

المحور الثاني: المفهوم القانوني للعقار.

يطلق وصف العقار على الأشياء وعلى الحقوق المالية، حيث يترتب على اعتبار الأشياء والحقوق المالية عقارا آثارا قانونية، تختلف عن الأشياء والحقوق المالية التي تعتبر منقولة.

ومن هنا سنبدأ بتعريف العقار، ثم نبين خصائصه ثم أنواعه.

أولاً: تعريف العقار: عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني

والتي تنص على أن: (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول)، ما يفهم من نص المادة أن القانون يقسم الأشياء بحسب الثبات في أصلها إلى أشياء عقارية أو منقولة، واعتبر أن كل شيء مستقر وله حيز ثابت بحيث لا يمكن نقله من مكانه دون تلف فهو عقار.

وعليه فالثبات وعدم قابلية الشيء للنقل بلا تلف هو المعيار الفاصل بين العقار والمنقول، ومثال ذلك الأراضي والمباني وما يلتصق بها من الأشجار والنباتات المغروسة التي تمتد جذورها في الأرض، كلها تعتبر عقارات لأنها ثابتة في حيزها، وكل ما دون ذلك يعتبر منقولا كالملابس والحلي والأدوات والنقود وغيرها، غير أنه واستثناء عن الأصل فإنه يمكن اعتبار بعض المنقولات عقارات بالتخصيص وبعض العقارات منقولات بحسب المال.

تقسيم الأشياء إلى عقار ومنقول يرجع إلى القانون الروماني ومعيار التفرقة عندهم طبيعي نطاقه الأشياء المادية، فكل شيء ثابت غير قابل للنقل من مكانه دون تلف فهو عقار، ثم انتقل هذا التقسيم إلى القانون الفرنسي القديم مع تعديل في أساسه ونطاقه واستبدلوا معيار الاستقرار والثبات بمعيار قيمة الأشياء، فكان المبدأ السائد آنذاك أن المنقول تافه القيمة وشمل أيضا نطاق هذا التقسيم الحقوق، ثم عاد واضعوا القانون المدني الفرنسي إلى معيار التفرقة الروماني المأخوذ من طبيعة الأشياء وحدها واحتفظوا بامتداد هذا التقسيم إلى الحقوق.

ويقسم الفقه الاسلامي الأموال إلى عقار ومنقول ويرى المالكية أن العقار ما لا يمكن نقله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته، فيشمل الأرض والمباني وحتى الأشجار تعتبر عقارات طبقا لهذا التعريف، أما المنقول فهو عندهم ما يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله كالنقود والملابس وغيرها، وبالرجوع لنصوص القانون المدني الجزائري نلاحظ أن نظرة المشرع الجزائري تتفق مع نظرة المالكية.

أما جمهور العلماء فيرون أن العقار هو ما لا يمكن نقله أو تحويله من مكان لآخر فيقتصر على الأرض فقط والمباني والأشجار حسبهم يمكن نقلها وتحويلها وبذلك تعتبر من المنقولات.

ثانياً: خصائص العقار: للعقار عدة خصائص تميزه بصفة خاصة عن المنقول مما يجعل

من الأحكام التي تسري عليه تختلف عن تلك التي تسري على المنقول ومن هذه الأحكام ما يلي:

- هناك حقوق عينية لا ترد إلا على العقارات ولا ترد على المنقولات كحق الارتفاق (المادة 867 قانون مدني جزائري)، وحق السكنى، وحق الرهن الرسمي (المادة 882 قانون مدني جزائري)، وحق التخصيص (937 قانون مدني جزائري).

- نظام شهر التصرفات يقتصر على العقارات كقاعدة عامة، فيلزم لإنشاء ونقل الحقوق العينية أن تتعقد أمام ضابط عمومي وتخضع لإجراءات التسجيل والشهر فلا تنتقل الملكية في العقارات إلا من يوم شهر التصرف الناقل للملكية (المادة 793 قانون مدني جزائري)، غير أن هناك منقولات بلغت من الأهمية والقيمة ما يخضعها لإجراءات الرسمية والتسجيل كالسفن والمركبات النهرية والسيارات والطائرات وذلك خروجاً عن القاعدة العامة.

- الحيازة في المنقول سند الملكية وتكون بناء على سبب صحيح وحسن نية دونما حاجة إلى تقادم مكسب للملكية، هذه القاعدة قننها المشرع أسوة بالمشرع الفرنسي في المادة 835 قانون مدني جزائري، أما وضع اليد في العقار بحسن نية وسند صحيح لا يؤدي إلى اكتساب الملكية إلا بعد مرور مدة التقادم المكسب وهي فترة حددها القانون المدني الجزائري في المادة 828 بعشر سنوات، وتحول قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية دون استرداد المالك له من واضع اليد بحسن النية، بينما يستطيع مالك العقار أن يسترده من واضع اليد ولو كان هذا الأخير حسن النية، طالما لم تنقضي على وضع يده المدة القانونية للتقادم المكسب.

- لا تكون الشفعة إلا في العقار لأن أساسها دفع سوء الجوار الذي لا يتحقق إلا في العقارات استقرارها والشفعة هي رخصة تجيز حلول الشفيع محل المشتري في بيع العقار ضمن الشروط المحددة قانوناً.

- العقار يصح وقفه بالإجماع أما المنقول ففيه خلاف في وقفه بين فقهاء الشريعة.

- في بيع المنقولات إذا حدد أجل لدفع الثمن وتسليم المبيع، يكون البيع مفسوخاً دون سابق إنذار إذا حل الأجل ولم يدفع المشتري الثمن ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك (المادة 392 قانون مدني جزائري).

- يختلف الاختصاص القضائي في الدعاوى العقارية عنه في الدعاوى المنقولة، فترفع دعاوى المطالبة بعقار أو حق عيني عقاري أمام المحكمة التي يقع في دائرتها هذا العقار، أما في المنقولات فالمحكمة المختصة هي محكمة موطن المدين (المادة 37 والمادة 40/1 قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

السنة الأولى ماستر - قانون عقاري - مادة: مدخل للقانون العقاري المركز الجامعي: عبد الحفيظ بوالصوف - ميلة -

- إجراءات التنفيذ على العقارات تختلف عنها في المنقولات، ولا يجوز حجز عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات.
- في السابق كانت الأعمال التجارية تقتصر على المنقولات فقط أما الأعمال المتعلقة بالعقارات فإنها تعتبر أعمالا مدنية، ويبرر ذلك أن الأعمال التجارية تقتضي سرعة التداول وهذا ما تستجيب له طبيعة المنقول وما تستعصي معه طبيعة العقار الثابت المستقر، أما القانون التجاري الجزائري فقد نص في مادته الثانية على أن يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه كل شراء للعقارات لإعادة بيعها، وبذلك ساوى في الحكم بينها وبين شراء المنقولات لإعادة بيعها.
- بعض الجرائم لا تقع إلا على المنقول كجريمة السرقة واختفاء أشياء مسروقة المادة 350 و 387 من قانون العقوبات، وجريمة النصب المادة 372 من قانون العقوبات، وخيانة الأمانة المادة 376 من قانون العقوبات، وبعض الجرائم لا تقع إلا على عقار كجريمة التعدي على الملكية العقارية المادة 386 قانون عقوبات جزائري.

ثالثا: أنواع العقار: العقارات ثلاثة أنواع، العقارات بطبيعتها، والعقارات تبعا لموضوعها، والعقارات بالتخصيص حسب المادتين 683/1 و 684 من القانون المدني الجزائري.

النوع الأول: العقارات بطبيعتها: هي كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، بسبب طبيعته لا يمكن نقله من مكان إلى آخر، فيشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بها من مباني أو نباتات أو أشجار.

فالأرض هي عقار بذاته خلقها الله سبحانه وتعالى عقارا، وتشمل جميع أنواع الأراضي سواء كانت معدة للزراعة أو للبناء أو صحراوية أو جبلية.....، كما تشمل سطح الأرض وطبقاتها التي هي جزء منها وتخرج بذلك الكنوز والمنقولات الأثرية المخبأة في باطن الأرض، وإذا اقتطعت بعض أجزاء الأرض أصبحت منقولا كالمعادن والأحجار.

أما المباني فهي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع المنشآت المثبتة المقامة سواء على سطح الأرض أو تحتها مهما كانت طريقة تثبيتها في الأرض سواء التي يقيمها مالك الأرض أو التي يقيمها الغير كالمساكن والمصانع والجسور والأنفاق والمخابئ والآبار وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض تتخذ حيزا ثابتا ومستقرا.

وأما فيما يخص الخيام المتنقلة والأكواخ فتعتبر منقولات لأن الالتصاق بالأرض وعدم إمكان نزعها دون كسر أو تلف شرط لازم لاعتبارها عقارا وهي تنزع من الأرض دون تلف، لكن المباني التي تقام

لاستعمالها في المعارض المؤقتة فتعتبر عقارا مادامت مثبتة لأن شرط التأييد ليس شرط لاعتبارها من العقارات.

وصفة العقار تلحق جميع أجزاء البناء ولو كان يمكن نقلها مادام أنه لا يعتبر تاما إلا بها، كمصراع الباب أو النافذة، فالمباني وجميع أجزائها المكملة لها تعتبر عقارات بطبيعتها ما دامت مرتبطة بالأرض المقامة عليها فإذا زال هذا الارتباط بالهدم أصبحت أنقاضها وتأخذ حكم المنقولات.

وأما النباتات المتصلة بالأرض اتصالا بواسطة جذورها المتعمقة في التربة والتي تحول دون امكانية نقلها، تعتبر هي أيضا عقارات بطبيعتها أيا كان نوعها وقيمتها ومالكها. ملاحظة: الأشجار والثمار والمحاصيل الزراعية تعتبر عقارات ما بقيت متصلة بالأرض عن طريق النبات، فإذا انفصلت عن الأرض أصبحت منقولات كما إذا قطعت الأشجار أو جنيبت الثمار.

النوع الثاني: العقارات بحسب موضوعها: وهي نوعان:

(1) الحقوق العينية العقارية: فإذا ورد الحق على عقار كان بدوره عقارا، فجميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الرهن الرسمي وحق الرهن الحيازي وحقوق الامتياز كلها عقارات لأن موضوعها عقار.

(2) الدعاوى العينية العقارية: تعتبر الدعاوى عقارية كلما تعلقت بحق عيني عقاري كدعوى استحقاق عقار أو دعوى تقرير حق انتفاع أو ارتفاق فقد نصت المادة 684 ق م ج على أنه: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني عقاري".

النوع الثالث: العقارات بالتخصيص: هي أشياء منقولة بطبيعتها ومع ذلك اعتبرها المشرع عقارات بالتخصيص لأنها مخصصة لفائدة وخدمة عقار بطبيعته، فهي استثناء من معيار التفرقة القائم على طبيعة الأشياء، فحسب ما ورد في الق م ج على أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص مثل جرار يخصه صاحبه لاستغلال أرض يملكها، حيث أن الغاية من وجود هذا النوع من العقارات هو المحافظة على الوحدة الاقتصادية التي تنشأ بين العقار والمنقول، والتي تصب في مصلحة مالك العقار، فتخصيص المنقول لخدمة العقار يترتب عليه حسن استغلال هذا العقار والمحافظة على قيمته، والفصل بينهما يؤدي إلى تعطيل استغلال العقار، لذلك رأى المشرع أن يخضعهما لنظام قانوني واحد يكون العقار فيه هو الأصل فإذا كان هناك رهن تأميني على عقار فإنه يمتد إلى المنقولات المخصصة لهذا العقار بوصفها عقارا بالتخصيص وهكذا.

- شروط اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص: وضع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص وهي: أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته، أن تتوفر رغبة مالك العقار في خلق رابطة بين المنقول والعقار، أن يقع التخصيص بفعل وإرادة المالك لأنه هو الذي يقدر النفع الذي يعود على العقار من هذا التخصيص، فإذا وقع التخصيص من غير رغبة المالك فإن المنقول لا يكتسب صفة العقار، ولو كان العقار والمنقول مملوكين لشخص واحد، أن يكون المنقول مملوكا لمالك العقار ذاته لأن أساس العقار بالتخصيص فكرة التبعية، وهي لا تتحقق إلا إذا كان المالك لشيئين شخصا واحد، أن يرصد المنقول ويخصص لخدمة العقار أو استغلاله.