

جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية_

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

عنوان المذكرة

الإنتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من غير المالك

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في

القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذ

سرايش زكريا

إعداد الطالبتين

لفصيحان يسمينة

خنيش نبيلة

أعضاء لجنة المناقشة

-الأستاذ: بن شعلال حميد.....رئيسا

-الأستاذ: سرايش زكريا.....مشرفا

-الأستاذة: دفوس هند.....ممتحنا

السنة الجامعية

2015/2014

شكر و تقدير

خير ما نبدأ به هو الحمد لله

نتقدم بالشكر الجزيل و العرفان إلى كل من ساهم في مساعدتنا في
انجاز هذا البحث، و نخص بالذكر الأستاذ المشرف على هذا
العمل "الأستاذ سرايش زكريا" الذي ساعدنا و وجهنا إلى غاية إتمام هذه
المذكرة، كما نشكر عمال مكتبات الجامعات: بجاية، جيجل، تيزي
وزو، سطيف، و نشكر كل من ساعدنا في انجاز هذا العمل سواء من
قريب أو من بعيد، كما لا يفوتنا أن نشكر جميع الزملاء و الأصدقاء.

إهداء

الحمد لله رب العالمين الذي بنعمته تتم الصالحات

و الصلاة و السّلام على أشرف المرسلين

محمّد بن عبد الله و على اله و صحبه أجمعين.

أهدي هذا العمل إلى:

من أرضعتني بالحب و الحنان الى رمز الحب و الحياة أمي الحبيبة

و الى أبي العزيز الذي لا طالما انتظر نجاحي

و الى كل الأخوات و أخي

لفصيحة يسمينة

إهداء

الحمد لله الذي أنا لنا درب العلم و المعرفة و أعاننا على أداء هذا الواجب و
وفقنا في انجاز هذا العمل لذلك اهديه إلى أعلى الناس إلى قلبي

-إلى من تفرح لفرحي و تحزن لحزني

-إلى الصدر الحنون، و القلب النابض بالحب

"أمي الغالية"

-إلى من علمني الصبر و التفاؤل في الحياة

-إلى الذي طالما انتظر نجاحي بفارغ الصبر

"أبي العزيز"

-إلى من شاركتهم أجمل أيام حياتي

"إخواني و أخواتي"

خنيش نبيلة

قائمة المختصرات

ق. م. ج: القانون المدني الجزائري.

ق. أ. ج: قانون الأسرة الجزائري.

ق. م. م: القانون المدني المصري.

ق. م. ل: القانون المدني اللبناني.

د. م. ن: دون بلد النشر.

د. س. ن: دون سنة النشر.

د. د. ن: دون دار النشر.

ج. ر، ج. ج: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية.

ص: صفحة.

ط: طبعة.

م: مجلد

مقدمة

يعتبر الانتفاع بالشيء من الحقوق التي يحتكرها المالك كقاعدة عامة، والمقصود بالانتفاع في الموضوع الذي نحن بصدد دراسته، هي القدرة على أحقية الاستفادة من الثمار المدنية الناجمة عن استغلال الشيء المملوك للغير أو بمعنى آخر أحقية تملكها من قبل غير المالك، و الثمار المدنية هي العوائد المالية التي يجنيها الشخص من جراء تأجير الشيء أو عرض خدماته للجمهور بمقابل على أي وجه كان.

و قد يكون استغلال الشيء للحصول على الثمار المدنية من غير المالك بمقابل أو بغير مقابل، أي أن الاستغلال يكون بإبرام عقود واردة على الانتفاع منها: عقد الإيجار، عقود غير مسماة مضمونها الحصول على عوض مالي مقابل استفادة الأشخاص من خدمات معينة.

بناء على ما سبق، يثور البحث حول قدرة الشخص الذي تلقى شيئاً مملوكاً للغير سواء بصفة عقدية أو غيرها، على استغلال الشيء من جهة، وعلى قدرته على الاستفادة من الثمار المدنية الناجمة عن هذا استغلال من جهة أخرى، و بصدد دراستنا للانتفاع بالثمار المدنية من غير المالك نتساءل عن مدى أحقية غير المالك في استغلال الشيء للحصول على ثمار مدنية للاستفادة منها؟

و عليه فإن الإجابة على الإشكالية المطروحة تكتسي أهمية عملية من حيث أن الاستغلال الصادر من غير المالك شائع في الواقع العملي خصوصاً في إطار السكن الترقوي أين يقوم الكثير من المستفيدين منه بتأجير سكناتهم على الرغم من افتقارهم لسندات الملكية، بالإضافة إلى أن الممارسة القضائية تعرف الكثير من النزاعات التي يطرحها هذا الضرب من ضروب الاستغلال، ونحو ذلك يستهدف موضوعنا التصدي لحالات واقعية، لا مجرد حالات مفترض حدوثها.

إضافة إلى أن موضوع هذا البحث يمثل إطار قانوني يجمع بين طائفتين و هما اللذان تتعارض مصالحهما، مما جعل المشرعين بصدّد تنظيمه يحاولون الوصول إلى توازن يحفظ لكل حق حقه، و يكون الانتفاع الصادر من غير المالك بموجب التعاقد بين شخص غير مالك و صاحب حق المنفعة و الغير الذي يصبح منتفعا بالشيء، حيث يتفق الطرفين على بنود العقد إذ أنّ المشرع فسح المجال للمتعاقدين بإبرام العقد وفقا لمبدأ سلطان الإرادة: كالاتفاق على مدة الانتفاع أو على المقابل المالي للشيء المنتفع به إذا كانت المنفعة بمقابل.

كما أنّ العقد المبرم يترتب نتائج قانونية بين الطرفين و ذلك بمعرفة ما كان الانتفاع الصادر من غير المالك نافذا بين طرفي العقد و يمتد أثره إلى المالك الحقيقي، إضافة إلى حكم التصرف على الشيء الذي قام به الغير إذ يعتبر صاحب حق عيني أو حق شخصي و كذا فيما إذا كانت الاستفادة بالشيء المنتفع به صحيحة أم باطلة.

الجدير بالذكر أنّ هذه المذكرة تتناول أساسا الانتفاع بالثمار المدنية من غير المالك وفقا لنصوص القانون المدني دون غيرها مما نظمته نصوص أخرى، مع أنّ المشرع لم يورد نصوص خاصة متعلقة بالانتفاع بالثمار المدنية من غير المالك، بل نص المشرع على الانتفاع بوجه عام و وردت نصوص قانونية عامة بخصوص ذلك، و على هذا و بصدّد معالجتنا لهذا الموضوع قمنا بإتباع النموذج التحليلي وفقا لما ورد في المراجع من: كتب، مذكرات و التي سبق لها أن تناولت مواضيع لها صلة أو علاقة بموضوع المذكرة إضافة إلى نصوص قانونية.

لهذا قسمنا موضوعنا إلى فصلين أين بيننا في كل منه: حكم الانتفاع بالثمار المدنية من غير المالك، حيث قسمناه كالاتي:

الفصل الأول: الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق العيني

المبحث الأول: الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب حق الانتفاع

المبحث الثاني: الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من قبل الحائز
الفصل الثاني: الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق غير العيني
المبحث الأول: الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق الشخصي
المبحث الثاني: إيجار ملك الغير

الفصل الأول

الإنتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب

الحق العيني

الفصل الأول

الانتفاع المفضي لثمار المدنية الصادر من صاحب الحق العيني

يعد الانتفاع حق عيني أصلي يخول لصاحبه حق استعمال و استغلال ا لشيء المنتفع به، عليه فان الانتفاع لا يصدر دائما من طرف مالك الشيء، و إنما يمكن لصاحب المنفعة بموجب الحق العيني الذي يملكه أن يمنح حق الانتفاع لمصلحة غيره،حيث يكتسب المنتفع الحق العيني عن طريق إبرام عقود لمدة زمنية معينة.

يستطيع صاحب المنفعة بموجب الحق العيني القيام ببعض التصرفات الواردة على الانتفاع و لهذه الأخيرة نتائج فيها مصلحة للمنتفع و الغير، و هذا ما يسمى بالانتفاع الصادر من غير المالك بمعنى انه يمكن لصاحب الحق العيني إن يقوم بتصرف وارد على انتفاع لمصلحة الغير، و عليه فان دراستنا للانتفاع بالثمار المدنية من صاحب الحق العيني في هذا الفصل يشمل الانتفاع بالثمار المدنية من صاحب حق الانتفاع في(المبحث الأول)و الانتفاع بالثمار المدنية من قبل الحائز في(المبحث الثاني).

المبحث الأول

الانتفاع المفضي لثمار المدنية من صاحب حق الانتفاع

ليس المالك فقط من يكون له حق منح حق الإنتفاع على ماله لمصلحة غيره، وإنما يكون هذا الحق كذلك لكل صاحب حق منفعة، و عليه يشمل هذا المبحث دراسة تحديد صاحب حق الانتفاع في (المطلب الأول) و حكم الانتفاع بالثمار المدنية من صاحب حق الانتفاع في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تحديد صاحب حق الانتفاع

يشمل هذا المطلب دراسة تعريف صاحب حق الانتفاع في (الفرع الأول)، و أصحاب الحقوق العينية في (الفرع الثاني) و أسباب اكتساب حق الانتفاع في (الفرع الثالث) و أخيرا آثار حق الانتفاع في (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تعريف صاحب حق الانتفاع

يعد حق الانتفاع حق متفرع عن حق الملكية إذ يحصل عليه الشخص بواسطة عقد شرعي أو بالاتفاق بين الطرفين، و عليه سوف نقوم بتعريف صاحب حق الانتفاع طبقا للقانون و الفقه كما سنميز حق الانتفاع عن حق المستأجر.

أولا: التعريف التشريعي لصاحب حق الانتفاع

لم ينطرق المشرع الجزائري إلى تعريف صاحب حق الانتفاع و لا تعريف حق الانتفاع بل اكتفى بذكر أسباب كسب حق الانتفاع و الآثار المترتبة عنه على عكس التشريعات المقارنة

كالتشريع اللبناني حيث عرف المشرع اللبناني حق الانتفاع في المادة 13 ق م ل القديم على انه "هو حق للمنتفع في استعمال ملك غيره و استغلاله"¹ غير أن هذا التعريف على انه أوسع مما يجب فهو يشمل أيضا حق الشخص في الانتفاع بملك الغير و استغلاله فيدخل حق المنتفع كما يدخل حق المستأجر و حق المحتكر.²

ثانيا: التعريف الفقهي لصاحب حق الانتفاع

تطرق الفقه الفرنسي إلى إعطاء تعريف لحق الانتفاع حيث يعتبر التعريف الأقرب إلى الدقة الصواب، حيث عرفه على النحو التالي "حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، يشترط الاحتفاظ بذات الشيء لرده لصاحبه عند نهاية حق الانتفاع، الذي ينتهي حتما بموت المنتفع".³

بخصوص هذا التعريف يميز حق المنتفع عن حق المستأجر بعينه حق المنتفع، و يميز حق المنتفع عن حق المحتكر بانتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع، و هذا راجع إلى ظروف المعاملة و نية المتعاقدين لمعرفة ما إذا كان الحق حق انتفاع أو كان حقا عينيا آخر، أو حقا شخصيا بالانتفاع بملك الغير،⁴ وعلى هذا الأساس فان لحق الانتفاع جملة من الخصائص المتمثلة في:

- أنه حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية و عليه فهو يخول صاحبه ميزتي التقدم و التتبع.

- أنه حق يخول لصاحبه سلطتي استعمال و استغلال الشيء المملوك للغير و عليه فان سلطة التصرف تبقى لمالك الشيء.

¹ - المادة 13 من القانون الأردني لعام 1976، منشور على الموقع الإلكتروني: www.PLC.gov.ps
² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص. 1200.
³ - المرجع نفسه، ص. 1201.
⁴ - المرجع نفسه، ص. 1200-1201

-حق الانتفاع حق مؤقت فينتهي بحلول اقرب الأجلين الموت و المدة المحددة له، وعليه فهو يرد على الأشياء التي لا تتغير باستعمالها لان المنتفع يكون ملزما برد الشيء عند انتهاء حقه.¹

ثالثا: تمييز حق الانتفاع عن حق المستأجر.

يجب عدم الخلط بين حق الانتفاع و الإيجار، فحق الانتفاع باعتباره حقا عينيا يثبت له جميع خصائص الحق العيني، فهو يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء تمكنه من الاستفادة أو الانتفاع بمنافع الشيء دون وساطة من شخص آخر، كما يتمتع صاحب حق الانتفاع بحق الأفضلية و حق التتبع.²

أما حق المستأجر فإنه يعتبر حقا شخصيا، فالمستأجر دائن للمؤجر فلا يستطيع الانتفاع بالعين المؤجرة إلا بواسطة المؤجر الذي يقع على عاتقه الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، و يترتب على ذلك انه إذا ورد حق الانتفاع على عقار اعتبر مالا عقاريا، و بالتالي يجوز رهنه رهنا رسميا و من ثم يخضع للشهر.

يأخذ بعين الاعتبار الطبيعة المؤقتة لحق الانتفاع، على عكس حق المستأجر يعتبر مالا منقولاً و لو كانت العين المؤجرة عقارا. فلا يجوز لرهنه رهنا رسميا،³ كما إن للمنتفع بعقار إن يدافع عن حيازته لحقه بجميع دعاوى الحيازة طبقا للقواعد العامة دون حاجة لنص خاص في ذلك. أما المستأجر فإنه يستعمل دعاوى الحيازة للدفاع عن حقه الشخصي على سبيل الاستثناء.

الفرع الثاني

أصحاب الحقوق العينية

إن الانتفاع الصادر من صاحب الحق العيني كما سبق الإشارة إليه إذ قد يكون صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الاستعمال.

¹- علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، ط الثامنة، دار الثقافة و التوزيع، الأردن، 2011، ص.196.

²- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص.114.

³- المرجع نفسه، ص.114.

أولاً: صاحب حق الانتفاع

يمثل صاحب حق الانتفاع الشخص المنتفع بثمار العين، حيث أن حق الانتفاع حق عيني يخول لصاحبه سلطتين من سلطات الحق العيني و هما الاستعمال و الاستغلال، حيث ينتهي هذا الحق بوفاة المنتفع كما ينتهي بانتهاء مدة حق الانتفاع¹، و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 852ق م ج "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فان لم يعين الأجل عد مقرر لحياة المنتفع، و هو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين...".²

ثانياً: صاحب حق الاستعمال

قد يكون صاحب الحق العيني هو صاحب حق الاستعمال و حق السكن حيث يقع الانتفاع على حق الاستعمال و حق السكن، أو عليهما معاً، و ذلك إن المشرع أراد الربط بين حق الانتفاع و بين هاذين الحقين³، و هذا تطبيقاً لنص المادة 857ق م ج التي تنص على انه "تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال و حق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هاذين الحقين، و ذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة".⁴

إن المشرع الجزائري أراد أن يبين أن الانتفاع هو حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير و استغلالها، حيث أراد القول انه يصح أن يكون الانتفاع مقصوراً على الاستعمال فقط و هذا هو حق الاستعمال كما يمكن أن يقتصر على السكن فقط و هو حق السكن⁵، مع العلم أن حق الاستعمال يرد على العقارات كما يرد على المنقولات في حين أن حق السكن لا يرد إلا على العقارات المعدة للسكن.⁶

²- رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1996، ص. 132.

³- أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن التقنين المدني، معدل و متمم.

⁴- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص. 209.

⁵- أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

⁶- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص. 209.

⁶- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص. 1202.

الفرع الثالث

طرق اكتساب حق الانتفاع

المشرع الجزائري نص في المادة 844 ق م ج على أسباب اكتساب حق الانتفاع حيث يمكن أن نتعرض و نتطرق إليها في الشكل التالي:

أولاً:العقد

يعدّ العقد السبب الأكثر شيوعاً في كسب حق الانتفاع، و قد يكون العقد منشئ لحق الانتفاع أو ناقلاً له، فيكون العقد منشئ لحق الانتفاع بصورة مباشرة عن طريق ترتيب المالك لهذا الحق للغير على العين التي يملكها، كما يمكن أن يكون بصورة غير مباشرة عن طريق احتفاظ المالك بمنفعة العين و نقل الرقبة للغير،

و قد يكون العقد ناقلاً لحق الانتفاع عندما يقوم المنتفع بنقل حقه في الانتفاع إلى غيره سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل مثل عقي العارية.¹

ثانياً: الوصية

تكون الوصية منشئة لحق الانتفاع عن طريق إيصال المالك بمنفعة العين التي يملكها للغير أو عن طريق إيصاله برقبة العين، و عند وفاته ينتقل حق الانتفاع إلى الموصى له و تبقى الرقبة للورثة في الحالة الأولى و تنتقل الرقبة إلى الموصى له و يبقى حق الانتفاع للورثة في الحالة الثانية مع الإشارة إلى انه لا يمكن أن تكون الوصية ناقلة لحق الانتفاع لان هذا الحق ينتهي بموت صاحبه الموصي².

¹-محمد حسين قاسم، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص.216.
²-رضاء عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، دم ن، 1998، ص.132.

المشرع الجزائري قد أشار إلى الوصية كسبب في اكتساب حق الانتفاع و ذلك في نص المادة 844/2ق م ج التي تنص على انه "...يجوز أن يوصي بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إن كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصي به للحمل المستكن"¹.

بمعنى أن الموصي يوصي بحق الانتفاع لشخصين أو أكثر على التعاقب بحيث إذا انتهى حق الانتفاع الأول بانقضاء مدته أو بموت المنتفع،نشأ حق انتفاع جديد لا صلة له بحق الانتفاع الأول و لا يعتبر استمرارا له لمصلحة الشخص الثاني حتى إذا انتهى حق الانتفاع الثاني بانقضاء مدته أو بموت المنتفع الثاني نشأ حق انتفاع ثالث لا صلة له بحق الانتفاع الثاني لمصلحة الشخص الثالث.

على هذا النحو يمكن الإيضاء لأشخاص متعاقبين ،كما يمكن من باب أول الإيضاء بحق الانتفاع لأشخاص مجتمعين في وقت واحد فيكون حق الانتفاع شائعا بينهم.²

ثالثا: الشفعة

تعتبر الشفعة من أسباب كسب حق الانتفاع و هي عبارة عن حق تملك العقار المبيع أو بعضه و لو كان ذلك جبرا على المشتري بما قام عليه من الثمن و النفقات.

من خلال هذا التعريف فان المشرع الجزائري قد نص على الشفعة في نص المادة 794 ق م ج على انه "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية"³ بالتالي فان الشفعة تثبت لمالك الرقبة في الشيوخ إذ بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،كما يثبت لشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي ،كما يثبت أيضا لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها،و هذا ما جاء به المشرع الجزائري في نص المادة 795 ق م.

¹-أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

²-عبد الرزاق السنهوري،المرجع السابق،ص.1217.

³-أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

استقراء لنص المادة 795 ق م نجد أن حق الانتفاع قائم تم إنشاؤه فيأخذ بالشفعة بعد تمام الإنشاء و تكون الشفعة إذن سببا لكسب حق الانتفاع انتقالا من المنتفع إلى الشفيع ، و لا تعتبر سببا لإنشاء حق الانتفاع ابتداءا إذن فان حق الانتفاع لا يكسب بالشفعة إلا انتقالا. إذن الشفعة لا تنشئ حق الانتفاع و إنما تنقل حق المنتفع إلى منتفع آخر¹، و هذا ما جاء به المشرع الجزائري في نص المادة 844 ق م ج على انه "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة"².

رابعا: التقادم

يعتبر التقادم من أسباب كسب حق الانتفاع، و يقصد بالتقادم هنا التقادم المكسب القصير في العقار. و كذلك التقادم المكسب الطويل في العقار و المنقول.

فالتقادم المكسب القصير في العقار به حق الانتفاع المترتب على عقار و يتحقق ذلك إذا رتب شخص على عقار لا يملكه حق انتفاع لمصلحة شخص آخر حسن النية، فإذا بقي هذا الشخص حائزا لحق الانتفاع خمس سنوات فانه يكسب التقادم القصير، و بذلك يكون التقادم سببا في كسب حق الانتفاع ابتداءا أي في إنشاء حق الانتفاع.

أما التقادم الطويل فيصعب تصوره و وقوعه عمليا بحيث إذا حاز شخص عقار أو منقولا لمدة 15 سنة و هو سيئ النية فالأمر لا يقف بالقول انه حائز على حق الانتفاع فقط و إنما حائز على حق ملكية العقار أو المنقول.³

المشرع الجزائري تطرق إلى التقادم كسبب لكسب حق الانتفاع و ذلك دائما في نص المادة 844 ق م ج "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم...."⁴.

¹-محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص.257.

²-أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

³-عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، 1220.

⁴-أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

الفرع الرابع

أثار حق الانتفاع

تتمثل أثار حق الانتفاع في الحقوق التي يتمتع بها المنتفع و الالتزامات المترتبة في ذمته و التي عادة تكون في السند الذي أنشأ حق الانتفاع و عليه سوف ندرس حقوق المنتفع أولاً ثم في النقطة الثانية ندرس التزامات المنتفع.

أولاً: حقوق المنتفع

إن حقوق المنتفع تترتب وفقاً للعقد المنشئ لحق الانتفاع و المشرع الجزائري نص في المادة 845 على أنه "يراعي في حقوق المنتفع و التزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع..."¹، و تتمثل هذه الحقوق في حق المنتفع في استعمال الشيء، الحق في استغلال الشيء و الحق في التصرف في الشيء المنتفع به.

1/ حق المنتفع في استعمال الشيء

يحق للمنتفع استخدام الشيء طبقاً لما اعد له للحصول على منفعه. فإذا كان الشيء المنتفع به منزلاً فله أن يسكنه أو يأجره لغيره لينتفع باجرة العين، إضافة له فله أن يستخدم كل ما يتصل بالشيء من ملحقات و له الاستفادة من الحقوق المقررة للشيء كحق المرور في ارض الغير.²

2/ حق المنتفع في استغلال الشيء

يحق للمنتفع استغلال الشيء من خلال الحصول على ثمارها أياً كان نوعها طبيعية أو صناعية أو مدنية، و لا يحق له الحصول على منتجاته لأنها تنتقص من الأصل، و قد يكون طريقة استغلال الشيء بنوعين/الاستغلال غير المباشر كما لو قام بتأجير ارض للغير و قام هذا

¹-امر 75-58، المرجع السابق.

²-علي هادي لعبيدي، المرجع السابق، ص.199.

الأخير بزراعتها، كما قد يكون الاستغلال مباشر كما لو تولى المنتفع بنفسه زراعة الأرض للحصول على ثمارها، و على هذا فان ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع طوال مدة انتفاعه.¹

3/ حق المنتفع في بالتصرف بالشيء

يحق للمنتفع أن يتصرف بحقه في الانتفاع بالشيء بالبيع أو الهبة أو يرتب حق عيني عليه كالرهن أو الانتفاع و غير ذلك و هذا استنادا لقاعدة فاقد الشيء لا يعطيه، و عليه فان جميع تصرفات المنتفع تكون مقيدة بمدة حق الانتفاع، و ذلك لان حق الانتفاع يبقى بعد التصرف فيه قائما في الشخص المنتفع. و يسقط بموت المتصرف له.²

ثانيا: التزامات المنتفع

باعتبار أن للمنتفع مجموعة من الحقوق فيقابل بذلك مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتقه و قد نص المشرع على التزامات المنتفع في نص المادة 845 ق م التي سبق ذكرها، و تتمثل هذه الالتزامات في التزام المنتفع بحفظ الشيء، الالتزام باستعمال الشيء بحسب ما اعد له، الالتزام بنفقات و صيانة حفظ الشيء، الالتزام بإنذار المالك عن كل أمر يقضي تدخله و أخيرا الالتزام برد الشيء عند انتهاء حق الانتفاع.

1/ التزام المنتفع في حفظ الشيء

يلتزم المنتفع بالمحافظة على الشيء المنتفع به و ذلك ببذل عناية الرجل العادي و ذلك عن طريق قيامه بكل أعمال الإدارة اللازمة لبقاء الشيء في حالة جيدة، و هذه الأعمال يقتضيها الانتفاع العادي بالشيء، و يكون مسؤولا عما يصيب الشيء المنتفع به من تلف أو هلاك، أما إذا ثبت أن المنتفع قد بذل في الحفاظ على الشيء عناية الرجل المعتاد فيعد انه قد أوفى بالتزامه و عليه تتنفي مسؤولية التلف أو الهلاك.³

¹- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2001، ص.380.

²- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.201.

³- محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص.380.

2/التزام المنتفع باستعمال الشيء بحسب ما اعد له

نص المشرع في نص المادة 847 من القانون المدني "على المنتفع أن يستعمل الشيء بالحالة التي تسلمه بها و بحسب ما اعد له و أن يديره إدارة حسنة وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء...."¹، فطبقاً لنص المادة يجب أن يكون استعمال الشيء المنتفع به متفقاً على المنتفعة و إما من إرادة مالك الرقبة أو من طبيعة الشيء.

و عليه فمن رتب حق انتفاع على عقاره و اشترط الانتفاع به للسكن فقط و جب على المنتفع الالتزام بذلك، أما إذا لم يشترط المالك على المنتفع منفعة محددة و جب الانتفاع بالعقار بحسب ما اعد له.²

3/التزام المنتفع بنفقات حفظ الشيء و صيانته

يلتزم المنتفع أثناء مدة انتفاعه بالنفقات التي يقتضيها حفظ العين المنتفع به و أعمال الصيانة، أما النفقات الغير المعتادة و الإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك بلا إجبار عليه و هذا في حالة عدم وجود اتفاق بين الطرفين يقضي بغير ذلك.

بمعنى أن المنتفع يكون ملزماً بالنفقات التي يتطلبها الإصلاحات البسيطة كإصلاح الأبواب و النوافذ، و من بين النفقات المعتادة التي يتحملها المنتفع هي الضرائب و الرسوم المقررة على الشيء، أما النفقات الغير المعتادة هي تلك التي تتطلبها الإصلاحات الجسيمة و التي يتحملها المالك دون إجباره على ذلك و لكن هذا الحكم ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق على مخالفته.³

¹-أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

²- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص، 201-202.

³- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص. 56.

4/التزام المنتفع بإنذار المالك بكل أمر يقتضي تدخله.

على المنتفع أن يخطر المالك بكل أمر يستوجب تدخله و ذلك في حالات عديدة منها إذا ادعى الغير حق على الشيء المنتفع به و في حالة هلاك أو تلف الشيء و احتاج إلى إصلاحات جسيمة و غيرها،¹ و عليه يجب على المنتفع أن يبادر دون إبطاء بإخبار المالك عن كل تعرض قانوني أو مادي يتعرض له الشيء أو أي أمر آخر يستدعي تدخل المالك، و إذا قصر المنتفع في تنفيذ التزامه كان مسؤولاً عنه بالتعويض عن أي ضرر يلحق بالشيء.²

5/الالتزام بالرد عند انتهاء حق الانتفاع

يعد حق الانتفاع حق مؤقت ينتهي بانتهاء مدته أو بوفاء المنتفع كما سبقنا الإشارة إليه، و عليه يلتزم المنتفع برد الشيء المنتفع عند نهاية مدة الانتفاع، و في حالة وفاته يلتزم ورثته برده، و إذا امتنع عن رده تحولت يده على الشيء من يد أمانة إلى يد ضمان لأنه يصبح في هذه الحالة بمركز الغاصب، و عليه فإذا هلك أو تلف الشيء المنتفع به بعد انقضاء مدة الانتفاع و لم يتم رده لمالكه يصبح المنتفع ضامناً بقيمة الشيء المنتفع به تجاه المالك.³

بالتالي يجب التفرقة بين ما إذا كان الشيء المنتفع به من الأشياء الاستهلاكية أو من الأشياء الإستعمالية.

فإذا كان الشيء المنتفع به يستهلك فإن للمنتفع أن يستهلك ما استعاره من المنقولات التي لا يمكن الانتفاع بها إلا عن طريق استهلاكها عينا و عليه رد مثلها أو قيمتها بعد انتهاء مدة الانتفاع، أما إذا كان الشيء المنتفع به من الأشياء الإستعمالية في هذه الحالة يتعين على المنتفع أن يرد الشيء الإستعمالي المنتفع به عند انقضاء حق الانتفاع بالحالة التي كان عليها وقت بدء الانتفاع.⁴

¹-محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص.382.

²-علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.203.

³-عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.1235.

⁴-محمد وحيد سوار الدين، المرجع السابق، ص.384.

المطلب الثاني

حكم الانتفاع المفضي لثمار المدنية الصادر من صاحب حق الانتفاع

قد يخول صاحب حق الإنتفاع حقه لمصلحة شخص آخر حيث يستفيد من ذلك المنتفع و الغير الذي خوّل إليه حق الإنتفاع،بمعنى أن يستغل المنتفع حقه بالإنتفاع بنفسه،أو أن يستغله بواسطة غيره كأن يقوم بالإيجار،و عليه تشمل دراستنا لهذا المطلب تحديد حكم الانتفاع الصادر من المنتفع في (الفرع الأول)و حكم الانتفاع الصادر من صاحب حق الاستعمال في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حكم الانتفاع الصادر من المنتفع

للمنتفع حق استغلال الشيء و هذا قد يكون عن طريق تأجيره لأي شخص،كما يمكن أن يكون هذا الشخص هو مالك الرقبة ذاته و ذلك على أساس أن مالك الرقبة قد استأجر حق ليس له و هو الحق في الانتفاع لهذا سوف نتطرق إلى حكم الانتفاع الصادر من المنتفع عن طريق الإيجار و ذلك ببيان علاقته بمالك الرقبة و بالمستأجر.

أولاً: علاقة صاحب حق الانتفاع بمالك الرقبة

نص المشرع في المادة 469 ق م "ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع"¹، يفهم من نص المادة انه إذا كان حق الانتفاع محدد المدة فالإيجار ينتهي بانقضاء المدة المقررة لحق الانتفاع، كما لا يجوز أن يبقى بعد موت المنتفع،إذا توفي المنتفع انتهى عقد الإيجار².

لكن يرى البعض أن الإيجار الصادر من المنتفع لا ينقضي بانتهاء مدة الانتفاع بل يبقى قائماً و لكنه غير نافذ في حق مالك الرقبة، باعتباره وارداً على شيء غير مملوك للمؤجر لا على

¹- أمر رقم 58/75.المرجع السابق.

²-محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، د س، ص.698.

حق الانتفاع الذي انقضى، و عليه سواء اقره أو لم يقره، فإن الإيجار يكون نافذا بناء على حق الانتفاع باعتباره حق مخول للمنتفع لاستغلال الشيء، و ينقضي هذا الاستغلال حتما بانتهاء حق الانتفاع.¹

1/ إقرار مالك الرقبة الإيجار الصادر من المنتفع:

يكون في هذه الحالة الإيجار نافذا إلى أن تنتهي مدته حتى و لو امتدت هذه المدة إلى ما بعد انتهاء حق الانتفاع، و أيا كان سبب هذا الانتفاء.

يكون إقرار مالك الرقبة قد يكون في صورة إذن سابق على إبرام الإيجار، و قد يأتي بعد إبرام الإيجار، و قبل انتهاء حق الانتفاع، كما يمكن أن يكون لاحقا لهذا الانتفاع، في جميع هذه الصور يعتبر المنتفع أصيلا عن نفسه في العقد إلى وقت انتهاء حقه، ثم يصبح المؤجر هو المالك أثناء ما بقي من مدة بعد انتهاء حق الانتفاع، و مقتضى هذا أن الإيجار يظل قائما بعد انتهاء حق الانتفاع و نافذا في حق المالك إلى نهاية مدته.²

2/ عدم إقرار مالك الإيجار الصادر من المنتفع

إن الإيجار الصادر من المنتفع يكون ملزما لطرفيه: المنتفع و المستأجر و يظل المالك أجنبيا عن العقد.

فإذا انتهى حق الانتفاع قبل مدة الإيجار لا ينقضي و إنما يظل نفذا في حق المالك لمدة 3 سنوات بعد انتهاء حق الانتفاع ، و خلال هذه المدة يكون الإيجار بين المالك و المستأجر، إما المنتفع فنتهي علاقته بالمستأجر بانتهاء حق الانتفاع، و بعد انقضاء المدة المذكورة أعلاه ينقضي الإيجار و يحق للمالك أن يسترد الشيء المؤجر من المستأجر.³

¹- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006، ص.74.

²- محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص.697.

³- المرجع نفسه، ص.697.

ثانياً: علاقة صاحب حق الانتفاع بالمستأجر

يعد الإيجار وارداً أيضاً في هذه الحالة على المنفعة و لهذا نميز بين حالتين: حالة ما إذا كان المستأجر يعلم بان المؤجر صاحب حق انتفاع و حالة عدم علم المستأجر بان المؤجر هو صاحب حق الانتفاع.

1/ إذا كان المستأجر يعلم بأن المؤجر صاحب حق انتفاع

في هذه الحالة لا إشكال في الأمر، حيث ينقضي الإيجار بانقضاء حق الانتفاع لأي سبب من الأسباب، و أياً كانت مدة الإيجار، و لكن إذا ثبت أن مالك الرقبة قد أذن للمنتفع بالإيجار فلا يمكن أن يفهم من هذا الإذن انه قد أذن بالإيجار طوال مدة الانتفاع، فهذا تحصيل حاصل حيث يثبت للمنتفع هذا الحق بغير حاجة إلى الإذن، و إنما يفهم من هذا الإذن على أساس أن مالك الرقبة أراد السماح للمنتفع بالإيجار لمدة لا تتقيد بمدة حق الانتفاع.² على هذا الأساس إذا انتهى حق الانتفاع بقيت الإجارة نافذة في حق مالك الرقبة و لا يصبح للمؤجر أي حق بعد ذلك في مواجهة المستأجر.

2/ إذا كان المستأجر لا يعلم بان المؤجر هو صاحب حق الانتفاع

إن الانتفاع يكون وارد على العين ذاتها دون تحديدها بمدة الانتفاع و لكن مثل هذه الإجارة لا تنفذ في حق مالك الرقبة فيما يزيد عن مدة حق الانتفاع و لا يبقى للمستأجر بعد انتهاء حق الانتفاع سوى مطالبة المنتفع أي المؤجر بالتعويض.¹

الفرع الثاني

حكم الانتفاع الصادر من صاحب حق الاستعمال

يعتبر من الحقوق العينية، فحق الاستعمال هو الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره و يخول لصاحبه استعمال الشيء لنفسه و لأسرته، و إذا كان استعمال الشيء إلا بسكناه كان الحق حق السكن.²

¹-رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.75.

²-نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص.15.

أولاً: مبدأ عدم جواز الاستفادة من الثمار المدنية من قبل صاحب حق

الاستعمال

الأصل العام أنه لا يجوز لصاحب حق الاستعمال و حق السكن الإيجار لأنه حق مقصور على شخصه ما لم ينص العقد المنشئ لحقها صراحة على إمكان ذلك¹.

هذا ما نص عليه المشرع في نص المادة 469 مكرر ق م ج على ما يلي "لا يجوز لصاحب حق الاستعمال و حق السكن أن يعقد إيجاراً ما لم ينص العقد المنشئ لحقه صراحة على ذلك وينتهي الإيجار بقوة القانون بانقضاء حق الاستعمال و حق السكن"²، بمعنى أنه لا يجوز لصاحب حق الاستعمال و حق السكن القيام بإيجار إلا إذا نص العقد على ذلك.

بالتالي إذا قام صاحب حق الاستعمال و حق السكن بتأجير حقه للغير وقع العقد باطلاً لوروده على حق لا يقبل التأجير، و لذلك ليس صحيحاً ما يذهب إليه البعض من أنه يجوز لصاحب حق الاستعمال و حق السكن تأجير حقه حيث لا يرد هذا الإيجار على الحق ذاته و إنما يرد على التمكين من الانتفاع بالشيء، و الواقع أن الإيجار لا يرد على التمكين من الانتفاع، و إنما يرد دائماً على المنفعة و ما التمكين من الانتفاع سوى التزام يقع على عاتق المؤجر فحسب هذه الإجارة باطلة في أساسها³. لكن إذا كان التصرف المنشئ لحق السكن وصية إذا لم يتقطن الموصي بوضع شرط يجيز لصاحب السكن التأجير فيمنع عليه ذلك⁴.

ثانياً: استثناء جواز الإيجار الصادر من صاحب حق الاستعمال

استثناء من الأصل العام فإن المشرع أجاز لصاحب حق الاستعمال و حق السكن الإيجار في حالة وجود شرط صريح و مبرر قوي و هذا ما نص عليه في المادة 856 ق م

¹- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص.38.

²- أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

³- رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1996، ص.136-137.

⁴- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص.116.

بحيث "لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال و حق السكن إلا بناء على شرط صحيح و مبرر قوي".¹

يعني انه إذا وجد شرط صريح يقضي بجواز التنازل أو الإيجار إلى جانب وجود مبرر قوي يسمح بذلك يكون للمحكمة السلطة التقديرية في تقدير مدى قوة المبرر، فإذا تحقق الشرطين كانت الإجارة الصادرة من صاحب حق الاستعمال و حق السكن نافذة في حق مالك الرقبة²، و عليه فإن صاحب حق الاستعمال و حق السكن يستفيد من الإيجار و بذلك يتقاضى الأجرة مقابل تمكين المنفعة لمصلحة المستأجر.

الحكمة من تقرير هذا الاستثناء هي المرونة و التخفيف من حدة المبدأ الذي يقضي بعدم جواز التنازل عن الحق أو تأجيله، فقد يوصي الشخص بسكن بيت لأولاده، ثم يمر الزمن و يضيق بهم البيت أو أصبح غير لائق بسكناهم أو ينتقلون إلى بلد آخر فلا يستطيعون سكناه، فإذا طرأت ظروف من هذا القبيل جاز لصاحب الحق التنازل عنه و أن يؤجره.³

المبحث الثاني

الانتفاع بالثمار المدنية من قبل الحائز

باعتبار أن الحيابة هي وضع اليد على ملك الغير لكن له الحق في التصرف فيه لامتلاكه لشهادة الحيابة، بذلك سنتطرق من خلال دراسة هذا المبحث إلى تحديد الحائز في (المطلب الأول) و حكم الانتفاع بالثمار المدنية من قبل الحائز و هذا في (المطلب الثاني)

المطلب الأول

تحديد الحائز

تشمل دراستنا لهذا المطلب التطرق إلى المقصود بالحائز و عناصره في (الفرع الأول)، و إبراز شروط الحيابة في (الفرع الثاني)

¹-أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

²-محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص.698.

³-نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص.116.

الفرع الأول

المقصود بالحائز و عناصر الحيابة

استقرت التعريفات على أن الحيابة لا ترد إلا على الحقوق العينية التي ترد على أشياء مادية يجوز التعامل فيها كالملكية و حق الارتفاق و الانتفاع و غيرها، إذ أن الشخص الذي وضع يده الشيء له الحق في ثماره سواء كان المالك نفسه أو شخص أجنبي بشرط توفر النية في استعمال الشيء من خلال الأعمال المادية.

أولاً: المقصود بالحائز

يعرف الحائز على انه كل شخص يباشر حقوق المالك دون أن يكون كذلك،¹ و الغالب أن يكون الحائز وارثاً ظاهراً يضع يده على أعيان التركة باعتباره وارث، بهذا فالحائز يقوم بإبرام مختلف التصرفات على الشيء محل الحيابة.²

الحائز في هذه الوضعية يستأثر بالشيء أو الحق من خلال ظهوره و كأنه المالك الفعلي أو صاحب حق، إذ يسيطر سيطرة فعلية على هذا الحق مما يؤدي إلى كسب الحائز الملكية أو غيرها من الحقوق العينية أو الثمار التي ينتجها الشيء إذا ما توافرت عناصرها و شروطه.³ إذن تعتبر الحيابة وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على عقار أو منقول، و يستعمل بالفعل حقا من حقوقه، و الحيابة في هذا التعريف ليست بحق عيني أو بحق شخصي، بل هي ليست حقا أصلاً، وإنما واقعة مادية و مع هذا تحدث أثراً قانونياً.⁴

ثانياً: عناصر الحيابة

تقوم الحيابة على عنصرين أساسيين بهما تتحقق الحيابة هما: العنصر المادي و العنصر

المعنوي

¹ - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1997، ص.52.

² - السيد عيد نائل، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص.72.

³ - حميد باشا عمر، محررات شهر الحيابة، دار هومه، الجزائر، 2001، ص.31.

⁴ - رمضان ابو السعود، المرجع السابق، ص.296.

1/العنصر المادي

يتمثل الركن المادي في الأعمال المادية التي يمارسها عادة صاحب الحق موضوع الحيازة، مثلا إذا كان حق ملكية يقوم الحائز بزراعة و حرث الأرض أو سكنى دار، كما يمكن أن يكون حق ارتفاق بالمرور و جب على الحائز المرور فعلا على هذه الأرض، أما التصرفات القانونية كالبيع و الإيجار... فلا يحق للحائز إبرام هذه التصرفات لعدم تكوينها للركن المادي إذ يمكن أن تصدر من أشخاص لا سلطان لهم على الشيء كالفضولي.¹

إن السيطرة المادية على الشيء يخول الحائز الاستحواذ على محل الحيازة و إحرازه ماديا للانتفاع بغلته إذ لا يشترط أن تباشر الأعمال المادية من قبل الحائز شخصا بل يمكن أن يقوم بها شخص آخر يمثل الحائز كالوكيل شرط أن يقوم بهذه الأعمال باسم الحائز و يكون على اتصال به و الامتثال لأوامره فيما يخص الحيازة و هي ما يعرف بالحيازة بالوساطة، أما ناقص الأهلية يمثله نائبه القانوني في مباشرة الأعمال و هذا طبقا لنص المادة 809 ق م ج.²

إن الأصل أن الحائز يباشر السيطرة المادية لحساب نفسه لا لحساب غيره، إذ أن من يتوفر عنده العنصر المادي يفترض توافر العنصر المعنوي.³

2/العنصر المعنوي

يقصد بالركن المعنوي نية الحائز في القيام بالأعمال المادية للحيازة بقصد استعمال الحق المراد حيازته، وتكون نية الحائز في هذه الحالة بظهوره في مظهر المالك أو صاحب الحق، أي تكون مباشرة الأعمال المادية لحسابه لا لحساب شخص آخر.⁴

يشترط في حالة السيطرة الفعلية للشيء توفر الركن المعنوي لدى الحائز نفسه، و يستثنى من ذلك حالة الحائز غير المميز، إذ يمكن توفر هذا الركن لدى من يمثله قانونا كالولي طبقا

¹- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.157.

²- المرجع نفسه، ص.158.

³- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.158.

⁴- محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص.332-333.

لنص المادة 809 ق م ج التي تنص على "يجوز لغير المميز ان يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية".¹

أما في حالة غياب العنصر المعنوي نكون أمام حيازة عرضية لاقتصارها على الركن المادي فقط، و تتحقق هذه الحيازة عندما ينوب شخص ما الحائز و يقوم بالأعمال المادية باسمه و لحساب الحائز.²

ثالثا: عيوب الحيازة

تكون الحيازة صحيحة و منتجة لآثارها بالنسبة لصاحبها يجب أن تكون خالية من العيوب، و المتمثلة في عيب الإكراه، عيب الخفاء، عيب اللبس، و أخيرا عيب عدم الاستمرار

1/ عيب الإكراه:

يشترط في الحيازة أن تكون هادئة فإذا اقتترنت بإكراه مادي كانت حيازة معيبة، كما تتحقق أيضا في حالة ما إذا اقتترنت بقوة أو تهديد للحول عليها، و تبقى مشوبة بالعيب ما ظل قائما غير انه يزول بزوال الأعمال المكونة له، مثلا: إذا نزع الحائز الشيء من يد مالكه الحقيقي هنا الحيازة تكون معيبة بالإكراه في مواجهة المالك.³

2/ عيب الخفاء أو عدم الظهور

يقصد بعيب الخفاء عدم العلانية، إذ يجب أن تكون الحيازة ظاهرة فيجب على الحائز ممارسة ركنه المادي في علانية على نحو ما يفعل صاحب الحق، فهذا العيب يقع بكثرة على المنقول إذ يسهل إخفاءها.⁴

¹-أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

²-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: العقود الواردة على العمل، م 1، ط الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص.103.

³-محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص.333.

⁴- بل ميهوب رابح، وليد سعيد محمد سعيد، الحيازة كسبب من أسباب اكتساب الملكية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004/2007، ص.12.

3/ عيب اللبس

يجب أن تكون الحيازة واضحة لا لبس و لا غموض فيها و إلا كانت معيبة، إذ أن هذا العيب مقترن بالركن المعنوي أي مقترن بنية الحائز إذ يجهل لمن يحوز لحسابه أو لحساب غيره أو معاً، كذلك بالنسبة للوارث فحيازته حيازة معيبة بعيب اللبس إذ كان يمارس سيطرته على هذه الأموال لحسابه أم لحساب جميع الورثة.¹

4/ عيب عدم الاستمرار

يقصد باستمرار الحيازة أن تتوالى أعمال السيطرة على الشيء محل الحيازة أي يستعمل الحائز الشيء حسب حاجته دون تقطع مستمر و إلا لن تصلح لحماية الحائز بدعاوى الحيازة،² فإذا مضى بين العمل و الآخر فترة طويلة بحيث لا يتركها المالك الحريص من الانتفاع بملكه هنا نكون أمام حيازة مشوبة بعيب عدم الاستمرار.³

الفرع الثاني

شروط الحيازة

تقتصر الحيازة على الحقوق العينية فقط دون الحقوق الشخصية، بذلك إذا ما توفر العنصر المادي بالسيطرة الفعلية على الشيء و عنصر القصد بالظهور في صورة المالك تكون حيازته صحيحة، و لكي تكون هذه الحيازة محل حماية من المشرع يجب توفر ثلاثة شروط منها: الهدوء، العلنية، الاستمرار.

¹- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص.342.

²- المرجع نفسه، ص.325.

³- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.32.

أولاً: الهدوء

يقصد بالهدوء حصول الحائز على الشيء دون قوة، واستعماله للشيء دون تهديد و الانتفاع به دون اللجوء إلى العنف حتى لا تتحول الحيازة إلى حيازة مغتصبة¹، فإذا حصل الحائز على الشيء دون إكراه ثم استعمل القوة للمحافظة عليها هنا لا يعتبر عيب و إنما دفاع شرعي للمحافظة على حقه و يثبت لكل شخص يتمتع بمركز واقعي²، فالحيازة لا تكون محل حماية. 2/808 ق م ج .

ثانياً: الظهور

يشترط في الحيازة أن تقع في مرأى الجميع حتى يعلم بها الغير، أما من عمد بالانتفاع بالشيء سرا فلا يمكن له التمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر، إذ أن عيب الخفاء يتحقق سواء كان بقصد أو بغير قصد.³

ثالثاً: الاستمرار

يجب أن تتوالى أعمال الحائز المادية على الشيء المحوز في فترات غير متقطعة و ذلك لمدة سنة كاملة كي تكون حالة مستقرة، إذ لا تزول الحيازة إذا وقع مانع مؤقت منع الحائز من السيطرة على العقار مثلا و هذا طبقاً لنص المادة 1/416 ق م ج، أما إذا استمر المانع لمدة سنة كاملة و كان ناشئ عن حيازة جديدة هنا يفقد الحائز الأول حيازته طبقاً لنص المادة 2/816 ق م ج.⁴

حيث أن القضاء ميز في قرار رقم 195795 المؤرخ في 2000/02/28 بين الحيازة المكتسبة طويلة المدة أي 15 سنة، و الحيازة المكتسبة قصيرة المدة أي 10 سنوات وفقاً للمادتين 827 و 828 ق م ج و ذلك كما يلي: حيث يزعم المطعون ضده أنه يملك قطعة أرضية

¹- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص.261.

²- بلميهور رابح، ولد سعيد محمد سعيد، المرجع السابق، ص.11.

³- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.162.

⁴- بلميهور رابح، ولد سعيد محمد سعيد، المرجع السابق، ص.11.

بموجب عقد عرضي في 1937 في حين يتمسك الطاعن بالحيازة المكتسبة أمام قضاة المجلس الذين أجابوا عليه أن الحيازة المكتسبة للملكية هي التي تتوفر فيها حسن النية، وأن الطاعن كان يعلم أن الأرض كانت مالكا للمطعون ضده. وأن سوء النية تستخلص من وجود المطعون ضده على هذه القطعة دون أن يتعرض له، لكن نقضت المحكمة العليا القرار المطعون فيه نظرا إلى أن ما ذكره قضاة المجلس ل يؤسس سوء النية، إضافة إلى انه المادة 827 ق م لا تشترط حسن النية لإثبات التقادم المكسب عن طريق الحيازة.¹

لكن كان هذا النقض رمزيا بحيث أنّ الطرف المتمسك بالحيازة لم يكن شاغلا القطعة الأرضية و بهذا يكون قد فقد حيازته

المطلب الثاني

حكم الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من الحائز

يشمل هذا المطلب دراسة أثر الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من الحائز في (الفرع الأول) و مسؤولية الحائز سيئ النية عن الثمار المدنية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

اثر الانتفاع المفضي للثمار المدنية من طرف الحائز

تخول القواعد العامة للحائز واضع اليد على الشيء الذي حازه حيازة صحيحة القيام بمختلف الأعمال القانونية و ذلك بالتنازل عن حقه للغير عن طريق إعارة أو إيجار الشيء الذي حازه.

أولا: حكم الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من الحائز حسن النية

¹ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 195795 مؤرخ في 2000/02/29، الاجتهاد القضائي، الجزء الثاني، الجزائر، ص. 136.

قبل التطرق إلى الحكم لا بد من معرفة أنه لكي يستطيع الحائز مباشرة تصرفاته على الشيء لا يجب أن يملك شهادة الحيابة كدليل إثبات، و هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرار رقم 223939 مؤرخ في 2002/01/23 في قضية(ب،ع) ضد(ب،م).

حيث أن المبدأ أن الحيابة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها القواعد العامة.و عليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى لانعدام شهادة الحيابة،يكونون قد أساءوا تطبيق القانون.

حيث أن المسمى(ب،ع) طعن عن طريق النقض بتاريخ 1999/02/25 في قرار الصادر من مجلس قضاء باتنة بتاريخ 1998/11/21 القاضي:قبول الإستئناف شكلا و موضوعا.

حيث اعتبر أن القضاة قد فصلوا في موضوع على أساس الملكية على أن الأمر يتعلق بالحيابة، كما أن هذه الأخيرة لا تثبت فقط بمستند مسلم من بلدية الحائز طبقا لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، و إنما إذا كان عدم وجود هذا المستند لدي طرفي النزاع أن يلجأ إلى تطبيق القواعد العامة في إثبات الحيابة،باعتبارها مسألة موضوعية،¹ و عليه يمكن أن يكون الانتفاع بالثمار المدنية الصادر من الحائز نافذا رغم عدم تملكه لشهادة الحيابة.

اختلفت الآراء حول الإيجار الصادر من الحائز إذ هناك من يرى أن الإيجار الصادر من الحائز صحيحا و نافذا في حق المالك بشرط أن يكون المستأجر حسن النية، فحيابة المؤجر قرينة على حسن نيته،اتجه رأي آخر إلى القول بنفاذ الإيجار الصادر من الحائز شرط أن يكون هذا الحائز حسن النية على عكس الرأي الأول الذي اكتفى بحسن نية المستأجر دون حسن نية المؤجر.²

أما الرأي الثالث يعكس الرأيين السابقين تماما، حيث يعتبر أن إيجار الحائز لا ينفذ في حق الغير لأنه لا يجوز التوسع في نظرية الأوضاع الظاهرة إلى حد حماية التصرفات الصادرة

¹-المحكمة العليا،الغرفة العقارية،قرار رقم 223939 مؤرخ في 2002/02/23،قضية (ب،ع)ضد(ن،م)،المجلة القضائية،العدد الأول،الجزائر،2003،ص.322-323.

²- سمير عبد السيد تناغو،المرجع السابق،ص.53.

من مجرد وضع اليد، إذن الرأي الذي يعتبر أقرب إلى الصواب هو الذي يذهب بالقول بنفاذ إيجار الحائز أياً كان الأساس النظري لهذا الرأي لأنه لا عذر للمالك في ترك حيازة ماله للغير.¹

تجدر الإشارة إلى أن الثمار المدنية هي ما يغله الشيء من دخل نقدي يلتزم به الغير في مقابل استفادته من منافع الشيء بموجب العقد كأجرة المنازل و الأراضي المؤجرة، و هي الثمار التي يمتلكها الحائز يوماً بيوم و لو لم تقبض فعلاً و على ذلك إذا أجر الحائز العقار الذي يحوزه فإنه يستحق الأجرة عن المدة التي كان خلالها حسن النية.

ثانياً: حكم الانتفاع بالثمار المدنية من قبل الحائز سيئ النية

يعتبر الإيجار الصادر من أجرة الثمار المدنية التي تستحق عن المدة التي كان خلالها سيئ النية فلا تكون من حقه، و حقه، و حتى لو كان قد استوفاهها مقدماً.²

يمكن الإشارة إلى حالة عدم تملك الحائز حسن النية الثمار المدنية في حالتين:

الحالة الأولى: قد لا يمتلك الحائز حسن النية الثمار إذا انتهى حقه في كسب الثمار من الوقت الذي يصبح فيه سيئ النية، أي الوقت الذي تبين له فيه ليس له حق على الشيء يخوله الحصول على ثماره.

أما الحالة الثانية فيعد الحائز الذي كان حسن النية سيئ النية من الوقت الذي يعلنه فيه المالك بعيوب حيازته، حيث يعتبر أن حسن النية قد زالت من وقت الإعلان، و عليه فإذا رفع المالك دعوى الاستحقاق على الحائز حسن النية فإن هذا المالك تحقق له ثمار الشيء من يوم رفع الدعوى، إذ يعد الحائز من هذا الوقت سيئ النية و يرد الحائز الثمار من وقت رفع الدعوى.³

¹- سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص، 54.

²- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص

³- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.38.

الفرع الثاني

مسؤولية الحائز سيئ النية عن الثمار المدنية

قضى المشرع على أن يكون الحائز حسن النية في الأعمال القانونية التي يقوم بها مع الطرف الآخر سواء كان إعاره أو إيجار...، و عليه يخول له الانتفاع بالغلة الناتجة عن هذه الأعمال، لكن يختلف الوضع بالنسبة للحائز سيئ النية فما هو الجزاء الذي يترتب على الحائز.

أولاً: ردّ الثمار

يلتزم الحائز سيئ النية بأن يردّ للمالك الثمار التي قبضها عينا إذا كانت لا تزال في يده أو برد قيمتها وقت قبضها إذا كان قد استهلكها، كما يجوز إلزامه بدفع فوائد قيمة الثمار بالسعر القانوني من وقت قبضها إلى وقت رد القيمة إلى المالك و ذلك على سبيل التعويض،¹ هذا ما نصت عليه المادة 979 ق م ج "يكون الحائز حسن النية مسؤولاً من وقت أن يصبح سيئ النية عن الثمار التي يقبضها و التي قصر في قبضها...".²

ثانياً: رد المصروفات للحائز

يلتزم المالك برد للحائز المصروفات التي أنفقها في إنتاج هذه الثمار إذ يشمل ذلك اجر العمل و قيمة البذر و نفقات الأعمال التي قام بها الحائز للحصول على هذه الثمار، كذلك يرد المالك مصروفات الصيانة و التكاليف التي تثقل من الضرائب و الرسوم.³

¹- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص.265.

²-امر رقم 58-75، المرجع السابق..

³-علي هادي العبيدي، المرجع، ص186.

الفصل الثاني

الإنتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب

الحق غير العيني

الفصل الثاني

الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق

الغير العيني

يشمل هذا الفصل دراسة مدى أحقية صاحب الحق الغير العيني بالانتفاع بالثمار الناتجة من مختلف الأعمال، و عليه يمكن للغير أن ينتفع بالانتفاع الصادر من صاحب الحق الشخصي و ذلك عن طريق التعاقد معه بإبرام العقود الواردة على المنتفعة كعقد الإيجار، و عقد العارية إضافة إلى العقود غير الواردة على المنتفعة كالوكالة، الوديعة و عقد بيع العقار قبل التسجيل و الذي لا يؤدي إلى نقل الملكية.

يعتبر الأطراف المتعاقدة لهذه العقود أصحاب الحقوق الشخصية، كما يمكن أن يصدر الانتفاع من شخص ليس بصاحب حق عيني و لا شخصي حيث يمنح المنتفعة للغير على شيء لا يملكه و هو ما يعرف بإيجار ملك الغير، من خلال ما تقدم سنتناول دراسة الانتفاع بالثمار المدنية من صاحب الحق الشخصي في(المبحث الأول) و إيجار ملك الغير في(المبحث الثاني).

المبحث الأول

الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق الشخصي

يشمل هذا المبحث دراسة مدى جواز الإنتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق الشخصي ، حيث تكون بداية دراسة هذا المبحث بتناول مدى أحقية صاحب الحق الشخصي الناجم عن عقد وارد على الإنتفاع في الإنتفاع بالثمار المدنية في (المطلب الأول) و عن عقد غير وارد على الإنتفاع في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من أحد طرفي العقود الواردة على الإنتفاع

يتناول هذا المطلب دراسة الانتفاع بالثمار المدنية الصادر من المستأجر في (الفرع الأول) و الانتفاع بالثمار المدنية الصادر من المستعير في (الفرع الثاني)

الفرع الأول

الانتفاع المفضي للثمار المدنية من قبل المستأجر

يكون للمستأجر حق في ذمة المؤجر يخوله الانتفاع بالشيء المؤجر، و عليه يمكن له أن يتنازل عن حقه لمصلحة الغير لينتفع هذا الأخير بالشيء المنتفع به.

أولاً: سلطات المستأجر

باعتبار أن المستأجر صاحب حق شخصي، يجوز له أن يتصرف في حقه الثابت لمصلحة شخص آخر و هذا ما يسمى بالتنازل عن حقه، و عليه يجوز له بيعه أو هبته¹، إضافة إلى ذلك فإنه من بين العقود الواردة على الإنتفاع كما سبق و أن اشرنا نجد عقد الإيجار، حيث يجوز للمستأجر أن يؤجر العين المؤجرة من الباطن و يكون الإيجار واقعا على حقه الشخصي المستمد من عقد الإيجار الأصلي، و هو ما يسمى بالإيجار من الفرعي أو الإيجار من الباطن.²

يعرف الإيجار من الباطن على أنه قيام المستأجر بتأجير العين إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة لا تخرج عن مدة الإيجار الأصلي عادة مقابل اجر معلوم.³

بالرغم من هذه السلطات التي يتمتع بها المستأجر إلا أنها مقيدة، حيث نص المشرع في المادة 505 ق م ج "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه أو أن يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك".⁴

بمعنى أن القاعدة في القانون المدني عدم جواز المستأجر بالتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يبرم إيجارا من الباطن، و الاستثناء هو جواز التنازل على أن يتم الحصول على موافقة كتابية من المؤجر تجيز له ذلك، بدون هذه الموافقة إيجاره لن ينفذ في مواجهة الغير.

ثانياً: حكم الانتفاع الصادر من المستأجر

1- عبد الرزاق السنهوري، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، ط الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص. 49.

2- المرجع نفسه، ص. 49.

3- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، ط السادسة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2012، ص. 365.

4- أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

الأصل أن المستأجر يعتبر صاحب حق انتفاع بموجب حق شخصي و أن الإيجار هو عقد يرد على المنفعة بالعين المؤجرة، و عليه فما هو حكم الانتفاع الصادر من طرف المستأجر في حالة ما إذا اجر لشخص آخر؟

1/ حكم الانتفاع فيما بين المتعاقدين بموجب العقد الفرعي

يترتب في هذه الحالة علاقة إيجارية و ذلك بوجوب تسليم المستأجر الأصلي العين المؤجرة إلى المستأجر الفرعي بحالة صالحة للانتفاع، و أن يتعهد المستأجر الأصلي بتنفيذ كل الالتزامات الواجبة عليه أو التي على عاتقه بموجب هذا العقد، و نفس الأمر بالنسبة للمستأجر من الباطن.¹

إذن عقد الإيجار الفرعي مستقل عن الإيجار الأصلي، غير أن مدة الإيجار الفرعي لا يجب أن يتجاوز مدة عقد الإيجار الأصلي، و إلا فلا يكون نافذ في حق المؤجر إلا إذا أقرها، أما إذا لم يقرها عد وجود المستأجر الفرعي بالعين المؤجرة بغير سند قانوني، فيحق للمؤجر طلب طرده منها، غير أنه يحق للمؤجر أن يرجع على مستأجره بضمان الاستحقاق بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين عن تلك المدة الزائدة، أو أن يطلب فسخ العقد.²

2/ حكم الانتفاع فيما بين المتعاقدين بموجب العقد الأصلي

رغم وجود عقد الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المستأجر الأصلي و المؤجر خاضعة لعقد الإيجار الأصلي و ما يترتب من التزامات و حقوق، و عليه إذا وجه المؤجر إنذار للمستأجر الفرعي برئت ذمة المستأجر الأصلي تجاه المؤجر، و لن يكون للمؤجر مطالبته بأي التزام من الالتزامات المتولدة عن العقد الأصلي.

¹- هلال شهوة، المرجع السابق، ص.217.

²- اسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة، ط الثانية، منشورات زين الحقوقية، د م ن، 2012، ص.435.

غير أن براءة ذمة المستأجر تكون في حدود ما يلتزم به المستأجر من الباطن¹ ، مثلا إذا كانت الأجرة المتفق عليها في الإيجار من الباطن تساوي الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي، برئت ذمة المستأجر الأصلي تماما من دفع الأجرة، أما إذا كانت الجرة في الإيجار من الباطن أقل في الإيجار الأصلي التزم المستأجر بدفع الفارق بين الأجرتين.²

3/حكم الانتفاع بين المؤجر و المستأجر من الباطن

نص المشرع في المادة 507 ق م ج على انه "يكون المستأجر الفرعي ملتزما مباشرة تجاه المؤجر الفرعي بالقدر الذي يكون بذمة المستأجر الأصلي و ذلك في الوقت الذي انذره المؤجر، و لا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر لما سبقه من بدل الإيجار إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقا للعرف أو الإتفاق الثابت و المبرم وقت انعقاد الإيجار الفرعي".³

في سبيل شرح هذه المادة يتعين علينا أن نميز بين مرحلتين: مرحلة قبل توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر، و مرحلة بعد توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي.

1/ مرحلة ما قبل توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي

يتضح في هذه الحالة أنه لا يوجد أية علاقة بين المؤجر و المستأجر الفرعي حيث أنه لا يكون لأي منهما المطالبة بالحقوق أو تحميل الطرف الآخر بالالتزامات، ذلك لأن الإيجار الذي أبرمه المستأجر الأصلي مع المستأجر الفرعي يعتبر فيه المؤجر الأصلي في هذا العقد من الغير طالما لم يوجه له إنذارا،⁴ فلا يكون للمؤجر أن يرجع على المستأجر الفرعي بدعوى مباشرة و العكس صحيح غير انه يستطيع أيا منهما الرجوع على الآخر بدعوى غير مباشرة طبقا للقواعد العامة.

¹-سليمان مرقس، قانون إيجار الأماكن، الجزء الثاني، ط التاسعة، منشورات مكتبة صادر، لبنان، 1992، ص132.

² - جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، د ط، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1997، ص.205.

³-أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

⁴-اسعد دياب، المرجع السابق، ص.441.

2/مرحلة ما بعد توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي

تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي و المستأجر الفرعي إذا قام المؤجر بتوجيه إنذارا للمستأجر الفرعي، و على هذا يكون لكل منهما الحق في ممارسة دعوى مباشرة دون حاجة إلى استعمال دعوى غير مباشرة و عليه تنص المادة 1/507 ق م ج "يكون المستأجر الفرعي ملتزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي و ذلك في الوقت الذي انذره المؤجر".¹

يتضح من خلال نص المادة أن المستأجر الفرعي يصبح ملتزما في مواجهة المؤجر مباشرة، و دون حاجة إلى المستأجر الأصلي بالالتزامات التي يربتها الإيجار من الباطن وفق ما يتفق منها ما يربته الإيجار الأصلي، أي بالقدر الذي يكون في ذمته من التزامات ناشئة عن الإيجار الأصلي.²

لكن في حالة قيام المستأجر الفرعي بتعجيل الأجرة للمستأجر الأصلي فان هذا الدفع للأجرة مقدما لا يمكن أن يحتج به المستأجر الفرعي في مواجهة المؤجر، و لا تعتبر ذمته قد برئت من دفع الأجرة إلا إذا توفرت الشروط التالية:

* أن يكون تعجيل الأجرة قد تم قبل توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي.

* أن يكون التعجيل قد تم وفقا لما يقتضيه العرف المعمول به، أو وفقا لاتفاق ثابت التاريخ وقت الإيجار الفرعي، و هذا ما جاء في نص المادة 507 من القانون المدني الجزائري.³

ثالثا: كيفية استعمال العين المؤجرة

باعتبار أن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة، فهو لا يخول للمستأجر إلا الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة من الزمن، ثم إعادتها إلى المؤجر فلا يملك المستأجر الحرية في

¹-أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

²-جعفر فضلى، المرجع السابق، ص.209.

³-سليمان مرقس، المرجع السابق، ص.135.

استعمال العين المؤجرة كيفما شاء، و إنما يجب عليه استعمالها وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد أو وفقا لما اعد له العين.

أ/ استعمال العين وفقا لما تم الاتفاق عليه أو وفقا لما اعد له العين

نص المشرع الجزائري في المادة 491 ق م ج على انه "يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة حسب ما تم الاتفاق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".¹

وفقا لمضمون المادة فانه تكون طريقة استعمال العين وفقا لاتفاق الأطراف، ثم استعمالها وفقا لما أعدت له بمعنى أنه إذا حدد في العقد الغرض الذي تستعمل فيه العين دون سواه وجب على المستأجر الالتزام بذلك، إضافة إلى ذلك إذا حدد في العقد ضرورة استعمال العين للسكن دون غرض مهني مثلا فلا يجوز للمستأجر ذلك.² و عليه لا يشترط أن يتضمن العقد شرطا صريحا بذلك، و إنما يمكن للقاضي استخلاصه من مفهوم العقد.

أما في حالة عدم إدراج شرط في العقد يبيّن كيفية استعمال و عجز القاضي عن طريق تفسير العقد في كشف نية المتعاقدين، في هذه الحالة يرجع إلى طبيعة العين لمعرفة ما إذا كان من اللازم تخصيصها للسكن فقط أو يمكن أن تكون محلا مهنيا، و ذلك وفقا لما جرى عليه العمل بالنسبة لعين مماثلة أو حسب الاستعمال السابق للعين، إذ يحدد استعمال المستأجر للعين وفقا لذلك.

ب/ جزاء مخالفة المستأجر لكيفية استعمال العين

إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه في استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له، أو حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد ومثال عن إخلال المستأجر أن يتفق الطرفين على أن يكون

¹-أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

²-محمدي فريدة، عقد الإيجار، مطبوعة جامعة الجزائر، كلية الحقوق، د د ن، د م ن، د ن، ص.75.

الانتفاع بالعين عن طريق استعمالها للسكن ثم يقوم المستأجر بتحويل العين المؤجرة إلى محلات تجارية، و قد يعيد تأجير هذه المحلات للغير.¹

فيقوم بتحويل العين المؤجرة المعدة للسكن إلى فندق، ففي هذه الحالات نقول أن المستأجر قد تعسف في استعمال حقه.²

يحق في هذه الحالة للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني، أي أن يطالب المستأجر باستعمال العين بعناية الرجل العادي أي حسب الاتفاق أو حسب الغرض الذي أعدت له،³ كما للمؤجر الحق في طلب الفسخ إذا لحقه ضررًا جسيماً من سوء استعمال المستأجر للعين، و للقاضي السلطة التقديرية بالحكم بالفسخ في جميع الحالات يجوز للمؤجر أن يطالب التعويض أيضاً إذا لحقه ضرر من جراء إخلال المستأجر بالعين المؤجرة.⁴

الفرع الثاني

الانتفاع بالثمار المدنية من قبل المستعير

تناول المشرع الجزائري في القانون المدني كما سبق و أن اشرنا عقدين،الأول عقد الإيجار أما الثاني هو عقد الإعارة الوارد على الانتفاع،في هذا الصدد سنبحث عن مدى إمكانية المستعير من استغلال الشيء بحيث يتحصل على ثمار مدنية سواء بإيجار الشيء أو باستغلاله بمقابل.

أولاً: الإيجار الصادر من طرف المستعير

تطرق فقهاء الشريعة الإسلامية إلى هذه النقطة حيث نجد المذهب المالكي أجاز للمستعير أن يملك المنفعة لغيره بطريق الإعارة و الإجارة لأن من يملك المنفعة يكون له حق و حرية

¹-المرجع نفسه،ص58.

²-محمدي فريدة، المرجع السابق، ص.75.

³-أنور طلبية، الوسيط في القانون المدني، الجزء الرابع، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2001، ص.623.

⁴-المرجع نفسه، ص.623.

التصرف فيه طوال مدة الإعارة بشرط أن لا يضر بالعين،¹ في حين يرى المذهب الحنفي العارية على أنها إباحة منافع العين بغير عوض و من ثمة لا يجوز للمستعير أن يملك المنفعة لغيره بعوض أو بغير عوض.

نلاحظ من خلال المذهبين تعارض بينهما، أما الجانب القانوني، نجد أن المشرع المصري في نص المادة 639 ق م م نص على أنه "لا يجوز للمستعير دون إذن المعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين و بالقدر المحدد، و ذلك طبقا لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء أو يعينه العرف، و لا يجوز له دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير و لو على سبيل التبرع".²

كما نجد المشرع اللبناني في نص المادة 727 ق م ل التي تنص على أنه "لا يجوز للمستعير أن يوجر و يرهن العارية أو يتصرف فيها إلا بإذن من المعير".³

أما المشرع الجزائري نص في المادة 542 ق م ج "ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين و بالقدر المحدد، و ذلك طبقا لما يبينه العقد أو تقتضيه طبيعة الشيء أو يجرى به العرف و لا يجوز دون إذن المعير أن يتنازل عن الاستعمال للغير و لا تبرعا".⁴ يتضح من خلال نص المادة فان المشرع الجزائري مثله مثل المشرعين اللبناني و المصري، إذ يجيزون للمستعير استعمال الشيء وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد و يكون بإذن المعير.

من خلال المواد القانونية المقدمة فانه لا يجوز للمستعير تأجير حقه في المنفعة و إلا كان عقده باطلا و غير نافذ في حق المعير، فمنفعة الشيء المعار لا يمكن أن يرد عليها عقد الإيجار⁵، و ذلك بالرغم من انتقال الحياة للمعير.⁶

¹-المرجع نفسه، ص.776.

²-المادة 639 من القانون المدني المصري لعام 1948، المنشور على الموقع الإلكتروني: www.eastlaws.com

³-المادة 727 من القانون المدني اللبناني، المنشور الموقع الإلكتروني www.e-lawyerassistance.com.

⁴-امر رقم 58-75،المرجع السابق.

⁵-عبد الحميد شواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص.53.

⁶- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص.704.

من هنا يتضح لنا أن المستعير لا يجوز له استغلال الشيء المعار بحيث يتحصل على ثماره المدنية، سواء كان الاستغلال في شكل إيجار أو غيره، إلا بإذن من المعير، لكن يحق للمستعير استعماله فقط و إذا قام بتأجيره يعد مؤجرا لملك الغير.¹

ثانيا: الإعارة الصادرة من المستعير

توصف العارية الصادرة من المستعير بأنها عارية ملك الغير، و يمكن تعريف عقد عارية ملك الغير"انه عقد يتم بين شخصين احدهما المعير و الآخر المستعير على محل يتميز بكونه غير مملوك للمعير و لا للمستعير، أي عقد عارية ملك الغير ينص على محل مملوك للغير، الغير هنا ليس له علاقة بعقد العارية.² و الهدف من دراستنا لهذه النقطة هو معرفة حكم العارية ملك الغير.

بالرجوع للقانون المدني الجزائري لا نجد أي نص يتضمن حكم عارية ملك الغير، و نفس الشيء بالنسبة للمشرع المصري، إلا أن الفقه و القضاء اتجه إلى تطبيق نفس أحكام إيجار ملك الغير كون أن كلا العقدين يردان على الانتفاع بالشيء.

كما سبق أن ذكرنا في الإيجار يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء عكس العارية التي يلتزم فيها المعير بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار لتمكينه من هذا الانتفاع، فالمعير لا يضمن لا الاستحقاق و لا العيب الخفي، وعليه فإن أساس المنفعة في الإعارة أن يمكن المعير المستعير من الانتفاع بالشيء المعار، و متى أمكن له ذلك و سلم الشيء للمستعير يكون قد نفذ التزامه الوارد في نص المادة 539 ق م ج، و لا يمكن للمستعير إبطال العارية على أساس أن المعير لا يملك الشيء المعار كما أن ذلك لا يعد من مصلحته.³

إذا أخل المعير بالتزامه بالتسليم جاز للمستعير طلب التنفيذ العيني، و إن لم يكن الوفاء عينا ممكنا جاز له طلب التعويض، حتى و إن تعرض الغير للمستعير في استعمال الشيء

¹ - قرنان فتيحة، عرور خرفية، التصرفات الواردة على ملك الغير في ظل القانون المدني الجديد، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007/2004، ص. 59-60.

² - المرجع نفسه، ص، 60.

³ - المرجع نفسه، ص. 60-61.

المعار كأن يرفع مالك العين دعوى ضد المستعير لأن المعير لا يضمنه لأنه غير ملزم بالضمان، و نظرا لكون المعير متبرع بالمنفعة، فقد ضيق المشرع من التزاماته بضمان الاستحقاق فجعله غير مسؤولا عن الأضرار التي تصيب المستعير بسبب استحقاق الشيء المعار.¹

المطلب الثاني

الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من قبل أحد طرفي العقود

غير الواردة على الانتفاع

يشمل هذا المطلب دراسة الانتفاع الصادر من طرف الوكيل في (الفرع الأول) و الإنتفاع الصادر من طرف المودع لديه في (الفرع الثاني) و الإنتفاع الصادر من الدائن بنقل الملكية في (الفرع الثالث)

الفرع الأول

الانتفاع الصادر من طرف الوكيل

باعتبار أن الوكيل يكتسب الصفة القانونية من خلال عقد الوكالة، و التي قد تكون وكالة عامة أو وكالة خاصة، و عليه قد يصدر انتفاع من الوكيل عن طريق إبرامه لعقود الإيجار نيابة عن موكله، و عليه سوف نتطرق إلى الانتفاع الصادر من الوكيل وكالة عامة، و وكالة خاصة، ثم نبين مدى اعتبار الوكيل الظاهر نائبا عن موكله.

أولا: حكم الانتفاع الصادر من الوكيل وكالة عامة

يقصد بالوكالة العامة تلك الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه الوكيل، و لا تخول للوكيل إلا حق في أعمال الإدارة و من بيع عقود الانتفاع التي تعتبر من أعمال الإدارة، عقد الإيجار.¹

¹ - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص.42.

إذن يعتبر الإيجار الصادر من الوكيل العام مقيد بمدة، حيث لا يجوز أن يتجاوز ثلاث سنوات، فإذا زادت عن ذلك فلا يقيد الإيجار الموكل إلا لهذه المدة، ما لم يقر الموكل الإيجار عن كل المدة، كما أنه للموكل أن يأذن للوكيل ابتداء في الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو يقبدها بمدة أقل.²

إذن الوكالة العامة هي التي تخول للوكيل الصفة النيابة في أعمال الإدارة فقط، و من بينها الإيجار الذي يجب أن لا تزيد مدته عن ثلاث سنوات، وإلا فإنه لا ينفذ في حق الموكل إلا إذا أقره، وقد يكون هذا الإقرار للوكيل العام مقدما في صورة الإذن له.³ بالنسبة لأموال القاصر.⁴

ثانيا: حكم الانتفاع الصادر من الوكيل وكالة خاصة

يقصد بالوكالة الخاصة تلك التي تكون في كل عمل ليس من أعمال الإدارة، وخاصة في البيع، الرهن، التبرعات و الصلح و الإقرار و التحكيم، توجيه اليمين و الموافقة أمام القضاء، فهذه الوكالة لا تجعل للوكيل صفة إلا في مباشرة الأمور المحددة فيها و ما تتطلبه من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر و العرف الجاري، كما أن الوكالة الخاصة في نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح و لو لم يعين مجال هذا العمل على وجه التخصيص إلا إذا كان العمل من التبرعات.⁵

نص المشرع اللبناني في نص المادة 777 ق م ل"الوكالة الخاصة هي التي تعطى للوكيل في مسألة أو عدة مسائل معينة أو التي تمنحه سلطة خاصة، وهي لا تخوله حق التصرف إلا فيما عينته من المسائل أو الأعمال و توابعها الضرورية حسب ما يقتضيه نوع العمل و العرف."⁶

¹-محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص.706.

²-عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص.55.

³- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.155.

⁴- Georges vermelle, les contrat spéciaux :Dalloz, 3eme édition, 2000, 95.

⁵-أنور طلبية، المرجع السابق، ص.163.

⁶-أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

نستنتج من نص المادة بأن الوكالة الخاصة هي التي تتناول عملاً قانونياً أو نوع معين من الأعمال القانونية، فإنها لا تخول للوكيل الصفة إلا في مباشرة الأمور المحددة فيها و متى تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقاً لطبيعة ونوع العمل و العرف الجاري، إذن إذا كان العمل القانوني محل الوكالة الخاصة يحدد للوكيل سلطة التأجير كان للوكيل أن يقوم في الحدود التي يبينها العقد، و عليه فإن الإيجار الذي تزيد مدته عن ثلاث سنوات لا بد من وكالة خاصة.¹

عليه يجب على الوكيل أن ينفذ الوكالة في حدودها المرسومة دون نقص أو زيادة و إلا كان مسؤولاً عن ذلك، و يترتب على مجاوزة الوكيل لحدود وكالته أن العمل الذي يقوم به لا ينفذ في حق الموكل، إلا إذا أقر هذا الأخير العمل و يصبح نافذاً في حقه منذ إبرامه لا من وقت إقراره.²

ثالثاً: اعتبار الوكيل الظاهر نائباً عن الموكل

يشترط لاعتبار الوكيل الظاهر نائباً عن الموكل قيام مظهر خارجي أسهم فيه هذا الموكل بخطئه سلباً أو إيجاباً في ظهور الوكيل بمظهر صاحب الحق في تصرف من شأنه أن يخدع الغير و يحمله على التعاقد معه بهذه الصفة دون أن يرتكب هذا الغير خطأً أو تقصيراً في استطلاع الحقيقة.

فهذا للشواهد المحيطة بهذا المركز و التي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة، مما يقتضي نفاذ التصرف الذي أبرمه الوكيل الظاهر على الغير حسن النية في حق الأصل، و أن حسن النية مفترضة دائماً ما لم يتم دليل على عكس ذلك، و عليه فإن مناط سوء النية تثبت إذا علم المتصرف إليه وقت تلقي الحق بأن المتصرف غير مالك لما يتصرف فيه.³

¹- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص.61.

²- المرجع نفسه، ص.62.

³- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة، في القانون المدني، د ط، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2009، ص.249.

لكن إذا بين المؤجر صفته في عقد الإيجار بأنه وكيل عن المالك بتوكيل اثبت وصفه مع أن وكالته لا تتسع،فانه على الغير الذي يتعاقد مع الوكيل إذا يثبت قيام الوكالة و حدودها و له في سبيل ذلك أن يطلب من الوكيل أن يثبت وكالته، و إذا جاوز الوكيل حدود وكالته فلا ينصرف أثر تصرفه إلى الموكل،حيث لا يطبق في هذه الحالة الأوضاع الظاهرة.¹

الفرع الثاني

الإنتفاع الصادر من المودع

أولاً:تعريف الوديعة:

أوردت المادة 590 ق م ج تعريفا لعقد الوديعة ونصت على أنه: " عقد يسلم بمقتضاه

المودع شيئا منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة و عليه أن يرده عينا".²

إذ يعتبر عقد الوديعة من العقود الواردة على العمل ، ويسمى من سلم المال مودعا والذي يتسلمه مودعا عنده أو مستودعا ويسمى المال المودع وديعة، و لا يشترط للوديعة ألفاظ خاصة ، لأنه لا يوجد في القانون ألفاظ خاصة للتعبير عن العقود بحيث إذا لم تستعمل تلك الألفاظ لا يمكن فهم موضوعها.

ثانياً:حكم الإنتفاع الصادر من المودع

إذا أودع أحد وديعة، فليس للمودع عنده التصرف فيها إلا بإذنه، وعليه أن يحفظها فيما يحفظ فيه مثلها، فإذا تصرف فيها بغير إذنه فعليه أن يستسمحه، وإلا أعطاه ربح ماله، أو اصطلاح معه على النصف أو غيره،³ و عليه ليس للمودع لديه أن يحل غيره محله في حفظ الوديعة دون إذن صريح من المودع،إلا إذا كان مضطرا لوجود ضرورة لذلك،و عليه على المودع لديه أن يبذل عناية الرجل العادي لحفظ الشيء المودع

¹- عباس العبودي المرجع السابق،ص.250.

²-انور طلبية،المرجع السابق،ص.942.

³-المرجع نفسه،ص 940-941.

الفرع الثالث

الانتفاع الصادر من المشتري غير المالك

نتعرض في هذا الفرع إلى تحديد الانتفاع الصادر من المشتري قبل شهر العقار، ثم يليه حكم الانتفاع الصادر من المشتري قبل شهر العقار.

أولاً: تحديد الانتفاع الصادر من المشتري قبل تسجيل العقار

نص المشرع الجزائري في نص المادة 793 ق م ج على أنه "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو بين الغير إلا إذا رعت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تجبر مصلحة الشهر العقاري".¹

استقراء لنص المادة فإن الملكية في العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل أو القيد لأنه قبل التسجيل يظل البائع مالكا للغير سواء في مواجهة المشتري أو في مواجهة الغير و عليه لا يعتبر المشتري مالكا، لأن عقد بيع عقار غير مسجل و يترتب عليه عدم نقل الملكية، لكن في ذات الوقت يترتب ذات الآثار الأخرى المتعلقة بعقد البيع.

حيث يكون البائع ملزما بتسليم العقار المبيع إلى المشتري و ليس له أن يمتنع عن ذلك بحجة أن الملكية لم تنتقل إلى المشتري، إضافة إلى ذلك يكون للمشتري بعقد غير مسجل ثمار المبيع من وقت تمام البيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك²، و عليه ينشأ عن ذلك حقه بالانتفاع بالعين و تأجيرها، غير أن البائع الذي لا يزال مالكا للعين يكون له الحق في التأجير و الانتفاع بها.

¹-أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

²-عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص126-127.

ثانياً: حكم الانتفاع الصادر من المشتري قبل تسجيل العقد

يقوم المشتري بإبرام عقد إيجار قبل تسجيل العقد، و عليه لمعرفة حكم هذا الإيجار لابد من التمييز بين حالتين:

1/ حالة تسلم المبيع من المشتري

إذا كان المشتري قد تسلم العقار المبيع، فللمستأجر منه أن يجبره على تمكينه من الانتفاع به، و لا يستطيع البائع أن يطالب المستأجر بالعقار بحجة أنه ما زال مالكا لأن هذا يتعارض مع التزامه بضمان نحو المشتري.¹

2/ حالة عدم تسلم العقار من المشتري

إذا كان المشتري لم يتسلم العقار بعد، يكون للمستأجر منه أن يطالب البائع باسم مدينه (المشتري) لتسليم العقار فيكون البائع مجبرا على التسليم، لكن إذا كان البائع قد سبق له تأجير العقار لأحد من الغير و سلمه إليه و تعذر استرداده لتسليمه للمستأجر من المشتري، فلا يكون أمام هذا الأخير سوى المطالبة بفسخ الإيجار الذي أبرمه مع المشتري و التعويض إذا كان له محل لعدم وفاء المشتري بالتزامه بتسليم العين.²

كما أنه في حالة تزامن بين مستأجر البائع و مستأجر المشتري قبل تسجيل عقد البيع، فيكون الأفضلية للأسبق منها في وضع اليد على العين بحسن نية، و على أي حال فقيان المشتري بتأجير العقار يعد تعرضا للمشتري و يجب على البائع التعويض عنه، كما أن المشتري بعقد غير مسجل لا يستطيع مطالبة المستأجر بالأجرة لعدم وجود علاقة مباشرة بينهما و السبيل إلى ذلك هو تسجيل العقد، أو الحصول من البائع على حوالة عقد الإيجار و إخطار المستأجر بذلك لتنفيذ الإحالة بحقه.³

¹-نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص143-144.

²-أنور طلبية، المرجع السابق، ص151.

³-محمدي فريدة، المرجع السابق، ص152.

المبحث الثاني

إيجار ملك الغير

تطرقنا فيما سبق إلى الإنتفاع المفضي للثمار المدنية من غير المالك الذي يثبت لصاحبه حق عيني و لصاحب الحق الشخصي، و لكن قد يكون الإنتفاع من غير هؤلاء، و عليه يشمل هذا المبحث تحديد إيجار ملك الغير في (المطلب الأول) و حكم إيجار ملك الغير في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تحديد إيجار ملك الغير

دراسة هذا المطلب يستوجب التطرق إلى تعريف إيجار ملك الغير في (الفرع الأول) و شروط و تطبيقات إيجار ملك الغير في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف إيجار ملك الغير

تتحقق هذه الصورة إذا صدر إيجار من شخص لا يملك الشيء المؤجر، و ليس له حق التعامل في منفعته أو حق إدارته و كان المستأجر لا يعلم بذلك، بالرغم من هذا يقوم بالتأجير، هذا ما يدفعنا إلى البحث عن إعطاء تعريف لإيجار ملك الغير مع تحديد شروطه.

أولاً: تعريف إيجار ملك الغير

إن إيجار ملك الغير قبل كل شيء عقد إيجار كامل الأركان لا يمكن تعريف عقد إيجار ملك الغير دون تعريف عقد الإيجار،¹ إذ لو يورد المشرع الجزائري تعريفا له بل ذكر عناصر فقط، و المتمثلة بدل الايجار، العين المؤجرة، و مدة العقد

عرّف المشرع المصري من خلال نص المادة 558 ق م م على أنه "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة بمقابل أجر معلوم"². من خلال ما تقدم نستخلص تعريف إيجار ملك الغير بأنه "العقد المبرم بين شخصين أحدهما المؤجر و الآخر المستأجر، و يكون محله شيء مملوك للغير"، و الغير هنا لا يعد طرفا في عقد الإيجار المبرم أو محله منفعة المملوك للغير، مع هذا يكون الإيجار صحيحا بالنسبة للطرفين ما دام صحيحا و منتجا لأثاره.³

و الغير إما أن يكون الغير مالك ملكية تامة، معناه ملكية الرقبة و ملكية المنفعة للشيء، و إما أن يكون مالك للمنفعة دون الرقبة لأن في هذه الحالة من له حق التأجير ليس مالك الرقبة و إنما مالك المنفعة، فالعبرة من عقد الإيجار بملكية المنفعة المعقود عليها لا بملكية الشيء مصدر المنفعة.⁴

ثانيا: شروط إيجار ملك الغير

لنكون أمام إيجار ملك الغير يجب توفر مجموعة من الشروط و المتمثلة في:

1/ يجب أن يكون التصرف إيجارا

¹- السيد عيد نايل، المرجع السابق، ص.40.

²- المادة 558 من القانون المدني المصري لعام 1948، المنشور على موقع الإلكتروني: www.eastlaws.com

³- Georges vermelle, Op-cit, P, 97.

⁴- عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص.136-137.

يجب أن يكون العقد المبرم بين المؤجر _غير المالك_ و المستأجر عقد إيجار تتوفر فيه كل العناصر الأساسية لعقد الإيجار، فإيجار الولي أو الوصي عن القاصر لا يعد إيجار ملك الغير إذا كان لا يزيد عن ثلاث سنوات طبقاً لنص المادة 468.¹

أما إذا زاد الإيجار عن المدة المحددة فعلى الولي أو الوصي استئذان القاضي في ذلك سواء كان الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات أو لمدة تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد طبقاً لنص المادة 4/88 ق أ ج التي تنص على "...و عليه أن يستأذن القاضي في إيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد".²

2/ أن يكون الشيء المؤجر معيناً بالذات

أقر المشرع بضرورة توافر الشروط الموضوعية العامة التي تتطلبها جميع العقود، من أن يكون الشيء موجوداً أو ممكن الوجود، معيناً أو قابلاً للتعيين و قابلاً للتعامل فيه، و يضاف شرط أخير في عقد الإيجار بأن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك.

إذن يشترط أن يكون عقد الإيجار معيناً بالذات و غير قابل للاستهلاك، لأن عقد الإيجار يفرض التزامات على المستأجر من بينها رد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد بالحالة التي كانت عليه وقت التسليم،³ و هو ما جاء في المادة 503 ق م ج .

قد يكون الشيء المؤجر منقولاً لا عقاراً، إلا أن المشرع الجزائري لم ينظم إيجار المنقول في القانون المدني فقط، إذ أوجد ما يسمى بالإعتماد الإيجاري في قانون النقد و القرض، و هو إيجار أدوات فلاحية للمستفيد من القرض البنكي.⁴

¹-قرنان فتيحة، عرعور خرفية، المرجع السابق، ص.45.

²-أمر رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق ل 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة ا، المعدل و المتمم، بالأمر 02-05 المؤرخ في 18 محرم 1926 الموافق ل 27 فبراير 2005، ج ر، ج ج، عدد15، الصادرة في 27 فبراير 2005.

³-أنور طلبية، عقد الإيجار، د ط، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1998، ص.176-177.

⁴-قرنلن فتيحة، عرعور خرفية، المرجع السابق، ص.76.

3/ أن لا يكون المؤجر له حق تأجير العين

على عكس البيع، فإن الإيجار يمكن أن يرد من غير مالك العين المؤجرة، إذ حددت نص المادة، 468، ق م ج من له حق التأجير و هم ثلاث:

*مالك العين: و هو صاحب السلطات الثلاث(حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف).

*الوكيل من المالك: و هو من يقوم مقام المالك نيابيا أو إتفاقيا أو قضائيا.

*صاحب الإنتفاع: هو صاحب الحق الشخصي أو العيني على العين المؤجرة تخوله تأجير الشيء محل الإنتفاع.¹

الفرع الثاني

تطبيقات إيجار ملك الغير

يُرد الإيجار على عقار أو منقول، و القانون المدني الجزائري عرف العقار على أنه كل شيء مستقر و ثابت و لا يمكن نقله، و قد نظم المشرع إيجار العقار دون المنقول لذلك فإن تطبيقات إيجار ملك الغير يختلف بين العقار و المنقول و هو ما سنوضحه.

أولا: إيجار العقار

نظم القانون المدني الجزائري ثلاث أنواع من الإيجارات المدنية و المتمثلة في: الإيجارات السكنية، الإيجارات المدنية، و إيجار الأراضي الزراعية، إذ ينظم إيجار المحلات السكنية القانون المدني و المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993²، و يمكن التمييز بين مرحلتين:

¹-علي هادي لعبيدي، المرجع السابق، ص.199-200.

²-المرسوم التشريعي رقم 03-93، مؤرخ في 08 رمضان عام 1913 الموافق ل 01/03/1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، ج ج، عدد14، صادرة في 03/03/1993.

1/المرحلة الأولى:قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط

العقاري

كان المشرع يشترط شكلا معيناً يفرغ فيه عقد الإيجار، فقد يكون كتابيا أو شفويا، و الكتابة قد تكون عرفية و إثباته يخضع للقواعد العامة للإثبات و التي تحكمها المادة 333 ق م ج، إذ تشترط الكتابة في التصرفات التي تزيد قيمتها 100 000 دج، رغم إجازة المشرع للشفاهة في إبرام الإيجار كونه عقد رضائي يتم بمجرد تلاقي الإيجاب و القبول.¹

إلا أن القضاء الجزائري لم يكن يقبل إثبات عقد الإيجار عن طريق الشهادة مهما كان قيمة الإيجار، و هذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا حيث اشترطت في عدة قراراتها بوصولات بدل الإيجار فقط و من بين هذه القرارات:قرار رقم 143103 المؤرخ في أفريل 1996،قرار رقم 107969 المؤرخ في 10/05/1993.

2/المرحلة الثانية:بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط

العقاري

نص هذا المرسوم في المادة 21 منه "تجسد العلاقات بين المؤجر و المستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدده التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى".² غير انه إذا كان المشرع يجبر طرفي العقد على الكتابة يقع وجوبا أمام الموثق أو يكفي العقد العرفي،و لكن عقد الإيجار يلزم تسجيله لدى مصلحة التسجيل و الطابع التابعة لمديرية الضرائب و هي في حالة مخالفة عقد الإيجار للشكل المكتوب أو عدم احترام النموذج.³

¹-قرنان فتيحة، عرعور خرفية، المرجع السابق، ص 56-57.

²-المادة 21، المرسوم التشريعي رقم 03-93، المرجع السابق.

³-قرنان فتيحة، عرعور خرفية، المرجع السابق، ص 57.

عمليا نجد أن عقود الإيجار يحررها الموثق غالبا، و رغم ذلك فالعمل بالعقود الشفهية لم يتوقف و كثيرا ما يلجأ إليه تهريا من دفع الضرائب لذلك يحدث إيجار ملك الغير، للإشارة أن المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إنما يطبق على المحلات السكنية دون المهنية التي تخضع للقانون المدني في تنظيمها.

ثانيا: إيجار المنقول

يمكن أن يقع الإيجار على محل منقول، و المنقول قد يكون شيئا معنويا مثل المحل التجاري، أما المنقول المادي فقد يكون معينا بالذات أو النوع، و لم ينظم القانون المدني إيجار المنقول و رغم ذلك فهو وارد،¹ كما أن إيجار المنقول المملوك للغير وارد و يخضع لنفس أحكام إيجار ملك الغير إلا أن المنقول تحكمه قاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية".

تنص المادة 835 ق م ج "من حاز بسند صحيح منقولا أو حق عيني على منقول أو سند لحامله فإنه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته"،² فقد يدعي المؤجر ملكيته للمنقول بالحيازة، و قد يستند في حيازته إلى سند صحيح أو لا، و قد يكون حسن النية أو سيئها.

إذا كان المؤجر حسن النية و حائز لسند صحيح فيعد مالكا و بالتالي إيجاره صحيح و ليس إيجار ملك الغير، و لا يمكن للمستأجر الرجوع عليه بدعوى الطرد إلا انه يمكن أن يعود عليه بالتعويض، أما إذا كان المؤجر سيئ النية أي يعلم عدم ملكيته للمنقول، يعد إيجاره إيجار ملك الغير و يطبق عليه في هذه الحالة دعوى التعويض، كما لا يطبق على المنقول نموذج عقد الإيجار كونه خاص بالعقار فقط، بهذا يمكن أن يرد الإيجار على المنقول كتابة أو شفاهة.³

¹-قرنان فتيحة، عرعر خرفية، المرجع السابق، ص.58.

²-أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

³-قرنان فتيحة، عرعر خرفية، المرجع السابق، ص.58-59.

المطلب الثاني

حكم إيجار ملك الغير

نتطرق من خلال هذا المطلب إلى توضيح حكم إيجار ملك الغير فيما بين المتعاقدون في (الفرع الأول)، و حكم إيجار ملك الغير بالنسبة للمالك في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حكم إيجار ملك الغير بين المتعاقدين

يعتبر إيجار ملك الغير، ذلك الشخص الذي يقوم بإبرام عقد الإيجار من غير ذي صفة، فلا يكون مالكا و لا صاحب حق انتفاع، و لا نائبا و لا وكيلًا، و عليه سنبحث أولا عن الطبيعة القانونية لإيجار ملك الغير، ثم عن أثر هذا الإيجار بين الطرفين.

أولا: الطبيعة القانونية لإيجار ملك الغير

ذهب جانب من الفقه الفرنسي إلى قياس إيجار ملك الغير على بيع ملك الغير، و القول ببطلانه لإتحاد الصلة في الحالتين، فبائع ملك الغير لا يستطيع تنفيذ التزاماته بنقل الملكية، و كذلك المؤجر لملك الغير لا يستطيع الوفاء بالتزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع، لكن عارض أغلبية الفقهاء هذا الرأي على أساس أن حكم بيع ملك الغير في القانون الفرنسي هو حكم استثنائي لا يجوز القياس عليه.¹

غير أن الرأي الغالب في الفقه، رجح صحة هذا العقد بالنسبة للمؤجر و المستأجر، و عدم جواز قياسه ببيع ملك الغير الذي قضى المشرع على بطلانه بموجب أحكام خاصة، فلا يجوز التوسع في هذه الأحكام و تعميمها لتشمل عقد الإيجار، و عليه فلا مناص من الرجوع إلى القواعد العامة للحكم على صحة هذا العقد من عدمه.²

¹- رمضان ابو السعود، المرجع السابق، ص.159-160.

²- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص.135.

ثانياً: أثر إيجار ملك الغير فيما بين المتعاقدين

يقع الإيجار الوارد على ملك الغير في هذه الحالة صحيحاً بين أطرافه و لا يجوز لأحدهما إبطاله بسبب عدم ملكية المؤجر للعين المؤجرة.

فالعبارة بصحة هذا الإيجار هو أن ينشأ التزام على عاتق المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، وأن هذا الالتزام غير مستحيل تنفيذه استحالة مطلقة، و يتوافر هذين الشرطين سواء علم المؤجر بأنه يؤجر ملك الغير أو لا، وإذا استطاع المؤجر تنفيذ التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع عدّ الإيجار نافذ بين أطرافه، أما إذا لم يتمكن من ذلك و كان الشيء بيد صاحبه و لم يتمكن من تسليم إلى المستأجر أو سلمه إليه و استرده المالك، كان للمستأجر الحق في طلب فسخ الإيجار.¹

بخصوص دراستنا لإيجار ملك الغير، يجب أن نفرق بين حالتين: حالة كون المؤجر حائزاً للعين و بين حالة كونه غير حائز لها.

سبق و تطرقنا إلى الانتفاع الصادر من الحائز على أنه إذا كان المؤجر حائزاً لملك غيره فإن عقد الإيجار صحيحاً بين أطرافه، حيث يستطيع المؤجر من تمكين المستأجر من الانتفاع مع العلم أن المستأجر لا يعلم بأنه يستأجر ممن لا يملك العين و إذا تمكن المالك من استرداد الشيء كان للمستأجر الحق في التعويض يطالب به المؤجر إلى جانب الحق في الفسخ، أما إذا كان يعلم بذلك فلا يحق له التعويض.²

أما إذا كان المؤجر غير حائز للشيء و لا يملكه، عندئذٍ لا يعد الإيجار الصادر عنه صحيحاً بل يكون باطلاً شأنه في ذلك شأن البائع لملك غيره حيث يستحيل على المؤجر تنفيذ التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع، و العقد قد ورد على المنفعة التي لا يملكها، فيستحيل أن ينقلها إلى الغير.

¹- عبد الحميد شواربي المرجع السابق، ص.63.

²- قرنان فتيحة، عرعور خرفية، المرجع السابق، ص.60.

إذن يكون في هذه الحالة من حق المستأجر طلب إبطال العقد لوقوعه في غلط جوهري، فإذا كان المستأجر يعلم بعدم ملكية المؤجر للشيء، فلا يكون له الحق في التعويض، أما إذا كان يجهل ذلك كان له هذا الحق.¹

الفرع الثاني

حكم إيجار ملك الغير بالنسبة للمالك

سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى حكم إيجار ملك الغير بتوضيح علاقة المالك الحقيقي بالمستأجر، ثم علاقة المالك الحقيقي بالمؤجر.

أولاً: علاقة المالك الحقيقي بالمستأجر

إن إيجار المالك الحقيقي لا يسري في حقه، و لا يمكن إجباره على تمكين المستأجر من الانتفاع، يظل المؤجر من الغير، و عليه فإن الأصل أن لا يتعدى أثر العقد إلا الطرفين المتعاقدين ويترتب على ذلك انه إذا كان المؤجر قد سلم المستأجر العين المؤجرة و مكنه من الانتفاع بها، فإن للمالك أن يسترد العين من المستأجر في أي وقت يشاء.²

كما يستطيع الملك الحقيقي أن يقوم بأي تصرف قانوني بالنسبة للعين، فله أن يؤجره لشخص آخر فيفضل هذا الأخير على المستأجر من المالك، و لا تثور مسألة مفاضلة بين المستأجر من غير المالك و المستأجر من المالك و لا تطبق في هذا الشأن القواعد الخاصة بالتنازع بين أكثر من مستأجر واحد لأنه يفترض أنهم استأجروا جميعاً من ذي صفة، أما التزاحم بين مستأجر من المالك و مستأجر من غير المالك فحكمه هو تفضيل الأول عن الثاني في جميع الظروف.³

¹- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص.161.

²- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص.717.

³- محمد ي فريدة، المرجع السابق، ص.14.

كما للمالك أن ينقل ملكية العين المؤجرة إلى غيره، ففي هذه الحالة لا يكون الإيجار نافذاً في حق المالك الجديد و لو كان له تاريخ ثابت سابق على تصرف ناقل للملكية، لأن نفاذ الإيجار في حق المالك الجديد لا يكون إلا عندما يكون هذا المالك خلفاً للمؤجر، و المالك الجديد هنا يخلف المالك القديم الذي لم يكن ملتزماً بشيء،¹ لكن إذا أقر المالك الحقيقي الإيجار فيصبح نافذاً في حقه و لا يجوز أن يتعرض للمستأجر في انتقاعه.

ثانياً: علاقة المالك الحقيقي بالمؤجر

في هذه العلاقة فإن عقد الإيجار لا ينفذ في حق المالك و يعتبر أجنبياً عنه ما لم يقره، فإذا أقره نفذ في حقه و حل محل المؤجر في حقوقه و التزاماته قبل المستأجر،² أما إذا لم يقره فله أن يرجع عليه بدعوى الإثراء بلا سبب، و له أن يطالبه بالتعويض لأنه قد حُرِم من الإنتفاع بملكه بسبب عمل المؤجر غير مشروع.³

¹- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص.718.

²- هلال شعوة، المرجع السابق، ص.43.

³- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص.137.

خاتمة

ارتأينا أن تكون خاتمة دراستنا هذه أن تكون موجز أو حوصلة لم سبق تقديمه من أجل معرفة النتائج القانونية للانتفاع بالثمار المدنية من غير المالك، و عليه يكون لصاحب حق الانتفاع الحق في جني ثمار الشيء و منفعته، سواء كان المنتفع صاحب حق انتفاع بموجب حق عيني أو حق شخصي، كما له أن يمنح الانتفاع بشيء لمصلحة شخص آخر كالحق في التأجير أو الحق في إعارة الشيء الذي تقرر له حق انتفاع عليه بشرط أن لا تتجاوز مدة حقه في الانتفاع.

باعتبار أن المشرع الجزائري قد نص على نوعين من العقود التي ترد على الانتفاع و المتمثلة في عقد الإيجار و عقد العارية، إذن فإن المنتفع به باعتباره غير مالك للشيء فيمكن له أن يقوم بتمكين الغير من الانتفاع بالشيء المنتفع به عن طريق إبرام عقود الواردة على الانتفاع.

من بين النتائج القانونية التي توصلنا إليها من خلال بحثنا لهذا الموضوع أن الانتفاع بالثمار المدنية الصادر من المنتفع يكون نافذا و صحيحا بناء على حق الانتفاع باعتباره يخول للمنتفع استعمال و استغلال الشيء بشرط إقرار المالك، أما إذا لم يقر مالك الرقبة هذا الانتفاع فيفضل نافذ بين طرفيه و يبقى المالك أجنبيا عن العقد، و مثال ذلك: قيام المنتفع بتأجير الشيء المنتفع به فإن هذا الإيجار وارد على تمكين المستأجر من الانتفاع و ليس وارد على الشيء غير المملوك للمؤجر، إضافة إلى ذلك أنه إذا علم المستأجر بأن المؤجر صاحب حق انتفاع فإن انتفاعه بالعين تنقضي بانتهاء مدة حق الإنتفاع إلا إذا أقره المالك، أما إذا لم يعلم المستأجر بأن المؤجر صاحب حق انتفاع فإن الإيجار لا ينفذ في حق مالك الرقبة فيما يزيد عن مدة الانتفاع، يكون للمستأجر سوى مطالبة المؤجر بالتعويض بعد انتهاء مدة حق الإنتفاع.

على خلاف صاحب حق الاستعمال الذي لا يجوز له تأجير الشيء المنتفع به إلا إذا نص العقد المنشئ على ذلك لأن القانون خول له الحق في استعمال الشيء لنفسه و لأسرته، و عليه إذا قام صاحب حق الإستعمال بتأجير حقه للغير وقع العقد باطلا.

لكن استثناء عن ذلك يجوز له تأجير حقه لغيره بناء على شرط صريح و مبرر قوي طبقاً لنص المادة 856 ق م ج. أما بخصوص الحائز الذي يباشر على الشيء سلطات المالك، فقد منحه المشرع حق تأجير العين التي يحوزها بموجب شهادة الحيازة، و هذه الأخيرة تمنح لصاحبها حق استعمال و استغلال العين الحائز عليها، و عليه فإن إيجار الحائز يكون صحيحاً و نافذاً في حق المالك بشرط أن يكون المستأجر حسن النية، و كذلك بالنسبة لإعارة الشيء فإذا كان الشيء المعار منقول فيمكن للحائز أن يتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، أما إذا كان عقار فإن الحيازة يعد سبب من أسباب اكتساب الملكية و عليه فإن إعارة ما يحوزه بمثابة ملك الغير .

أما بالنسبة للإنتفاع الصادر من قبل أحدهم في العقود الواردة على الإنتفاع كالمستأجر حيث يمكن له القيام بالإيجار من الباطن وفقاً للقواعد العامة، و يكون التأجير منصبا على حقه الشخصي المستمد من عقد الإيجار الأصلي، و يكون الإيجار صحيحاً و ينفذ في حق المؤجر الأصلي بشرط الحصول على موافقة منه طبقاً لنص المادة 505 ق م ج.

كما أن المستعير بموجب حقه الشخصي لا يجوز له تأجير و لا إعارة الشيء المعار إلا بأذن المعير لأنه يملك حق استعمال الشيء المعار على وجه معين و بالقدر المحدد في العقد دون استغلاله إلا بموافقة المعير .

أما فيما يخص الانتفاع من قبل أحد طرفي العقود غير الواردة على الانتفاع كالوكيل في عقد الوكالة، فإذا كانت وكالته من أعمال الإدارة بينما الإيجار الذي تزيد مدته عن ثلاث سنوات، هنا تعتبر الوكالة خاصة و يكون الإيجار صحيحاً، أما إذا زادت المدة عن المدة المحددة فلا ينفذ في حق الموكل إلا إذا أقره. كما أن الإنتفاع الصادر من النائب الشرعي الذي قد يكون الولي على القاصر حيث نصت المادة 87 ق أ "... يكون الأب ولياً على أولاده القصر و بعد الوفاة تحل الأم محله قانوناً"، و لا يكون الانتفاع الصادر من الولي نافذاً إلا إذا حصل على إذن من القاضي هذا وفقاً لنص المادة 88 ق أ، التي تقضي على أنه للولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص و إلا كان مسؤولاً وفقاً لمقتضيات القانون العام، و عليه نص

المادة 88 ق أ حددت التصرفات التي يمكن للولي التصرف ألا بالحصول على إذن من القاضي.

كما نجد المودع لديه، فإنه لا يجوز لهذا الأخير تأجير الوديعة حيث يتعارض هذا الإيجار مع التزامه بحفظ و تسليم الشيء المودع إلى المودع بمجرد طلبه، إضافة إلى المشتري في حالة قيامه بتأجير عقار غير مسجل، و عليه فإن هذا الإيجار صحيحا في حالة تمكين المشتري من تسليم العقار للمستأجر، أما في حالة عدم إمكان ذلك و كان التسليم وجوبي يكون الإيجار نافذ في حق البائع لأن منفعة العقار وقت التأجير كانت للمشتري، أما إذا كان التسليم غير وجوبي فلا ينفذ في مواجهة البائع، و على المستأجر الرجوع على المشتري لعدم تنفيذ التزامه.

كما قد يكون الانتفاع صادر من شخص فضولي أي لا يملك صفة صاحب المنفعة أو صاحب حق إدارة، أين يكون هذا الأخير قد قام بتأجير ملك الغير، حيث يعتبر العقد صحيحا و نافذ بين الطرفين و لا يجوز لأحدهما إبطاله بسبب عدم ملكية المؤجر، فإذا أمكن المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع أما عكس ذلك كان للمستأجر طلب الفسخ إلى جانب التعويض، و هذا العقد لا ينفذ في حق المالك الحقيقي بل يظل أجنبيا عن العقد إلا في حالة إقراره للعقد فيكون ساريا في حقه، و لا يجوز له التعرض للمستأجر بالانتفاع بالعين.

و أخيرا ما يمكن قوله أن الإنتفاع بالثمار المدنية من غير المالك الذي قد يصدر من صاحب حق الإنتفاع بموجب حقه العيني أو حق شخصي مستمد من العقد الأصلي، و يكون نافذا و صحيحا بشرط إقرار المالك لهذا الإنتفاع.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1/الكتب:

- السيد عيد نايل، عقد الإيجار، د ط، دار النهضة العربية، مصر، 2000.
- أسعد دياب، العقود المسماة، ط الثانية، منشورات زين الحقوقية، د م ن، 2010.
- أنور طلبة، عقد الإيجار، د طبعة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1998.
- أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، الجزء الرابع، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2001.
- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية: البيع، الإيجار، المقاوله، د ط، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2001.
- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، د ط، دار هومه، الجزائر، 2001.
- رمضان أبو السعود، الوجيز في عقد الإيجار، د ط، منشأة المعارف، مصر، 1996.
- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.
- رمضان أبو السعود، العقود المسماة: عقد الإيجار، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006.
- سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن، الجزء الثاني، ط السادسة، منشورات مكتبة صادر، لبنان، 1992.
- سمير عبد السيد تتاغو، عقد الإيجار، ط ج، منشأة توزيع المعارف، مصر، 1997-1998.
- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني: البيع و الإيجار، د ط، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2009.
- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، د ط، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- عبد الناصر العطار، شرح أحكام الإيجار، ط الثالثة، د د ن، د م ن، 1977.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: أسباب كسب الملكية، مجلد الثاني، ط الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، مجلد أول، ط الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: العقود الواردة على العمل، مجلد أول، ط الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- علي هادي العبيدي، البيع و الإيجار، ط الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2005.
- علي هادي العبيدي، العقود المسماة: البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2006.
- علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، ط الثامنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2011.
- علي هادي العبيدي، العقود المسماة: البيع و الإيجار، ط السادسة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2012.
- محمد حسن قاسم، القانون المدني: العقود المسماة، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- محمد حسن قاسم، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2001.
- محمدّي فريدة، عقد الإيجار، مطبوعات جامعة الجزائر، كلية الحقوق، د د ن، د م ن، د ت ن.
- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة: الإيجار، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة: الإيجار، الجزء الثاني، د ط، دار النهضة العربية، لبنان، د ت ن.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح حق الإيجار في القانون المدني، ط الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
- 2/المذكرات**

- بلميهوب رابح، ولد سعيد محمد شعيد، الحياة كسبب من أسباب كسب الملكية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004/ 2007.

-قرنان فتيحة، عرعور خرفية، التصرفات الواردة على ملك الغير في ظل القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004/2007

3/ المجلة القضائية

-المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 223939 مؤرخ في 23/01/2002، قضية (ب، ع) ضد (ب، م)، المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر، 2003.

-المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 95795 مؤرخ في 28/02/2000، الاجتهاد القضائي، الجزء الثاني، الجزائر، 2002.

4/ النصوص القانونية

-القوانين

-أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، ج ر ج، صادرة في 30 سبتمبر 1975.

-قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 هـ الموافق ل 09 يونيو 1984م، المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426 هـ الموافق ل 27 فبراير 2005، ج ر ج، عدد 15، المؤرخة في 27 فبراير 2005.

-النصوص التنظيمية

-المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج، عدد 14، صادرة في 03 مارس 1993.

-المرسوم التنفيذي رقم 93-64 المؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-03، ج ر ج، العدد 15، صادرة في 20 مارس 1994.

5/المواقع الإلكترونية:

- القانون المدني المصري، لعام 1948، المنشور على الموقع الإلكتروني www.eastlaws.com

- لقانون المدني اللبناني، المنشور على الموقع الإلكتروني www.e-lawyerassistanse.com

ثانياً: باللغة الفرنسية

1 : ouvrages

-GEORGES VERMELLE, les contrats spéciaux, Dalloz, 3eme édition, paris 2000.

الفهرس

<u>العنوان</u>	<u>الصفحة</u>
مقدمة.....	1.....
الفصل الأول: الإنتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق العيني.....	4.....
المبحث الأول: الإنتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب حق الإنتفاع.....	5.....
المطلب الأول: تحديد صاحب حق الإنتفاع.....	5.....
الفرع الأول: تعريف صاحب حق الإنتفاع.....	5.....
أولاً: التعريف التشريعي لصاحب حق الإنتفاع.....	5.....
ثانياً: التعريف الفقهي لصاحب حق الإنتفاع.....	6.....
ثالثاً: تمييز حق الإنتفاع عن حق المستأجر.....	7.....
الفرع الثاني: أصحاب الحقوق العينية.....	7.....
أولاً: صاحب حق الإنتفاع.....	8.....
ثانياً: صاحب حق الإستعمال.....	8.....
الفرع الثالث: أسباب اكتساب حق الإنتفاع.....	9.....
أولاً: العقد.....	9.....
ثانياً: الوصية.....	9.....
ثالثاً: الشفعة.....	10.....
رابعاً: التقادم.....	11.....

- 12.....الفرع الرابع:أثار حق الإنتفاع.....12
- 12.....أولاً:حقوق المنتفع.....12
- 12.....1:حق المنتفع في استعمال الشيء.....12
- 12.....2:حق المنتفع في استغلال الشيء.....12
- 13.....3:حق المنتفع في التصرف في الشيء.....13
- 13.....ثانياً:التزامات المنتفع.....13
- 13.....1:التزام المنتفع بحفظ الشيء.....13
- 14.....2:التزام المنتفع باستعمال الشيء بحسب ما اعدّ له.....14
- 14.....3:التزام المنتفع بنفقات حفظ الشيء و صيانتة.....14
- 15.....4:التزام المنتفع بإنذار الملك بكل أمر يقتضي تدخله.....15
- 15.....5:التزام المنتفع بالرد عند انتهاء حق الانتفاع.....15
- 16.....المطلب الثاني:حكم الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب حق الانتفاع.....16
- 16.....الفرع الاول:حكم الانتفاع الصادر من المنتفع.....16
- 16.....أولاً:علاقة صاحب حق الانتفاع بمالك الرقبة.....16
- 17.....1:إقرار مالك الرقبة بالإيجار الصادر من المنتفع.....17
- 17.....2:عدم إقرار مالك الرقبة بالإيجار الصادر من المنتفع.....17
- 18.....ثانياً:علاقة صاحب حق الانتفاع بالمستأجر.....18
- 18.....1:إذا كان المستأجر يعلو بأن المؤجر صاحب حق انتفاع.....18

2: إذا كان المستأجر لا يعلم بأن المؤجر هو صاحب حق انتفاع.....18

الفرع الثاني: حكم الانتفاع الصادر من صاحب حق الاستعمال.....19

أولاً: مبدا عدم جواز الاستفادة من الثمار المدنية من قبل صاحب حق الاستعمال.....19

ثانياً: استثناء جواز الإيجار الصادر من صاحب حق

الاستعمال.....20

المبحث الثاني: الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من قبل الحائز.....20

المطلب الأول: تحديد الحائز.....21

الفرع الأول: المقصود بالحائز و عناصره.....21

أولاً: المقصود بالحائز.....21

ثانياً: عناصر الحيابة.....22

1: العنصر المادي.....22

2: العنصر المعنوي.....23

ثالثاً: عيوب الحيابة.....23

1: عيب الإكراه.....24

2: عيب الخفاء أو عدم الظهور.....24

3: عيب اللبس.....24

4: عيب عدم الاستمرار.....24

الفرع الثاني: شروط الحيابة.....25

- أولاً: الهدوء.....25
- ثانياً: الظهور.....25
- ثالثاً: الاستمرار.....26
- المطلب الثاني: حكم الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من طرف الحائز.....27
- الفرع الأول: أثر الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من طرف الحائز.....27
- أولاً: حكم الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من الحائز حسن النية.....27
- ثانياً: حكم الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من قبل الحائز سيئ النية.....28
- الفرع الثاني: مسؤولية الحائز سيئ النية عن الثمار المدنية.....29
- أولاً: ردّ الثمار.....29
- ثانياً: استرداد المصروفات للحائز.....30
- الفصل الثاني: الإنتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق غير العيني.....31
- المبحث الأول: الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق الشخصي.....32
- المطلب الأول: الانتفاع بالثمار المدنية من احد أطراف العقود الواردة على الانتفاع.....32
- الفرع الأول: الانتفاع المفضي للثمار المدنية الصادر من قبل المستأجر.....32
- أولاً: سلطات المستأجر.....33
- ثانياً: حكم الانتفاع الصادر من المستأجر.....33
- 1: حكم الانتفاع فيما بين المتعاقدين بموجب العقد الفرعي.....34
- 2: حكم الانتفاع فيما بين المتعاقدين بموجب العقد الأصلي.....34

3:حكم الانتفاع بين المؤجر و المستأجر من الباطن.....35

1:المرحلة ما قبل توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي.....35

2:المرحلة ما بعد توجيه المؤجر إنذار للمستأجر الفرعي.....35

ثالثا:كيفية استعمال العين المؤجرة.....36

1:استعمال العين لما تم الاتفاق عليه.....37

2:جزاء مخالفة المستأجر لكيفية استعمال العين.....37

الفرع الثاني:الانتفاع بالثمار المدنية من قبل المستعير.....38

أولا:الإيجار الصادر من طرف المستعير.....38

ثانيا:الإعارة الصادرة من المستعير.....40

المطلب الثاني:الانتفاع بالثمار المدنية من قبل احد طرفي العقود الغير الواردة على الانتفاع...41

الفرع الأول:الانتفاع الصادر من الوكيل.....41

أولا:حكم الانتفاع الصادر من الوكيل وكالة عامة.....41

ثانيا: حكم الانتفاع الصادر من الوكيل وكالة خاصة.....42

ثالثا:اعتبار الوكيل الظاهر نائبا عن الموكل.....43

الفرع الثاني:حكم الإنتفاع الصادر من المودع.....44

أولا:تعريف الوديعة.....44

ثانيا:حكم الإنتفاع الصادر من المودع.....44

الفرع الثالث:الانتفاع الصادر من المشتري غير المالك.....45

- أولاً: الانتفاع الصادر من المشتري قبل تسجيل العقار.....45
- ثانياً: حكم الانتفاع الصادر من المنتفع قبل تسجيل العقد.....46
- 1: حالة تسلم المبيع من المشتري.....46
- 2: حالة عدم تسلم المبيع من المشتري.....46
- المبحث الثاني: إيجار ملك الغير.....47
- المطلب الأول: تحديد إيجار ملك الغير.....47
- الفرع الأول: تعريف إيجار ملك الغير و شروطه.....47
- أولاً: تعريف إيجار ملك الغير.....47
- ثانياً: شروط إيجار ملك الغير.....48
- 1: يجب أن يكون التصرف إيجاراً.....48
- 2: أن يكون الشيء المؤجر معيناً بالذات.....49
- 3: أن لا يكون المؤجر له حق تأجير العين.....49
- الفرع الثاني: تطبيقات إيجار ملك الغير.....50
- أولاً: إيجار العقار.....50
- 1: المرحلة الأولى: قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.....50
- 2: المرحلة الثانية: بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.....51
- ثانياً: إيجار المنقول.....51
- المطلب الثاني: حكم إيجار ملك الغير.....52

- 52.....الفرع الأول:حكم إيجار ملك الغير بين المتعاقدين
- 53.....أولا:الطبيعة القانونية لإيجار ملك الغير
- 53.....ثانيا:إيجار ملك الغير فيما بين المتعاقدين
- 54.....الفرع الثاني:حكم إيجار ملك الغير بالنسبة للمالك
- 55.....أولا:علاقة المالك الحقيقي بالمستأجر
- 55.....ثانيا: علاقة المالك الحقيقي بالمؤجر
- 57.....خاتمة
- 61.....قائمة المراجع

الملخص

يستهدف موضوع المذكرة البحث عن مدى قدرة غير المالك في الاستفادة من الثمار المدنية للشيء بعد استغلاله، المرحلة الأولى من الدراسة خصصت لدراسة الانتفاع المرتب للثمار المدنية الصادر من صاحب الحق العيني، أين بينا حكم الإنتفاع بالثمار المدنية الصادر من قبل المنتفع إلى جانب حكم الإنتفاع بالثمار المدنية من قبل الحائز الذي هو افتراض على أنه صاحب حق عيني، كما تطرقنا في المرحلة الثانية إلى الإنتفاع بالثمار من صاحب الحق غير العيني حيث خصصنا دراستنا في الجزء الأول إلى حكم الإنتفاع بالثمار المدنية من صاحب الحق الشخصي، أما الجزء الثاني بيننا حكم إيجار ملك الغير.

Résumé

Le bute du thème de notre mémoire vise à rechercher la mesure de capacité de non–propriétaire pour profiter des fruits civils de la chose utilisé après son exploitation.

La première étude a été allouée pour études de fruits civils de l’auteur du droit de la restitution ou nous avons étudié le jugement de l’utilisation des fruits civils par le bénéficié et le jugement de l’utilisation des fruits civils par la récompense qui est une supposition d’autre de droit.

Dans la deuxième étude on aborde l’utilisation des fruits civils de la part de propriétaire du droit de non sort ou nous avons étudié dans la première partie l’utilisation de fruits civils de l’auteur du droit personnel et dans la deuxième partie nous avons étudié le loyer de la propriété d’autrui.