

جامعة الشهيد عباس لغرور -خنشلة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

امتحان السداسي الثاني السنة الجامعية 2026/2025

في مادة نظام الملكية

التخصص: قانون خاص

المستوى : سنة أولى ماستر .

الجواب الأول : 4ن

بتمتع حق الملكية العقارية باعتباره حقا عينيا أصليا بمجموعة من الخصائص هي :

أولاً- الملكية حق مقيد : أسست المذاهب الاجتماعية المتشعبة بالفكر الاشتراكي الملكية بؤسس و مبررات اجتماعية لا فردية، لذلك تعد الملكية العقارية في نظر انصار هذه المذهب حقا مقيدا و ليس حقا مطلقا ، حسب ما كان سائدا في ظل تبني النظرية الفردية، و هذا بعد ان اشتدت عليها القيود و التي اصبحت تحد من اطلاقها . 1ن

ثانيا -الملكية حق جامع : الملكية التامة للشيء تخول لصاحبها كل انواع التصرف الشرعي و يترتب على ذلك أمران:

1-أن المالك يجمع كل السلطات على الشيء المملوك ، ما لم يتبث خلاف ذلك بموجب القانون او الاتفاق بتحويل المالك بعض هذه السلطات فقط و ليس كلها .

2-أن جميع الحقوق المشتقة من حق الملكية هي حقوق مؤقتة تعود اليه بعد ان تستنفذ مدة بقائها، فاذا استنفذ حق الانتفاع مثلا مدة بقائه ارتد الى الرقبة و عادت الملكية كاملة للمالك .1ن

ثالثا- الملكية حق مانع : حق الملكية مقصور فقط على المالك ، فلا يمكن لأحد مشاركته إلا برضاه غير أنه تتخلل هذه القاعدة بعض القيود التي تنقرر بمقتضى القانون او الاتفاق ، كحق الارتفاق و حقوق الجوار و نزع الملكية للمنفعة العامة ...الخ.1ن

رابعا- الملكية حق دائم : حق يدوم ما دام الشيء المملوك قائما و لا ينقضي الا بهلاكه رغم تعدد الملاك وتعاقبهم، هذا يعني انها لا تقبل الاسقاط و لا تزول بعدم الاستعمال ، كما ان للشيء المملوك وجود مادي و هو الشيء محل الحق، و وجود قانوني و هو الوضع القانوني لهذا الشيء طبقا للانظمة و القوانين و اللوائح المعمول بها .1ن

الجواب الثاني : 4ن

تكم أهمية التفرقة بين العقار و المنقول من حيث الملكية فيما يلي :

*العقار لا تنتقل ملكيته الا بالكتابة الرسمية : و هو عقد يتبث فيه موظف او شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه او ما ما تلقاه من ذوي الشأن ، و ذلك طبقا للاشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه مع احترام الشكليات

المالية ممثلة في ضرورة التسجيل و الشهر في المحافظة العقارية الذي يهدف الى تثبيت ملكية عقار او حقوق عينية عقارية لشخص او اشخاص معينين تجاه الغير . 2ن

* المنقول تنتقل ملكيته بالتراضي و التسليم الفعلي: فالحياسة في المنقول هي سنداً للملكية ما إن كانت هادئة و علنية و كان الحائز حسن النية ، و لا تتطلب التسجيل الا في حالات خاصة . 2ن

الجواب الثالث : 4ن

شرح المصطلحات التالية:

1-العقار بالتخصيص: هي منقولات بطبيعتها و لكن المشرع اعتبرها عقارا نظرا لتخصيصها في خدمة العقار ، شرط وجود عقار بطبيعته و منقول بطبيعته اضافة الى اتحاد الملكية بين العقار و المنقول مع تخصيص المنقول لخدمة العقار . 1ن

2-الاتصاق بالعقار: هو اتحاد يحدث بين شيئين مملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاتحاد ، و هو يعد مصدرا من مصادر اكتساب الملكية و يتركز على الواقعة المادية ، و هي واقعة الاتحاد او الاندماج و هو نوعان التصاق طبيعي بالعقار و التصاق صناعي . 1ن

3- الشفعة : هي طريقة استثنائية في اكتساب الملكية العقارية ، و هي قيد من القيود الواردة على سلطة التصرف و تكيف حسب القانون المدني على انها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الاحوال و الشروط المنصوص عليها 1ن

4 - الحياسة : هي واقعة مادية يمكن اتباعها بكل طرق الاتبات ، و هي تعني وضع اليد الفعلي على العقار محل الحياسة من طرف الغير بشرط المدة القانونية التي تؤهل الحائز لاكتساب العقار او الحق العيني العقاري ، و يتم من خلالها اكتساب الملكية العقارية بالحياسة . 1ن

الجواب الرابع : 8ن

التصنيف في الجدول :

أملاك وطنية خاصة	أملاك وطنية عامة
– الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تشمل وسائل الدعم- الأملاك المنقولة و العتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة- المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للولاية . 3ن	قعر البحر الاقليمي و باطنه - الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج- المجال الجوي و الإقليمي - الحقوق و القيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة و الجماعات المحلية في اطار القانون- شواطئ البحر . 5ن

