

الإجابة النموذجية في مقياس مدخل للقانون العقاري

الإجابة عن السؤال الأول : (5 ن)

1- ملكية وقفية (2 ن)

2- ملكية عمومية طبيعية (1ن)

3- ملكية عمومية اصطناعية (1 ن)

4- ملكية خاصة بالدولة (1 ن)

الإجابة عن السؤال الثاني: (15ن)

1 - أصحاب الفروض: هم من حددت أسهمهم في التركة شرعا، ويتمثلن في:

- جيهان: زوجة من أصحاب الفروض بوجود الفرع الوراث

- لجين، حنين، ماريا: فرع وارث إناث، من أصحاب الفروض يرثن بتعصيب مع أخيه خليل (التعصيب بالغير)

- العصبية: هو من ليس له سهم مقدر، ولكن يأخذ من التركة ما بقي منها بعد أخذ أصحاب الفروض حقوقهم، وفي القضية يوجد خليل باعتباره فرعاً وارثاً ذكر، يرث تعصيباً بنفسه.

- تتضمن هذه القضية الملكية الشائعة؛ وتعود لأكثر من شخص واحد، حيث يمتلك كل منهم جزء غير مفرز، وليعد كلهم شركاء على الشيوع طبقاً للمادة 713 من ق م ج.

العقار بطبيعته : تضمن ما يلي :

- العمارة: تعد من المنشآت؛ وهي عقار بطبيعته؛ يعرف على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف. (م 683 ق م). وينطبق على المستودع حكم المنشآت فهو عقار.

- الأرض: الأصل في العقار بطبيعته هو الأرض؛ ذلك أنها وحدها تملك ميزة الثبات والاستقرار.

- الجرار: هو في أصله منقول؛ غير مستقر بحيزه ولا ثابت فيه ويمكن نقله منه، غير أنه إذا وضعه (منير) لخدمة الأرض التي يملكها أو استغلالها يعتبر عقاراً بالتخصيص. (3 ن)

2- يعتبر الميراث سببا من أسباب كسب الملكية، ويستحق بسبب الواقعة المادية المتمثلة في موت المورث، وتنتقل

التركة بقوة القانون لورثته، والاجراءات القانونية السابقة التي سيقوم بها الورثة قبل رفع الدعوى تتمثل فيما يلي: -

اقتطاع من التركة العامة تسديد مصاريف تجهيز ودفن الهالك (منير)، وتسديد الديون الثابتة في ذمته، وتنفيذ ما

صدر عنه من وصايا، وما بقي بعد ذلك فهو حق للورثة، ثم يتوجهون لمكتب الموثق (سليم) لإعداد الفريضة

الشرعية؛ (تعريفها)، والتصريح ب(ماريا) كورثة لمنير، ولكن الفريضة لا تنقل الملكية العقارية، ومن أجل ذلك لا بد

من تحرير الشهادة التوثيقية التي تنقل الملكية من المورث على الشيوخ للورثة، وتسمح لهم ببيع عقاراتهم (تعريفها + اجراءاتها) مرفقين بالوثائق الثبوتية وعقد الملكية، عقد زواج جيهان، عقد زواج أم ماري، الشهادة العائلية، شهادة وفاة (منير)، شهادات الميلاد، نسخة من الهوية لكل الأطراف. (4 ن)

3- الوصية هي أسباب كسب الملكية بسبب الوفاة طبقا للمادة 775 من ق م ج؛ و هي تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع، والأصل فيها حدود ثلث التركة، وما زاد عليه توقف على إجازة الورثة، لكن (ماريا) وريثة ل(منير)، ولا وصية لوارث إلا إذا أجازها الورثة، وفي هذه القضية لم يجزها الورثة. (1ن)

4 - يعد الالتصاق أحد طرق اكتساب الملكية وفقا للقانون المدني الجزائري؛ وهو واقعة مادية تتمثل في اندماج شيئين مملوكين لشخصين مختلفين بحيث يتعذر فصلهما دون تلف، فيتملك صاحب الشيء الأصلي الشيء التابع بقوة القانون. وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الالتصاق بالعقار معتبرا إياه تطبيقا لقاعدة "الفرع يتبع الأصل"، وفي قضية الحال يتعلق النزاع بالالتصاق الصناعي؛ الذي يتم بفعل تدخل (فؤاد)، وبناءه أرضه بمواد مملوكة للغير (منير) وعليه، فإن تمسك فؤاد برأيه صحيح، إذا أقام صاحب الأرض بناء أو غراسا بمواد ليست له يملك صاحب الأرض المواد بالالتصاق، لأن الأرض هي "الأصل" والمواد هي "الفرع"

وهذه الحالة لا يشترط فيها حسن النية من سوؤها، ويكون ملكا خالصا لفؤاد ما أحدث في أرضه من بناء بمواد منير إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن يلحق البناية ضرر جسيم (رمل واسمنت) أو كان ممكن نزعها (باب، نوافذ ألومنيوم)، ويكون الحكم في الدعوى: إلزام فؤاد بدفع قيمة هذه المواد مع التعويض عن الضرر الحاصل إذا اقتضى الأمر، وفي حالة استرداد المواد من قبل (منير) فإن نزعها يكون على نفقة فؤاد طبقا للمادة 783 من ق م ج. (3 ن)

5- مانع الإرث هو ما تقوت به أهلية الإرث مع قيام سببه وتحقق روطه، وقتل الوارثة جيهان للمورث منير عمدا وعدوانا يمنعها من الميراث. (1 ن)

6- يمثل الاستيلاء هو الآخر أحد أسباب كسب الملكية؛ وتعتبر ملكا خاصا للدولة جميع أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم، ومن ثم تؤول تركة منير للدولة وفق إجراءات قانونية، إذ يطالب مدير أملاك الدولة ببيع (الجرار) أمام الجهة القضائية المختصة، ثم يباشر بيعه لصالح الخزينة العمومية بعد ترخيص القاضي بذلك. أما المطالبة بالأملاك العقارية لمنير (العمارة، الأرض) فتكون وفق تحقيق البحث عن الورثة، استصدار حكم بانعدام الوارث، ووضع التركة تحت الحراسة القضائية، طلب حكم إعلان الشغور وتسليم التركة، صدور حكم لصالح الإدارة وانتقال التركة للدولة بصفة غير نهائية، إذ تقوم بتسييرها وبيعها ودفع تكاليفها، لكن المطالبة بالحق في التركة يجب أن تكون خلال مدة التقادم المقدرة ب(33) سنة تحت طائلة سقوط هذا الحق. (3 ن)

ملاحظة: الدقة والشرح في الإجابة ضرورية جدا، مع توظيف اللغة القانونية وفق ما تم شرحه وتدرسه.