاري بنية تملكه.

¹ محمد كامل مرسي ، مرجع سابق، ص 548.

المطلب الثاني: الأسباب الغير العادية لانقضاء حق الانتفاع

هناك أسباب غير عادية (عرضية) قد ينتهي و ينقضي بها حق الانتفاع ومنها الأسباب المرتبطة
بنشأة حق الانتفاع وكذا الأسباب المرتبطة بموضوع حق الانتفاع .

الفرع الأول : الأسباب المرتبطة بنشأة حق الانتفاع

تكون نشأة حق الانتفاع غير صحيحة لسببين، إما لأن الانتفاع لا يمكن نشأته لأن مالك الرقبة
لا يملك الشيء موضوع حق الانتفاع أو لان التصرف القانوني المنشئ لحق الانتفاع باطل.

1-نشأة حق الانتفاع على شيء غير مملوك لمالك الرقبة

لصحة نشأة حق الانتفاع يجب أن يكون الشيء مملوكا لمالك الرقبة بمعنى آخر إذا رتب شخص حق
الانتفاع على شيء غير مملوك له يعد هذا الحق منعدما و لا وجود له ، فيعتبر هذا من الأسباب انقضاء
حق الانتفاع .

2-بطلان التصرف المنشأة بحق الانتفاع :

قد يتضمن التصرف المنشئ لحق الانتفاع سببا من أسباب التي تؤدي إلى إبطاله بأثر رجعي
،تطبيقا للقواعد العامة لصحة المعاملات العقارية ، فبطلان التصرف يؤدي حتما إلى إنقضاء الغير
المباشر لحق الانتفاع.

الفرع الثاني: أسباب المرتبطة بموضوع حق الانتفاع والمنتفع

إن هلاك الشيء موضوع الانتفاع يؤثر على ممارسة حق الانتفاع فيعرضه إلى الانقضاء وقد يكون هذا الهلاك ماديا كتهدم العقار أو قانونيا كنزع الملكية للمنفعة العامة¹.

1-الهلاك المادي للعقار المنتفع به: إذا تعرض بناء للهدم أو الحرق فإن هذا الفعل المادي يؤثر على حق الانتفاع ويحد من نطاق ممارسته أو يؤدي إلى إنقضائه نهائيا ، وقد يقع على جزء من العقار كما يمكن أن يقع على العقار بكامله ، ونص على ذلك المشرع الجزائري في المادة 853 ق م ج السالفة الذكر وقد يكون الهلاك راجع إلى خطأ المنتفع أو نتيجة لحادث مفاجئ حسب نص المادة 849" يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله الشخص العادي ... "

والمادة 850 " إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات كبرى مما يجب على المالك أن يتحمل نفقاته ...". فيمكن تأسيس مسؤولية المنتفع إتجاه العقار المنتفع به على أساس المادتين سابقتي الذكر ، ويقع على مالك الرقبة عبء اثبات هذا الخطأ فإذا لم يستطع إثباته فلا مسؤولية تقع على المنتفع.

2-الهلاك القانوني للعقار المنتفع به: إذا نزع الملكية العامة المقررة بموجب القانون قد تعرض العقار المنتفع به إلى الهلاك وهذا الهلاك يسمى بالهلاك القانوني أي بموجب نص قانوني ونزع الملكية هو إجراء إستثنائي في يد الدولة يخرج العقار المنتفع به من نطاق التعامل² ، فيؤثر نزع الملكية في ممارسة حق الانتفاع إما أنه يحد من نطاقها إذا كان النزع جزئيا وإما أن يؤدي إلى انقضائه إذا كان النزع كلي.

3- الأسباب المرتبطة بالمنتفع :

من خلال دراسة أسباب انقضاء حق الانتفاع وخاصة المرتبطة بالمنتفع نجد هناك ثلاثة أسباب :

أ-إنهاء حق الانتفاع بالتنازل:

¹ المادة 853 من ق م ج "ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من شيء الهالك إلى ما قد يقابل قيمته ..."

² توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص310.

أقر المشرع للمنتفع حق التنازل عن حق الانتفاع فيكون هذا التنازل سبب من أسباب انتهاء حق الانتفاع¹ ويقصد بالتنازل هو التخلي أو ترك الحق وليس نقله إلى المالك ، فهناك عدة أسباب تجعل من المنتفع يتنازل عن الانتفاع بإرادة منفردة وقد يكون باتفاق المنتفع و مالك الرقبة ، وقد يقع التنازل باتفاق بين مالك الرقبة و المنتفع تبرعا أو معاوضة ، ولما كان التنازل وارد على حق انتفاع عقاري فلا يحتاج به إلا إذا خضع لإجراءات الشهر العقاري.

ب- انتهاء حق الانتفاع العيني باتحاد الذمة:

على الرغم من أن المشرع الجزائري لم يرد هذا الانتهاء كسبب من أسباب انقضاء حق الانتفاع إلا أنه يعتبر من أسباب انقضاء حق الانتفاع العقاري بوجه خاص، ويستنتج من هذه المرحلة أن حق الانتفاع ينتهي باتحاد الذمة بإجماع ملكية الرقبة في يد المنتفع أو العكس ففي كلتا الحالتين ينتهي حق الانتفاع ويثبت الملكية العقارية الكاملة في يد واحدة هذا ما هو مستقر عليه عند الفقهاء ، وهناك رأي مخالف لما سبق ذكره يذهب إلى أن اتحاد الذمة لا يمكن تصور تحققها في شخص مالك الرقبة ، بحيث إذا عاد الانتفاع لمالك الرقبة بأي سبب سواء معاوضة أو هبة أو تنازل فينتهي حق الانتفاع بهذا السبب ذاته لا باتحاد الذمة مثال: إذا مات المنتفع انتهى حق الانتفاع بسبب الموت لا بسبب اتحاد الذمة .

ج - سقوط حق الانتفاع لسوء استعمال المنتفع به

أقر المشرع في المادة 2/847 التزامات يلتزم بها المنتفع خلال انتفاعه إذا لم يتم بتنفيذها يعرض حقه للسقوط ،وعليه إدارة العقار إدارة حسنة ،ويسلك في ذلك سلوك الرجل المعتاد فليس له استعمال العقار استعمالا غير جائز وللمالك أن يطلب من القاضي إسقاط حق الانتفاع استنادا لسوء استعماله

¹ المرجع نفسه.

وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك وهذا سبب من أسباب السقوط أوجدت التشريع الفرنسي القديم

ونقله عنه القانون الفرنسي الحديث¹.

¹ مُجَدَّ كامل مرسي، مرجع سابق، ص 454.

الخاتمة

حظي حق الانتفاع على غرار الحقوق العينية الأصلية بعناية خاصة من طرف المشرع الجزائري ، كانت هذه العناية كفيلة بتحديد مفهوم هذا الحق و كذا طبيعته القانونية التي تضمنت أسباب كسبه و انتقاله و ما ينجم عن ذلك من آثار قانونية بغرض تأمين حقوق الأطراف المتعاملين به ، و تظهر فعالية هذا الحق في كونه أداة قانونية ناجعة لمعالجة حالات إهمال المالك لاستغلال ملكه ، كون أن الملكية مرتبطة بتحقيق الوظيفة الاجتماعية المنوطة بها و لا ينبغي تعطيل المنفعة العامة الناجمة عن عدم الاستغلال و هو الأمر الذي عمل المشرع الجزائري على تحقيقه من خلال سنه لجملة من القواعد التي تحكم حق الانتفاع تضمنها القانون المدني .

إن أحكام القانون المدني تتسم بصبغة عامة و مجردة في شأن حق الانتفاع ، ذلك أن تقرير حق الانتفاع يخول لصاحبه حقوق و سلطات واسعة ، غير أن ممارسة هذا الحق و تجسيده لا يخضع للإرادة المطلقة للمنتفع بل تكون مقيدة بقيود إلزامية قد تكون اتفاقية أو قانونية ذات طابع مادي أو غير مادي ، لأن حق الانتفاع العيني بشكل عام يدخل في صنف النظم القانونية التي تمنح لصاحبها حق الانتفاع بشيء مملوك للغير، كالإيجار و الوقف اللذان أولاهما التشريع الجزائري بتنظيم دقيق و مفصل و يتجلى ذلك من خلال الأعمال الفقهية و الأحكام القضائية ، ولعل مراعاة طبيعة حق الانتفاع بأوجهه المتعددة انعكست على فكرة الآثار القانونية الناجمة عن التمتع بالحق في شكل التزامات و حقوق وجدناها متباينة هي الأخرى في التشريعات الأخرى.

إن المنتفع ملتزم برد العقار على الحالة التي استلمه عليها إذ كان على المشرع الجزائري فرض التزام قبل إنشاء هذا الحق و المتمثل في تحرير كشف على العقارات يحدد فيها الوضعية المادية له

قبل البدء بالانتفاع ، فتكون التكاليف على المنتفع به حتى لا يقع نزاع في المستقبل بين المنتفع و مالك الرقبة في حالة ضياع الشيء المنتفع به .

في الواقع العملي لا يخلو الإطار القانوني المنظم لحق الانتفاع من الانتقاد كغيره من الأنظمة القانونية الأخرى و نخلص من خلال دراستنا لمختلف جوانب موضوع حق الانتفاع في القانون الجزائري إلى القول أنه رغم الأهمية التي أولاها المشرع لهذا الموضوع بتخصيص فصل كامل له من 14 مادة قانونية من المادة 844 إلى المادة 857 سواء المتعلقة منها بقيام حق الانتفاع و طرق كسبه حتى انتهائه ، إلا أنه ما يمكن ملاحظته أن المشرع رغم كل هذا لم يتوصل إلى وضع قواعد قانونية واضحة شاملة لكل جوانب حق الانتفاع ، و عدم التمييز بين المنقول و العقار في القانون المدني .

ذلك أن أصحاب الرأي المتعلق بحق الانتفاع على العقار يرو بوجود حصر إنشاء حق الانتفاع على الحقوق المذكورة في المادة 847 من ق.م.ج دون سواها ، أما فيما يتعلق بالمنقول فيرى أصحاب هذا الرأي إطلاق إنشاء حق الانتفاع على كل ما يمكن أن تتولد منفعة من المنتفع به سواء كان من الأشياء أم كان من الأموال ، بناء على أن المشرع قد اقر مبدأ حرية التعاقد و أعطى المشرع الحق للمالك في الاعتراض ، و منه أن المشرع فرض على المنتفع الحفاظ على الشيء المنتفع به بأن يستعمله بصورة مشروعة تتفق مع طبيعة هذا الشيء و يجوز أن يشترط المنتفع تخفيف المسؤولية كما له أن يشترط أن تكون العناية التي يبذلها هي عناية الرجل الحريص ، كما قد يشترط مالك الرقبة على المنتفع المسؤولية عن التلف و لو كان بسيط و قد يشترط المالك تشديد مسؤولية المنتفع .

أما المقترحات التي نراها ضرورية تخدم حق الانتفاع في ظل القانون المدني فهي كالآتي:

- تعديل بعض مواد القانون المدني اخص بالذكر المادة 844 و ذلك بإحداث فقرة أخيرة تتضمن الوقف كسبب من أسباب كسب و انتقال حق الانتفاع بالوقف الذي ينشا بنشوء الوقف و يزول بزواله.

- تعديل المادة 798 من القانون المدني بإضافة فقرة أخيرة لا شفعة في الوقف إذا كان الغرض منها ضم ملكية الرقبة إلى حق الانتفاع.

- يجب أن يتضمن القانون المدني نصوصا صريحة تكرس الأحكام التي تفيد الحماية القانونية لهذا الصنف من الأملاك.

- التأكيد على عدم إمكانية اكتساب أصل الأملاك الوقفية بالتقادم مهما طالت المدة حتى تتمتع هذه الأملاك بنفس الحماية المقررة بشأن الأملاك العامة.

- إدراج فقرة تؤكد على إمكانية اكتساب حق الانتفاع بالوقف عن طريق التقادم المكسب من دون الملكية تحقيقا لمفهوم الوظيفة الاجتماعية للملكية.

- إعادة صياغة المادة 846 بالإحالة في آخرها على المادة 852 بدلا من 839 .

- سن قواعد قانونية واضحة شاملة لكل جوانب حق الانتفاع بالتميز بين العقار و المنقول .

- إدراج فقرة في نصوص القانون المدني تنص على تحرير كشف على العقارات يحدد فيها الوضعية المادية له قبل البدء بالانتفاع.

نشير في الأخير أن البحث بإسهام في هذا الموضوع هو الذي سوف يسمح بتبيان و شرح
و إزالة الغموض و الالتباس الذي يكتنف النظام القانوني لحق الانتفاع خاصة و أن الأهمية العلمية
لهذا الموضوع لا تتجلى إلا من خلال استعراض النزاعات التي قد تثور بين المالك
و المنتفع بمناسبة ممارسة حق الانتفاع .

في الأخير نأمل أن تكون دراستنا المتواضعة هذه ذات فائدة في إثراء المكتبات القانونية.

قائمة المراجع

أولا / المصادر :

1-القران الكريم.

2-عبد الرزاق احمد السنهوري، " الوسيط في شرح القانون المدني الجديد" منشورات الحلبي

الحقوقية، بيروت،1998.

3-عبد الرزاق احمد السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بالفقه الغربي، دار إحياء

التراث العربي، بيروت،1954.

ثانيا /الكتب

1-أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية،1997.

2-النشار جمال خليل، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء، دراسة مقارنة بين الفقه

الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999.

3-بدران أبو العينين : تاريخ الفقه الإسلامي ونظرية الملكية والعقود، دار النهضة العربية

بيروت، 1968.

4-توفيق حسن فرج ، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية للطباعة و النشر،بيروت،دون سنة،دون

طبعة.

5-حسن كيره ،الموجز في أحكام القانون المدني ،الحقوق العينية الأصلية ،الطبعة الرابعة،منشأة المعارف

الإسكندرية، 1995.

6-خليل احمد حسن قادة، " الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري"، الجزء الرابع، عقد البيع،

- 7-زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة مع مقارنتها بالقوانين الحديثة و الشريعة الإسلامية ، الجزء الأول، الطبعة الثانية، بيروت، 1967.
- 8-عبد المنعم فرج الصده، محاضرات القانون المدني، الملكية في قوانين البلاد العربية الجزء(5)، أسباب الملكية، شركة مكتبة و مطبعة، مصر، 1966.
- 9-عبد المنعم فرج الصده، " الحقوق العينية الأصلية، دراسة القانون المدني و القانون المصري "، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، 1978.
- 10-عبد المنعم البدرأوي، " الحقوق العينية الأصلية، الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنها و أسباب كسبها"، الطبعة الثالثة، 1968.
- 11-عبد الله مختار يونس، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الإقتصاد، الطبعة الأولى، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1987.
- 12-عرفة عبد الوهاب، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري، مصر، الإسكندرية، 1991.
- 13-عفيف شمس الدين، " الوسيط في القانون العقاري"، الجزء الثالث، بيروت، 1998.
- 14-علي علي سليمان، " ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري "، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.
- 15-ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000.
- 16-مُحَمَّد أبو الزهراء، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية ،دار الفكر العربي،بيروت،1997.

17-مُجَّد حسين منصور، نظرية الحق، ماهية الحق، أنواع الحقوق، الأشياء محل الحق، ميلاد الحق وحمائته وإثباته، الشخصية القانونية، الشخص الطبيعي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.

18- مُجَّد كامل مرسي، " الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية "، دار الفكر العربي، القاهرة، 1977.

19-مُجَّد وحيد الدين سوار، " شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الجزء الأول، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، أسباب الحقوق العينية"، دمشق، 1968.

20-معوض عبد التواب، " المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني"، الجزء (4) و الأخير، الطبعة الرابعة، الإسكندرية، 1998.

21-منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة عبدو هبة عابدين، مصر 1965.

ثالثا / الرسائل و المذكرات .

الرسائل

1-بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2000.

2-جبار جميلة، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة بين القانون المدني والتشريعات الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون، جامعة البلدية، 2011.

مذكرات الماجستير

1- بن ناصر وهيبة ،حق الانتفاع في التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير،علوم قانونية،فرع القانون

العقاري الزراعي،جامعة البليدة،كاية الحقوق ،2001.

2-زواوي فريدة، الحيازة كسبب من أسباب الملكية في القانون المدني الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير

، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 1987.

3- عليوان راضية، حق الانتفاع العيني في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص،

جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001.

4- نادية براهيمية ،الوقف وعلاقته بنظام الأموال في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير،فرع عقود

ومسؤولية،جامعة الجزائر،كلية الحقوق.

5- رابعا / النصوص القانونية

1- القوانين

- القانون المدني ، الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ،العدد 75 لسنة

1975.

- قانون الأسرة، 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، العدد 24 لسنة

1984.

- القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتحيين و واجباتهم، الجريدة الرسمية ،العدد 46 لسنة 1987 ، الملغى

بالقانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الجريدة الرسمية ، عدد 46 لسنة 2010 .

- قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ

في 2008/07/20، الجريدة الرسمية ، عدد 44 لسنة 2008.

- قانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1991.
- الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/12/25 المعدل و المتمم للقانون 25/90 المؤرخ في 1990/12/18 و المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995.

2- المراسيم

- المرسوم التنفيذي 52/89 المؤرخ في 1989/14/18، المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1990.
- المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1990.

الفهرس

01.....	مقدمة.....
06.....	الفصل الأول: ماهية حق الانتفاع
07.....	المبحث الأول: المفهوم العام لحق الانتفاع.....
07.....	المطلب الأول: التعريف اللغوي و الفقهي
07.....	الفرع الأول : التعريف اللغوي
08.....	الفرع الثاني : التعريف الفقهي
11.....	الفرع الثالث : التعريف القانوني
13.....	المطلب الثاني: خصائص حق الانتفاع
13.....	الفرع الأول: حق الانتفاع حق عيني.....
17.....	الفرع الثاني: حق الانتفاع يرد على شيء مملوك للغير غير قابل للاستهلاك.....
23.....	الفرع الثالث : حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع(حق مؤقت).....
27.....	المبحث الثاني : تمييز حق الانتفاع عن باقي الحقوق المشابهة له
27.....	المطلب الأول : تمييز حق الانتفاع عن بعض الحقوق العينية
27.....	الفرع الأول : تمييز حق الانتفاع العيني عن حق الاستعمال والسكن
29.....	الفرع الثاني : تمييز حق الانتفاع عن حق الارتفاق
30.....	المطلب الثاني : تمييز حق الانتفاع عن بعض الحقوق الشخصية
30.....	الفرع الأول : تمييز حق الانتفاع العيني عن الإيجار

31.....	الفرع الثاني: تمييز حق الانتفاع عن الوقف
35.....	الفصل الثاني: آثار حق الانتفاع في القانون المدني الجزائري
36.....	المبحث الأول: نشأة حق الانتفاع
37.....	المطلب الأول: طرق اكتساب حق الانتفاع
37.....	الفرع الأول: المعاملات القانونية كسبب من أسباب اكتساب حق الانتفاع
46.....	الفرع الثاني: الوقائع المادية كسبب لامتلاك حق الانتفاع
52.....	المطلب الثاني: موضوع حق الانتفاع و الأشخاص المعنيين به
52.....	الفرع الأول: موضوع حق الانتفاع
61.....	الفرع الثاني: الأشخاص المعنيين بحق الانتفاع
64.....	المطلب الثالث: سلطات والتزامات المنتفع ومالك الرقبة
64.....	الفرع الأول: سلطات والتزامات المنتفع
69.....	الفرع الثاني: سلطات والتزامات مالك الرقبة
73.....	المبحث الثاني: انقضاء حق الانتفاع
73.....	المطلب الأول: الأسباب العادية لانقضاء حق الانتفاع
73.....	الفرع الأول: انقضاء حق الانتفاع بحلول الأجل أو بموت المنتفع
74.....	الفرع الثاني: التقادم سبب لانقضاء حق الانتفاع
74.....	المطلب الثاني: الأسباب غير العادية لانقضاء حق الانتفاع
75.....	الفرع الأول: الأسباب المرتبطة بنشأة حق الانتفاع

الفرع الثاني: الأسباب المرتبطة بالعقار موضوع حق الانتفاع والمنتفع75

الخاتمة :78

قائمة المراجع :83

الفهرس :88