

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

وسائل حماية الحق العيني

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

تخصص: القانون الخاص الشامل

تحت إشراف

- سرايش زكريا

من إعداد الطالبتين:

الأستاذ:

- هلال سهام

- جودر سهام

لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): رئيسا

الأستاذ: سرايش زكريا..... مشرفا ومقرا

الأستاذ(ة): ممتحنا

السنة الجامعية: 2014-2015

كلمة شكر

أول شكر لله تعالى الذي منحنا القوة والعزم والمقدرة على إتمام هذا العمل، كما نتقدم بالشكر إلى أستاذنا المشرف "سرايش زكريا" لقبوله الإشراف على إعداد هذه المذكرة، وعلى كل التوجيهات والنصائح التي أعنتنا على إتمام هذا العمل.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى كل المكاتب والأشخاص الذين ساعدونا على انجاز هذا العمل، سواءا ماديا أو معنويا، ونخص بالذكر المحامي المحترم ميغاري زهير، دريس لونيس، عرقوب عبد الرحمان، السيدات المحترمات جودر زينة و منيرة ، زيدان جميلة، هلال زهيدة، وإلى كل من ساندنا ولو بكلمة طيبة.

الاهداء

أهدي هذا العمل

إلى كل من فارق حياتي إلى روحهم الطاهرة والنقية رحمة الله عليهم

إلى حياتي وضوء عيوني أُمي الحبيبة وأبي الغالي خفضهما الله لسهرهما

وتشجيعهما لي طيلة مشواري الدراسي.

إلى أختي العزيزة منيرة و إخوتي الأعزاء مراد، عبد السلام، عزالدين.

إلى عائلتي الكبيرة مصدر ثروتي أعمامي وأخوالي وبناتهم وأبنائهم الذين اعتبرهم

في مقام إخوتي وأصدقائي.

إلى الزملاء والأصدقاء خاصة مهدي، سهام، لطيفة، نسيمة، يسمينه، زهيرة.

إلى مصدر قوتي وإلهامي في الحياة سلوى دائما في قلبي.

جودر سهام

الاهداء

أهدي هذا العمل إلى

منبع الحب والحنان أمي الغالية وأبي العزيز أطال الله في عمرهما

إلى خطيبي لونيس، أتمنى له كل التوفيق والنجاح في مسيرته المهنية وإلى

والديه الكريمين وكل عائلته خاصة الصغير نسيم

إلى كل إخوتي وفقهم الله خاصة أمين، خالد ونعيمة

إلى أختي كريمة وخطيبها عبد الرحمان وكل عائلته

إلى أختي وهيبة وزوجها وأولادها الأحباء الصغار أسماء ووسيم

إلى زوجة أخي ليندة وصغارها الأحباء مسيليا وآدم

إلى الصغيرة مايلس وإلى كل صديقاتي خاصة سهام

هلال سهام

قائمة المختصرات

ق . م : القانون المدني

ق . إ . م . إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ج . ر . ج . ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

د . د . ن : دون دار نشر

د . س . ن : دون سنة نشر

د . ط : دون طبعة

ص : صفحة

مقدمة

يعتبر الحق السلطة التي يقررها القانون لصالح الأشخاص، وحماية له كفل القانون لصاحبه وسائل من خلالها يلجأ إلى السلطة القضائية للحصول على تقرير لهذا الحق إذ ما نوزع فيه، أو إرجاعه إليه إذ ما انتهكت حرمة، فقد هيا له المشرع الحماية بواسطة القضاء، وذلك باللجوء إلى المحكمة التي خولها القانون سلطة الفصل في النزاع .

هذا وتعد الضمانات القانونية للتقاضي من المبادئ الأساسية التي أرستها القوانين، على أساس أن التقاضي يعد الملجأ الأخير للأشخاص لصون حريتهم وحقوقهم، فللأشخاص الحق في اقتضاء حقوقهم بالطرق الودية، أما في حالة عدم القدرة على حل النزاع بالطرق الودية، فالقانون يلزمهم باللجوء إلى القضاء، لأنه لو ترك للأشخاص استرجاع حقوقهم بأنفسهم لا عمت الفوضى في البلاد.

فالحق لا فائدة منه، إذا لم يكن في وسع صاحبه أن يحميه، والوسيلة التي أقرها القانون لصاحب الحق للجوء إلى القضاء تكمن في الدعوى القضائية، حيث بالرجوع إلى ق إ م نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الدعوى القضائية، لذا نرجع عند تعريفها إلى التعاريف الفقهية.

عرفها جمهور الفقهاء بأنها "الوسيلة التي خولها القانون لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء لتقرير حقه أو حمايته"، كما عرفها الفقه القديم والحديث بأنها "سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته"، ويعرفها أحد الشراح "بأنها سلطة الالتجاء إلى القضاء بقصد الوصول إلى احترام القانون"، وبهذا المعنى يعرفها ديجي بأنها "حماية لقاعدة مقررة في القانون".

باعتبار أن وسائل حماية الحق تنقسم إلى عدة أنواع، وأساس التقسيم هو طبيعة الحق محل الدعوى حيث تكون الدعوى عينية عندما يكون محلها حق عيني، وتكون شخصية عندما يكون محلها حق شخصي وتكون دعوى مختلطة عندما يستند إلى حقين في نفس الوقت حق عيني وآخر شخصي.

فتعتبر الحقوق العينية الحق الذي يرد على شيء مادي ويخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء، دون حاجة إلى تدخل شخص آخر ليتمكن من استعمال حقه، فبموجبها يستطيع الشخص أن يستخلص لنفسه ما يشاء من فوائد اقتصادية باستغلالها واستثمارها أما الحقوق الشخصية فهي رابطة قانونية بين دائن ومدين، يخول لدائن بموجبها مطالبة المدين بإعطاء شيء، أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل.

تتميز الحقوق الشخصية عن الحقوق العينية بأنها حقوق ملازمة بالشخص بحيث تنقضي بموته أي بانقضاء شخصيته، فلا تنتقل بعد موته عكس الحق العيني الذي ينتقل إلى ورثته بالميراث، وهي بذلك تخرج عن دائرة التعامل فهي حقوق غير قابلة لتصرف أو الحجز عليها، ولا تكون قابلة لسقوط أو الإكساب بالتقادم، فهي لا تقبل التصرف أو التنازل، بالرغم من أنها حقوق غير مالية إلا أنها تنتج آثار مالية لأن الاعتداء يلد لأصحابها حق مالي في التعويض.

فمن خلال ما قدمناه نخصص دراستنا لوسائل حماية الحق العيني، باعتبار موضوع دراستنا يشمل الوسائل المقررة لحماية الحق العيني، حيث يعتبر الحق العيني السلطة المباشرة المقررة لشخص على شيء معين بالذات، ويتمثل هذا الحق في الحقوق العينية الأصلية المتمثلة في حق الملكية، وهي أوسع الحقوق العينية نطاقاً، إلى جانب الحقوق المتفرعة عنها كحق الارتفاق وحق الانتفاع، بالإضافة إلى الحقوق العينية التبعية المتمثلة في الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص وحق الامتياز.

عليه فإن دراسة هذا الموضوع تقوم حول الإشكالية التالية: فيما تتمثل الوسائل المقررة بموجب القانون لحماية الحق العيني؟

تكم الأهمية العملية لهذا الموضوع في كون النزاعات التي موضوعها الاعتداء على الحق العيني شائعة في الواقع، فأغلب المنازعات القائمة بين الأشخاص تدور حول الاعتداء واغتصاب

الحقوق العينية، لهذا وجب العمل على إيجاد وسائل قضائية تؤدي الى وضع حد لهذه المنازعات، كما يتجلى موضوع بحثنا على الجانب التطبيقي الواقعي للمواد القانونية.

أما الأهمية النظرية(العلمية) له فتتمثل في استكمال النقص الموجود على مستوى الدراسات التي تناولت هذا الموضوع، لهذا موضوع دراستنا جدير بالبحث والدراسة لارتباطه المباشر بحماية الحقوق العينية للأشخاص.

كما يكمن الهدف من دراسته في الكشف عن الوسائل التي تحمي الحقوق العينية والنظام القانوني الخاص بها.

لغاية الإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا على منهج تحليلي لمحل دراستنا، فارتأينا أن تكون دراسة هذا الموضوع بتقسيمه للفصلين التاليين:

الفصل الأول: وسائل حماية الحقوق العينية الأصلية.

الفصل الثاني: وسائل حماية الحقوق العينية التبعية.

الفصل الأول

الفصل الأول

وسائل حماية الحقوق العينية الأصلية

تتمثل الحقوق العينية الأصلية في حق الملكية، وهي أوسع الحقوق العينية نطاقاً، بالإضافة إلى الحقوق المتفرعة عنها كحق الارتفاق والانتفاع، تعتبر هذه الحقوق حقوق مانعة، إذ لا يجوز للغير الاعتداء عليها، فقد أعطى القانون وسائل خاصة لصاحب الحق العيني الأصلي، ليجأ بواسطتها إلى القضاء ليطالب بحماية حقه من الاعتداء.

لعل أهم وسيلة لحماية حق الملكية، تتمثل في دعوى الاستحقاق التي تقابلها دعوى الإقرار بحق الارتفاق أو الانتفاع، كما أن هناك وسائل أخرى مقررة للمالك لحماية ملكه في إطار قواعد الحجز. كما يمكن اعتبار دعوى ضمان التعرض والاستحقاق من الوسائل التي من شأنها حماية الحق العيني الأصلي في الحالة التي يكتسب فيها هذا الحق بموجب عقد بيع. وعليه سوف نتعرض الى وسائل حماية حق الملكية (المبحث الأول)، ووسائل حماية الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

وسائل حماية حق الملكية

منح القانون لمالك الشيء دعاوى مدنية من خلالها يلجأ إلى القضاء، قصد حماية ملكه من الاعتداء والمطالبة به، ولعل أهم وسيلة لحماية حق الملكية تتمثل في دعوى الاستحقاق. كما أقر وسائل أخرى لحماية الملكية في إطار قواعد الحجز. وذلك بالاعتراض على إجراءات الحجز وطلب إبطالها لوقوعها على غير محلها. ومن خلال ما سبق سنقوم بالتعرض إلى دعوى الاستحقاق (المطلب الأول)، حماية الملكية في إطار قواعد الحجز (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دعوى الاستحقاق

أجاز القانون للمدعي الراغب في حماية استحقاقه لملكه، اللجوء إلى القضاء قصد المطالبة به، وذلك عن طريق دعوى الاستحقاق، وسنتناول في هذا المطلب مفهوم دعوى الاستحقاق (الفرع الأول)، إجراءاتها والحكم الصادر فيها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم دعوى الاستحقاق

تعتبر دعوى الاستحقاق من أهم الوسائل التي منحها القانون لحماية حق الملكية، ولا تقبل من رافعها إلا إذا توفرت فيه الشروط المنصوص عليها في القواعد العامة، وله أن يرفعها في أي وقت يشاء، سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف دعوى الاستحقاق (أولاً)، شروط رفع دعوى الاستحقاق (ثانياً).

أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق

تعتبر دعوى موضوعية، يكون محلها المطالبة بملكية الشيء سواء كان عقار أو منقول، يرفعها كل مالك ليطالب بملكه الذي أصبح في حيازة الغير¹.

ثانياً: شروط رفع دعوى الاستحقاق

لرفع دعوى الاستحقاق، يشترط توافر الشروط العامة لرفع الدعوى المنصوص عليها في القواعد العامة، إذ أنه لا يجوز رفع دعوى من طرف أي شخص إلا إذا توفرت فيه هذه الشروط المتمثلة في:

1- الأهلية

يشترط في المدعي أن يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، ويكون بالغ سن الرشد المحدد بـ 19 سنة².

2- الصفة

حيث أنه لا يجوز رفع دعوى من طرف أي شخص إلا إذا كان هو صاحب الحق أو المركز القانوني المراد حمايته وهنا نكون أمام الصفة العادية، كما يمكن أن تكون الصفة تمثيلية إذا كان

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "حق الملكية"، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص. 591.

²أنظر: المادة 40 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، ج ر ج ج، عدد 78، بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

صاحب الصفة الأصلية لا يستطيع ممارسة الحق في الدعوى، ويثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه وهذا وفقاً لنص المادة 13 ق إ م إ.

3- المصلحة

هي الفائدة العملية التي يجنيها المدعي من وراء دعواه، سواء كانت قائمة أو محتملة، ويقصد بالمصلحة القائمة أن تكون موجودة وقت رفع الدعوى، ويتحقق ذلك إذا وقع اعتداء بالفعل على الشيء موضوع الدعوى وترتبت عليه إلحاق الضرر بالمدعي، أما المصلحة المحتملة فلمالك الشيء رفع الدعوى إذا كان لديه شك في وقوع الاعتداء.

4- انعدام الاتفاق على التحكيم

خول المشرع الجزائري للأشخاص باللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي لهم مطلق التصرف فيها وهذا وفقاً لنص المادة 1006 ق إ م إ، وأعطى لقرار المحكمين صورة الحكم القاضي وهذا وفقاً لنص المادة 1031 من نفس القانون¹.

5- عدم سبق الفصل في موضوع الدعوى

إذا صدر حكم نهائي حائز على قوة الشيء المقضي فيه فيما يخص النزاع المطروح، فلا يجوز للمحكمة النظر فيه مرة أخرى، إذا كان في نفس السبب، نفس الخصوم، ونفس المحل².
ترفع دعوى الاستحقاق في أي وقت يرى من يدعي ملكية الشيء رفعها فيه، فهي لا تزول بعدم الاستعمال، ولا تسقط بالتقادم وهذا عكس الحقوق العينية الأخرى التي لا تسقط بمدة معينة،

¹أنظر: القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، عدد 21، لسنة 2008.

²أنظر: المادة 338 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

كالحقوق الشخصية التي تسقط بعدم الاستعمال، ويستوي في ذلك العقار والمنقول، ولكن يشترط ألا يكون الشيء الذي خرج من حيازته دخل في حيازة شخص آخر واكتسبه بالتقادم¹.

الفرع الثاني

إجراءات رفع دعوى الاستحقاق والحكم الصادر فيها

لرفع دعوى الاستحقاق يجب مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لرفع الدعوى، كما أنه يفصل قاضي الموضوع في الدعوى بحكم، وسنتطرق في هذا الفرع إلى إجراءات رفع الدعوى (أولاً)، والحكم الصادر فيها (ثانياً).

أولاً: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق

1- إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الواردة على منقول

ترفع بموجب عريضة افتتاحية مستوفية لكافة الشروط المنصوص عليها في المادة 14 إلى المادة 17 ق إ م إ، تودع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيؤول الاختصاص لآخر موطن له، أما في حالة اختيار الموطن فيؤول إلى الجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، وهذا وفقاً لنص المادة 37 ق إ م إ².

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، حق الملكية، المرجع السابق، ص. 599.

²أنظر: القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

2- إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الواردة على عقار

ترفع بموجب عريضة افتتاحية مشهورة لدى المحافظة العقارية¹، تودع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار²، ويؤول الاختصاص النوعي للقسم العقاري. حيث يقع عبء الإثبات في دعوى الاستحقاق على رافع الدعوى حيث يجب عليه إثبات ما يدعيه بالطرق التي رسمها القانون ويجب أن تشمل العريضة سندات الملكية، وترفق بالوثائق المؤيدة لها³.

ثانياً: الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق

يفصل القاضي في دعوى الاستحقاق بحكم في أول وآخر درجة في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف دينار ويفصل في جميع الدعاوى الأخرى بأحكام قابلة للاستئناف وفقاً للمادة 33 ق إ م إ، إما لصالح المدعي (المستحق) أو المدعي عليه، ففي الحالة التي يحكم القاضي لصالح المدعي وذلك باستحقاق ملكه وإلزام المدعى عليه في نفس الوقت بتسليم الشيء إلى المدعي، أما بالنسبة للثمار والمنتجات التي تحصل عليها المدعى عليه من الشيء، والمصروفات التي يكون قد أنفقها، وكذلك المنشآت التي يكون قد أقامها فيكون حكمها كما يلي:

يحتفظ بالثمار إذا كان الحائز حسن نية، أما إذا كان شيء نية يردّها أو يقوم برد ما قبضه منها أو قصر في قبضه⁴، ما المنتجات فيلتزم المدعى عليه بردها سواء كان حسن نية أو سيء نية، بالنسبة للمصروفات، فيجب على المالك أداء جميع ما أنفقه المدعى عليه من مصروفات ضرورية

¹أنظر: المادة 17 ف 3 من نفس القانون.

²أنظر: المادة 40 ف 1 من نفس المرجع.

³أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، حق الملكية، المرجع السابق، ص. 601.

⁴أنظر: شهاب (عبد القادر محمد)، محمددين (عبد القادر محمد)، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر،

2008، ص. 80.

سواء كان حسن نية أو سيء نية، أما المصروفات النافعة، فيسري بشأنها أحكام القواعد المتعلقة بالالتصاق.

أما إذا كانت المصروفات كمالية فليس للمدعى عليه أن يطالب بشيء منها إلا أنه يستطيع نزع ما استحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى، إلا إذا اختار المدعى أن يستبقها مقابل دفع قيمتها، يتولى القاضي تقرير ما يراه مناسباً للوفاء بالمصروفات بناء على طلب من مالك الشيء (المدعى).

وفي حالة هلاك الشيء أو تلفه فلا يكون المدعى عليه مسؤولاً إذا كان حسن نية عن أي تعويض، إلا في حالة أنه ترتبت له فائدة عن هذا الهلاك أو التلف فإنه يكون مسؤولاً بقدر ما عادت عليه الفائدة، أما إذا كان شيء النية فيكون مسؤولاً، ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث فجائي ما لم يثبت أن الشيء كان ليهلك أو يتلف حتى ولو كان في يد المدعى. ففي حالة ما رأى القاضي عدم أحقية المدعى في الدعوى وعجزه في إثبات ما يدعيه ففي هذه الحالة يفصل بعدم استحقاقه للشيء والتعويض للمدعى عليه عما لحقه من ضرر¹.

المطلب الثاني

حماية الملكية في إطار قواعد الحجز

منح المشرع لصاحب الحق العيني على المنقول أحقية توقيع حجز استحقاقى، كما منح لمالك المنقولات المحجوزة أحقية طلب استردادها، بالإضافة إلى ذلك أعطى لمالك العقار أحقية طلب بطلان إجراءات الحجز. عليه سنتعرض في هذا المطلب إلى الحجز الإستحقاقى (الفرع الأول) دعوى استرداد المنقولات المحجوزة (الفرع الثاني).

¹أنظر: شهاب (عبد القادر محمد)، محمددين (عبد القادر محمد)، المرجع السابق، ص. 81.

الفرع الأول

الحجز الاستحقاقى

نظم المشرع الجزائري في المادة 658 ق إ م إ الحجز الإستحقاقى من خلال التعريف وذكر بعض الإجراءات خاصة المتعلقة بحالة وجود اعتراض الحائز على الحجز ومنه نعود إلى أحكام الحجز التحفظى في تطبيق الحجز الاستحقاقى باعتباره نوع من أنواع الحجز التحفظى، والعودة إليه بما لم تشتمله المادة 658 ق إ م إ.

أولاً: تعريف الحجز الاستحقاقى

هو الحجز المقرر لمن يدعى بأنه مالك المنقول أو صاحب الحق العيني الذي يخوله حق التمتع، أو صاحب حق الحبس، قصد منع حائزها من التصرف فيها بضبطها تحت يد القضاء إلى حين رفع دعوى باستردادها عينا أو إلى حين الفصل في هذه الدعوى إذا كانت مرفوعة من قبل، فوسيلة حماية حق المالك هو أن يوقع حجرا لدى حائزها.

يكون حق المالك في توقيع الحجز على الأموال المنقولة سواء كانت حيازة الغير لمال المحجوز مستندة إلى سبب قانوني مثل حالة المستعير أو المودع لديه أو المستأجر، أو غير قانونية مثل حالة الغاصب أي الاستيلاء بالقوة¹.

¹أنظر: حسنين (محمد)، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2006، ص. 168.

ثانيا: الغاية من الحجز الاستحقاقي

الغاية من هذا الحجز ليس بيع المنقولات المحجوزة للوفاء بدين الحائز وإنما الغاية منها هو ضمان حق عيني¹، فالحجز الاستحقاقي لا ينتهي ببيع المنقولات المحجوزة كما هو الحال بالنسبة للحجز التحفظية الأخرى، وإنما ينتهي بالحكم باستردادها، وبتنفيذ الحكم، فتسترد هذه الأشياء عينا².

فالهدف من وراء الحجز الاستحقاقي هو ضبط الأشياء المملوكة للحاجز ومنع حائزها من تهريبها بالتصرف فيها تصرف قد يحرم صاحبها من استردادها إذا حكم له بعد ذلك بملكيتها، فهو نوع من الحجز التحفظي ينفذ على المنقولات دون العقارات خشية من التصرف فيها وتهريبها وذلك على أساس أن العقارات بطبيعتها لا يمكن تهريبها إلا أنه في الواقع يمكن تهريب العقار قانونيا وليس ماديا بالتصرف فيه بالبيع أو الهبة.

فإن لم يكن للحاجز حق في التتبع فلا يجوز له توقيع هذا الحجز وذلك في حالة استناد الحائز أو صاحب الحق العيني لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، أي أن يكون حائزا للمنقول بحسن نية³، فيحق للحائز الذي ترتب له حق عيني على المنقول أن يحتج به في مواجهة الحاجز الذي يمنع عليه بقوة القانون تتبع المنقول، لاستناد الحائز لعقد بيع صحيح وبحسن نية أي لا يعلم

¹أنظر: مروك (نصر الدين)، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص. 154.

²أنظر: أبو ألوف (أحمد)، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1990، ص. 856.

³أنظر: مروك (نصر الدين)، المرجع السابق، ص. 154.

بوجود حق على المنقول المبيع¹، فكلما امتنع على المالك تتبع المنقول كلما امتنع عليه توقيع الحجز وهذا وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

يجب العودة إلى أحكام القانون المدني في تحديد الحالات أين يجوز أولاً يجوز تتبع المنقول تحت يد حائزها، وبالتالي لا يجوز الحجز الاستحقاقى على بضاعة غير مفرزة، وذلك على أساس أنها ليست عينا معينة تعيينا دقيقا، وبالتالي لا يقرر حق عيني عليها، إلا بعد فرزها.

كما أنه في حالة تعهد صانع ب صنع منقول معين ويقوم هو بشراء المواد الخام اللازمة لصنعها، كل هذا ملك له حتى يتم صنعها وتسليمها إلى المشتري، وبذلك لا يجوز للمشتري أن يطلب توقيع الحجز عليها لدى البائع وذلك باعتباره ملكا له، وهذا ما ينطبق على البيع الإيجاري، الذي يتم فيه تأجيل نقل الملكية إلى حين دفع الأقساط، وبالتالي يحق للبائع توقيع الحجز الاستحقاقى على المنقول مادام مالكا له ولم يقوم الحائز بعد بدفع كل الثمن³.

ثالثا: إجراءات الحجز الاستحقاقى

يقوم الدائن بتحرير أمر على عريضة وتعين فيها المنقولات المطلوب حجزها باختصار، يودعه لدى أمانة ضبط القسم الاستعجالي⁴، ليؤشر عليها رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصه موطن المدين أو مقر وجود الأموال المطلوب حجزها. يلتزم رئيس المحكمة بالفصل في طلب الحجز في أجل أقصاه 05 أيام من تاريخ إيداع العريضة بحيث يؤشر القاضي في ذيل عريضة

¹أنظر: المادة 835 من القانون رقم 57-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²أنظر: أبو ألوفنا (أحمد)، المرجع السابق، ص. 856.

³أنظر: مروك (نصر الدين)، المرجع السابق، ص 154، 155.

⁴أنظر: الحسيني (مدحت محمد)، منازعات التنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص. 169.

بتوقيع الحجز الاستحقاقى، متى صدر الأمر بتوقيع الحجز يبلغ بغير إمهال إلى المدين وينفذ بموجب مسودته، رغم حصول المعارضة والاستئناف¹.

ينتقل القائم بالتنفيذ وغالبا ما يكون المحضر القضائي إلى مكان وجود المنقولات المطلوب حجزها ويحرر محضر وصفي للمنقولات يتضمن تقدير ثمنها، وتبقى الأموال المحجوزة في يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بثبوت الحجز أو الأمر برفعه فالقيد الوحيد الذي يرد على سلطاته كمالك هو عدم التصرف في المال تصرف يضر بالدائن الحاجز².

رابعاً: الإشكال في الحجز الاستحقاقى

تنص المادة 658 ق 2 م ا على:

"إذا اعترض حائز المنقول المراد حجزه على الحجز، وجب على المحضر القضائي وقف إجراءات الحجز وتحرير محضر إشكال يسلمه للأطراف لعرضه على رئيس المحكمة في أجل ثلاثة (03) أيام من تاريخ الاعتراض"³. يقوم القائم بالتنفيذ بتعيين حارس على المنقولات حتى يتم الفصل في الإشكال⁴.

خامساً: أثر الحجز الإستحقاقى

يعتبر الحجز الإستحقاقى إجراء تحفظي وبالتالي لا تنتقل حيازة المنقولات المحجوزة إلى الحاجز وإنما تبقى في يد المحجوز عليه، إلى غاية الحكم بثبوت الحجز أو الأمر برفعه، وكل سلطاته

¹أنظر: ديب (عبد السلام)، قانون الإجراءات المدنية والادارية للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر، 2009، ص. 349.

²أنظر: مروك (نصر الدين)، المرجع السابق، ص. 154، 155.

³أنظر: القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁴أنظر: الحسيني (مدحت محمد)، المرجع السابق، ص. 170.

تبقى ماعدا حق التصرف، ويبقى حق الاستعمال والاستغلال بحيث ينتفع بها انتفاع الرجل الحريص ويتملك ثمارها مقابل المحافظة عليها.

الغرض من حرمان المحجوز عليه من سلطانه كمالك هو حماية حق الحاجز من التصرف في المنقول للغير وحتى ولو كان التصرف ماديا مثل أن يؤدي إلى إنقاص من قيمة المنقول محل الحجز¹، وإن قام بذلك تعرض المحجوز عليه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوز

المنصوص عليها في قانون العقوبات²، وكاستثناء أجاز المشرع أن يؤجر المحجوز عليه الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة³.

سادسا: دعوى تثبيت الحجز

يجب على الحاجز أن يرفع دعوى تثبيت الحجز الإستحقاقى في ميعاد لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ صدور الأمر بالحجز وإلا اعتبر الحجز باطلا أي كأنه لم يكن وتزول بقوة القانون كل الآثار التي ترتبت عليه، بما في ذلك الأمر بالحجز لوحدة الإجراءات (المادة 662 ق إ م إ).

ترفع الدعوى على المحجوز عليه وفقا للإجراءات العادية أمام قاضي الموضوع وإذا كان الحجز الإستحقاقى على مال المدين لدى الغير وجب إدخال المحجوز عليه في الخصومة حتى يحتج بصحة إجراءات الحجز في مواجهته، إذا ثبت للقاضي صحة وجود الدين ألزم المدين بدفعه للدائن وقضى بصحة الحجز وتثبيته، أما إذا لم يثبت ذلك يأمر برفع الحجز⁴.

¹أنظر: مروك (نصر الدين)، المرجع السابق، ص. 156.

²أنظر: ديب (عبد السلام)، المرجع السابق، ص. 350.

³أنظر: المادة 661 ف 2 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁴أنظر: حسنين (محمد)، المرجع السابق، ص. 170، 171.

الفرع الثاني

دعوى استرداد المنقولات المحجوزة

منح القانون للغير المتضرر من التنفيذ على المنقولات المحجوزة، وسيلة خاصة يطلب من خلالها حماية حقه، وتتمثل هذه الوسيلة في دعوى استرداد المنقولات المحجوزة، ذلك بادعائه ملكية المنقولات، والمطالبة ببطلان الحجز الواقع عليها لوقوعه على غير محله، وقد نص المشرع الجزائري على هذه الدعوى في نص المادة 716 ق إ م إ.

أولاً: تعريف دعوى الاسترداد

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف دعوى الاسترداد، بل ترك تعريفها للفقهاء، فهي دعوى موضوعية، ترفع بعد توقيع الحجز وقبل البيع، وتستند إلى تخلف شرط من شروط التنفيذ الموضوعية، ويتمثل هذا الشرط في أن تكون الأموال المحجوزة مملوكة للمدين شخصياً، وهذا الشرط غير محقق كون أن المنقولات محل الحجز مملوكة لرافع الدعوى¹.

ثانياً: شروط رفع دعوى استرداد المنقولات المحجوزة

بالإضافة إلى الشروط العامة التي يجب توفرها لرفع الدعوى، هناك شروط تتميز بها دعوى الاسترداد وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

أنظر: السيد (عبد الوهاب عرفه)، المطول "لملكية العقارية والعقود المدنية العقارية الناشئة عنها والدعاوي المدنية العقارية الناشئة عنها، والأحكام الصادرة فيها وتسجيلها في الشهر العقاري"، الجزء الثالث، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2004، ص. 328.

يجب أن ترفع من الغير ويقصد بالغير صاحب المنقولات الذي يتنازع ويعارض التنفيذ على المنقولات المحجوزة لدى المدين¹، ترفع ضد المحجوز عليه في طلب الملكية، وترفع في نفس الوقت على الدائن الحاجز لأنه هو المدعى عليه في طلب وقف التنفيذ، كما ترفع ضد الدائنين الحاجزين المتدخلين جميعا إن وجدوا باعتبارهم خصوم في طلب إلغاء الحجز ووقف البيع. إذا لم يختصم أحد الحاجزين المتدخلين فإن الحكم في الدعوى لا يكون حجة عليه، كما أنها ترفع ضد الغير إذا كان المنقول المحجوز عليه في حيازة الغير أو تحت حراسة الغير إذا كان شخص آخر غير المدين². كما أنها ترفع بحضور المحضر القضائي أو محافظ البيع³.

ترفع دعوى الاسترداد بعد توقيع الحجز وقبل البيع لأنها ترفع قصد تخليص الأشياء المحجوزة من الحجز الموقع عليها، فلا تعد دعوى الملكية العادية التي ترفع قبل توقيع الحجز أو الدعوى التي تقام بعد تمام البيع أيا كانت طلبات المدعي فيها دعاوى إسترداد⁴.

يجب أن يشتمل طلب رافع دعوى الاسترداد الحكم له بأمرين، تقرير ملكية المسترد للمنقولات المحجوزة، بطلان الحجز الموقع على هذه المنقولات وإجراءاته⁵.

ثالثا: إجراءات رفع دعوى استرداد المنقولات المحجوزة

ترفع دعوى الاسترداد بنفس الإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى، فهي ترفع بموجب عريضة افتتاحية تودع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان التنفيذ، ويجب أن

¹أنظر: المشاقي (حسين أحمد)، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية طبقا لقانون التنفيذ الفلسطيني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2012، ص. 190.

²Vincent, prévaut, voies d'exécution, paris, 1993, p.184.

³أنظر: المادة 717 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁴أنظر: أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص. 458.

⁵أنظر: السيد (عبد الوهاب عرفه)، المرجع السابق، ص. 328.

تشمل عريضة افتتاح الدعوى على بيان لسندات الملكية وترفق بالوثائق المؤيدة لها، حيث أنه يجب على رافع دعوى الاسترداد إثبات ما يدعيه بالطرق التي رسمها القانون لأنه يدعي خلاف الظاهر كون القاعدة أن الحيازة في المنقول سند الملكية. يفصل قاضي الاستعجال في الدعوى خلال مدة 15 يوم، وهذا وفقا لنص المادة 717 ف 2 ق إ م¹.

رابعاً: أثر وحكم رفع دعوى الاسترداد

متى رفع الغير دعوى استرداد المنقولات المحجوزة بادعائه ملكيته لها ترتبت منها آثار، كما أنه يفصل القاضي في هذه الدعوى بحكم، حفاظا على حقوق الغير على المنقولات المحجوزة، إذا ادعى ملكيتها، وقام برفع دعوى استردادها، ويجب على المحضر القضائي، أو محافظ البيع وقف عملية البيع، وهذا وفقا لنص المادة 716 ق إ م²، يتوقف التنفيذ القانوني في أية مرحلة كان عليها ولو كان في مرحلة البيع بالمزاد، ويستمر التوقف إلى غاية الفصل في الدعوى.

يصدر قاضي الاستعجال عند الفصل في دعوى الاسترداد في أجل محدد لا يتجاوز 15 يوما، إما الحكم لصالح طالب الاسترداد، فيحكم له، بأحقية في ملكية المنقولات المحجوزة برفع الحجز عليها. والحكم باستردادها، كما أنه يحكم ببطلان الحجز باعتباره وقع على مال مملوك للغير.

أما إذا تبين لقاضي الاستعجال عدم أحقية المدعي في دعواه لعدم إثباته ملكية المنقولات المحجوزة، فإنه يصدر حكم برفض الدعوى دون حاجة للبحث في صحة الحجز من عدمه³، وفي هذه الحالة يكون للدائن الحاجز حق الرجوع على الغير الذي قام برفع دعوى الاسترداد وخسر

¹أنظر: مراح (ليندة)، الحجز التنفيذية في القانون الجزائري" الحجز على المنقول والعقار"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص. 21.

²تنص المادة 716 من قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية "إذا ادعى الغير ملكية منقولات محجوزة، وقام برفع دعوى استردادها، يوقف البيع وجوبا من المحضر القضائي أو محافظ البيع".

³أنظر: مراح (ليندة)، المرجع السابق، ص. 22.

دعواه لمطالبته بالتعويض عما لحقه من ضرر أمام قاضي الموضوع وفقا لنص المادة 718 ق إ م إ، والحكم الاستعجالي يكون قابل للاستئناف¹.

الفرع الثالث

دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز

أجاز المشرع للغير الذي يدعي ملكية العقار المحجوز أن يسترده، وذلك عن طريق دعوى يطلب من خلالها استحقاق العقار المحجوز التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 772 ق إ م إ، وهي دعوى المطالبة باستحقاق العقار المحجوز.

أولاً: تعريف دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز

تعتبر دعوى تتناول نزاع حول عقار، ترفع من طرف الغير مدعي ملكية العقار الذي شرعت إجراءات التنفيذ عليه، حيث يطلب بطلان إجراءات التنفيذ والاستحقاق معا².

ثانياً: شروط رفع دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز

لرفع دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز بالإضافة إلى توفر الشروط العامة لرفع الدعوى، يجب توفر مجموعة من الشروط التي تتميز بها وتمثل فيما يلي:

أن ترفع من الغير وهو صاحب العقار المحجوز، وترفع بعد البدء في التنفيذ وقبل البيع، فالدعوى التي ترفع قبل البدء في التنفيذ، أو التي تقام بعد تمام البيع لا تعتبر دعوى طلب استحقاق

¹تنص المادة 718 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية " إذا خسر طالب الاسترداد

دعواه جاز للدائن الحاجز، أن يرجع عليه أمام قاضي الموضوع بطلب التعويضات المدنية عما لحقه من ضرر".

²أنظر: مراح (ليندة)، المرجع السابق، ص. 67.

عقار محجوز، بل تعتبر دعوى الاستحقاق الأصلية¹، ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي هذا وفقا لنص المادة 772 ق إ م إ²، كما أنها ترفع ضد الدائنين المقيدین، وإذا لم يختصم أحد من هؤلاء فإن الحكم الصادر في الدعوى لا يكون حجة عليهم.

يجب أن يشمل طلب رافع الدعوى على أمرين، بطلان الحجز الموقع على العقار لوقوعه على غير محله، تقرير استحقاق ملكية العقار المحجوز³.

ثالثا: إجراءات رفع دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز

يجوز للغير الحائز لسند ملكية طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب العقار كله أو بعضه، ويكون ذلك ولو بعد الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بدعوى استعجالية، إلا أنه يفصل رئيس المحكمة الاستعجالية فيها في أجل 30 يوم من تاريخ تسجيل الدعوى. وإذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال. فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بـ 03 أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء، رغم ان دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز، يختص بها قاضي الموضوع⁴.

¹أنظر: أبو ألوفاء (أحمد)، المرجع السابق، ص. 817.

²أنظر: القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³أنظر: مراح (ليندة)، المرجع السابق، ص. 68.

⁴أنظر: المادة 772 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

رابعاً: الحكم الصادر في دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز

1- الحكم بوقف إجراءات الحجز

إذا صدر قاضي التنفيذ في أول جلسة حكم بوقف التنفيذ على العقار المحجوز، وإن حل اليوم المعين للبيع قبل حلول هذه الجلسة فقبل أن يقضي بالوقف كان الحكم في اليوم ذاته، وإذا تطلب الأمر ذلك فالوقف وجوبي سواء في جلسة الاستحقاق أو في أول جلسة، إذا حكمت المحكمة باستحقاق جزء من العقار المحجوز لفائدة المدعي فعليها أن تحكم بإبطال إجراءات الحجز المتعلقة لهذا الجزء وتستمر الإجراءات بالنسبة للجزء الآخر من العقار¹.

2- الحكم باستمرار إجراءات البيع:

الاستمرار في إجراءات البيع المتوقفة بحكم، لا بد من صدور حكم جديد يقرر هذا الاستمرار وبالتالي فإن الحكم في طلب الملكية، بعد الحكم بوقف البيع يعد هذا الأخير في طلب الوقف الوقتي بأي حكم يترتب عليه زوال الخصومة، دون الفصل في الموضوع.

فإن حكم الوقف لا يزول بالتبعية لأن الحكم الوقتي الذي صدر بوقف إجراءات البيع، والظروف التي أدت إليه مازالت قائمة، وذلك أنه لم يفصل في الموضوع الملكية المتنازع عليه بحكم صادر في الموضوع بعد، بالتالي يتعين استصدار حكم وقتي جديد يقضي بالاستمرار في التنفيذ حتى يتمكن الاستمرار في التنفيذ².

¹أنظر: مراح (اليندة)، المرجع السابق، ص. 69.

²أنظر: كرباح (أمال)، الحجز العقاري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 14، 2005-2006، ص.

المبحث الثاني

وسائل حماية الحقوق العينية الأصلية

المتفرعة عن حق الملكية

يرد عقد البيع على حق الملكية وكذلك على سائر الحقوق العينية، فيجوز لصاحب حق الانتفاع أن يبيع حقه، وقد يرد البيع كذلك على حق الارتفاق لكنه لا يرد عليه مستقلا عن العقار المرتفق، بموجب هذا العقد يلتزم البائع بضمان التعرض والاستحقاق وهذا الالتزام لا يقتصر على بائع حق الارتفاق والانتفاع فقط بل يشمل كذلك بيع حق الملكية.

كذلك في حالة ما تقرر للمنتفع أو المرتفق حق على الشيء، وفقدوا حقهم عليه فلمهم أن يطالبوا قضائيا باستحقاق الشيء المنتفع فيه أو العقار المرتفق به، ومن خلال هذا سنتعرض لالتزام ضمان التعرض والاستحقاق (المطلب الأول)، دعوى الإقرار بحق عيني (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دعوى ضمان التعرض والاستحقاق

يظهر فحوى ضمان التعرض والاستحقاق من خلال التزام البائع بتنفيذ التزامه عينا متى كان ممكنا حماية لحق المشتري المتمثلة في حق الملكية أو حق الانتفاع أو حق الارتفاق، وذلك بتدخله لوقف التصدي والتعرض الصادر من الغير، وإذا تمكن البائع من ذلك ونجح يكون قد نفذ التزامه عينا.

أما في حالة عدم وجود جدوى من تدخله وانتهى الأمر بالفشل لصالح الغير الذي نجح في إثبات صحة ادعائه ففي هذه الحالة ما على البائع إلا تعويض المشتري عن الأضرار التي لحقت به جراء استحقاق الغير للمبيع، وهكذا يكون البائع قد نفذ التزامه بطريق التعويض وهذا هو ضمان

الاستحقاق، عليه سندرس في هذا المطلب تحديد مسؤولية البائع في ضمان الاستحقاق (الفرع الأول) والتزام البائع بالتنفيذ بالتعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تحديد مسؤولية البائع في ضمان الاستحقاق

لتحديد مسؤولية البائع نميز بين حالتين، حالة إخطار المشتري البائع بدعوى الاستحقاق (أولاً) وحالة عدم إخطار المشتري البائع بدعوى الاستحقاق (ثانياً).

أولاً: حالة إخطار المشتري البائع بدعوى الاستحقاق

في حالة إخطار البائع بالتعرض يلتزم مباشرة بالتدخل في الخصومة، إلا أنه في بعض الحالات يمتنع البائع عن التدخل رغم إخطاره من طرف المشتري بعملية التعرض، وينجر عن ذلك قيام مسؤوليته بضمان الاستحقاق إلا إذا أثبت البائع أن المشتري هو المسؤول عن صدور الحكم لصالح الغير من خلال تدليس أو وجود خطأ جسيم من طرف المشتري¹.

1- حالة تدخل البائع أو حلوله محل المشتري في دعوى الاستحقاق

بعد إخطار البائع المشتري بالدعوى الصادرة من الغير، وجب على البائع التدخل في الخصومة وفقاً لما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إن التدخل يكون إجبارياً أو اختيارياً في أول درجة أو في مرحلة الاستئناف إلا أنه يمنع في مرحلة الإحالة بعد النقض أي بعد فصل المحكمة العليا في الطعن بالنقض، ويكون ممكن في حالة النقض على أساس رفض غير مؤسس لتدخل في مرحلة الاستئناف.

¹أنظر: المادة 372 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

بالتالي يجب أن يتمتع بالصفة والمصلحة أي وجود علاقة مع الخصومة الأصلية ويكون التدخل بموجب عريضة تخضع لقواعد العامة لرفع الدعوى 17 ق إ م إ، ويترتب عن ذلك اعتبار المتدخل طرفاً في الخصومة يتمتع بنفس الحقوق والالتزامات التي يتحملها الخصوم الآخرين¹، وهذه الحالة لا تخلوا من فرضين:

أ- حالة صدور حكم برفض إعاء الغير

هكذا يكون قد نفذ البائع إلتزامه تنفيذاً عينياً وبنجاح²، فعند تدخل البائع في الدعوى يمكن للمشتري أن يطلب الخروج من الدعوى ليحل محله البائع وذلك لتفادي أعباء المصاريف القضائية إذ صدر حكم لصالح المعارض³.

ب- حالة صدور حكم لصالح الغير

إذا حكم للمعارض بما ادعاه بموجب حكم قضائي بعد أن قام بجميع المجهودات وبكل وسائل الدفاع الموجودة، إلا أنه أخفق في الحصول على نتيجة بدفع التعرض، فالبائع هنا يكون التزمه في ضمان الاستحقاق قائم عن طريق تعويض المشتري، إلا إذا أثبت البائع أن الحكم كان نتيجة تدليس المشتري أو خطأ جسيم صدر منه.

2- حالة إخطار المشتري البائع بدعوى الاستحقاق وعدم تدخله في الخصومة

غالبا لا يدخل البائع في الخصومة رغم إحاطته بالعلم الكافي بتعرض الغير ودعوته إلى التدخل، فيقوم المشتري بالتقاضي بمفرده⁴.

¹أنظر: ديب (عبد السلام)، المرجع السابق، ص. 89، 90.

²أنظر: قداة (خليل أحمد حسين)، المرجع السابق، ص. 139.

³أنظر: إلياس (ناصر)، موسوعة العقود المدنية والتجارية "عقد البيع"، د د ن، د ب ن، 1995، ص. 492.

⁴أنظر: قداة (خليل أحمد حسين)، المرجع السابق، ص. 158.

أ- حالة نجاح المشتري في دفع دعوى المتعرض

في حالة نجاح المشتري لوحده دون تدخل البائع وصدر حكم برفض طلبات المعارض، وهكذا يكون المعارض قد انتهى وتنتهي معه التزام البائع بضمان الاستحقاق، ولكن يبقى التزامه بدفع النفقات والأضرار الناجمة من رفع الدعوى قائماً، فالمحكمة قد تقضي، إما بأن يتحملها المعارض كلها، وإما أن تقضي بأن يتحملها المشتري ويقوم بدفعها فيعود بها فيما بعد على البائع¹.

ب- حالة صدور حكم نهائي لصالح الغير

إن البائع يبقى ملزماً بالضمان للمشتري ولا يمكن له النفاذ من التزامه، إلا إذا أثبت أن تدخله في الخصومة كان سيؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق المرفوعة من طرف الغير، أي لا جدوى من التدخل وإثبات وجود تدليس وتواطؤ من المشتري أو خطأ جسيم صادر منه (المادة 372-2 ق م)².

ج- حالة تصالح المشتري مع المعارض وإقراره بما يدعيه

قد يكون المشتري ملزماً بعد إخطار البائع وعدم تدخله بالاعتراف بحق الغير أو تصالحه معه، خاصة إذا رأى بأنه لا جدوى من الاستمرار في الدعوى وذلك دون انتظار صدور حكم نهائي، ويعود على البائع بضمان الاستحقاق، وذلك على أساس قرينة أو المشتري ليس له ما يدفع به

¹أنظر: إلياس (ناصيف)، المرجع السابق، ص. 491.

²أنظر: سرايش (زكريا)، الوجيز في عقد البيع وفقاً للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، عين مليلة، الجزائر، ص. 60.

بسبب عدم تدخل البائع إلا إذا أثبت البائع أن الغير لم يكن على حق فيما يدعيه وأن المشتري قد تسرع في تصرفه، فإذا تمكن البائع من إثبات ذلك سقط حق المشتري في الضمان¹.

ثانياً: حالة عدم قيام المشتري بإخطار البائع بدعوى الاستحقاق

إذا لم يخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق، ولم يتدخل وقام بمفرده بمتابعة الدعوى ضد المعارض، وفي حالة تمام الدعوى لصالح المشتري ينتهي التعرض وينتهي التزام البائع بضمان الاستحقاق، أما إذا صدر حكم لصالح المعارض أو إذا أقر المشتري بحق المعارض أو تصالحه معه، ففي هذه الحالة يفقد المشتري حقه في الضمان لأنه قد أخطأ وقصر بعدم إخطار البائع في الوقت الملائم والمناسب بعملية التعرض.

إلا إذا أثبت المشتري أن حتى ولو تدخل البائع فلن يكون هناك نتيجة ولا جدوى من المحاولة²، وللبائع أن يرد على المشتري بأن يثبت بدوره أن من خلال تدخله سيؤدي حتماً إلى رفض دعوى الاستحقاق وليس ملزماً بإثبات حصول تدليس أو غش أو خطأ جسيم من المشتري، لأنه وببساطة المشتري ارتكب تقصير بعدم إخطار البائع بعملية التعرض، فهو الذي تسبب بضرر لنفسه³.

الفرع الثاني

إلتزام البائع بالتنفيذ بالتعويض (ضمان الاستحقاق)

يلتزم البائع بضمان الاستحقاق عند فشله في منع التعرض الصادر من الغير الذي يدعي حقا عينيا على الشيء المبيع، عليه سندرس حالة الاستحقاق الكلي للمبيع (أولاً) الاستحقاق الجزئي للمبيع (ثانياً).

¹أنظر: قدامة (خليل أحمد حسين)، المرجع السابق، ص. 158.

²أنظر: إلياس (ناصر)، المرجع السابق، ص. 193.

³أنظر: قدامة (خليل أحمد حسين)، المرجع السابق، ص. 159.

أولاً: حالة الاستحقاق الكلي للمبيع

1-تعريف الاستحقاق الكلي

الاستحقاق الكلي للمبيع هو حرمان المشتري من ملكية المبيع كلياً كأن يكون البائع قد باع العقار لمشتري ثاني حسن النية وبإجراءات تسجيل العقد وأصبح مالكا له¹، والاستحقاق يكون بحكم قضائي أو بدونه، كما لو كان العقار مثقل برهن رسمي وتم التنفيذ عليه تحت يد البائع أو لو كان سند ملكية البائع باطلاً أو قابلاً للإبطال أو صدور حكماً بفسخ العقد الذي اكتسب البائع من خلاله ملكية المبيع ثم أبطل².

2-عناصر التعويض عند الاستحقاق الكلي للمبيع

تضمنت المادة 375 ق م ج على عناصر التعويض عند الاستحقاق الكلي للمبيع، وتطبيق هذه المادة في حالة كون عقد البيع قائماً بعد ولم يبطل أو يفسخ، فللمشتري أن يطلب فسخ عقد البيع في حالة بيع ملك الغير وكذلك أن يطلب الفسخ في حالة إخلال البائع بالتزامه بنقل الملكية، وبالتالي يسترد الثمن الذي دفعه، وكذا التعويض على أساس بيع ملك الغير أو تطبيق الأحكام العامة في فسخ وإبطال العقد³. حيث تنص المادة 375 ق م ج على ما يلي: "في حالة نزع اليد الكلي عن المبيع فللمشتري أن يطلب من البائع:

- قيمة المبيع وقت نزع اليد.

- قيمة الثمار التي ألزم المشتري بردها إلى المالك الذي نزع يد المشتري عند المبيع.

¹أنظر: حسين (محمد عبد الظاهر)، دعاوى عقد البيع "شروطها-أثارها-مواعيد سقوطها"، ط3، للنهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1995، ص. 59.

²أنظر: قدادة (خليل أحمد حسين)، المرجع السابق، ص. 160.

³أنظر: حسنين (محمد)، المرجع السابق، ص. 14.

- المصاريف النافعة التي يمكنه أن يطلبها من صاحب المبيع وكذلك المصاريف الكمالية إذا كان البائع سيء النية.

- جميع مصاريف دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق باستثناء ما كان المشتري يستطيع أن يتقيه منها لو أعلم البائع بهذه الدعوى الأخيرة طبقاً للمادة 373.

- ويوجه عام تعويضه عما لحقه من الخسائر و ما فاته من كسب بسبب نزع اليد عن المبيع.

كل ذلك ما لم يقدّم المشتري دعواه على طلب فسخ البيع أو إبطاله."

ثانياً: حالة الاستحقاق الجزئي للمبيع

نصت المادة 376 ق م: "في حالة نزع اليد الجزئي عن المبيع أو، في حالة وجود تكاليف عنه وكانت خسارة المشتري قد بلغت قدراً لو علمه المشتري لما أتم العقد، كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة بالمادة 375 مقابل رد المبيع مع الانتفاع الذي حصل عليه منه.

وإذا إختار المشتري استبقاء المبيع، أو كانت الخسارة التي لحقت له لم تبلغ القدر المشار إليه في الفقرة السابقة، لم يكن له سوى المطالبة بحق التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب نزع اليد عن المبيع"¹.

فهي الحالة التي يكفي للمشتري بجزء من المبيع فقط سواء كان مفرزاً أو شائعاً أو أن يثبت له حق ارتفاق أو انتفاع أو حق شخصي كحق المستأجر مثلاً²، ونفرق بين حالتين:

¹أنظر: الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²أنظر: حسين (محمد عبد الظاهر)، المرجع السابق، ص. 62.

1- حالة الاستحقاق الجزئي الجسيم

يكون فيها الاستحقاق الجزئي قد بلغ حدا من الجسامة بحيث لو علمه المشتري قبل التعاقد لما أبرم العقد، فهنا يمكن للمشتري أن يتمسك بعدم تنفيذ التزام البائع بالتسليم الكامل للمبيع وبالتالي لا يؤدي إلى تحقيق الفرض من الشيء المبيع، للمشتري أن يطلب التعويض من البائع مقابل أن يرد له الجزء الذي استلمه على أساس عدم الوفاء الكلي بالالتزام وفقا لأحكام الاستحقاق الكلي للبيع أي أحكام المادة 375 ق م ، أو أن يطلب بفسخ العقد مع التعويضات الممكنة.

2- حالة الاستحقاق الجزئي غير الجسيم

هي الحالة التي لا يبلغ فيها الاستحقاق الجزئي حدا من الجسامة، أو إذا اختار المشتري استبقاء المبيع في الحالة الأولى رغم الضرر الجسيم، ولا يكون للمشتري إلا المطالبة بالتعويض، عما أصابه من ضرر بسبب نزع جزء من المبيع والتعريض عما فاتته من كسب¹.

المطلب الثاني**دعوى الإقرار بالحق العيني**

يحق للمنتفع أو المرتفق الذي اكتسب حق ارتفاق أو انتفاع على الشيء المنتفع فيه أو العقار المرتفق به، المتواجد تحت يد حائزه المغتصب أو مالكة أن يطالب بتقريره فلا يمكن تصور وجود حق ارتفاق أو انتفاع دون تقرير وسيلة لحمايته والتي هي دعوى الإقرار بحق الارتفاق أو الانتفاع. عليه سنتعرض في دراستنا إلى تعريف دعوى الإقرار بالحق العيني (الفرع الأول)، إجراءات رفع دعوى الإقرار بالحق العيني (الفرع الثاني)، إثبات دعوى الإقرار بالحق العيني (الفرع الثالث)، حكم دعوى الإقرار بالحق العيني (الفرع الرابع).

¹أنظر: الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الفرع الأول

تعريف دعوى الإقرار بالحق العيني

تعتبر الدعوى التي بموجبها يستطيع المنتفع أن يطالب بالشيء المنتفع فيه، من حائزه بدون وجه حق، أو الدعوى التي يرفعها المرتفق للمطالبة بحق الارتفاق على عقار للغير، فهي دعوى تحمي الحق ذاته والتي تقابلها دعوى الاستحقاق في الملكية¹.

الفرع الثاني

إجراءات رفع دعوى الإقرار بالحق العيني

يتم رفع الدعوى عن طريق عريضة تخضع لأحكام المواد 13 و 17 ق إ م إ، وتودع لدى أمانة ضبط المحكمة، فإذا كان حق الانتفاع أو حق الارتفاق وارد على عقار وجب تسجيل عريضة افتتاح الدعوى أو التأشير بها على هامش تسجيل سند الملكية، فإذا كان سند ملكية العقار لم يسجل فإن العريضة تشهر عن طريق تسجيلها استقلالا²، حيث نصت المادة 3/17 ق إ م إ على: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أولى جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار"³.

¹أنظر: كيرة (حسن)، الحقوق العينية الأصلية "أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2015، ص. 202.

²أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية مع الحقوق المتفرعة عن حق الملكية"، المجلد الأول، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص. 417.

³أنظر: القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

فإذا أنشأ المالك حق انتفاع أو ارتفاق لهذا العقار محل النزاع لشخص غيره، وبأدر هذا الأخير بتسجيل سند الملكية ونشأ حقه قبل شهر عريضة دعوى الإقرار بالحق العيني، وكان حسن النية لا يعلم بوجود حق عيني على العقار، فإنه يتمسك بحقه ومن ثم لا يكون لشهر دعوى الإقرار بالحق العيني أي حجية عليه، لأن القاعدة هنا الأولية للأسبقية في التسجيل حتى ولو كان الذي يليه في المرتبة حسن النية¹.

يكون الاختصاص للقسم العقاري لمحكمة مقر العقار²، أو موطن المدعى عليه، بالنسبة لحق الانتفاع الوارد على منقول وإذا لم يكن له موطن معروف فأخذ موطن له أو اختصاص محكمة الموطن المختار³،

مما سبق فإن الدعاوى المتعلقة بحق عيني التي ترد على عقار، يجب شهرها تحت طائلة قبولها، وثم التأشير بها على البطاقة المحافظ العقاري، وهذا من فهم مدلول المادة 85 من المرسوم 63/76⁴.

يجب أن ترفق العريضة كذلك بجميع السندات والوثائق التي تثبت إدعائه أي الدلائل التي يركز عليها في إثبات حقه، وتودع لدى أمانة ضبط المحكمة لجردها والتأشير عليها مقابل وصل استلام، ثم تبلىغ إلى الخصم⁵.

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، أسباب كسب الملكية مع الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، المرجع السابق، ص.418.

²أنظر: المادة 37 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³أنظر: المادة 512 من نفس المرجع.

⁴أنظر: المرسوم 63-76، المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396، الموافق لـ 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13 سبتمبر 1976.

⁵أنظر: المادة 22 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

الفرع الثالث

إثبات دعوى الإقرار بالحق العيني

يعتبر محل الإثبات ليس الحق المدعى به، فالحق فكرة مجردة لا يمكن إثباتها، لذا وجب إثبات مصدر نشوء الحق، فيجب على المدين في دعوى الإقرار بحق الارتفاق أو الانتفاع أن يبين الطريقة التي كسب بها حق الارتفاق أو الانتفاع وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 868 ق م على ما يلي:

"ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث، إلا أنه لا تكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور"¹.

كذلك ما نصت عليه المادة 869 ق م ج كالتالي:

"يجوز أيضا في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي ويكون التخصيص من المالك الأصلي إذا تبين بأن طريقة من طرق الإثبات أن المالك لعقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة فأنشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل على

وجود ارتفاق لو أن العقارين لمالكين مختلفين، ففي هذه الحالة، إذا انتقل العقاران إلى ملاك مختلفين دون تغيير في حالتهم، عد الارتفاق مرتبا بين العقارين لهما وعليهما، ما لم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك"².

بالنسبة للانتفاع وجب إثبات دعواه وفقا لما نصت عليه المادة 844 ق م ج كالتالي:

¹أنظر: الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²أنظر: نفس المرجع.

" يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون.

يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن"¹.

يمكن للمدعى عليه أن يرد على المدعي بدعوى إنكار الحق العيني، فمالك العقار الذي يدعي الغير أن له حق انتفاع أو ارتفاق أن ينفي ادعائه، وإنكار وجود حق على العقار، فعلى المالك أن يثبت ملكية العقار، وليس أن يثبت عكس ادعاء الغير، لأن في الأصل أن حق الملكية حق جامع خال من حقوق الارتفاق أو الانتفاع حتى يثبت ذوي المصلحة عكس ذلك. عليه يجب على المدعي حتى ولو كان المدعى عليه في دعوى إنكار الحق العيني مدعى عليه ان يثبت صحة ادعائه، بكل الوسائل القانونية².

الفرع الرابع

حكم دعوى الإقرار بالحق العيني

يقضي القاضي إما بوجود حق أو عدم وجود الحق أي عدم الاعتراف به، ففي حالة صدور الحكم لصالح المنتفع أو المرتفق، بأن أقر القاضي بوجود حق ارتفاق أو انتفاع على العقار المرتفق به أو الشيء المنتفع فيه، والأمر باسترداد³، ويجوز للقاضي أن يحكم بالتعويضات على الأضرار التي لحقت المدعي من جراء نزع اليد عن حقه في الارتفاق أو الانتفاع⁴.

¹أنظر: الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²أنظر: أنجشاري (ربيعة)، الحماية المدنية للأمالك العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2013/2012، ص.7.

³أنظر: بويشير (محدد أمقران)، النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ص. 152.

⁴أنظر: المادة 182 من الأمر رقم 75- 58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

وسائل حماية الحقوق العينية التبعية

منح القانون للدائن المرتهن للشيء المرهون وسيلة يلجأ إليها أمام القضاء ليطالب باسترداد حيازة الشيء المرهون رهنا حيازيا في حالة إغتصاب أو خلس حيازته. كما أن هلاك أو تلف الشيء المرهون يؤدي إلى ضياع ضمان الدائن المرتهن مما يستوجب إيجاد طريقة لحماية حقه لاستحالة محله ولذلك مكن المشرع الجزائري الدائن المرتهن من اللجوء إلى القضاء ليطالب بأموال كافية محل الشيء الهالك أو التالف، أو المطالبة بحلول المبالغ والتعويضات المستحقة لتحل محل الشيء الهالك أو التالف.

عليه سوف نتعرض إلى التمييز بين الحقوق العينية التبعية والوسيلة المقررة لحماية الرهن الحيازي (المبحث الأول)، حماية الدائن الراهن في حالة هلاك محل الرهن (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التمييز بين الحقوق العينية التبعية والوسيلة المقررة لحماية الرهن الحيازي

تتمثل الحماية الممنوحة للرهن الحيازي أثناء فقدان الحيازة للشئ المرهون، في دعوى استرداد الحيازة التي يطالب من خلالها الحائز باسترداد الحيازة من المغتصب، فالحقوق العينية التبعية متنوعة وتختلف من حق لآخر، وعليه سنقوم بالتعرض إلى التمييز بين الحقوق العينية التبعية (المطلب الأول)، دعوى استرداد الحيازة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

التمييز بين الحقوق العينية التبعية

تتمثل الحقوق العينية التبعية في الرهن الرسمي والحيازي، حق التخصيص، وحق الامتياز، وباعتبارها تأمينات عينية مختلفة عن بعضها البعض، سنتطرق إلى دراسة الفروق الموجودة بينها، عليه سنتناول الفرق بين الرهن الرسمي والحيازي (الفرع الأول)، الفرق بين الرهن وحق التخصيص (الفرع الثاني)، الفرق بين الرهن وحق الامتياز (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الفرق بين الرهن الرسمي و الرهن الحيازي

يعتبر الرهن الحيازي عقد رضائي ينعقد بمجرد تطابق الإيجاب والقبول فلا يشترط لانعقاده أي شكل خاص، أما الرهن الرسمي فهو عقد شكلي حيث تعد الشكلية ركنا جوهريا لانعقاده اي لا يتم إلا عن طريق إجراء الرهن في سجل رسمي. كما يعتبر الرهن الحيازي عقدا ملزم لجانبين، حيث أنه ينشئ التزامات في ذمة الطرفين.

تتمثل التزامات الراهن في تسليم الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن أو إلى الشخص الذي يعينه الطرفين اتفاقاً وأما التزامات الدائن المرتهن فتتمثل في المحافظة وصيانة الشيء المرهون واستثماره وإدارته، تقديم حساب على ذلك، رد الشيء المرهون عند انقضاء الرهن بعد استقائه كامل حقه، ويجب أن يرده بكل ما يتصل بالشيء من ملحقات ومصاريف وتعويضات، وهذه الخاصية تميزه عن الرهن الرسمي الذي يعتبر عقد ملزم لجانب واحد وهو الراهن، حيث أن الرهن الرسمي يولد التزامات في ذمة جانب واحد وهو المدين الراهن.

يرد الرهن الحيازي على العقار أو المنقول ويترتب عليه انتقال الحيازة من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن، حيث يشترط لنفاد الرهن الحيازي نقل حيازة الشيء المرهون إلى المرتهن أو إلى أجنبي يرتضيه المتعاقدين، والغرض من ذلك هو تحقيق العلنية حتى يعلم الغير بحق المرتهن، وما يتقل ملك الراهن من تأمينات، إذا أراد هذا الغير التعامل معه في ذات العقار.

هنا تبقى الملكية للمدين الراهن وتنتقل الحيازة إلى الدائن المرتهن ويصبح صاحب حق في حبسه حتى يستوفي دينه، أما الرهن الرسمي فهو يرد على العقار فقط، والحيازة تبقى في يد المدين الراهن ولا تنتقل إلى الدائن المرتهن¹.

الفرع الثاني

الفرق بين الرهن وحقوق الامتياز

حقوق الامتياز لا يمنحها إلا القانون، هي تنقسم إلى حقوق امتياز عامة يمنحها القانون على جميع أموال المدين من منقول وعقار، كما توجد حقوق امتياز خاصة على المنقول أو العقار بالذات مملوك للمدين.

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "في التأمينات الشخصية والعينية"، الجزء العاشر والأخير، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص.662.

أما الرهن فالأصل أنه ينتج باتفاق ويترتب عادة على اتفاق ما بين الدائن والمدين.

كما أنه إذا تراحم الدائنون بحقوق امتياز مختلفة، فضل منهم من أعطى له القانون حق التقدم على غيره من الدائنين ذو حقوق الامتياز من حقوق الأخرى، فالعبرة بما يقدمه القانون وما يؤخره من حقوق الامتياز المختلفة، فان كان ذو حقوق امتياز من نوع واحد، بحيث لا يتقدم منهم دائن على آخر، واشتركوا جميعا في تقاضي حقوقهم من هذا التأمين العيني.

فإن اتسع لهم جميعا أخذ كل منهم حقه واقتسموا التأمين بنسبة ما لهم من حقوق، أما الدائنون المرتهنون فيتقدم أحدهم على الاخرين تبعا لتاريخ قيد فيه حقه. كما أنه إذا تقدم دائن ذو امتياز ودائنون مرتهنون فإن الدائنون ذوي الامتياز يتقدمون على الدائنين المرتهنين، ويشترط أن يكون الدائنون جميعا دائنين لمدين واحد، لا أن يكون دائنين لمدينين مختلفين، وأن يكون الشيء المرهون منقولاً لأن التقدم في العقار يكون بحسب تاريخ القيد¹.

الفرع الثالث

تمييز حق التخصيص عن الرهن الرسمي

يختلفان من حيث النشوء الرهن الرسمي يترتب على عقار مملوك للمدين بموجب عقد بينه وبين الدائن، أما حق التخصيص فهو رهن رسمي يترتب على عقار مملوك للمدين بموجب طلب يتقدم به الدائن إلى القضاء، فيصدر رئيس المحكمة أمر بالتخصيص على عقار أو أكثر من عقارات المدين بناء على حكم قضائي ثابت، أي صادر من جهة ذات ولاية قضائية، ويكون واجب التنفيذ أي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، في التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص. 265، 264.

يترتب على حق التخصيص تفضيل بعض الدائنين على البعض الآخر، أما في الرهن فلا يترتب هذا التفضيل على إرادة المتعاقد، وبالتالي حق الرهن لا يجحف بالمدين أما حق الاختصاص فهو يجحف بالمدين لان عقارته يتقرر عليها رهن قد لا يوافق عليها المدين الراهن.

حق الاختصاص يرتب حق التقدم والتتبع، حيث يعفى الدائم الراهن من إثبات غش المدين، فيقتنع المدين بذلك ولا يسرع الى تنفيذ الحكم.

أما بالنسبة لرهن الحيازي إذا فقد الدائن المرتهن حيازته للمنقول وانتقلت الحيازة إلى شخص حسن النية فإنه لا يحتج بحقه في التتبع لان حقه لم يعد نافدا في مواجهة الغير لفقده الحيازة، أما إذ كان الشيء المرهون عقارا وفقد حيازته فإنه يصبح مجرد دائن عادي حتى ولو كان حقه مقيد.

يتميز حق الاختصاص عن حقوق الامتياز بأن حق الاختصاص يترتب على عقار أو عقارات مملوكة للمدين بموجب حكم قضائي بينما حقوق الامتياز يمنحها القانون.

يترتب حق الاختصاص سرعة الحصول على حكم واجب التنفيذ اما حق الامتياز فيترتب على الصفة في الدين فأى حق توفرت فيه صفة يرهاها القانون أي كان صفة اي كان الدين لهذا الحق¹.

المطلب الثاني

دعوى استرداد الحيازة

اغتصاب حيازة المرتهن للعقار أو المنقول المرهون رهنا حيازيا بالتعدي أو الإكراه، لذلك كفل القانون وسيلة يلجأ من خلالها المرتهن إلى القضاء طالبا استرداد حيازته للشيء المرهون الذي خرج من حيازته دون علمه أو رغم معارضته وتتمثل هذه الوسيلة في دعوى استرداد الحيازة. عليه

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، في التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص. 662.

سنقوم بالتعرض إلى المقصود من دعوى استرداد الحيازة (الفرع الأول)، إجراءات رفع دعوى استرداد الحيازة (الفرع الثاني)، إثبات دعوى استرداد الحيازة (الفرع الثالث)، الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة (الفرع الرابع).

الفرع الأول

المقصود من دعوى استرداد الحيازة

ترفع دعوى استرداد الحيازة من طرف الدائن المرتهن ضد مختلس أو مغتصب حيازته، ولا تقبل هذه الدعوى إلا بتوفير شروط رفعها، وعليه سنتناول في هذا المطلب تعريف دعوى استرداد الحيازة (أولاً)، شروط رفع دعوى استرداد الحيازة (ثانياً).

أولاً: تعريف دعوى استرداد الحيازة

تتمثل دعوى استرداد الحيازة في الدعوى التي يرفعها الدائن المرتهن حائز الشيء المرهون على الراهن إذا عاد الشيء المرهون إليه دون رضاه ولم يستوفي بعد حقه من الدين¹، كما له أن يرفعها على الغير إذا خرج الشيء المرهون من يده غصبا عنه، دون إرادته أو خلصة دون علمه، دون الإخلال بما قد يكون للغير قد كسبه من حقوق عينية على الشيء، إذا كانت هذه الحقوق نافذة في حق الرهن وفقاً للقانون.

كما أن هذه الدعوى ترفع ضد من انتقلت إليه حيازة الشيء من الحائز ولو كان حسن النية مثل المشتري²، وهذا وفقاً لأحكام نص المادة 819 ق م التي تنص على:

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، في التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص. 862.

²أنظر: زهران (همام محمد محمود)، التأمينات العينية والشخصية "التأمينات العينية"، در المطبوعات العينية"، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1997، ص. 391.

"للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية"¹.

المشروع الجزائري أعطى للدائن المرتهن حق اللجوء إلى هذه الدعوى من خلال أحكام نص المادة 962 ف 2 ق م التي تنص على ما يلي:

"إذا خرج الشيء من يد الدائن دون إرادته أو دون علمه كان له الحق في استرداد حيازته من الغير وفقا لأحكام الحيازة"².

بالنسبة لرهن الحيازي الوارد على عقار نصت المادة 525 ق إ م إ على ما يلي:

"يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكأن له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني"³.

ثانيا: شروط رفع دعوى استرداد الحيازة

يشترط لرفع دعوى استرداد الحيازة توافر الشروط العامة لرفع الدعوى بالإضافة إلى الشروط الخاصة بها المتمثلة فيما يلي:

¹أنظر: الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²أنظر: نفس المرجع.

³أنظر: القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

1- شرط الحيابة

يجب أن تكون الحيابة ثابتة لرافع الدعوى (الدائن المرتهن) وقت حدوث الاعتداء، والحيابة المطلوبة لرفع هذه الدعوى هي الحيابة العادية¹، كما يكفي أن تكون الحيابة عرضية لقبولها، وهذا وفقا لنص المادة 817 ف 2 ق م ج التي تنص على ما يلي:

"ويجوز أيضا أن يسترد الحيابة من كان حائزا بالنيابة من غيره"².

2- شرط سلب الحيابة

يشترط لرفع دعوى استرداد الحيابة أن يصل الاعتداء إلى فقدها، وهو حرمان الحائز من الانتفاع الكامل بالشيء المرهون، وذلك بإخراج الدائن المرتهن من الشيء المرهون والاستيلاء عليه، سواء تم ذلك بالقوة أو خفية دون إرادته ودون علمه.

3- شرط ميعاد رفع دعوى استرداد الحيابة

يجب على رافع دعوى استرداد الحيابة إذا فقد حيازته أن يرفعها خلال سنة من تاريخ فقدها أي وقت التعرض، أما إذا فقدها خفية، أي لم يكن يعلم بفقدها يبدأ سريان حساب السنة من الوقت الذي يكتشف فيه ذلك³.

¹أنظر: بويشير (محدد أمقران)، المرجع السابق، ص 119.

²أنظر: الأمر رقم 58-75 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³أنظر: صقر(نبيل)، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الخصومة، التنفيذ، التحكيم)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص. 414.

الفرع الثاني

إجراءات رفع دعوى استرداد الحيازة

يتم رفع الدعوى عن طريق عريضة تستجيب لشروط العامة لرفع الدعوى من صفة ومصلحة¹ وأهلية، وأن تودع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة في النزاع².

فهناك اختلاف إذا ما كان الرهن الحيازي وارد على عقار أو منقول من حيث الاختصاص، فبالنسبة للمنقول فالجهة المختصة هي محكمة المدعى عليه، وإن لم يكن له موضع معروف فاخر موطن له أو اختصاص محكمة الموطن المختار³.

أما الرهن الحيازي الوارد على عقار، يكون الاختصاص للقسم العقاري لمحكمة مقر العقار⁴. كذلك الدعاوي المتعلقة بحق عيني وارد على عقار مشهر وفقا للقانون كالرهن الحيازي وجب شهرها تحت طائلة عدم قبولها شكلا⁵.

يجب أن تتوفر العريضة على جميع السندات التي تثبت ادعاء الحائز في الدعوى وتودع لدى أمانة ضبط المحكمة لجردها والتأشير عليها مقابل وصل استلام ثم تبلغ إلى الخصم⁶.

¹أنظر: المادة 13 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

²أنظر: المادة 14 من نفس المرجع.

³أنظر: المادة 37 من نفس المرجع.

⁴أنظر: المادة 512 من نفس المرجع.

⁵أنظر: المادة 17 من نفس المرجع.

⁶أنظر: المادة 22 من نفس المرجع.

الفرع الثالث

إثبات دعوى استرداد الحيازة

يتوقف الحكم في الدعوى عمليا على مدى استطاعة من يتحمل عبئ الإثبات تقديم الدليل على ما يدعه فإذا عجز عن ذلك خسر دعواه¹، فالحيازة تثبت لو اضع اليد وهذا من خلال ما نصت عليه المادة 822 ق م على:

"إذا تنازع أشخاص متعددون في حيازة حق واحد، اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية إلا إذا كان قد اكتسب هذه الحيازة عن طريق التدليس"².

فعملية الاعتداء والاعتصاب هي واقعة مادية وجب على الدائن المرتهن إثباتها بكافة طرق الإثبات³.

الفرع الرابع

الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة

يحكم القاضي في حالة صدور حكم لصالح المدعي وهو الدائن المرتهن، وذلك بإلزام المدعى عليه برد الحيازة للمدعي، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ الجبري متى صدر نهائيا، تكون لهذا الحكم حجية نسبية تظهر في أن الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة لا تكون لديه حجية بالنسبة للدعاوي الحيازة الأخرى، كما لا تكون لديه حجية بالنسبة لدعوى الحق⁴.

¹أنظر: قاسم (محمد حسن)، المرجع السابق، ص. 31.

²أنظر: الأمر رقم 58.75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³أنظر: قاسم (محمد حسن)، المرجع السابق، ص. 47.

⁴أنظر: بويشير (مخند أمقران)، المرجع السابق، ص. 113.

المبحث الثاني

حماية الدائن المرتهن في حالة هلاك محل الرهن

يسري على الرهن الحيازي أحكام المادتين 899 و 900 ق م المتعلقة بهلاك أو تلف الشيء رسمياً وانتقال حق الدائن من الشيء المرهون إلى ما حل محله من حقوق أكدته المادة 959 ق م. يؤدي هلاك المرهون رهناً الشيء المرهون إلى انقضاء الرهن لاستحالة محله، ويترتب عن ذلك إما سقوط أجل الدين، أو تقديم تأمين كافياً لدائن، ويكون الخيار إما لدائن أو المدين بحسب ما إذا كان الهلاك بظلم المدين أو دون خطئه، كما يؤدي هلاك الشيء المرهون إلى حلول محله قيمة نقدية، ك مبلغ التأمين أو تعويض مستحق، وعليه سنتناول دعوى المطالبة بأموال كافية (المطلب الأول)، والمطالبة بالحلول العيني (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دعوى المطالبة بأموال كافية

يؤدي هلاك الشيء المرهون إلى انقضاء الرهن الرسمي أو الحيازي لاستحالة محله ولاسترجاع المرهن حقه أن يطالب قضائياً من الراهن بتقديم تأميناً كافياً يحل محل الشيء الهالك أو التالف. عليه سنتطرق في دراستنا إلى أساس تقرير الاختيار للدائن المرتهن أو المدين الراهن (الفرع الأول)، حالات رفع دعوى المطالبة بأموال كافية (الفرع الثاني)، إجراءات رفع دعوى المطالبة بأموال كافية واثباتها (الفرع الثالث)، الحكم في دعوى المطالبة بأموال كافية (الفرع الرابع).

الفرع الأول

أساس تقرير الاختيار للدائن المرتهن أو للمدين الراهن

يؤول الاختيار للدائن أو المدين وفقا لسبب الذي أدى إلى هلاك أو تلف الشيء المرهون رهنا رسميا أو حيازيا:

هلاك أو تلف الشيء بفعل المدين أو خطئه، يكون المدين قد قام بأفعال التعرض المادي التي يضمنها الراهن فهو ملزم بضمان سلامة الرهن، فالجزء المناسب في هذه الحالة هو تخيير الدائن المرتهن بين اقتضاء الدين فورا أو المطالبة بتأمين جديد من المدين.

هلاك أو تلف الشيء المرتهن الناشئ عن سبب أجنبي عن المدين، فهنا وجد حل توافقي بين المصالح المتعارضة للدائن والمدين، فإذا لم يقبل الدائن ببقاء الدين لا تأمين، فإن الخيار يكون للمدين فقط، دون الدائن على أساس أن الهلاك أو التلف يخرج عن إرادته، إذ أنه ليس مسؤول عن ذلك، وثانيا لكي لا يتضرر من حلول أجل الدين قبل أجله، وعليه للمدين الراهن الاختيار بين أن يوفي الدين فورا لدائن وسقوط أجل الوفاء أو أن يقدم تأمينا كافيا يحل محل العقار أو المنقول الهالك¹.

¹أنظر: سعد (نبيل إبراهيم)، التأمينات العينية والشخصية "الرهن الرسمي-الرهن الحيازي-حق الاختصاص-حق الامتياز-الكفالة"، دط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص.98.

الفرع الثاني

حالات رفع دعوى المطالبة بأموال كافية

يسقط حق المدين في الأجل ويلتزم بدفع دينه فوراً ما لم يحدد تقديم تأميناً كافياً، وذلك في الحالات التالية:

حالة هلاك الشيء المرهون أو تلفه بسبب أجنبي وقرر الدائن بعدم بقاء الدين بدون تأمين، واختيار المدين تقديم تأميناً جديداً كافياً ليحل محل التأمين الهالك أو التالف. وحالة هلاك الشيء المرهون بسبب المدين واختيار الدائن المطالبة بأموال كافية تحل محل العقار أو المنقول الهالك¹.

الفرع الثالث

إجراءات رفع دعوى المطالبة بأموال كافية وإثباتها

سنتناول في هذا الفرع إجراءات رفع دعوى المطالبة بأموال كافية وعلى من يقع عبئ إثباتها.

أولاً: إجراءات رفع دعوى المطالبة بأموال كافية

ترفع دعوى المطالبة بأموال كافية وفقاً للإجراءات والشروط العامة لرفع الدعوى، وذلك بعريضة تودع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة²، بالنسبة للرهن الحيازي الذي يرد على منقول ترفع الدعوى أمام محكمة موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فأخر موطن له، أو اختصاص محكمة موطن المختار³.

¹أنظر: المادة 211 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²أنظر: المادة 14 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³أنظر: المادة 37 من نفس المرجع.

أما بالنسبة للرهن الرسمي أو الحيازي الوارد على عقار، يكون من اختصاص القسم العقاري لمحكمة مقر العقار¹، ويجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى المتعلقة برهن رسمي أو حيازي مشهر وفقاً للقانون، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً². يجب على المرتهن أن يرفق عريضته بجميع السندات والوثائق التي يثبت من خلالها حقه، وتودع لدى أمانة ضبط المحكمة لجردها والتأشير عليها مقابل وصل استلام، ثم تبليغ إلى الخصم³.

ثانياً: إثبات دعوى المطالبة بأموال كافية

يجب على المرتهن الذي بدأ اجراءات دعوى المطالبة بأموال كافية أن يثبت ما يدعيه لأنه هو الذي يدعي بحق عيني، فعلى المدعي وهو الدائن المرتهن أن يثبت واقعة الهلاك أو التلف بكل وسائل الإثبات لأنها واقعة مادية.

ذلك بإثبات المسؤول عن ذلك أي المدين أو غير المدين ونفي مسؤوليته في ذلك لأن واقعة الهلاك أو التلف هي التي أدت بالدائن المرتهن للمطالبة بأموال أخرى تحل محل التأمين الهالك، فيجيز القانون للقاضي الاستعانة بخبير في المسائل الفنية لمعاينة واقعة الهلاك أو التلف المراد إثباتها. فمتى قام الدائن بإثبات مصدر الحق المدعي به كان على القاضي تطبيق القانون على ما ثبت لديه من وقائع⁴.

¹أنظر: المادة 512 من نفس المرجع.

²أنظر: المادة 17 من نفس المرجع.

³أنظر: المادة 22 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁴أنظر: قاسم (محمد حسن)، المرجع السابق، ص. 32، 46، 47، 307.

الفرع الرابع

الحكم في دعوى المطالبة بأموال كافية

يعرف الحكم القضائي الفاصل في الخصومة أن يكون صادر لصالح المدعي أو المدعى عليه، فإذا صدر الحكم لصالح الدائن المرتهن بان قضي بإلزام المحكوم عليه بأداء التزامه بتقديم أموال أخرى تحل محل الشيء الهالك، والحكم يكون قابلاً للتنفيذ الجبري¹.

المطلب الثاني

المطالبة بالحلول العيني

بالعودة إلى نص المادة 900 ق م نجد أن هلاك الشيء المرهون لأي سبب كان وترتب على هذا الهلاك استحقاق حق آخر، فإن الرهن ينتقل إلى هذا الحق لأنه حل محل الشيء الذي هلك أو تلف حلولا عينا، ويكون مرهونا مثله، عليه سندرس هذه الحقوق المتمثلة في انتقال الرهن إلى مبلغ التأمين (الفرع الأول)، انتقال الرهن إلى مبلغ التعويض (الفرع الثاني)، انتقال الرهن إلى مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

انتقال الرهن إلى مبلغ التأمين

يحل حق الرهن محل مبلغ التأمين الذي تدفعه شركة التأمين إلى الراهن إذا كان الشيء مؤمنا عليه، وهذا ما أكدته المادة 36 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات" إذا وقع حادث في مجال تأمينات الأموال يحصل الدائنون الممتازون أو المرتهنون تبعاً لرتبهم وطبقاً لتشريع الساري على

¹أنظر: بوشير (مخد أمقران)، المرجع السابق، ص. 281.

التعويضات المستحقة". كذلك يستفيد الراهن من التعويضات المستحقة في حالة حريق ناتج عن المستأجر بموجب المسؤولية المنسوبة إليه، طبقاً للمواد 496 و124 ق م. عليه سنتعرض في دراستنا إلى شروط حلول حق الدائنة محل مبلغ لتأمين (أولاً)، أثر حلول مبلغ التأمين محل الشيء المرهون الهالك (ثانياً).

أولاً: شروط حلول حق الدائن محل مبلغ التأمين

1- وجود عقد تأمين على الشيء المرهون

يتمثل في وجود تأمين على الشيء مثل الحريق، التلف أو التبيد وغيره من الأخطار، فغالبا ما يكون مالك الشيء المؤمن عليه هو الذي يبرم عقد التأمين، أو يقوم بالتأمين غير المالك، كالحائز المرتهن أو الدائن المرتهن نفسه، فإن الأقساط التي دفعها تعتبر مصروفات حفظ ممتازة، يضاف حق الامتياز هذا إلى مبلغ التأمين أي تخصم الاقساط منه، بالإضافة إلى حقوق الدائنين الآخرين.

2- أن يكون للدائن حق خاص على الشيء المؤمن عليه

يجب أن يكون للدائن تأمين عيني يثقل الشيء المؤمن عليه سواء قبل إبرام عقد التأمين أو بعده، وهو وجود رهن رسمي أو حيازي على العقار أو المنقول المراد تأمينه، فكل من رهن شيء وأمن عليه، ثم تحقق الخطر المؤمن منه، واستحق مبلغ التأمين، لا يعتبر الحق في الحبس تأميناً عيني¹، حيث نصت المادة 4/36 قانون التأمينات على:

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "عقود الغرر وعقد التأمين"، المجلد الثاني، الجزء السابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص. 156 . 156.

"إذا وقع حادث في مجال تأمينات الأموال، يحصل الدائنون الممتازون أو المرتهنون تبعاً لرتبتهم وطبقاً لتشريع الساري على التعويضات المستحق"¹.

3- أن يعلن هذا الحق الخاص للمؤمن

لا يكفي أن يكون لدائن تأمين عيني على الشيء المؤمن عليه، بل يجب إعلانه بذلك، فيتم إعلان المؤمن بذلك بالنسبة للمنقول أما بالنسبة للعقار فيكفي لإعلانه شهر الرهن، كقيد الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي إذا كان واقعا على عقار، أو تسجيل تنبيه بنزع الملكية في حالة الحجز على العقار، فالشهر يعتبر إعلانا كافيا بوجود حق على العقار.

فالمؤمن قبل دفع المبلغ إلى المؤمن عليه أن يتأكد من ذلك²، فيكفي شهر حق الدائن لإيقاف شركة التأمين عن دفع ما في ذمتها لصاحب العقار المرهون، إلا برضا الدائن المرتهن رهنا رسميا أو حيازيا فعلى شركة التأمين أن تعرف ذلك من خلال الرجوع إلى دفاتر الشهر العقاري³ إن رأى العقار المؤمن عليه منقلا بها امتنع عن دفع مبلغ التأمين للمؤمن قبل أن يوفي الدائن حقه⁴.

يعتبر الوفاء بحسن نية المؤمن وفاء محررا للالتزام وعليه يمكن لشركة التأمين الاحتجاج بذلك في مواجهة الدائن، وقد يؤدي هذا إلى ضياع حقوق المرتهن وعدم تمكنه من استيفاء دينه بالأولوية من مبلغ التأمين بسبب تصرف الدائن فيه⁵.

¹أنظر: الأمر رقم 07-95 مؤرخ في 25 يناير سنة 1995، المتعلق بالتأمينات، ج ر ج ج، عدد 13، لسنة 1995، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-06 المؤرخ في 20/02/2006، ج. ر ج ج، عدد 15، لسنة 2006.

²أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، عقود الغرر وعقد التأمين، ص. 1559.

³أنظر: —————، في التأمينات الشخصية والعينية، ص. 504.

⁴أنظر: —————، عقود الغرر وعقد التأمين، المرجع السابق، ص. 1569.

⁵أنظر: المادة 36 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، المرجع السابق.

ثانيا: أثر حلول مبلغ لتأمين محل الشيء المرهون الهالك

1- قيام المرتهن بالأعمال اللازمة للمحافظة على حقه

يجوز للدائن حتى قبل أن يبلغ المؤمن بحقه، أن يقوم بأعمال تحفظية، بأن يحل محل المؤمن في التزاماته المنصوص عليها في المادة 15 قانون التأمينات فيستطيع أن يرفع الأقساط للمؤمن إذا امتنع المؤمن له عن دفعها

توقيا لخطر وقف سريان عقد التأمين أو فسخه، يمكن للدائن أن يخطر المؤمن بدلا من المؤمن له، يتغير الخطر أو تفاقمه سواء خارج إرادة المؤمن له أو بفعله هو، حتى يتوقى بذلك خطر فسخ عقد التأمين¹، ولكن الاتفاق على زيادة قسط التأمين الناتجة عن تفاقم الخطر ينحصر بين المؤمن والمؤمن له، ولا يتدخل الدائن المرتهن به²، كذلك يستطيع أن يخطر المؤمن بتحقيق الخطر في ميعاده القانوني التي تضمنته المادة 5/15 من قانون التأمينات التي تنص على:

"يبلغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد اطلاعه عليه وفي أجل لا يتعدى سبعة 7 أيام إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة ..."³.

إن تعهد المؤمن له بالمحافظة على عقد التأمين كضمان لحق المرتهن، ثم أخل بالتزامه وتسبب في فسخه أو لم يجده، فيجوز للدائن أن يطالب بإسقاط أجل الدين⁴.

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، عقود الغرر وعقد التأمين، المرجع السابق، ص. 1571.

²أنظر: المادة 09 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات.

³أنظر: نفس المرجع.

⁴أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، عقود الغرر وعقد التأمين، المرجع السابق، ص. 1571، 1572.

2- انتقال حق الدائن إلى مبلغ التأمين

هذا هو الغرض الحقيقي وأهم حق لدائن، فلا يتطلب أي إجراءات خاصة، فمجرد تحقق الخطر المؤمن منه يستحق مبلغ التأمين بقوة القانون، فهذا الحل لا يعتبر حلاً شخصياً يحل فيه الدائن محل المؤمن له، وإنما هو حل عيني يحل فيه مبلغ التأمينات محل الشيء المؤمن عليه، وبالتالي يجب استيفاء حقه من مبلغ التأمين وفقاً لمرتبته أي الأفضلية للأسبقية في التسجيل¹.

3- رجوع الدائن بالدعوى المباشرة على المؤمن

تعتبر هذه الدعوى التي يرفعها المضرور ضد المؤمن للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به، إذ يكون مصدر هذه الدعوى القانون نفسه، يترتب على حلول مبلغ التأمين محل الشيء المؤمن عليه انتقال حق الدائن إلى هذا المبلغ، وفقاً لما سبق لا يجوز للمؤمن أن يدفع مبلغ التأمين للمؤمن له قبل أن يستوفي الدائن حقه.

حيث تثبت هذه الدعوى لدائن بحكم القانون، وليست ناشئة عن عقد التأمين بالرغم من أنها قد تتعلق بأحد أطراف العقد أو الأشخاص الذين لهم مصلحة أو صلة، وبالتالي تخضع للقواعد العامة فيما يتعلق بمدة تقادم الدعوى²، للمؤمن أن يستغل جميع الأدلة والحجج التي كان للمؤمن له أن يحتج بها على الدائن المرتهن في المطالبة بمبلغ التأمين.

بحيث يستطيع أن يحتج على الدائن بما ورد من شروط في عقد التأمين من شروط إسقاط أو استبعاد أو بقاعدة النسبية، أو بسقوط حق المؤمن بأن تعمد تحقيق الخطر المؤمن عليه، وبعدم صحة البيانات التي قدمها المؤمن له قبل أو بعد تقادم الخطر، وبوقف سريان عقد التأمين أو

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، عقود الغرر وعقد التأمين، المرجع السابق، ص. 1572.

²أنظر: المصاروة (هيثم حميد)، المنتقى في شرح عقد التأمين، إثراء للنشر والتوزيع، الأردن، لبنان، 2010، ص. 291، 292.

بفسخه لسبب من الأسباب التي توجب ذلك ويخصم الأقساط المستحقة التي لم تدفع من مبلغ التأمين.

يجب أن يدخل المؤمن له خصما في الدعوى، خاصة في تحديد قيمة ومقدار حق الدائن المرتهن وتحديد مبلغ التأمين في مواجهة المؤمن له، فإذا لم يكن داخلا في الدعوى لم يكن هذا التحديد ساريا في حقه¹.

الفرع الثاني

انتقال الرهن إلى مبلغ التعويض على أساس

المسؤولية التقصيرية عن الضرر

يستفاد من نص المادة 900 ق م التي تنص على: "إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض... فإن التعويض المستحق في حالة هلاك الشيء المرهون بخطأ الغير، يحل محل الشيء المرهون ليحصل الدائن المرتهن على حقه منه حسب مرتبته، سنتعرض في دراستنا إلى إخطار المسؤول عن الهلاك (أولا) وحجر مال المدين لدى الغير (ثانيا).

أولا: إخطار المسؤول عن الهلاك

ففي حالة هلاك الشيء أو تلفه بخطأ الغير فإن الغير يلتزم بتقديم تعويضا على ما سببه من ضرر وفقا للمسؤولية التقصيرية التي تلزم كل من تسبب بضرر للغير كان ملتزما بالتعويض عن خطئه²، ومن ثم يحل مبلغ التعويض محل الشيء المرهون ويستوفي حقه منه.

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، عقود الغرر وعقد التأمين، المرجع السابق، ص 1573، 1574.

²أنظر: المادة 124 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

في حالة وقوع هلاك أو تلف من الغير يجب على الدائن المرتهن أن يبادر فوراً بإخطار المسؤول عن هذا الفعل وأن يطالب باستلام التعويض إليه، ويمتنع عن أداء التعويض للمدين الرهن لأن الشيء الهالك أو التالف مثقل برهن.

ثانياً: حجز مال المدين لدى الغير

يحق للدائن المرتهن أن يحجز على أموال المدين التي هي تحت يد الغير، ففي هذه الحالة الغير هو المتسبب والمسؤول عن هلاك أو تلف الشيء المرهون، والمدين هو صاحب الشيء المرهون، فيحجز ما للمدين الموجود لدى المسؤول عن الهلاك أو التالف من تعويض مستحق¹.

الفرع الثالث

انتقال الرهن إلى مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة

نصت المادة 900 ق م على: "...التمن المقرر مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة"، ففي حالة نزع ملكية العقار المرهون من طرف الدولة يترتب عنه تطهير العقار من الرهن مع انتقال هذا الأخير بمرتبته إلى المبلغ الذي تدفعه الدولة كمقابل نزع الملكية والذي يجب أن يكون منصفاً، عليه ستعرض في دراستنا إلى بعض الضمانات المقررة لحق التعويض (أولاً)، ثم دعوى التعويض في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة (ثانياً).

أولاً: بعض الضمانات المقررة لحق التعويض

غرر القانون رقم 11-91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة من ضمانات التعويض، بوضع قواعد تكفل حماية أصحاب حقوق الرهن الرسمي والحيازي فلكي يصدر قرار بنزع الملكية لا بد من المرور بالإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتعلق بكيفيات تطبيق

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، في التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص. 503، 504.

القانون رقم **11/91**¹، لما فيه من مساس بحق الملكية الخاصة، لذا أخضعه لجملة من الإجراءات من بينها:

يقوم المحافظ المحقق الذي يعينه الوالي بقرار خلال 15 يوم التالية نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة²، ليقوم بتحقيق جزئي يكون الهدف منه تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية، وتحديد قائمة المالكين وأصحاب الحقوق من رهن رسمي وحيازي وتوضيح هويتهم والتحقق منهم عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية³، ويتأكد المحافظ المحقق من أمين الحفظ العقاري بشهادة يثبت أن المستندات المنصوصة تعكس الوضع الحالي للعقارات والحقوق العينية العقارية⁴.

تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية من رهن رسمي أو حيازي، فان مصالح الاملاك الوطنية هي التي تقوم بتحديد تعويضات نزع الملكية عن طريق ملف يرسله الى الوالي، ويجب ان يكون مبلغ التعويض عادلا يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، ويتم تحديد قيمة التعويض من يوم اجراء التقييم من طرف مصالح الاملاك الوطنية اي وقت صدور قرار نزع الملكية، ويودع مبلغ التعويض المطلوب تخصيصه بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها، أو في خزينة الولاية لمدة 15 يوم إذا لم تحدد هوية مالكيها خلال فترة التحقيق الجزئي.

فيجب احترام الشروط المنصوص عليها في القانون باعتباره استثناء عن الأصل الذي يقضي بعدم جواز حرمان أي أحد من ملكيته، ففي حالة نزع الملكية العقارية او بعضها او نزع الحقوق التي تنقل العقار للمنفعة العامة، تلتزم الإدارة عند نزع الملكية بتعويض عادل ومنصف.

¹أنظر: المرسوم التنفيذي رقم **186/93** مؤرخ في 4 صفر لـ 1414 الموافق لـ 27 يوليو لسنة 1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم **11/91**، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

²أنظر: المادة **11** من نفس المرجع.

³أنظر: المادة **13** من نفس المرجع.

⁴أنظر: المادة **17** من نفس المرجع.

ثانيا: دعوى التعويض في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة

هي دعوى التعويض التي يطالب من خلالها اعادة النضر في مبلغ التعويض من السلطة التي تنزع الملكية، فيحق للأشخاص المنزوعة ملكيتهم او حقوقهم ان يفصحوا على المبالغ التي يطالبون بها خلال مدة 15 يوم بعد تبليغ القرار إليهم، وهذا في حالة عدم الاتفاق على المبلغ.

تتمثل أطراف الخصومة بين الجهة أو الإدارة طالبة نزع الملكية، باعتبارها المسؤولة عن التعويض وبين الملاك واصحاب التأمينات العينية من اصحاب رهن رسمي او حيازي، وترفع الدعوى أمام الغرفة الادارية للمجلس خلال شهر من تاريخ التبليغ بقرار النزع، للقاضي الاداري السلطة التقديرية في تحديد مبلغ التعويض والقاضي مقيد بطلبات الخصوم، فلا يجب ان تتجاوز تقديره المبلغ الذي طلبه المنزوع ملكيته ولا يقل عما اقتراحته الإدارة النازعة للملكية¹.

¹أنظر: السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، في التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص.862.

خاتمة

خاتمة

يتضح لنا من خلال دراسة موضوع وسائل حماية الحقوق العينية أن المشرع الجزائري أقر حماية خاصة لهذه الحقوق باعتبار أن أغلب المنازعات القائمة بين الأشخاص تدور حول إعتداء واغتصاب الحقوق العينية، وتتمثل هذه الوسائل في الدعاوى القضائية المقررة بموجب القانون التي تؤدي إلى وضع حد للنزاعات والنظام القانوني الخاص بها.

فباعتبار أن الحقوق العينية تنقسم إلى حقوق عينية أصلية وأخرى تبعية، فقد أقر القانون وسائل خاصة بالنسبة للحقوق العينية الأصلية وأخرى خاصة بالنسبة للحقوق العينية التبعية.

تتمثل الحقوق العينية الأصلية في حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها كحق الارتفاق وحق الانتفاع، وأهم وسيلة لحماية حق الملكية تتمثل في دعوى الاستحقاق، كما أقر لها حماية في إطار قواعد الحجز، أما بالنسبة للوسائل التي أقرها لحماية حق الارتفاق وحق الانتفاع فتتمثل في دعوى الإقرار بالحق العيني التي تقابلها دعوى الاستحقاق لحماية حق الملكية كما ألزم المشرع بائع الحقوق العينية الأصلية بضمان التعرض والاستحقاق .

مع العلم أن عدم وجود دليل لأحد أطراف الدعوى يشكل صعوبة على القاضي في حل النزاع المطروح عليه، لاسيما إذا كانت الأدلة المقدمة من الأطراف متقاربة، فأحسن وسيلة لحل معظم النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية التي ترد على عقار هو التسجيل العقاري القائم على نظام الشهر العيني.

هذا لأن السجل العقاري ضمان حقيقي لحماية الملكية العقارية، أو الحق العيني الوارد على عقار من أي اعتداء ووسيلة قاطعة لإثباتها، إلى جانب ذلك قد ألزم المشرع الجزائري شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر.

يظهر ذلك من خلال ما نصت عليه المادة 3/17 ق إ م إ: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها

خاتمة

في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

فهذه المادة كانت واضحة وملزمة وبيّنت الجزاء من عدم شهر العريضة وهو عدم قبول الدعوى شكلا، بالرغم من ذلك نجد تناقض بين هذه المادة والمادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أساس أن الدعوى التي يجب شهرها يجب أن تتعلق بفسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.

حبذ لو أن المشرع طبق القاعدة العامة اي مضمون المادة 17 ف 3 ق إ م إ، ووجد القانون للعلاقة الموجودة بينهما لتفادي التناقض.

أما بالنسبة للحماية المقررة للحقوق العينية التبعية فتتمثل في الحماية المقررة في إطار الرهن وهي حماية الدائن الراهن في حالة هلاك محل الرهن ودعوى إسترداد الحيازة الخاصة بالرهن الحيازي.

بالرجوع إلى القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري قد نظم التأمينات العينية في كتاب واحد تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية من المادة 882 إلى المادة 1003 ق م ج وتنظيم فكرة التأمينات العينية جميعا فكرة واحدة، هي فكرة الرهن ضمانا لوفاء الدين، فيكون الرهن بمقتضى إتفاق في الرهن الرسمي والحيازي، وبمقتضى أمر من القاضي في حق الاختصاص وبمقتضى نص من القانون في حقوق الامتياز، أما الحق في الحبس فلا يعتبر حقا عينيا، بل هو دفع يبيده من له حق التمسك به.

كما نجد أن المشرع قد قدم الرهن الرسمي على غيره من الرهون لأنه أوسع إنتشارا أو أكبرها خطرا، ثم أعقب الرهن الرسمي بحق الاختصاص لأنه أقل خطرا من الرهن الرسمي والأحكام بينهما مشتركة، وتلى ذلك الرهن الحيازي وهو رهن واسع الانتشار، فلم يبقى إلى حقوق الامتياز تختم بها التأمينات العينية.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب

- أبو الوفا (أحمد)، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1990.

- إلياس (ناصيف)، موسوعة العقود المدنية والتجارية "عقد البيع"، د د ن، د ب ن، 1995.

- السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "عقود الغرر وعقد التأمين"، المجلد الثاني، الجزء السابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.

- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "أسباب كسب الملكية مع الحقوق المتفرعة عن حق الملكية"، المجلد الأول، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "في التأمينات الشخصية والعينية"، الجزء العاشر، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

- الوسيط في شرح القانون المدني الجدي حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

- السيد (عبد الوهاب عرفه)، المطول "الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية الناشئة عنها والدعاوي المدنية العقارية الناشئة عنها، والأحكام الصادرة فيها وتسجيلها في الشهر العقاري"، الجزء الثالث، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2004.

قائمة المراجع

- الحسيني (مدحت محمد)، منازعات التنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006.
- المصاروة (هيثم حميد)، المنتقى في شرح عقد التأمين، إثراء للنشر والتوزيع، الأردن، لبنان، 2010.
- المشاقفي (حسين أحمد)، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية طبقا لقانون التنفيذ الفلسطيني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2012.
- بوشير (محمّد أمقران)، النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1964.
- كيرة (حسن)، الحقوق العينية الاصلية، "أحكامها ومصادرها"، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2015.
- شهاب (عبد القادر محمد)، محمددين (عبد القادر محمد)، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.
- حسنين (محمد)، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2006.
- مروك (نصر الدين)، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- ديب (عبد السلام)، قانون الإجراءات المدنية والادارية للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغبة، الجزائر، 2009.

-قدادة (خليل أحمد حسين)، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري "عقد البيع"، الجزء الرابع، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000.

-سرايش (زكريا)، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، عين مليلة، الجزائر.

-حسين (محمد عبد الظاهر)، دعاوى عقد البيع "شروطها، أثرها، مواعيد سقوطها"، الطبعة الثالثة، النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1995.

-سعد (نبيل إبراهيم)، التأمينات العينية والشخصية "الرهن الرسمي -الرهن الحيازي -حق الاختصاص -حق الامتياز-الكفالة"، د ط، دار الجامعة الجديد، مصر، 2007.

-قاسم (محمد حسين)، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية لطباعة والنشر، د ب ن، د س ن.

-صقر (نبيل)، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والادارية "الخصومة، التنفيذ، التحكيم"، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2008.

-زهرا (همام محمد محمود)، التأمينات العلمية والشخصية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1997.

2: الرسائل والمذكرات

• الرسائل

-أنجشاري (ربيعة)، الحماية المدنية للأماكن العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2012-2013.

• المذكرات

-كرباح (أمال)، الحجز العقاري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة15،
2005-2006.

-مراح (ليندة)، الحجز التنفيذية في القانون الجزائري، الحجز على المنقولات والعقارات، مذكرة
لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.

3: النصوص القانونية

• الأوامر

-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني معدل ومتمم، ج
رج ج، عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

-الأمر رقم 95-07 مؤرخ في 25 يناير لسنة 1995، المتعلق بالتأمينات، ج ر ج ج، عدد 13
لسنة 1995، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، ج ر ج ج،
عدد 15، لسنة 2006

• القوانين

-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون
الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج ج، عدد 21، لسنة 2008.

4-النصوص التنظيمية

-المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993، يحدد
كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

قائمة المراجع

-المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396، الموافق ل 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 30 المؤرخة في 13 سبتمبر 1976.

ثانيا: باللغة الفرنسية

-**Vincent, prévaut** ,voies d'exécution ,paris ,1993,p184.

قائمة المختصرات

02.....	مقدمة.....
06.....	الفصل الأول : وسائل حماية الحقوق العينية الأصلية.....
07.....	المبحث الأول : وسائل حماية حق الملكية.....
07.....	المطلب الأول : دعوى الاستحقاق.....
07.....	الفرع الأول : مفهوم دعوى الاستحقاق.....
08.....	أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق.....
08.....	ثانياً: شروط رفع دعوى الاستحقاق.....
10.....	الفرع الثاني : إجراءات رفع دعوى الاستحقاق والحكم الصادر فيه.....
10.....	أولاً: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق.....
11.....	ثانياً : الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق.....
12.....	المطلب الثاني :حماية الملكية في إطار قواعد الحجز.....
13.....	الفرع الأول : الحجز الاستحقاقى.....
13.....	أولاً: تعريف الحجز الاستحقاقى.....
14.....	ثانياً: الغاية من الحجز الاستحقاقى.....
15.....	ثالثاً: إجراءات الحجز الاستحقاقى.....
16.....	رابعاً: الإشكال في الحجز الاستحقاقى.....
16.....	خامساً: أثر الحجز الاستحقاق.....
17.....	سادساً: دعوى تثبيت الحجز.....
18.....	الفرع الثاني : دعوى استرداد المنقولات المحجوزة.....
18.....	أولاً: تعريف دعوى الاسترداد.....
18.....	ثانياً: شروط رفع دعوى استرداد المنقولات المحجوزة.....

- 19..... ثالثا : إجراءات رفع دعوى استرداد المنقولات المحجوزة.
- 20..... رابعا: أثر وحكم رفع دعوى استرداد المنقولات المحجوزة
- 21..... الفرع الثالث : دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز.
- 21..... أولا: تعريف دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز.
- 21.....,..... ثانيا: شروط طلب استحقاق العقار المحجوز.
- 22..... ثالثا: إجراءات رفع دعوى طلب استحقاق.
- 22..... رابعا: الحكم الصادر في دعوى طلب استحقاق العقار المحجوز.
- 24.....,.....,..... المبحث الثاني : وسائل حماية الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية.
- 24.....,.....,.....,..... المطلب الأول : دعوى ضمان التعرض والاستحقاق.
- 25..... الفرع الأول: تحديد مسؤولية البائع في ضمان الاستحقاق.
- 25..... أولا: حالة إخطار المشتري البائع بدعوى الاستحقاق.
- 28.....,.....,..... ثانيا: حالة عدم قيام المشتري بإخطار البائع بدعوى الاستحقاق.
- 28..... الفرع الثاني : إلتزام البائع بالتنفيذ بالتعويض (ضمان الاستحقاق).
- 29..... أولا: حالة الاستحقاق الكلي للمبيع.
- 30..... ثانيا: حالة الاستحقاق الجزئي للمبيع
- 31..... المطلب الثاني : دعوى الإقرار بالحق العيني.
- 32..... الفرع الأول : تعريف دعوى الإقرار بالحق العيني.
- 32..... الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الإقرار بالحق العيني.
- 34..... الفرع الثالث : إثبات دعوى الإقرار بالحق العيني.
- 35..... الفرع الرابع: حكم دعوى الإقرار بالحق العيني.
- 37..... الفصل الثاني: وسائل حماية الحقوق العينية التبعية.
- 38..... المبحث الأول: التمييز بين الحقوق العينية التبعية والوسيلة المقررة لحماية الرهن الحيازي.

- 38.....المطلب الأول: التمييز بين الحقوق العينية التبعية.
- 38.....الفرع الأول :الفرق بين الرهن الرسمي و الرهن الحيازي
- 39.....الفرع الثاني : الفرق بين رهون وحقوق الامتياز.
- 40.....الفرع الثالث: تمييز حق التخصيص عن الرهن الرسمي.
- 41.....المطلب الثاني: دعوى استرداد الحيازة.
- 42.....الفرع الأول : المقصود من دعوى استرداد الحيازة.
- 42.....أولاً: تعريف دعوى استرداد الحيازة.
- 43.....ثانياً: شروط رفع دعوى استرداد الحيازة.
- 45.....الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى استرداد الحيازة.
- 46.....الفرع الثالث : إثبات دعوى استرداد الحيازة.
- 46.....الفرع الرابع: الحكم الصادر في دعوى استرداد الحيازة.
- 47.....المبحث الثاني: حماية حق الدائن المرتهن أثناء هلاك محل الرهن.
- 47.....المطلب الأول : دعوى المطالبة بأموال كافية.
- 48.....الفرع الأول: أساس تقرير الاختيار للدائن المرتهن أو المدين الراهن.
- 49.....الفرع الثاني: حالات رفع دعوى المطالبة بأموال كافية.
- 49.....الفرع الثالث: إجراءات رفع دعوى المطالبة بأموال كافية وإثباتها.
- 49.....أولاً: إجراءات رفع دعوى المطالبة بأموال كافية.
- 50.....ثانياً: إثبات دعوى المطالبة بأموال كافية.
- 51.....الفرع الرابع : الحكم في دعوى المطالبة بأموال كافية.
- 51.....المطلب الثاني: المطالبة بالحلول العيني.
- 51.....الفرع الأول : إنتقال الرهن إلى مبلغ التأمين.
- 52.....أولاً: شروط حلول حق الدائن محل مبلغ التأمين.

54.....	ثانيا: أثر حلول مبلغ التأمين محل الشيء المرهون الهالك
56.....	الفرع الثاني: إنتقال الرهن إلى مبلغ التعويض على اساس المسؤولية التقصيرية عن الضرر
56.....	أولا : إخطار المسؤول عن الهلاك
57.....	ثانيا: حجز مال المدين لدى الغير
57.....	الفرع الثالث : إنتقال الرهن إلى مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة
57.....	أولا: بعض الضمانات المقررة لحق التعويض
59.....	ثانيا: دعوى التعويض في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة
62.....	خاتمة
65.....	قائمة المراجع
71.....	الفهرس

ملخص

تتمثل الحقوق العينية في الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، فتتمثل الحقوق العينية الأصلية في حق الملكية و الحقوق المتفرعة عنها كحق الارتفاق و حق الانتفاع ،وأهم وسيلة لحماية حق الملكية تتمثل في دعوى الاستحقاق ،كما أقر لها حماية في إطار قواعد الحجز، أما بالنسبة للوسائل التي أقرها لحماية حق الارتفاق و الانتفاع فتتمثل في دعوى الإقرار بالحق العيني التي تقابلها دعوى الاستحقاق لحماية حق الملكية كما ألزم المشرع بائع الحقوق العينية الأصلية بضمان التعرض و الاستحقاق .

أما بالنسبة للحماية المقرر في إطار الرهن وهي حماية الدائن الرهن في حالة هلاك محل الرهن و دعوى استرداد الحيازة الخاصة بالرهن الحيازي.

Résumé

Les Droit réels principaux comprend, le droit de la propriété et combinaison de la maturité comme le droit l'usufruit, et le moyen le plus importants de protéger le droit de propriété et l'action en revendication, à également reconnu sa protection dans le cadre des règles de réservation et pour les moyens approuvés pour la protection de droit servitude et le droit de l'usufruit et comprend , l'action de droit réel qui est en face d'elle l'action en revendication de protéger le droit le droit de la propriété et le législateur à engager le vendeur des droits réels principaux de faire une garantie de troublé et de revendication.

Quant à la protection soit dans le cadre des droits réels accessoires comprend, dans le cadre d'hypothèque et la protection créancier d'hypothécaire dans le cas de perte l'objet de l'hypothèque et l'action de la répétition de la possession privé de l'hypothèque possessionnaire.