جامــعة زيــان عاشــور بالجلفــة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قســم الحقــوق

التــطــور التــاريــخــي لــلــمــلــكــيــة الــعــقــاريــة

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إعداد الطالب :

رزيــق بلقاســم

إشراف الأستاذ :

الدكتور محديد حميد

لجنة المناقشة :

1 ــ أ. د بن ويس أحمد رئيسا

2 ــ أ. د محديد حميــد مقررا

3 ــ أ. د ضيفي النعاس مناقشا

السنة الجامعية 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

إهـــداء

أهـــدي عـــلـــمـــي هـــذا المـــتـــواضـــع

إلى كل من أخـــذ بيـــدي إلى ســـبـــيـــل العـــلـــم

إلى زوجـــتـــي العـــزيـــزة

إلى بـــنـــاتـــي و أبـــنـــائـــي

إلى كل غـــيـــور على هـــذا الـــوطـــن

شكر و تقدير

أحمد الله عز و جل حمدا كثيرا على نعمة العلم ، و أسأله توفيقي لتحقيق الغاية من هذا البحث .

و لأن العرفان بالجميل أقل واجب ، فإني أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل الدكتور **محديد حميد** على إشرافه و توجهاته الصادقة من أجل إتمام هذا البحث .

كما أتقدم بخالص الشكر إلى الأساتذة أعضاء لجنة مناقشة هذا البحث .

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ **مسلمي جموعي** على صبره و تحمله من أجل إخراج هذا العمل في أجمل صورة ممكنة .

مـــــقـــــدمـــــة :

إن موضوع الملكية العقارية موضوع واسع ومتفرع ، تعددت مواضيعه و اختلفت حوله المذاهب ، نظرا لأهميته الكبيرة بسبب ارتباطه بالحياة الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية لكل مجتمع ، إلى أن ذهب البعض إلى اعتبار الملكية العقارية مقياسا يقاس به المستوى الحضاري للمجتمعات .

و عليه ، تحتل الملكية العقارية أهمية كبيرة في حياة الشعوب و الأمم لما لها من دور كمصدر من المصادر الأساسية للاستقرار و الاستثمار و السكن ، و العقار سواء كان أرض أو بناء ، كان منذ القدم محل اهتمام من قبل الدول و منها الجزائر و التي عملت على تنظيمه باختلاف طبيعته أكان خاص أو عام .

أهمية البحث :

إن موضوع الملكية العقارية من أهم المواضيع القانونية ، و يستمد هذا الموضوع أهميته من قيمة العقار نفسه ، فالعقار عادة يكون ذو قيمة مالية كبيرة ، و له أهمية حيوية في مجال التنمية سواء الاقتصادية ، أو الإجتماعية ، إذ يعد مصدر هام للدخل بالنسبة لخزينة الدولة ، حيث تعود معاملات الأفراد في عقاراتهم بالربح المالي على خزينة الدولة ، من خلال الضريبة المفروضة على هذه المعاملات ، لذلك نجد ه حظي بالأهمية البالغة من الدولة من خلال تطهيره بإيجاد آليات و أدوات قانونية تثبت ملكية العقار و حمايته .
و لعله من الدوافع التي جعلتني أبحث في هذا الموضوع :

دوافع ذاتية : تكمن في ارتباطي بالتخصص في الميدان العقاري خلال مساري الدراسي و تعلقي بالملكية العقارية كموضوع مهم واسع ومشوق .

دوافع موضوعية : يمكن تلخيصا في النقاط الآتية :

1 ــ قلة المصادر و المراجع و الدراسات في مجال التطور التاريخي للملكية العقارية.

2 ــ القيمة الاقتصادية و الاجتماعية للملكية العقارية ــ قلة المصادر و المراجع و الدراسات العلمية الخاصة بالتطور التاريخي للملكية العقارية.

3 ــ محاولة فهم الشرائع التي مرت بها هذه الملكية.

4 ــ الملكية العقارية تعد جزء من المنضومة القانونية للعقار لمختلف الدول بصفة عامة و في الجزائر بصفة خاصة .

المنهج المتبع :

إن موضوع الملكية العقاري موضوع واسع و متفرع تعددت مواضيعه و اختلفت حوله المذاهب . و باعتبار أنه لا يمكن دراسة أي موضوع دون معرفة تاريخه ، لذلك سأتبع في هذا البحث ، **المنهج التاريخي** لأجل دراسة التطور التاريخي لنظام الملكية العقارية بدءا بالعصور القديمة إلى ما وصلت إليه في عصرنا هذا .

الإشكالية

إن رغبة الإنسان تدفعه إلى حب التملك و الاستقرار للتمتع و الاستغلال والاستعمال لحقه عبر الممرات التاريخية و تأثرها بالمنظومة القانونية لكل حقبة تاريخية حسب ما تقتضيه ظروفها و طبيعتها السائدة هناك ، كيف ذلك ؟

للإجابة على هذا التساؤل اتبعت الخطة الآتية :

خطة البحث

الفصل الأول : التطور التاريخي للملكية العقارية عبر العصور

المبحث الأول : الملكية العقارية في العصر القديم و الوسيط

المطلب الأول : في العصر القديم (2103 ق. م إلى نهاية القرن الخامس ميلادي)

المطلب الثاني : في العصر الوسيط (565 م إلى 1453 م)

المبحث الثاني : الملكية العقارية في العصر الحديث

المطلب الأول : الملكية القعارية في ظل الثورة الفرنسية 1789

المطلب الثاني : الفترة الممتدة بين (1789 م إلى 1830 م)

الفصل الثاني : تطور الملكية العقارية في الجزائر

المبحث الأول : الجزائر قبل الاستقلال

المطلب الأول : في العهد العثماني

المطلب الثاني : مرحلة الاستعمار الفرنسي(1830 م إلى 1962 م)

المبحث االثاني : التطور التاريخي بعد الاستقلال

المطلب الأول : مرحلة 1962 إلى 1990

المطلب الثاني : 1990 إلى يومنا هذا

خاتمة

الفصل الأول
التطور التاريخي للملكية العقارية عبر العصور

تـــمـــهـــيـــد :

تعتبر الملكية العقارية أوسع الحقوق العينية الأصلية نطاقا ، فمن له حق ملكية على الشيء ترتب عنه حق استعمال و استغلال هذا الشيء وكذا التصرف فيه وبذلك تتجمع جميع السلطات التي يرتبها القانون على هذا الشيء في يد صاحبه.

و لقد مر نظام الملكية العقارية بعدة تطورات بدءا من العصور القديمة إلى عصرنا الحالي . ولقد اختلف الفقهاء حيال أصل الملكية في المجتمعات البدائية و تباينت آراؤهم بحسب نوع الملكية الذي كان سائدا آنذاك ، و ذلك الذي ينبغي أن يسود حاضرا ومستقبلا ، ونتيجة لذلك ظهر مذهبان مختلفان:

المذهب الاجتماعي : نادى أنصاره بالمطالبة بالملكية الجماعية وذهبوا إلى القول أن الملكية كانت في الأصل مشتركة وأن المجتمعات البدائية لم تعرف أية صورة للملكية الفردية، وهذا لأن أفراد هذه المجتمعات كانوا يمتلكون وسائل الإنتاج بصورة مشاعة ويستخدمونها لمصلحة الجماعة .

المذهب الفردي : ذهب أصحاب هذا المذهب إلى القول أن الملكية في المجتمعات البدائية كانت فردية ، فالفرد هو أساس المجتمع ، و تسخير خدماته تعني حماية المجتمع ، وقالوا أن حق الملكية وحرية التملك وكافة حقوق الإنسان و حرياتهم مرتبطة بآدمية الإنسان لصيقة به ، وجدت بوجوده ، فهذه الحقوق مظهر وجود الإنسان وأساسه ، وهي حقوق مطلقة لا تقبل التقييد ولا التحديد ، إذ يولد الإنسان وله حقوق طبيعية سابقة في وجودها على القانون، والقانون لم يوجد إلا لحماية هذه الحقوق وضمان تمتع الأفراد بها دون تعارض بينهم ، وليس للقانون ، حسبهم ، أن يتدخل في شؤون الأفراد فليس القانون هو أساس الحق بل الحق هو أساس القانون.

هكذا كانت نظرة المذهب الفردي لحق الملكية وقد عرفت بالنظرة الشخصية للحقوق ، التي جعلت حق الملكية حقا مطلقا إلا أنه و بعد منتصف القرن التاسع عشر، تصدى الفقهاء لهذه الصفة بالنقد ، و رأوا بأنها لا تتلاءم مع الوضعية الاجتماعية باعتبار أن الملكية بدأت جماعية يشترك فيها أفراد القبيلة ولا يستأثر بها أحد ، ولما استقرت الجماعات في الأرض وتطورت الحضارة من حضارة بدوية تقوم على رعي المواشي إلى حضارة زراعية تقوم على زراعة الأرض تطورت الملكية مع تطور الحضارة وأصبحت ملكية عائلية.

واستقرت الآراء في الأخير إلى أن الملكية حق فردي مع بقاء بعض آثار الملكية العائلية كالميراث والنصاب . وهكذا أخذت خاصية الإطلاق تنكمش وتضمحل أمام المذاهب التي كانت تكرس مصلحة الجماعة وتغلبها على المصلحة الفردية ، فأصبح ينظر إلى الملكية بأنها حق فردي ذو وظيفة اجتماعية، ينبغي أن تحقق مصلحة الفرد والمجتمع معا.

و سوف أتعرض في هذا الفصل إلى التطور التاريخي للملكية العقارية عبر العصور في مبحثين ، حيث سأتناول الملكية العقارية في العصر القديم و الوسيط في المبحث الأول ، و سأخصص الثاني للعصر الحديث .

المبحث الأول : الملكية العقارية في العصر القديم و الوسيط

المطلب الأول : الملكية العقارية في العصر القديم (2103 ق. م إلى 565 م)

إن استقراء تاريخ البشرية يؤكد لنا وجود قوتين اجتماعيتين هيمنتا على تصرفات الإنسان و ظلتا عنصرين متكاملين يلازمان طبيعته .

أولهما غريزة حب التملك ، وهي غريزة ذاتية فطرية في الإنسان تدفعه إلى الاستئثار بالحاجات الضرورية أو النافعة له .

و ثانيتهما غريزة الإنسان الاجتماعية التي تدفعه إلى الاستئناس بأفراد جنسه و إلى التواجد مع أقرانه للعيش معا. (1)

إن هذا الاتجاه إلى الرغبة في التملك والاحتفاظ بضروريات الحياة الذي نلمس مظاهره في تاريخ المجتمع البشري منذ القدم ، هو أساس التنظيم القانوني لحياة الناس.(2)

فقد كانت الملكية في أول مفهومها مجرد واقعة مادية تظهر في استيلاء الإنسان على ما تصل إليه يده من مادة ومتاع . و كان اختصاص الفرد بالشيء يتوقف على حيازته له . أما ما لم يقع تحت حيازته فهو مال مشترك يقبل استيلاء كل حائز أي أن الاشياء غير المحوزة من أحد مملوكة لأحد الناس .

---

1 ــ قسطنطين كازاروف ، نظرية التأميم ، ترجمة و تعليق الدكتور عباس الصراف ، مطبعة العاني بغداد 1973 ، ص 29.

2 ــ نفس المرجع ، ص 30.

و إلى جانب الملكية المادية الملموسة ، عرفت بعد المجتمعات البدائية و القبلية الأموال المعنوية أو غير المادية و هي الأشياء غير المحسوسة ، كالأغاني. فقد عرفتها قبيلة الأندمان (1) بالنسبة للأغاني التي تصاغ بمناسبة اجتماع عام . فالأغنية التي كانت تلاقي نجاحا و إن جاز ترديدها في اجتماعات أقل أهمية إلا أنه لا يجوز لأحد أن يغنيها مهما كانت شعبيتها غير الشخص الذي صاغها.(2)

و عليه يطرح التساؤل الآتي : كيف نشأت الملكية في المجتمعات البدائية ؟

اختلف الكتاب حيال أصل الملكية في المجتمعات البدائية ، و توزعت آراؤهم على اتجاهات متباينة بتباين النظر إلى نوع الملكية الذي كان سائدا أنذاك على أساس أنه النظام الأمثل المتفق مع الفطرة و طبيعة الأشياء ، و الذي ينبغي أن يسود مستقبلا أو حاضرا.

الرأي الأول فقد تبناه أنصار المذهب الاشتراكي الذي يرى أن الملكية الاشتراكية هي النظام الأمثل و الطبيعي الذي يجب أن يسود . حيث ذهبوا إلى القول أنا الملكية كانت في الأصل جماعية مشتركة ، و أن المجتمعات البدائية لم تعرف أي صورة للملكية الفردية لأن أفراد هذه المجتمعات كانوا يملكون وسائل الانتاج بصورة مشاعة و يستخدمونها لمصلحة الجماعة.

أما الرأي الثاني الذي تبناه أنصار المذهب الفردي الذين رأوا أن الملكية في المجتمعات البدائية كانت فردية ، و أن الانسان عرف أول ما عرف ملكيته الخاصة لضروريات الحياة و لأدواته الشخصية و ملابسه و أسلحته ثم ملكيته لزوجته و رفيقه ، و إن الملكية كانت مجرد وظيفة طبيعية فردية تلازم الحياة البشرية .

إن الغرض الذي أراد أنصار هذا الفريق إدراكه ، هو التدليل على أن إسعاد الفرد هو الهدف من تنظيم المجتمع ، و أن الفرد ركيزة الدولة و أساس التنظيم القانوني . و لهذا فإن الجماعة تسخر لخدمته و من أجل تحقيق مصالحه . كما أن غرض القانون لا يتعدى حماية حقوق الفرد وكفالة تمتعه بها على أتموجه .، ما دام الفرد يولد له حقوق طبيعية مقدسة سابقة على وجود القانون والجماعة .

1ــ الأندمان (Andaman) هم قبائل قرروا البقاء منعزلين في بيئتهم البدائية وسط الغابات الاستوائية الخصبة على جزيرة أندامان في المحيط الهندي لما يقرب من 50 ألف سنة . ولم يتبق منهم سوى ما يتراوح بين 300 و400 شخص مما ينذر بأنهم على وشك الانقراض.

2 ــ محمود سلام زناتي ، تاريخ النظم الاجتماعية و القانونية ، دار النهضة العربية القاهرة ، 1971 ، ص 55.

يبدو مما تقدم ، مدى التعارض بين الرأين السابقين . و الرأي عندي أن الدراسة التأريخية للنظم القانونية ، و منها الملكية الخاصة ، تقتضي الكثير من التجرد والموضوعية في طرح الأراء للوصول إلى الحقيقة .

إني أرى أنه يتعين لفهم الجماعات البدائية ، التمييز بين وسائل الانتاج و الأشاء الشخصية ، فوسائل الإنتاج ، و على الأخص الأرض ، كانت تحاز حيازة جماعية لكل عشيرة و ذلك منذ عصر الالتقاط و هو العصر الأول للإنسانية و استمر الوضع كذلك في عصر الصيد و في عصر الزراعة البدائية و في عصر الرعي فمثلا عند عرب الجاهلية كانت أراضي المراعي تحاز حيازة جماعية لكل عشيرة فالحرب بين بكر و تغلب قمت بسبب اعتداء من أحد أعضاء إحدى العشيرتين على الأرض المخصصة للعشيرة الأخرى . حيث لم تعرف الملكية الخاصة للأرض إلى في عصر الزراعة الراقية التي تستخدم المحراث كما هو الحال أيضا عند عرب الجاهلية بالنسبة للأراضي في يثرب و خبير .على أن الملكية الخاصة للماشية سبقت في الظهور للملكية الخاصة للأرض ، فقبائل الرعي عرفت الملكية الخاصة للماشية دون الملكية الخاصة للظلرض كما هوالحال عند عرب الجاهلية و سيتضح ذلك تفصيلا أثناء بحث التطور التاريخي . أما بالنسبة إلى الأدوات الشخصية كالحلي و الجلود والطعام و الأواني البسيطة والسلاح ما كانت تمتلك ملكية شخصية و إن كان الطعام و السلاح يمتلك أحيانا ملكية جماعية عند بعض القبائل و كذالك في أوقات الأزمات . و هذا ما يذهب إليه كثير من الكتاب .

الفرع الأول : الملكية في الشرائع العراقية القديمة

بعد أن أسس العراقيون القدماء مجتمعاتهم الحضارية الأولى بعد انتقالهم من طور الرعي إلى عهد الزراعة و استغلال الأراضي ، عرفت في بلاد واد الرافدين عدة صور للملكية . فقد نشأت الملكية الجماعية و الملكية العائلية و الملكية الفردية جنبا إلى جنب ، و ظهر أكثر من نظام معين للملكية في فترة تاريخية معينة.(1)

---

1 ــ ابراهيم عبد الكريم الغازي، تاريخ القانون في وادي الرافدين والدولة الرومانية ، مطبعة الأزهر بغداد 1973، ص 143.

لقد أبرزت نصوص شريعة **أورنمو** ــ 2103 إلى 2111 ق.م ــ الطابع الآلهي الذي يسيطر على العلاقات الاجتماعية والقانونية . و قد استفاد الملك المذكور من الأوضاع القلقة التي سبقت عهده ، فعمل جهده على الإصلاح و إقامة العدل و الاستقرار وتحديد الواجبات و الحقوق . وكان مما نص عليه في شريعته ، تحريم التجاوز في الزراعة و ضرورة تقييد الأشخاص بزراعة أراضيهم القيقية و عدم اللجوء إلى غصب أراضي الغير وزراعتها .وقضى بالتعويض على من يتسبب في إغراق حقل مزروع يعود لرجل آخر عقابا له.و فرض الجزاء على من يهمل زراعة أرضه و يعطل وظيفتها الاجتماعية. (1)

يتضح من ذلك أن المجتمع العراقي القديم في عهد **أورنمو** (2) كان مجتمعا زراعيا وتجاريا يتصف بالتنظيم ، كما أن الملكية لم تكن حقا فرديا خالصا. و إنما وردت عليه قيودا اجتماعية. و في عهد **حمورابي** (3) استفحل شأن الملكية الفردية للأموال على حساب الملكية الجماعية والعائلية و إن لم يؤدي ذلك إلى اختفاء هاتين الصورتين ، فكانت الأراضي المملوكة تبدو على أنواع ثلاثة هي :

1 ــ الأراضي التي كانت مملوكة ملكية خاصة للملك و كانت تسمى إقليم **(أوكالو)** أو إقليم الهيكل و تشمل في نطاقها المراعي .

2 ــ الأراضي المخصصة لملكية المواطنين و كانت تمنح للكهنة و تسمى إقليم **(كورماتوم)** .

3 ــ الأراضي التي لا يجوز التصرف فيها و هي المخصصة لجماعة من المزارعين يعملون فيها تحت إشراف القائم على إدارتها نيابة عن الملك .

---

1 ــ أورنمو(أورنامو أو أور انغور أو أور كور) ، مؤسس سلالة أور الثالثة في بلاد الرافدين كما أنه مؤسس أول شريعة قانونية في التاريخ التي سبقت شريعة الملك البابلي حمورابي بثلاثة قرون . تمكن أورنمو من توحيد المدن السومرية من (أور و إريدو و أوروك و لكش و نيبور و كيش و أداب و أوما) ضد حكم الكـوتـيـيـن ، وتمكن من استعادة حكم بلاد الرافدين من الكوتيين الذين احتلوه والذين أسقطوا الإمبراطورية الأكدية، ولقب نفسه بملك بلاد سومر وأكد.

2 ــ فوزي رشيد ، الشرائع العراقية القديمة ، دار الحرية للطباعة ، مطبعة الجمهورية ، بغداد 1973 ، ص ص 152– 153.

3 ــ حمورابي (تعني المعتلي) حكم بابل بين عامي 1750 – 1792 ق م. و هو سادس ملوك بابل وهو أول ملوك الإمبراطورية البابلية. كانت بلاد الرافدين دويلات منقسمة تتنازع السلطة ، فوحدها مكونا إمبراطورية ضمت كل العراق والمدن القريبة من بلاد الشام حتى سواحل البحر المتوسط ومناطق أخرى. وكان حمورابي شخصية عسكرية لها القدرة الإدارية والتنظيمية والعسكرية . تعتبر قوانينه من أقدم وأشمل القوانين في وادي الرافدين بل والعالم. و قد قام حمورابي باتباع سياسة مركزية تعتمد على سلطته دون أي تدخل من قبل الكهنة و كانت الإمبراطورية تدار من قبل الحكام الذين يعينهم في المدن و الأقاليم المختلفة.

و قد أقرت شريعة **حمورابي** للفرد حرية التصرف في أمواله المنقولة العقارية ، و اعترفت له بالحقوق في نطاق التملك و التبادل التجاري ، و لكنها فرضت العقوبة على من يهمل زراعة الأرض ، مما يشير إلى مراعاة هذه الشريعة الجانب الاجتماعي في حق الملكية الذي يقتضي عدم إهمال زراعة الأرض لما يترتب عليه من أضرار بالمصلحة العامة .

و على الرغم من انتعاش فكرة الملكية الخاصة في العراق القديم ، إلا أن الملكية الجماعية للأرض قد حضيت بنصيب من الاهتمام ، واستمرت قائمة حتى الفتح الاسلامي .

الفرع الثاني : الملكية عند قدماء المصريين

لم يتفق الفقهاء والكتاب المصريين على أصل نشأة الملكية في مصر القديمة ، فذهب فريق إلى القول أن الملكية كانت في الأصل فردية ، لأن أرض مصر كانت ملكا للفرعون ممثل الاله و هو الذي يوزعها على الأفراد لاستغلالها و الانتفاع بها .

و خالفهم فريق آخر يقول أن الملكية في مصر القديمة كانت في الأصل جماعية ، لأن مصر لم تختلف عن بقية مجتمعات العصر القديم التي سادتها الملكية الجماعية .

و حين دخلت مصر القديمة عهد الفتوحات و الغزوات في زمن الفراعنة ، ظهر التقسيم الثلاثي للملكية العقارية ، و هي أملاك تعود إلى الملك ، و أخرى تخص طائفة الكهنة ، و أملاك تعود إلى طائفة المحاربين . (1) إلا أن نظام الملكية ما لبث أن تغير ليحل محل التقسيم الثلاثي للملكية العقارية نظام آخر هو استئثار **(الاله آمون)** (2) بملكية جميع الأراضي في مصر القديمة و إمكان إقطاعه من قبله للأسر بدلا من الأفراد .(3)

1ــ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، دار النهظة العربية القاهرة 1967 ، ج 8 حق الملكية ، ص 485 .

2 ــ آمون ، إله الشمس والريح والخصوبة . أحد الآلهة الرئيسيين في الميثولوجيا المصرية القديمة (ديانة قدماء المصريين). ومعنى اسمه : الخفي .

3 ــ عبد الرزاق السنهوري ، نفس المرجع .

إن ما يلاحظ على نظام الملكية في مصر ، أن الملكية الفردية (ملكية المنقول و العقار) ، و الملكية الجماعية وجدت في مصر القديمة جنبا إلى جنب مع ملكية الأسرة و في جميع أدوار التاريخ المصري . و لعل السبب في ذلك يرجع إلى سكان مصر القدماء كانوا أوائل الشعوب التي عرفت الزراعة ، و قد دفعهم العمل الزراعي إلى الاستقرار و التجمع ، مما ساعد في نشوء الملكية الفردية و ملكية الأسرة إلى جانب الملكية الجماعية و ملكية للفرعون .

الفرع الثالث : الملكية في العهد الإغريقي القديم

عرف المجتمع الإغريقي إشكال الملكية أكثر مما عرفه المجتمع المصري القديم . حيث استقرت عندهم الملكية الفردية في مجال الأموال المنقولة ، و نشأت الملكية العائلية في نطاق الأرض لارتباط ملكية الأرض عند الإغريق بالعائلة لا بالشخص ، و طبقت قواعد الإرث في الأموال تطبيقا دقيقا . ثم ما لبثت الملكية العائلية للأرض أن تفتت في القرن السادس قبل الميلاد بالاعتراف للأفراد بالملكية الخاصة بالنسبة للمنقول و للعقار معا ، و بالسماح ببيع الأرض و رهنها أيضا .

و جذير بالذكر أن ملكية الأراضي ، قبل ظهور الملكية العائلية ، كانت في أول العهود الإغريقية تخضع لتملك الجماعة و سيطرتها ، ثم حلت محلها سيطرة الحاكم بسبب اعتبارها أهم مجال لتداول الأموال و أهم وسيلة و مظهر للثراء ، مما أدى إلى بروز التفاوت الطبقي . أما الملكية الفردية فلم يتعاظم شأنها إلا بعد نمو و ازدهار التجارة التي تتطلب عادة زيادة التبادل في الأموال المنقولة .

الفرع الرابع : الملكية في العهد الروماني (754 ق.م – 565 م)

تأثر المجتمع الروماني القديم بمفاهيم الملكية و صورها في المجتمع الإغريقي القديم . فقد كانت المنقولات ، سواء كانت أشياء مادية أو عبيدا ، المحل الوحيد للملكية الفردية في بداية عهود الرومان . يؤيد ذلك ما جاء في القاعدة رقم 2 من مدونة جستنيان (منشأ الملكية غريزة الحيازة بالفطر) ، و ما نصت عليه القاعدة رقم 3 من المدونة (ما ليس مملوكا لأحد فالفطرة السليمة تقضي به لأول مستول عليه) .(1)

و إلى جانب الملكية الفرية للأموال المنقولة ، وجدت الملكية الجماعية للأراضي والمراعي ، ثم ظهرت فيما بعد ملكية العائلة للمنزل و الأرض المحيطة به . فأجيز للعائلة استعمالها و الانتفاع بها الا أنه ليس لرب الأسرة حق التنازل عنها لتعلق حق الورثة بها .

ــ صور الملكية في المجتمع الروماني القديم و العصر العلمي :

عرف الرومان كغيرهم من الشعوب ، تصنيف الأشياء إلى منقولات و عقارات ن و هو تصنيف كان و لا يزال مستقرا في معظم الأنظمة القانونية . و لما كانت الأموال العقارية قديما أهم من المنقولات ، فقد وجدت عدة صور لها في العهد الروماني ، يمكن تحديدها على النحو الآتي :

الصورة الأولى – الملكية الرومانية :

لم يعترف القانون الروماني في بداية الأمر بالملكية الفردية في المنقول و العقار لأي شخص إلا إذا توافرت شروط ثلاثة :

---

1 ــ جستنيان ، حكم الامبراطورية الشرقية التي اتخذت من القسطنطينية عاصمة لها سنة 527 م إلى غاية 565 م تاريخ وفاته .

أولها ، أن يكون المالك وطنيا رومانيا .

ثانيها ، أن يكون الشيء المملوك رومانيا .

ثالثها ، أن يتم تملكه باستيفاء الشكلية المطلوبة قانونا .

فإن جرى تملك الشيء من غير هذا الطريق فإن المشتري لا يعد مالكا للشيء و إنما يكون منتفعا به .

و بقيت هذه الصورة مقصورة على الرومان الوطنيين وحدهم حتى العصر العلمي ــ 130 ق.م – 284 م .(1)

الصورة الثانية ــ الملكية البريتورية :

دفعت التطورات الاجتماعية و الاقتصادية في العصر العلمي إلى تلطيف المفاهيم الرومانية القانونية القديمة و إلى التخلص من بعض شكليات القانون المدني في نطاق بعض العقود و منها البيوع . فقد أجاز **البريتور** نقل ملكية الأموال النفيسة ، كالعقارات الايطالية و المنازل و حيوانات الجر و الركوب ، بالتسليم ، دونما الحاجة إلى استيفاء إجراءات الشكلية التي كانت واجبة في العهد الروماني القديم ، بشرط أن يكون ذلك مقرونا بحسن النية و أن تمضي على صاحب السلطة الفعلية فترة من الزمن . و قد اقترن إسم **البريتور** بالملكية التي تكتسب من هذا الطريق ، و لذلك سميت بالملكية **البريتورية** .(2)

---

1 ــ صبيح مسكوني ، القانون الروماني ، ط 2 ، مطبعة شفيق بغداد 1971. ص ص 130 – 131 .

2 ــ كلمه البريتور تعني الحاكم الشرعي وهي مستحدثه في العصر الروماني لتنظيم التقاضي في الأمور المدنية. وكان البريتور يعين لسنة واحدة ويصدر عند توليه منصبه منشوراً يبين فيه القواعد التي سيسير عليها في قبول الدعاوى والدفوع.

الصورة الثالثة – الملكية الاقليمية :

و يراد بها الملكية التي تنصب على الأراضي الواقعة خارج ايطاليا و المملوكة للدولة حتى نهاية العصر العلمي ، و التي منح **البريتور** الأفراد حق حيازتها و الانتفاع بها إذا قاموا باستثمارها تشجيعا لهم على ذلك ، الأمر الذي أشأ لهم حقا مساويا لحق الملكية . و قد أطلق شراح القانون المدني الروماني في أواخر العهود الرومانية هذه التسمية .

الصورة الرابعة ــ الملكية الفردية للأجنبي :

وجدت هذه الصورة حينما كان التميز قائما بين الوطني الروماني الذي يخضع لقواعد القانون المدني الروماني و بين الأجنبي الذي يخضع لقانونه الوطني أو قانون الشعوب . فقد كان الأجنبي لا يتمتع بحق التعامل في روما ، و بالتالي لا يحق له اكتساب الملكية الرومانية . الا أن هذا التميز زال فيما بعد بمنح الجنسية الرومانية لجميع سكان الأمبراطورية باستثناء بعض العتقاء عام 212 م ، بموجب الدستور الذي أصدره **كاراكالا** .(1)

توحيد صور الملكية في عهد جستنيان :

إن التنوع في صور الملكية الفردية قد زال في عهد **جستنيان** .(2) فقد زالت الملكية البريتورية و الملكية الإقليمية بزوال التفرقة بين الأموال النفيسة و الأموال غير النفيسة ، و بالتسوية في الحكم بين العقارات الايطالية و بين العقارات الرومانية . و بزوال التمييز بين الأجنبي و بين الروماني بمنح الجنسية الرومانية للأجانب زالت الملكية الفردية للأجنبي . و بذلك فقد حق الملكية طابعه القومي و اتصف بالشمول و أصبح من حق الرومان و الأجانب معا .

---

1 ــ كاراكالا هو الأمراطور الروماني الذي حكم من 211 م إلى 217 م .

2 ــ حكم جستنيان الامبراطورية الشرقية التي اتخذت من القسطنطينية عاصمة لها سنة 527 م إلى غاية 565 م تاريخ وفاته.

يستخلص مما تقدم ، أنه على الرغم من صفة الإطلاق و التقديس التي اتصفت بها الملكية الفردية في العصر الروماني ، و على الرغم من تعدد صور الملكية ، الا أن هذا الحق خضع للقيود التي تقتضيها المصلحة العامة ، و إن هذه القيود التي فرضت في بعض العهود الرومانية لم تقتصر على العقارات و إنما امتدت إلى المنقول ، و إن الملكية إذا اعتبرت حقا فطريا فإن الحق الاجتماعي يرد عليها و يلزم المالك بتأدية وظيفتها لتحقيق المنفعة العامة .

يتضح من ذلك ، و بالرغم من إخراج بعض الأموال من نطاق الملكية الخاصة ، وعلى الرغم من فرض القيود الاجتماعية على هذه الملكية ، الا أنها ظلت طوال العهود الرومانية حقا معترف به يتمتع صاحبه بسلطان كبير في ممارسته .

المطلب الثاني : الملكية في العصر الوسيط

تنحصر فترة القرون الوسطى على الرأي الراجح بين سقوط روما و انهيار الأمبراطورية الرومانية في الغرب عام 565 م على أيدي القبائل الجرمانية وبين اكتشاف القارة الامريكية في نهاية القرن الخامس عشر . و آخرون أنها تمتد بين سقوط روما و بين سقوط القسطنطينية على يد السلطان العثماني محمد الفاتح سنة 1453 م . (1)

---

1 ــ عبد الباقي البكري ، نظرية القانون ، مطبعة الآداب ، ج 1 ، بغداد 1968 – ص 192 .

الفرع الأول : الملكية في عهد الإقطاع في القارة الأوروبية

تميز النظام الاجتماعي الذي ساد أوروبا عامة ، و أوروبا الغربية بوجه خاص ، في الفترة الممتدة من القرن التاسع بعد الميلاد و بين القرن الرابع عاشر بجملة خصائص ، منها ، بروز النظام الإقطاعي كخلية أساسية للحياة الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية .(1)

و منها ، الاعتراف بالملكية الفردية في دائرة المنقولات إلى جانب كل من نظام الإقطاع في نطاق الأرض و الملكية الجماعية في بعض الأموال .

إن الملكية الخاصة في هذا العهد كانت ترد على نوعين من الأموال ، أولهما ، ملكية الأفراد للمنقولات . و ثانيهما ، ملكية الإقطاعي للأرض التي تميزت بمميزات يحسن بنا قبل ذكرها بيان أسباب قيامها .

إن الملكية الإقطاعية في القارة نشأت نتيجة عاملين .

أولهما ، نظام الإنتاج العبودي الروماني ، فقد قام كبار ملاك العقارات في مطلع القرون الوسطى بتقسيم الأرض إلى أجزاء صغيرة سلموها للعبيد لزرعتها لقاء مبالغ من المال أو جزء من المحصول و خدمات أخرى تقدم للملك .

و **ثانيهما** ، انحلال النظام القبلي بسبب ازدهار المدينة و انتشار التجارة والصناعة و نزوح الكثير من الأفراد الخاضعين للنظام الاجتماعي القبلي إلى المدن تخلصا من الالتزامات القبلية و بحثا عن حرفة أخرى غير الزراعة . و بتأثير من هذين العاملين قام النظام الإقطاعي بسماته الخاصة في غرب أوروبا .

---

1 ــ زكرياء أحمد نصر ، تطور النظام الاقتصادي ، مطبعة نهضة مصر، القاهرة 1964 ص ص 73 – 74 .

لقد تميز نظام الإقطاع بظهور أنواع مختلفة من الملكية في مجال الأرض . فقد كانت ملكية الأرض على عدة أنواع . منها الأراضي التابعة لسيد الإقطاع ، التي يستغلها بنفسه أو يؤجرها للغير أو يشارك الآخرين في استغلالها . و منها الأراضي التابعة للنبلاء الخاضعين لسيد الإقطاع مقابل تقديم الخدمات و أداء الواجبات له. و منها الأراضي التي كانت لأقنان الأرض . (1)

فقد كان سيد الإقطاع يسمح للأذلاء من أتباعه و هم اقنان الأرض باستغلالها لقاء تقديم الالتزامات و الخدمات له و منها أسهامهم في الغزوات و الحروب . (2)

أما الأراضي التي لم تكن تخضع لسيد الإقطاع و هي كانت تسمى الأراضي الحرة و التي تفاوتت مساحتها بتفاوت المناطق و جشع سادة الإقطاع ، فقد أخذت بالانكماش تطبيقا للمبدأ السائد آنذاك و هو (ما من سيد بدون أرض) مما دفع رجال الإقطاع إلى الاستحواذ عليها و إدخالها في سلطانهم .

إن وجود هذه الأنواع الأربعة من ملكية الأرض لم يحل دون الاعتراف بنوعين آخرين من الملكية في عهد الإقطاع .

أولهما ، الملكية الخاصة للأفراد للمنقولات و السكن .

و **ثانيهما** ، الملكية الجماعية لكثير من الغابات و المراعي و مجاري المياه و الطرق التي كانت تستخدم لنفع الجميع بصورة مشتركة دون أن تخضع لسيطرة واحد من الأفراد .(3)

---

1 ــ أقنان جمع قن ، و هو العبد الذي كان أبوه مملوكا لمواليه . و يسمون باللغة الفرنسية : (les serfs)

2 ــ زكرياء أحمد نصر ، المرجع السابق ، ص ص 73 – 74 .

3 ــ نفس المرجع ، ص 76 .

الفرع الثاني : الملكية في عهد سلطان الكنيسة في أوروبا الغربية

بالنظر إلى الفوائد التي حصلت عليها الكنيسة من سيطرة النظام الإقطاعي فقد أبقت على الأوضاع القائمة ، إلا أنها كانت تحث على حسن معاملة رقيق الأرض . و قد اتسع سلطانها بفعل دخول الكثير من الأرقاء تحت حماية السيد الإقطاعي و حث القساوسة الناس على التخلص من أملاكهم بهبتها للكنيسة مع الاحتفاظ بحق حيازتها طوال حياتهم .(1)

لقد ظهر اتجاهان رئيسيان في داخل الكنيسة يمثلان موقفها من الملكية الخاصة ، **أولهما** ، اتجاه جماعي ذهب إلى تأييد الملكية الجماعية و الدعوة إلى الانتفاع بالأشياء بصورة مشتركة ، و **ثانيهما** ، اتجاه تشبع بنزعة فردية و أيد حق الأفراد في التملك مع اقرار بعض حقوق الجماعة .

إن الاتجاه الجماعي سلكه آباء الكنيسة في القرون الأولى للمسيحية ، الذين نادوا بأن الله خلق الأشياء و منها الأرض لاستعمال البشر على نحو مشترك ، وانتقدوا الملكية الفردية و اعتبروها مصدرا للنزاع بين الناس . أما الاتجاه الفردي الذي ندى باحترام الملكة الخاصة كان اتجاهها رسميا تبنته الكنيسة في أوروبا الغربية وتزعمه القديس **توما الأكويني** . (2)
فقد رأى أن الملكية منحة إلهية للفرد تستخدم لإشباع رغباته الذاتية دون أن تقبل التقييد إلا فيما يخالف قيم الأخلاق ، و ان استغلال الثروات الخاصة يعود بالنفع العام على المجتمع ، و إن الملكية وسيلة لإسعاد الفرد و ليست غاية في ذاتها ، و في إسعاد الأفراد إسعاد للجماعة .

---

1 ــ أحمد محمد غنيم ، تطور الملكية الفردية ، الدار القومية للطباعة و النشر القاهرة ، بدون سنة نشر، ص ص 46–48 .

2 ــ توما الأكويني 1225 – 1274 ، قسيس وقديس كاثوليكي إيطالي من الرهبانية الدومينيكانية ، وفيلسوف لاهوتي مؤثر ضمن تقليد الفلسفة المدرسية. أحد معلمي الكنيسة الثلاثة والثلاثين كان أحد الشخصيات المؤثرة في مذهب اللاهوت الطبيعي، وهو أبو المدرسة التوماوية في الفلسفة واللاهوت. تأثيره واسع على الفلسفة الغربية. يعتبر الأكويني المدرس المثالي لمن يدرسون ليكونوا قسساً في الكنيسة الكاثوليكية. يعتبره العديد من المسيحيين فيلسوف الكنيسة الأعظم لذلك تُسمى باسمه العديد من المؤسسات التعليمية .

و قد فضل القديس توما الأكويني الملكية الفردية على الملكية الجماعية بحجة أن كل فرد يكون أكثر اهتماما بملكه الخاص من اهتمامه بالملك المشترك ، و لكنه اعتبر إفادة الآخرين من الثروات الخاصة مسألة أخلاقية و غرضها ينبغي على المالك أن يدركه . (1)

كما أجاز التفاوت الطبقي و بررره بتفاوت الذكاء و الأخلاق بين البشر. (2)

يفهم مما تقدم ، أن الملكية في العهدين الاقطاعي و الكنسي في القرون الوسطى ، كانت متعددة الأشكال ، فإلى جانب ملكية الأفراد للأموال المنقولة ، و الملكية العقارية للسيد الاقطاعي و تابعيه ، كانت هناك بعض الأراضي الحرة غير المملوكة لأحد ، و بعض الأراضي المملوكة ملكية جماعية كالطرق و قناطر المياه و غيرها ، الأمر الذي يؤيد القول أن الملكية الشخصية والجماعية لم يخل منها عصر من العصور .

---

1 ــ المهدي نزيه محمد الصادق ، الملكية في النظام الاشتراكي ، دار النهضة العربية القاهرة 1971 ، رسالة ماجستير في القانون ، جامعة القاهرة ، ص 58 .

2 ــ نفس المرجع ، ص 59 .

الفرع الثالث : الملكية في المجمع الانجليزي

فقد زعم الإقطاعيون الانجليز بادىء الأمر ، أن جميع الأراضي في البلاد قد صودرت بعد الحرب النورماندية و قسمت إلى مقاطعات منحت ملكيتها إلى سادة الإقطاع الذين أقطعوها بدورهم إلى تابعيهم وفق إجراء عرف بالاقطاع من الباطن ، مقابل أداء الخدمات و الالتزامات لهم . كما تميزت الفترة الزمنية في انجلترا التي أعقبت عهد توما لاكويني في القارة بأن أغلبية السكان كانوا من الفلاحين الأحرار و العمال الأجراء الذين كانوا ينتفعون بأراضيهم المحدودة إلى جانب انتفاعهم بالأراضي العامة من مراع و غابات للحصول على طعامهم و على قوت قطعانهم من الماشية ، و على الأخشاب الضرورية في الوقود . أما أقنان الأرض فكانوا يستخدمون من قبل سادة الإقطاع في استغلال الأراضي التي احتفظوا بها لأنفسهم ولتقديم الخدمات لهم.(1)

و على العموم ، فإن الخدمات و الالتزامات التي كان يكلف المنتفعون بالأرض بها قد قلت بمرور الزمن ، و إذا كان الأسياد قد تضاءل دورهم بمرور الوقت ، فإن القانون العمومي الانجليزي **(common law)** (2)

لم يتحرر من فكرة الاقطاع . فالملكية كانت و لا تزال تحتفظ بصورتها القديمة المبسطة . لأن ملكية جميع الأراضي من الناحية القانونية كانت تعود للتاج البريطاني أو لتابعي التاج بصفتهم حائزين لها .

---

1 ــ أحمد محمد غنيم ، المرجع السابق ، ص 62.

2 ــ يراد بالقانون العمومي common law ، القانون الانجليزي القديم غير المكتوب unwritten أو غير المقنن و المستمد من العرف المستقر في البلاد.

لقد أقر المجتمع الانجليزي ملكية الأفراد للأموال الشخصية غير المنقولة ، شأنه في ذلك شأن سائر المجتمعات الأخرى ، و إذا كانت لسيد الإقطاع امتيازات على الأموال غير المنقولة ، فإن هذه الامتيازات لا يمكن تصورها بالنسبة للمنقولات لسهولة تداولها و لقلة أهميتها .

إن المجتمع الانجليزي تميز بتعدد الملاك للأرض الواحدة الذين تفاوتت سلطاتهم تبعا لصور الملكية . فإلى جانب الملكية العقارية التامة التي كانت تنشأ بسبب إقطاع أو هبة أرض لشخص أو لورثته ، وجدت ملكية عقارية أخرى أدنى منزلة ، هي الملكية المقيدة الشبيهة بالوقف الذري في المجتمع الإسلامي و التي كانت تنتقل إلى الورثة الشرعيين فقط بصورة متعاقبة وفقا لإرادة الواهب قبل وفاته .

كما وجدت إلى جانب هاتين الصورتين صورة ثالثة هي ، ملكية الشخص للعقار مدى حياته أو مدى حياة شخص آخر لينتفع به . و قد سميت هذه الصورة في عهد متأخر بـــ (حق الانتفاع الشخصي) الذي ينتهي بموت المنتفع .

و قد ظلت الملكية الإقطاعية و العلاقات الإقطاعية سائدة في المجتمع الانجليزي حتى بدأت تتزعزع في نهاية القرن الرابع عشر .

فقد قامت عندئذ انتفاضات وثورات الفلاحين بزعامة **(وات تايلر)** كرد فعل للظلم الاجتماعي الذي لحق الأقنان و الفلاحين الأحرار و العمال الأجراء الذين كانوا في خدمة الإقطاعيين ورجال الكنيسة .(1)

---

1 ــ **تمرد وات تايلر** أو ثورة الفلاحين ، واحدة من الثورات الشعبية لأواخر العصور الوسطى في أوروبا ، وتعتبر أول ثورة شعبية كبرى في تاريخ إنجلترا ، قام بها الفلاحون في الأجزاء الجنوبية الشرقية من إنكلترا ، وذلك عام 1381 للميلاد في عهد الملك ريتشارد الثاني سببها المباشر فرض ضريبة الرؤوس . وهى واحدة من أكبر الثورات الشعبية التي وقعت في أواخر العصور الوسطى ، وهى حدث بارز في تاريخ إنجلترا .

فاستولوا على مدينة لندن مطالبين بالإصلاحات الاجتماعية و الاقتصادية ، و إذا كانت هذه الثورات لم تنجح كليا بفعل قوة رجال الإقطاع ، فقد فشلها في تحقيق مطالب الفلاحين ، إلا أنها نجحت في تزعزع أسس العلاقات الإقطاعية و في إنهاء نظام الأقنان .

و قد استفادت البرجوازية منها كثيرا في محاولتها القضاء على النظام الإقطاعي وفي الوصول إلى السلطة ليحل الاستغلال الرأسمالي منذ ذلك الوقت محل الاستغلال الإقطاعي . و لتقوم الملكية الرأسمالية بديلا عن الملكية الإقطاعية .

الفرع الرابع : طبيعة الملكية في العهد الاسلامي

لقد تعدد تصور الملكية في المجتمع الاسلامي . فإلى جانب الملكية الجماعية و جدت الملكية الفردية التي خضعت للقيود تنظيما لها لتحقيق مصلحة الجماعة .

إن الإحاطة علما بتحديد طبيعة الملكية في الشريعة الاسلامية يقتضي بنا **أولا** إلى بيان الاتجاه الفردي في تحديد طبيعة الملكية الذي نادى به كثير من فقهاء المسلمين ، و **ثانيا** أتكلم على الاتجاه الجماعي للملكية الذي سلكه بعض رجال الشريعة ، ثم **ثالثا** أوضح أنواع الملكية في الاسلام . (1)

---

1 ــ منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية و القانون الوضعي ، جامعة عنابة ، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر 1985، ص 47 .

رأى بعض الفقهاء أن الملكية نزعة فطرية ، لأن الإنسان مجبول بطبيعته على حب الذات الاستئثار ، و لذلك ينبغي اعتبار الملكية حقا لصاحبها ، إلا أن لها في الوقت نفسه وظيفة اجتماعية تبدو في صورة تكاليف و أعباء تفرض على المالك ضمانا لمصلحة الجماعة ، و يجب على المالك القيام بها تحقيقا لمقاصد الشارع شرعه .

إن مقاصد الشارع من شرعه ، كما ثبت من تتبع الأحكام الشرعية و من استقراء عللها ، هي تحقيق مصالح الناس بجلب النفع لهم و درء الضرر عنهم .

1. و رأى أنصار هذا الاتجاه ، أن الملكية خير حافز للنشاط الإنساني و لذلك حث الإسلام على العمل و شجع عليه ، و قررت مبادئه أن قيمة الإنسان بعمله ، و أن ليس للإنسان إلا ما سعى . و قد اعتبر العمل في مصاف العبادات و الالتزامات الدينية . يؤكد ذلك قوله تعالى : << ... عَلِمَ أَن سَيَكُونُ مِنكُم مَّرْضَى وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِن فَضْلِ اللَّهِ وَآخَرُونَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ...>> (1) . و قوله سبحانه : << هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الأَرْضَ ذَلُولا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ >> (2) ، و قوله عز و جل : << لِيَأْكُلُوا مِن ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلاَ يَشْكُرُونَ >> . (3) و قد أضافوا إلى ما تقدم ، أن تعاليم الإسلام أوجبت السعي لطلب الرزق الحلال ، لقوله تعالى : << كُلُوا وَاشْرَبُوا هَنِيئًا بِمَا كُنتُمْ تَعْمَلُون >> (4) ، << فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلاةُ فَانتَشِرُوا فِي الأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ ... >> .(5)

---

1 ــ سورة المزمل ، آية رقم 20

2 ــ سورة الملك ، آية رقم 15

3 ــ سورة يس ، آية رقم 35

4 ــ سورة الطور ، آية رقم 19

5 ــ سورة الجمعة ، آية رقم 10

و لما كان العمل من وسائل التملك المشروعة في الإسلام ، فقد أوجب الخالق عمارة الأرض و استغلالها تحصيلا للمنفعة العامة – فقالى تعالى : << ... أَنَّ الأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ >> (1) . << وَسَخَّرَ لَكُم مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الأَرْضِ ...>> (2) يفهم مما تقدم ، أن المشرع الإسلامي رأى أن قيمة الإنسان تتحد ببلائه و عمله ، و أن ليس للإنسان إلا ما قام به من عمل و ما سعى إليه ، و قد جاءت الأحاديث النبوية الشريفة تؤكد أحكام الكريم في هذا الشأن فحثت على الكسب و طلب الرزق الحلال .

أما الخلفاء الراشدون فقد نهجوا سنة رسول الله صلى الله عليه و سلم في التأكيد على وجوب العمل و ممارسته بصدق و أمانة و إخلاص ، فقد مارس الخليفة الأول أبو بكر رضي الله عنه قائلا : << أتعمل و أنت أمير المؤمنين >> فأجابه الصديق : << فماذا أأكل ؟ >> . و قد دفع ذلك أصحابة الرسول صلى الله عليه و سلم إلى تقرير ما يكفيه و عياله بالمصروف .

يفهم مما تقدم ، أن أنصار هذا الرأي نظروا إلى الملكية الخاصة كوسيلة لتحقيق غاية و ليست غاية في حد ذاتها . فهي في نظرهم ذات صفة مزدوجة ، فردية و اجتماعية ، و ليست ذات طبيعة فردية مطلقة أو ذات وظيفة اجتماعية خالصة . و إذا أضيف بعض المال إلى الجماعة فإن مصلحة الجماعة أولى بالاعتبار عندئذ ، و لأن الإنسان يتلقى الخلافة في الأموال الخاصة من المجتمع . و قد بينت الشريعة ما تقتضيه هذه الخلافة من تكاليف و أعباء على سلطات المالك روعي فيها ما للملكية من وظيفة اجتماعية .

---

1 ــ سورة الأنبياء الآية رقم 105

2 ــ سورة الجاثية الآية رقم 13

و على العموم ، فإن هذا الاتجاه في تحديد طبيعة الملكية يهدف إلى وجوب الموازنة بين الحقوق الفردية و بين الحقوق الجماعية ، و إلى الاعتراف بما للملكية من وظيفة اجتماعية تؤكدها القيود الشرعية و الإدارية على سلطات المالك تنظيما للغرائز و على فرض أن الإنسان يعتبر مستخلفا أو نائبا عن الله تعالى في حيازة الأموال و الانتفاع بها ، فإن هذه النيابة تكون من الخالق سبحانه و تعالى الذي حكم الناس بنظام دقيق يضمن إشباع حاجاتهم الغريزية الفطرية مع مراعاة حقوق و مصلحة الجماعة بأداء ما للملكية من وظيفة أو رسالة اجتماعية يتقيد ممارسها بعدم الإضرار بالآخرين ، و بعدم إساءة استعمال الحق ، و بالامتناع عن احتكار الأموال أو تبذيرها .

إن أصحاب هذا الاتجاه رأوا أن الشريعة الإسلامية و إن تولت تنظيم الملكية الفردية العقارية و المنقولة ، و بينت أحكامها بصورة دقيقة ، و وضعت الجزاء اللازم لمنع الاعتداء عليها ، إلا أنها لم تعتبرها حقا مقدسا لا يجوز المساس به ، و إنما نظرت إليها من زاوية اجتماعية و فرضت على سلطات المالك العديد من القيود لصالح مجموع المسلمين ضمانا لحسن أداء الملكية وظيفتها الاجتماعية و مراعاة لأهم قوتين اجتماعيتين في الحياة ، و هما غريزة التملك و غريزة الاجتماع .

أولا : الاتجاه الفردي (حق مطلق للفرد)

ذهب بعض فقهاء المسلمين ، إلى القول أن الملكية الفردية تجيز جميع التصرفات التي تصدر من المالك فيما يملك . قد برروا هذا التصرف ببعض الأدلة .

فقد جاء في نهاية المحتاج للفقيه الرملي الشافعي ، ما يأتي : << و يتصرف كل واحد من الملاك في ملكه على العادة في التصرف و ان تضرر به جاره أو أفضى لإتلاف مال ..>> .

و حجة الشافعية في ذلك أن الحديث النبوي << لا ضر و لا ضرار>> لم يقصد به تقييد تصرفات المالك ن لأن في هذا التقييد ضررا أشد من الضرر الذي يصيب الغير منه ، و لأن دفع الضرر الأشد عن المالك أولى من دفع الضرر الأخف عن الغير . أما تفسير الحديث الشريف المشار إليه ، فهو << أنه لا ضرر في أن لا يحمل على رجل في ماله ما ليس بواجب عليه >> . (1)

و لقد اتجه كثير من فقهاء الزيديـــــة و الظاهرية إلى الأخذ بالرأي الذي يقضي بإطلاق حرية التصرف في الملك إلى مدى أوسع . فجـــــاء في البحر الزخار من كتب الزيديـــــة ما يلي : << و لكل أن يفعل في ملكه ما شاء و أن ضار الجار إجماعا >> .

إن تبرير رأي الظاهرية بعدم وضع الالتزامات و القيود على سلطات المالك ، يرجع إلى أن كل ذي حق أولى بحقه ، و لعدم وجود دليل من القرآن و السنة النبوية يقيد حق المالك في فتح ما يشاء من نوافذ أو أبواب في حائطه أو في حقله . فالأصل عند الظاهرية ، هو التسليم للمالك بحق التصرف في ملكه و أن ترتب على ذلك ضرر يلحق بجاره ، لأن القاعدة العامة لا تقيد عدم المنع من مضار الجوار . و السبب في ذلك أن حديث الرسول صلى الله عليه وسلم << لا ضرر و لا ضرار>> .(2)

أما الاحناف ، فإن ظاهر الرواية عن الإمام أبي حنيفة و صاحبيه تفيد أن ملك العقار يكون خالصا لصاحبه . و لم يعتبر الامام أبو حنيفة حديث الرسول صلى الله عليه وسلم << لا ضرر و لا ضرار >> أصلا من أصول تقييد حق الملكية .

---

1 ــ محمد فاروق النبهان ، الاتجاه الجماعي في التشريع الاقتصادي الاسلامي ، ط 1 ، دار الفكر بيروت ، 1970 – ص 199 .

2 ــ منذر عبد الحسين الفضل ، المرجع السابق ، ص 48 .

يتضح من ذلك ، أن الإمام أبا حنيفة لم يشأ تقييد حق الملكية ، لأنه رأى أ ن معنى المالك التام في الشريعة الإسلامية هو حرية التصرف الكاملة فيما يملك .

فلا يجوز أن تتخذ الملكية وسيلة أو ذريعة إلى الإضرار بالآخرين عمدا . و الضرر العمد هو الضرر الفاحش الذي يمنع الحوائج الأصلية ، و يسأل صاحب الملك عنه ، أم ما عدا ذلك فلا قيد على تصرفات المالك فيه .(1)

أما بالنسبة للمذهب الشيعي الجعفري ، فالمشهور عن كثير من فقهائه عدم تقييد تصرفات المالك فيما يملك لمجرد دفع ضرر يلحق بجاره ، و إنما يمنع المالك من التصرف إذا كان قد قصد بتصرفه الإضرار بجاره . (2)

يمكن القول أن الأصل عند أغلب فقهاء المذهب الشيعي الجعفري ، إطلاق حق المالك في التصرف في ملكه ، و إن كانت جسامة الضرر معتبرة في هذا المذهب ، و أن بعض فقهائه ذهبوا إلى تقييد حق المالك في التصرف بما يملك . و هو اتجاه يقترب من اتجاه بعض أئمة الأحناف و الشافعية و أهل الظاهر ، خلافا لما ذهب إليه كثير من أئمة المسلمين الذين رأوا تقييد جميع الحقوق و منها حق الملكية كالإمام مالك و بعض الأحناف. (3)

---

1 ــ منذر عبد الحسين الفضل ، المرجع السابق ، ص 49 .

2 ــ نفس المرجع ، ص 51 .

3 ــ نفس المرجع ، ص 52 .

ثانيا : الاتجاه الجماعي

ذهب كثير من الفقهاء إلى القول أن كل شيء في الوجود ملك الله تعالى ، فالعبد و ما ملكت يداه ملك له ، و يكون الإنسان حائزا للأموال فحسب ، و قد استخلفه عليها للانتفاع بها لابتغاء إشباع حاجاته الذاتية ، على أن لا تتأثر بذلك مصلحة الجماعة.

فالملكية لا تعدو أن تكون منحة الهية و ليست حقا للإنسان ، و هي أمانة و استخلاف يمارسها المالك باعتباره مستخلفا أو خازنا أو نائبا على مال الله تعالى وفق ما أمر به الشرع .

فقد خلق الله تعالى الأموال لمنفعة الناس جميعا و استخلفهم عليها و استخلاف الإنسان على مال الله تعالى يؤكد أن الإسلام اعتبر الإنسان أكرم من في هذا الوجود ، و قد اختار خليفة له في الأرض ، وسخر له كل ما فيها و عليها ليتصرف على النحو الذي لا يهدر فيه مصالح الجماعة . (1)

إن من مذهب من رجال الشريعة إلى القول أن البشر مستخلفون في الأرض و أن المال لله و للبشر حق الانتفاع فحسب ، يسخرون ثرواتها و كائناتها و يظهرون عجائب صفة الباري و بدائع حكمته و ينفذون أحكام شريعته ، دعم رأيه بحجج و أسانيد يمكن إجمال أهمها في ما يلي :

1 ــ الأسانيد من القرآن الكريم

اعتمد أنصار هذا الرأي على كثير من الآيات الكريمة التي يمكن توزيعها من حيث غرضها على طائفتين :

أ ــ آيات تشير إلى أن الله تعالى خالق كل شيء و مالكه و أن على الناس طاعته و الإيمان بوحدانيته .

---

1 ــ منذر عبد الحسين الفضل ، المرجع السابق ، ص 52-53 .

منها قوله تعالى في سورة البقرة :<< هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُم مَّا فِي الأَرْضِ جَمِيعًا... >> (1)

و مفادها أن الأرض و جميع ما فيها من ثروات و وهاد و زرع و ضرع إنما جعلت للناس لغرض الانتفاع بها .فهو لم يخلق هذه الثروات و يملكها لحاجته إليها ، لأنه سبحانه و تعالى الغني المقتدر ، و إنما خلقها و جعلها لمصالح العباد . (2)

ومنها قوله تعالى في سورة المائدة <<...لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا...>> (3)

و << لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ >> (4).

و قوله عز و جل << ... لا إِلَهَ إِلاَّ هُوَ خَالِقُ كُلِّ شَيْءٍ فَاعْبُدُوهُ ...>>. (5)

إن هذه الآيات الكريمة تشير إلى أن الله تعالى خالق كل شيء و مالكه و على الناس عبادته و الإيمان بوحدانيته ، فلا يملك إلا الله تعالى ، و لا يملك العبد شيئا على الأرض بصورة أصلية إذ لا فضل له في خلقه ، و إنما هو يحوزه على سبيل الانتفاع فحسب .

---

1 ــ سورة البقرة الآية رقم 29

2 ــ تفسير الطبري ، لأبي جعفر محمد بن جرير الطبري ، دار المعارف بمصر ، بدون سنة نشر ، ص 426 .

3 ــ سورة المائدة الآية رقم17

4 ــ سورة المائدة الآية رقم 120

5 ــ سورة الأنعام الآية رقم 102

ب ــ آيات تشير إلى استخلاف الإنسان على ملك الله تعالى ، و تفصح عن أن الله تعالى و هو مالك الأموال قد استخلف الناس عليها في الأرض لينتفعوا بها من طريق الاستعمال و التصرف سدا لحاجتهم و تنمية لما استخلفوا عليه ، أن لا يقدموا على أي تصرف يمس مصالح الجماعة ، يؤكد قوله تعالى : << هُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلاَئِفَ فِي الأَرْضِ فَمَن كَفَرَ فَعَلَيْهِ كُفْرُهُ وَلا يَزِيدُ الْكَافِرِينَ كُفْرُهُمْ عِندَ رَبِّهِمْ إِلاَّ مَقْتًا وَلا يَزِيدُ الْكَافِرِينَ كُفْرُهُمْ إِلاَّ خَسَارًا >> .(1) و منه ــا قول ــه سبحان ــه و تع ــالى : << آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُم مُّسْتَخْلَفِينَ فِيهِ ... >> (2)

لقد احتج أصحاب هذا الرأي بهذه الآيات و بآيات كثيرة و غيرها للتدليل على أن ما في أيدي الناس من أموال إنما هي ملك الله تعالى لأنه خالقها ، و قد استخلفهم سبحانه فيها كي يتمتعوا و ينتفعوا بها من طريق الاستعمال و الاستغلال و التصرف فهي ليست ملكا خالصا لهم ، و لذلك لا يجوز لهم أساء التصرف فيها .

2 ــ الأدلة من السنة النبوية الشريفة :

استند هذا الفريق لدعم رأيه إلى السنة الشريفة أيضا . فاعتمد ما أثر عن الرسول صلى الله عليه و سلم من نهي عن الاحتكار لما فيه من ضرر بمصلحة المجتمع . و هو ما أفصحت عنه الأحاديث الشريفة التالية : << من احتكر حكرة يريد أن يغلي بها على المسلمين فهو خاطئ >> و << الجالب مرزوق و المحتكر ملعون >> و << الجالب في سوقنا كالمجاهد في سبيل الله ، و المحنكر في سوقنا كالملحد في كتاب الله >> .(3)

---

1 ــ سورة فاطر الآية رقم 39 .

2 ــ سورة الحديد الآية رقم 7 .

3 ــ سيد قطب ، العدالة الاجتماعية في الاسلام ، ط 4 ، مطبعة عيسى الباي الحلبي ، القاهرة ، 1954 ، ص 121 .

و قد احتج هذا الفريق أيضا للتدليل على أن الحقوق منح الهية و ليست حقوقا خالصة للعبد ، على الحديث الشريف الذي اعتبر الأموال على نوعين . منها ، ما يجوز للأفراد تملكه و منها ما لا يجوز أن يكون محلا للتملك الخاص لتعلق حق الأمة به ، و هي الأموال المشتركة أو الجماعية . فقال رسول الله صلى الله عليه و سلم : << الناس شركاء في ثلاث ، الماء و الكلأ و النار>> . ثم أضاف البعض ، بأن رسول الله صلى الله عليه و سلم قال أن : << الأرض أرض الله ، و العباد عباد الله ، و من أحيا أرضا مواتا فهو أحق بها من غيره باستعمالها و الانتفاع منها >> .

3 ــ الأدلة من آثار الصحابة :

إن مفهوم الاستخلاف يجد له سندا كذلك في آثار الخلفاء الراشدين . فقد أثر عن أمير المؤمنين عمر بن الخطاب (رضي الله عنه) في معرض رده على أعرابي ، قوله : << المال مال الله ، و العباد عباد الله >> .

و إذا كان المال مال الله و العباد له ، فليس للعبد أن يخزن هذه الأموال بعد أن يشبع حاجته فيعطل وظيفتها في خدمة مصالح الجماعة ، و إنما تكون حصة المرء بقدر ما يتناسب و حاجاته و مدى ما يقدمه من خدمات لمجتمعه .(1)

إن النظرة الإسلامية التي كانت سائدة في حياة الرسول صلى الله عليه و سلم و صاحبيه و في خلافة علي بن أبي طالب كرم الله وجهه هي أن : << المال مال الجماعة ، و لا حق للمحاكم بنفسه أو بقرابته أن يأخذ منه شيئا إلا بحقه ، و لا أن يعطي أحدا منه إلا بقدر مستحق ، شأنه شأن الآخرين ....>> .

---

1 ــ منذر عبد الحسين الفضل ، المرجع السابق ، ص 58 .

و جدير بالذكر ، أن من فقهاء المسلمين في الوقت الحاضر و هم بعض علماء الشيعة الجعفرية ، من يرى أن الأرض هبة منه تعالى دخلت في ملك الإمام ، و لا يجوز اعتبارها ملكا أو حقا لأي فرد يختص بها وحده . و أن الإنسان إذا بادر إلى أحياء أرض فإنه لا يملكها و إنما يعد أولى بالانتفاع بها من غيره .

و يرى البعض من رجال الفقه الإسلامي المعاصرين : إن الجماعة هي المستخلفة فعلا في مال الله ، و أن الفرد نائب عن الجماعة في ملكيته ، و عليه أن يحسن التصرف و الانتفاع بالمال . و إلا حق لولي الأمر أو الجماعة استرداد حق التصرف منه عقابا له . (1)

يتضح مما تقدم ، أن الخلافة الإنسانية على الأموال في الأرض تكون عند أنصار هذا الرأي من الفقهاء على نوعين أساسيين هما : الخلافة العامة و هي استخلاف الجماعة على الأموال العامة ، و الخلافة الخاصة و تعني استخلاف الفرد على ما يكون محلا للملكية الخاصة من الأموال . و قد رأى بعض هؤلاء الفقهاء أن خلافة الإنسان في المال خلافة خاصة ، و رأى بعضهم أنها خلافة جماعية و أن الفرد نائب عن الجماعة فيما استخلفت فيه .

---

1 ــ عبد السميع المصري ، نظرية الاسلام الاقتصادية ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، 1971 ، ص 42 .

ثالثا : أنواع الملكية في الإسلام

1 ــ الأموال المملوكة للجماعة :

لقد حظر الإسلام على الأفراد تملك بعض الأموال أو تمليكها بسبب تعلق حق الجماعة بها ، لأهميتها في حياة الأمة ، و لأنها مخصصة للنفع العام ، ينتفع بها الأفراد باعتبارهم جزءا من الجماعة . و من هذه الأموال المساجد التي أقر الإسلام ملكية المسلمين المشتركة لها . فجاء في القرآن الكريم قوله تعالى : << وَأَنَّ الْمَسَاجِدَ لِلَّهِ ... >> .(1)

و مفادها الآية الكريمة ، أنها لعموم المسلمين يؤدون فيها عبادتهم و شعائرهم . و منها الوقف الذي خصصت غلاته و ثمراته عاجلا أو آجلا لجهة برلا تنقطع يتحقق بها خير الجماعة.(2)

إن هذه الأموال المملوكة ملكية جماعية أو مشتركة بين المسلمين تؤدي الرسالة الاجتماعية المناطة بها ، و تعتبر ملكيتها العامة وظيفة اجتماعية بذاتها ،و لا يعدو من يتولى إدارتها أو الإشراف عليها أن يكون نائبا عن الجماعة يتحدد في عمله بمقاصد الشارع الهادفة إلى تحقيق مصالح عموم المسلمين . ذلك لأن وظيفة هذه الأموال تتعلق بهذه المصالح مباشرة مما يقتضي ضمان استمرار انتفاع الناس بها و دفع المنازعات التي قد تثور حولها .

أما عن الماء و الكلأ و النار فقد اعتبرها التشريع الإسلامي من الحاجات الأساس التي لا يجوز أن تخضع للتملك الفردي لما أثر عن الرسول صلى الله عليه وسلم قوله (المسلمون شركاء في ثلاثة : في الماء و الكلأ و النار) ، و في قوله صلى الله عليه وسلم : (المسلمون شركاء في الملح و ما يقاس عليه) . و لعل السبب في ذلك ، أن الإقرار بحق الأفراد في تملكها ، و هي حاجات ضرورية ، قد ينطوي على الإضرار بمصلحة الجماعة .

---

1 ــ سورة الجن الآية رقم 18

2 ــ محمد فاروق النبهان ، المرجع السابق ، ص 221 .

2 ــ الأموال المملوكة للأفراد :

تخضع بعض الأموال المتقومة ، و هي الأموال التي تقر الشريعة لها بالقيمة و الاعتبار ، لتملك الأفراد سدا لحاجاتهم الضرورية في المأكل و المشرب و الملبس و المسكن و أدواته المنزلية و غيرها . و هذه الأموال هي ما تسمى ملكيتها الآن بالملكية الشخصية . إن الوظيفة الاجتماعية لهذه الأموال لا تبدو إلا في الحدود التي تستقيم بها حياة الإنسان باعتباره عضوا في جماعة . فلا بد من استهلاكها أو استعمالها شخصيا لضرورة ذلك في حياته، و إلى جانب هذه الأموال ، هناك من الأموال ما يخضع لتملك الأفراد ، و تسمى الأموال الإنتاجية التي تهم مصلحة الجماعة ، كالأرض و النقود . و فيها تظهر الطبيعة المزدوجة للملكية الفردية . فتتدخل الشريعة الإسلامية لتلزم المالك بتأدية مالها من وظيفة اجتماعية ، و تجيز لولي الأمر التدخل لضمان استمرار أداء الوظيفة الاجتماعية لهذه الأموال دفعا للضرر العام إذ لم يتقيد المالك بمبادئ الشريعة في هذا الشأن .

و ضمانا لانتفاع الجماعة بهذه الوظيفة ، ألزم المالك بالتصرف في الأموال على الوجه المشروع لها . فحظر اكتنازها بقوله تعالى : << ... وَالَّذِينَ يَكْنِزُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلاَ يُنفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُم بِعَذَابٍ أَلِيمٍ >> . (1)

لأن اكتناز الأموال دون إنفاقها في سبلها المشروعة يعني تخلف المالك عن القيام بأهم تكليف يلتزم بأدائه و هو ضرورة إتباع أنجع السبل في استمرار استثمار الأموال ، و لما في كنز المال و تعطيله عن الاستثمار من تعسف في استعمال الملكية ، ذلك لأن حبس لمال عن التداول يؤدي إلى شل و تعطيل وظيفته التي وجد من أجل ممارستها ، و هي التداول و تيسير التعامل .

---

1 ــ سورة التوبة ، آية رقم 34.

المبحث الثاني : الملكية العقارية في العصر الحديث

المطلب الأول : الملكية القعارية في ظل الثورة الفرنسية 1789

انتفض الشعب الفرنسي و اشتعلت الثورة الفرنسية سنة 1789 ، واكتسح الفلاحون قصور النبلاء وطالبوا بتحرير الأرض من التكاليف و الحقوق المفروضة عليهم . وقد دفع ذلك الجمعية الوطنية الفرنسية إلى إقرار قانون في 04 أوت عام 1789 بإلغاء نظام الاقطاع و بأولوية ملكية الأراضي إلى مستغليها .

كما أصبحت الملكية بمقتضى المادة 17 من إعلان حقوق الانسان و المواطن الصادر عام 1789 حقا مقدسا لا يجوز انتهاك حرمته ، و لايجوز حرمان صاحبه منه ، الا إذا اقتضت ذلك ضرورة من مصلحة عامة ثبتت قانونا ، و يشترط تعويض عادل يدفع مقدما . و قد أكدت هذا المبدأ المادة 87 من الدستور الفرنسي لعام 1791 بنصها أن : << الملكية حق مقدس لا يمس >> .(1)

المطلب الثاني : الفترة الممتدة من الثورة الفرنسية إلى سنة 1830

إن تقديس الملكية الخاصة لم يستمر طويلا بعد الثورة الفرنسية . و إذا كان تقنين نابوليون (2) الصادر عام 1804 قد اعترف في أحد نصوصه بالصفة المطلقة لحق الملكية ، الا أنه أنكر هذا الاطلاق في النص نفسه . و على ذلك نصت المادة 544 من القانون المدني الفرنسي بقولها في تعريف حق الملكية أنه : << الحق في الانتفاع بالشيء والتصرف فيه بشكل مطلق ، بشرط ألا يستعمل الشيء استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة >> .

1ــ عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 483.

2 ــ قانون نابليون أو تقنين نابليون ، هو مجموعة القواعد التشريعية التي صدرت في فرنسا عام 1804م ، وجاءت في نصوص صيغت على شكل مواد متتابعة ومتسلسلة ، لتحكم أساساً في العلاقات المدنية على أرض تلك الدولة ، والتي تدخل فيما يسمى الأحوال العينية ، statut réel ، والعلاقات الشخصية والتي يطلق عليها الأحوال الشخصية ، statut personnel .

و عليه فقد ظلت الصفة المطلقة لحق الملكية مسلما بها خوفا من عودت الملكية الاقطاعية . كما يلاحظ ، أن المشرع الفرنسي استطاع أن يحدث تغييرا في مفهوم حق الملكية تأثرا بمبادىء الثورة .بما نص عليه في المادة 545 من القانون المدني الصادر عام 1804 م ، من جواز تحديد الملكية و تقييدها و نزعها للمنفعة العامة في الحالات التي يثبت فيها توافر المصلحة العامة ، بشرط أن يقع ذلك مقابل تعويض عادل و مسبق .

أخلص مما تقدم إلى القول ، أن النزعة الفردية ، استعادت في ظل الثورة الفرنسية مكانتها التي كانت تحلها أيام الرومان و لعبت دورا بارزا في الحياة القانونية كرد فعل لمساوىء النظام الاقطاعي ، و لم يكن لحقوق الجماعة دور ظاهر إلا بعد الثورة ، حيث تم تقييد الحقوق وتنظيمها . (1)

كما أن الفترة التي أعقبت الثورة الفرنسية حتى نهاية الحرب العالمية الأولى ، شهدت قيام النظام الرأسمالية في جميع أنحاء العالم .

1ــ محمد علي حنبولة ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة ، ط 1 ، رسالة دكتوراه في القانون ، جامعة عين الشمس القاهرة ، 1974 ، ص 305.

الفصل الثاني
التطور التاريخي للملكية العقارية في الجزائر

تـــمـــهـــيـــد :

بدأ سكان أقطار الشمال الإفريقي ، يرتبطون بالأرض منذ التواجد الفينيقي على السواحل و التوسع القرطاجي بالداخل ، و اكتسبوا منهم التقاليد الزراعية و المعارف الفلاحية .
و ظهرت آنذاك الملكيات الخاصة بفضل انتشار الزراعة ، هذه الأخيرة توسعت أكثر على يد الاستعمار الروماني الذي رسخ تقاليد الملكيات الزراعية ، إلى غاية الفتح الإسلامي في القرن السابع ميلادي .(1)

بعد ذلك مرت الملكية العقارية في الجزائرية بعدة مراحل خلال فترات مختلفة ، سأتناول أهمها في المباحث الآتية :

في المبحث الأول سأتناول الملكية العقارية خلال الفترة التي سبقت الاستقلال (العهد العثماني و الاحتلال الفرنسي) . أما في الثاني سأوضح الملكية العقارية للفترة ما بعد الاستقلال .

1ــ ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1986 ، ص 15.

المبحث الأول : الملكية العقارية قبل لاستقلال

االمطلب الأول : فترة العهد العثماني

بداية ، يجب الاشارة أنه خلال الفترات المختلفة للعهد الإسلامي السابقة للعهد العثماني ، طبقت في الجزائر أحكام الشريعة الإسلامية على الأراضي الزراعية و بسبب المشاريع التوسعية و احتياجها إلى الموارد لتغطية النفقات ، سعى الحكام المسلمون إلى تعزيز الزراعة لزيادة المحاصيل ، مما أثر إيجابا على أوضاع الملكية العقارية التي توسعت آنذاك . و لكن في المقابل كانت هناك الثورات ، و الهجمات الغربية ، و الصراعات القبلية التي لعبت دورا سلبيا على الأراضي الفلاحية ، حيث تقلص ارتباط السكان بالأرض في كثير من المناطق لانعدام الأمن .

و نتيجة لكل ذلك كان على الخريطة الزراعية في الجزائر مع مطلع العهد العثماني سنة 1518 ، قسمين مختلفين :

الأول يسود المناطق الجبلية الخصبة و السهول الساحلية الرطبة أين تميز أسلوب المعيشة بالارتباط بالأرض و حيازتها .

و **الثاني** بالمناطق الجبلية و الجهات شبه الجافة التي خصصت للرعي . (1))

و طيلة الفترة العثمانية التي استمرت ما يزيد عن ثلاثة قرون ، لم تطرأ تحولات جذرية على أوضاع الملكية العقارية . و قد كانت القوانين المتصلة بملكية الأرض في تلك الفترة تخضع في تحديدها لتأثير عدة عوامل تتمثل أساسا في : العوامل الطبيعية و الأحداث التاريخية ، و اختلاف الأحكام الفقهية و سياسات الحكام .

1ــ ناصر الدين سعيدوني ، المرجع السابق ، ص 66.

إن طرق الملكية وأشكال توزيع الأراضي الموجودة أثناء الحكم التركي أعادتا من جديد الاستقطاب الاجتماعي التي أيدت تقوية طبقة كبار ملاك الأرض من أصل حضري أصحاب مقامات ،*كولوغليس* ورؤساء قبائل موالية ، (1) ومن ناحية أخرى تزايد عدد الخماسين (2) غير أن الضرائب المفروضة من قبل السلطة العثمانية أحدثت خرابا ، وأنهكت كاهل الفلاحين الصغار، وحدّت من إمكانية توسيع الملكيات الصغيرة ، لا سيما في الأماكن المحيطة بالمدن حيث تكثر زراعة الخضر والفواكه.

إن المجتمعات الفلاحية نتيجة ارتباطها القوي بالأرض والقيمة المعتبرة التي تمنحها لها في الإطار الخاص المعروف بحق الملكية والانسجام الاجتماعي القوي ، حافظت على ما كانت عليه في الماضي ، من حيث التمركز والاستقرار في المجالات الزراعية المشرفة على المدن في بعض المرتفعات الجبلية أو في أعماق الوديان وداخل مناطق الواحات.
و قد تم تصنيف الملكيات العقارية في تلك الحقبة إلى أربعة أصناف هي :

1 ــ أملاك الدولة أو أراضي البايليك : و هي الاقتطاعات العائدة للحكام و كانت تشغل مساحات واسعة نتيجة المصادرة و الاستحواذ ، و تتمركز في أخصب المناطق و أهمها .

2 ــ الملكيات المشاعة : أو كما يطلق عليها بالجزائر أراضي العرش ، و هي أراضي تكون الملكية فيها جماعية يتقاسمها أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار ، بعد استحواذهم عليها و إقرار الحكام الأتراك لهم بذلك بغرض الحصول على تأييد شيوخ العشائر و رؤساء الزوايا لهم .

3 ــ الأملاك الوقفية : و يقصد بها الأملاك التي حسبت لأعمال الخير و البر و قد عرفت توسعا كبيرا أواخر العهد العثماني .

4 ــ الملكية الخاصة : و هي الأراضي المملوكة من قبل الأفراد و كانت أغلبها صغيرة المساحة .

---

1 ــ كولوغليس : مصطلح يستخدم للإشارة إلى امتزاج السكان المحليين بسكان من أصل عثماني.

2 ــ الخماسة : عقد يربط المالك للأرض بمزارع يشتغل في ملكه بمقدار خمس المحصول.

المطلب الثاني : فترة الاحتلال الفرنسي

عمد المستعمر الفرنسي منذ دخوله أرض الجزائر أن يجعل من أراضيها قاعدة اقتصادية و اجتماعية له ، إلى جانب ذلك فقد اتخذها وسيلة لاخضاع الشعب الجزائري و إذلاله من خلال سلبه لأرضه ، فسن من القوانين ما يمكنه من محو آثار نظام الملكية الذي كان قائما و استبداله بنظام يخدم بقائه و يلبي أطماعه .

و عليه فقد تعرضت الملكية العقارية بمختلف أنواعها خلال الفترة ، لسياسة عقارية استعمارية ، تهدف إلى سلب أراضي الجزائريين و منحها للمعمرين . و ذلك من خلال عدد كبير من القوانين و المراسيم و القرارت ، أهمها :

1 . مرسوم 08 سبتمبر 1830 : الذي يحدد ملكية الدولة ، تم بموجبه إعطاء الحق للسلطات العسكرية الفرنسية في الاستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية السابقة و بعض الأعيان ، بالإضافة إلى إدخال أراضي البايليك في إطار الأملاك العمومية .

2 . قرار الحاكم " كوزيل " الصادر بـــ 1830/12/07 : تم بموجبه السماح للأوربيين بامتلاك الأملاك الوقفية ، رغم منع الشريعة الإسلامية بيع هذه الأملاك أو انتقال ملكيتها . ليتم بعد ذلك رفع صفة المناعة عن الأملاك الوقفية بشكل صريح بنص المادة 03 من القرار المؤرخ في 1894/10/01 ، و إدماجها في قانون المعاملات العقارية التي تهم الأوربيين .

3 . القرار الصادر في 1858/10/30 : أخضع الأملاك الوقفية لأحكام المعاملات الخاصة بالملكية ، المطبقة على المسلمين و اليهود . لتكون بذلك هذه الأملاك قد أدخلت نهائيا في مجال التبادل العقاري . حسب أحكام القانون الفرنسي . (1)

---

1 ــ ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، مطبعة دار هومة ، بوزريعة الجزا ئر 2011 ، ص 15

4 . مرسوم " سيناتوس كونسليت " (senatus consulte) الصادر في 12 أفريل 1863 نص على تجزئة بعض الأراضي إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية نقل ملكيتها من الجزائريين إلى المعمرين .

5 . القانون المؤرخ في 1873/07/26 : المعروف بمشروع " **وارنيي** " (warnier) المتضمن إقامة الأملاك العقارية و صيانتها في الأوطان الجزائرية ، و الذي يهدف إلى إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي ، حيث نصت المادة الأولى منه على : " إن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدي للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي " .(1)

و عليه فإن القطاع الزراعي قبل الاستقلال كان يتمثل في سيطرة أكثر من (22 الف مستعمر) فرنسي وأوربي على أكثر من(2,725,000 هكتار) من الأراضي الزراعية الخصبة والتي تشكل خمس مساحة الأراضي الصالحة للزراعة وتستثمر بالوسائل الحديثة فيما بقت الأربعة أخماس في عهد أكثر من (600) ألف فلاح جزائري ، اي ما يعادل (20) هكتار لكل فلاح من الأراضي الفقيرة .

---

1 ــ ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص 16

المبحث الثاني ــ فترة بعد الاستقلال

المطلب الأول : الفترة الممتدة من 1962 إلى غاية 1990

لتفادي الوقوع في فراغ قانوني يعقد الوضع أكثر مما هو عليه ، قررت الدولة الجزائرية تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلى غاية سن القوانين الجزائرية ، بما فيها المتعلقة بالملكية العقارية ، عدا ما يتعارض بالسيادة الوطنية ، و هذا بموجب القانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 ، حيث نصت المادة الأولى على : << يمدد إلى إشعار لاحق القوانين السارية المفعول إلى غاية تاريخ 31 ديسمبر 1962 ، إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية >> .(1)

ثم شيئا فشيئا ، بدأ المشرع الجزائري يرسي قواعد نظام عقاري جديد ، يتماشى مع التوجهات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية للجزائر . و بما أن هذه التوجهات عرفت عدة تغيرات ، فإن التشريعات العقارية بدورها جاءت غير مستقرة و غير متكاملة ، بل كانت مختلفة أحيانا و ناسخة لبعضها البعض أحيانا أخرى . و على العموم يمكن حصر أهم المحطات في هذه الفترة فيما يلي :

1 . مرسوم : 168/63 المؤرخ في 1963/05/09 : وضعت بموجبه تحت حماية الدولة الأراضي التي كانت موضوع معاملات مع المعمرين خرقا للنصوص التي صدرت عقب الاستقلال و نصت على منع إبرام معاملات لشراء ممتلكات المعمرين .

2 . الأمر 258/64 المؤرخ في 1964/08/27 : تمت بموجبه مصادرة أملاك الأشخاص الذين يهددون مصالح الاشتراكية .

3 . الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 : المتعلق بالثورة الزراعية و أهم ما جاء فيه ، تأميم الأراضي و إنشاء المستثمرات الفلاحية الإشتراكية .(2)

1- Loi 62-157 du 31decembre 1962 , journal officiel n° 18 du 11 janvier 1963 .

2 ــ ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص 17 .

4 . الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/16 : المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية البلدية .و احتكرت بموجبه البلديات ميدان المعاملات العقارية على كامل محيطها العمراني .

5 . الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 : المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري . و تطبيقا له صدر المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، و كذا المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

6 . قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/18 : يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية ، حيث يمنح بموجبه للخواص حق الملكية على أراضي تابعة للدولة عن طريق استصلاحها .

7 . قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 : المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من طرف الخواص ، عن طريق إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية .(1)

وقد عرف القطاع الزراعي الجزائري منذ الاستقلال عام 1962 العديد من التنظيمات الزراعية والقوانين تهدف إلى الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والبشرية لتطوير الزراعة وهي :

أولاً – التسيير الذاتي : و فيه يسير الفلاحون الأراضي التي تركها المستعمرون ويكون الفلاحون كأجراء . وقد طبق نظام التسيير الذاتي على مراحل متعددة :

---

1 ــ ليلى طلبة ، نفس المرجع ، ص 17 .

ــ فمنذ نهاية 1962 عندما تم الاستيلاء على الأملاك الشاغرة بشكل فردي أو جماعي ، احتل المزارعون الأراضي الشاغرة إثر مغادرة الكولون لها ، لاسيما في الأراضي ذات الجودة العالية ، و عليه فرضت الدولة الجزائرية نظاما جديدا الذي يسير القطاع الفلاحي العمومي المسمى ، التسيير الذاتي الممثل في التعاونيات الفلاحية ، لاستغلال أكثر من 2.5 مليون هكتار من أراضي المعمرين . ومن بين هذه الأراضي ، حوالي 250.000 هكتار وزعت لفائدة قدماء المجاهدين [، الذين اجتمعوا ضمن 350 تعاونية فلاحية .

ــ وفي 01 أكتوبر 1963 قرر الرئيس الراحل أحمد بن بلة ، تأميم كل أراضي المعمرين ، و وضعت جميع المزارع المسترجعة تحت تصرف التسيير الذاتي ، والتي تمثل ثلث مساحة الأراضي الزراعية.(1)

لكن سرعان ما فشلت هذه التجربة التي كانت ضحية التدخل المستمر للدولة التي وضعت المزارع الفلاحية تحت وصاية مؤسسة مركزية ألا و هي ، الديوان الوطني للإصلاح الزراعي (ONRA) ، بالإضافة إلى ما ورثه هذا القطاع من عراقيل ، من العهد الاستعماري .

حيث كان يبدو للدولة الجزائرية آنذاك أن القطاع العمومي قد وصل مستوى من التطور التقني في تحسين الإنتاج ، وجد القطاع العمومي الفلاحي نفسه بسرعة في مواجهة مشاكل التسيير، والتموين ، والمالية ، وتسويق المنتوج الفلاحـــي.

أما فيما يتعلق بالقطاع الخاص ، فإن مشاريع الإصلاح الزراعي كانت تؤجل كل مرة من قبل السلطة السياسية ، على الرغم من أن هذا القطاع كان محل تدخلات واهتمامات من شأنها الحد من الفقر، وسوء التغذية. إلا أنه لم يعرف تغييرات معتبرة إلا عند الإعلان عن القانون المتضمن للثورة الزراعية.

---

1 ــ زرارة عواطف ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير بعنوان عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة ، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008 ، ص 28 .

ثانيا ــ الثورة الزراعية :

لفهم الثورة الزراعية لابد من إلقاء نظرة على توزيع الأراضي ، لتوضح لماذا تم إصدار قانون الثورة الزراعية .

فالأراضي الخصبة تتركز في شمال الجزائر وتبلغ مساحتها 6,800,000 هكتار يعيش عليها ثمانية (8) ملايين نسمة من أبناء الريف في ذلك الوقت وثلث الأراضي يخضع لنظام التسيير الذاتي والباقي مملوك ملكية خاصة وكانت موزعة كالأتي :

16,500 مالك يملكون أكثر من 50 هكتارا يمثل ما يملكونه 25% من أراضي القطاع الخاص.

147,000 يملكون من 10 إلى 50 هكتار تمثل 50% من الأراضي.

114,000 يملكون من 5 إلى 10 هكتارات تمثل 15% من أراضي القطاع الخاص.

310,000 تقل ملكيتهم عن 5 هكتارات وتمثل 10 %من أراضي القطاع الخاص.

ان التقسيم كان يعني أن كبار المستغلين الذين لا يمثلون إلا 3% من المجموع يملكون وحدهم 25% من المساحة القابلة للزراعة في حين ان الفلاحين المحرومين من حد الكفاية والممثلين لا كثر من نصف المستغلين لا يملكون إلا 10%من نفس تلك المساحة.

كان كبار الملاك لا يزرعون أرضيهم بأنفسهم ، إنما يعيشون في المدن ويؤجرون أراضيهم للفلاحين وقد أدى ذلك إلى نتائج سلبية بالنسبة للوضع العام في الريف.

ونتيجة لهذه الذرائع أقر الرئيس الراحل هوراي بومدين (1965–1978) قانون الثورة الزراعية تحت شعار " **الأرض لمن يخدمها** " . والمكون من 280 مادة والذي صدر بتاريخ 08 نوفمبر 1971 . (1)

---

1 ــ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضن الثورة الزراعية . ج ر : 10 .

كان مضمون الثورة الزراعية وهدفها هو القيام بتوزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الزراعي حيث تم توزيع الأراضي على الفلاحين وتدعيمهم بقروض ومواشي . بعد أن شكل ما يعرف بـــ (الصندوق الوطني للثورة الزراعية) ، الذي اخذ مهمة رصد كل الأراضي المستولى عليها والأراضي المتبرع بها والمؤممة.

بداء تسجل ملكية الأراضي حيث تم تسجيل 600.000 هكتار من الأراضي الزراعية خلال 1971-1973 .

وفي عام 1973 تم توزيع أكثر من 650.000 هكتار من الأراضي الخاصة على 60.000 مزارع.

ثالثاً ــ قانون استصلاح الأراضي : الذي صدر بتاريخ 1983/08/13 و هو عبارة عن اكتساب الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح (APFA) ، و فيه تصبح الأرض ملك للفلاح الذي استصلحها.(1)

و تتمثل حيازة الملكية الزراعية ، خاصة في الجنوب ، حيث أعيدت هيكلة أموال الدولة بإنشاء 3.400 مزرعة فلاحية اشتراكية ، متوسط مساحتها 800 هكتار ، و هدف هذا القانون كان تشجيع الفلاحين على استصلاح الأراضي بمنح الفلاح ملكية الأرض التي يستصلحها.

رابعاً ــ قانون المستثمرات الفلاحية :

و صدر في 08 ديسمبر 1987 القانون رقم 19/87 (2) الذي نص على إعادة تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة حيث تم حل المزارع الاشتراكية التي أقيمت وفقا للقوانين السابقة و توزيعها على 28 ألف مستثمرة فلاحية يستفيد من كل مستثمرة من 03 إلى 06 فلاحين و كذا إقامة 5000 مستثمرة فردية تتراوح مساحتها من 08 إلى 09 هكتارات و يستفيد الفلاحون من الأرض مع بقاء ملكيتها للدولة .

---

1 ــ قانون رقم 18/83 مؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية .ج . ر : 34 .

2 ــ قانون رقم 19/87 مؤرخ في 8 ديسمبر 1987 ، المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من طرف الخواص ، عن طريق إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية ، ج . ر عدد : 50 بتاريخ 1987/12/09.

لم تنجح السياسات الفلاحية المنتهجة خلال السنوات الأولى التي أعقبت الاستقلال ، بدليل أنها لم تتمكن من إخراج القطاع الفلاحي من الأزمة التي كانت تتخبط فيها .

إن الحقائق تبدو أكثر تعقيدا ، لأننا إذا نزعنا عن الفلاحية أسباب الأزمة السياسية ، فهناك أسباب أخرى تفسر الوضعية الحالية للفلاحة تتمثل في عوائق ناتجة عن عوامل طبيعية وتقنية ، تتمثل فيما يلي :

عائق طبيعي : متصل بالخصوصية المناخية والجغرافية اللتين تحددان المناطق الفلاحية وتوزيعها حسب طبيعة الإنتاج الزراعي التي توفره مناطق (التل ، والسهوب ، و واحات الجنوب) بالجزائر، وكباقي دول البحر الأبيض المتوسط ، فإن عدم القدرة على التلاؤم مع الطبيعة ، والضعف في مقاومة التحديات البيو– مناخية ، أضفى على الفضاء الجزائري ، الذي يتميز جزء كبير منه بتأثير مناخ جاف .

عائق اجتماعي : متصل تاريخيا بظروف منبثقة عن عالم الفلاحين الذي عرف مضايقات كثيرة مست طبيعة حياته الريفية من احتلال ، عدم استقرار سياسي ، و الاستعمار الكولونيالي ، كانت دوما عائقا في تكوين وإرساء طبقة فلاحين مرتبطة بالأرض،تمتلك حيازة دائمة لعقار فلاحي . وباستثناء المناطق ذات التأهيل السكاني الحضري ، أو المحيط الحضري لبعض المناطق الجبلية أو الواحات ، أين تكونت الملكية والتملك الجماعي، والاستغلال المكثف للأرض ، فإن الفلاحة عرفت مشاكل كثيرة عاقت تطورها.

العائق التقني: الذي يرتبط بالسياسة الزراعية ، التي تعرضت لصعوبات التطبيق لنموذج تقني ذي مرجعية متصلة بالفلاحة المطبقة على طبيعة التربة وظروف المناخ .

المطلب الثاني ــ فترة ما بعد صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990 .

الفرع الأول : إصلاح النظام القانوني

أعتبر دستور 23 فبراير 1989 بمثابة إعلان عن التوجه السياسي و الاقتصادي الجديد في الجزائر ، و تبني السياسة الليبرالية بدلا من النهج الاشتراكي ، فجاء هذا الدستور متضمنا حق الملكية الخاصة ضامنا له .

و تطبيقا لأحكامه صدر ت عدة نصوص قانونية غيرت نظام الملكية العقارية من شأنه أن يتماشى مع التوجه السياسي الجديد المتمثل في النظام الليبرالي ، من بينها :

1 ــ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري . (1) الذي يهدف إلى تحديد القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية و أدوات تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية ، كما نصت عليه المادة الأولى منه .

و يعتبر أهم ما جاء به هذا القانون :

ــ تصنيف الأملاك العقارية حيث نصت المادة 23 منه " تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها إلى :

الأملاك وطنية .

الأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة .

الأملاك الوقفية . "

---

1 ــ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ج . ر عدد : 49 بتاريخ 1990/11/18 ، المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25. ج . ر عدد 55 بتاريخ 1995/09/27 .

ــ أما المادة 24 منه فقد تطرقت إلى أنواع الأملاك الوطنية ، حيث نصت :

" تتكون الأملاك الوطنية من :

الأملاك العمومية و الخاصة للدولة.

الأملاك العمومية و الخاصة للولاية.

الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية. (1)

كذلك ما جاء به القانون :

ــ إلغاء قانون الثورة الزراعية و إرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين .

ــ رفع القيود عن المعاملات العقارية ، من أجل تحرير السوق العقارية لمواكبة النظام الاقتصادي الحر .

2 ــ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي قسم بموجب المادة 19 منه ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

" القطاعات المعمرة

القطاعات المبرمجة للتعمير

قطاعات التعمير المستقبلية

القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاع هو جزء ممتد من البلدية . (2) "

---

1 ــ قانون 25/90 الرجع السابق ، ج ر رقم 49 بتاريخ 1990/11/18 الصفحة 1563 .

2 ــ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر عدد : 52 بتاريخ 1990/12/02 ، ص 1655 .

3 ــ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ،المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم الذي أكد في المادة 02 منه تكوين الأملاك الوطنية الذي سبق وصفه في المادة 24 من القانون رقم 90–25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري كما ما يلي :

" تتكون الأملاك الوطنية من :

الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة

الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية

الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية " (1)

4 ــ المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية . (2)

5 ــ المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار. (3)

6 ــ القانون رقم 20/91 المؤرخ في 1991/12/02 المعدل والمتمم للقانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات. (4)

---

1 ــ قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج . ر عدد : 52 بتاريخ 1990/12/02 ، الصفحة 1664.

2 ــ مرسوم تنفيذي رقم 455/91 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية ، ج ر عدد : 60 بتاريخ 1991/11/24 ، ص 2343.

3 ــ مرسوم تنفيذي رقم 322/94 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار. ج . ر عدد 67 بتاريخ 1994/10/19 ، الصفحة 24.

4 ــ القانون رقم 91–20 المؤرخ في 1991/12/02 ، ج . ر عدد : 62 بتاريخ 1991/12/04 ، الصفحة 2378. المعدل والمتمم للقانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات ، ج . ر عدد : 26 بتاريخ 1984/06/26 ، ص 959.

7 ــ القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .(1)

و نصت المادة 12 من القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات على انه " تعد الأملاك الغابية الوطنية جزءا من الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة أو المجموعات المحلية ".(2)

ــ وبهذا الصدد أود تسجيل ملاحظة بخصوص أراضي العرش و التي لم يعط لها المشرع تعريف معين ، و اكتفى باعتبارها من أملاك الدولة ، مع أنه كان بإمكان الدولة التدخل لتسوية هذا النوع من الأراضي على اعتبار أن المستغلين لهل ورثوها أبا عن جد.

و أراضي العرش كانت تستغل من طرف عرش أو جماعة أو قبيلة و التي استقرت فوقها وراحت تستغلها منذ عهود طويلة وصار اعتقاد ذلك العرش أو الجماعة أو القبيلة أنها ملكية جماعية.

الفرع الثاني : إصلاح القطاع الفلاحي

تعد مسألة تنظيم الملكية العقارية الفلاحية من المسائل الهامة و الحساسة و التي تهتم كل التشريعات بتنظيمها و ضبط كيفية استعمالها و حمايتها من الاعتداءات ، و سبب هذا الاهتمام له ما يبرره من ارتباط وثيق موجود بين النظام و الملكية العقارية في الدولة ذلك لأن هذه الأخيرة تعتبر من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي المنتهج لتحقيق التنمية ضمن القواعد التي يضبطها المشرع حسب التوجه السياسي و الاديولوجي السائد ، و هذا ما جسده المشرع الجزائري بعد صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و الذي كان نتيجة للإصلاحات السياسية و الاقتصادية التي عرفتها الجزائر خاصة بعد دستور 23 فبراير 1989 .

---

1 ــ القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج . ر عدد : 46 بتاريخ 2010/08/18 ، ص 04.

2 ــ القانون رقم 12/84 ، المرجع السابق ، ص 961 .

و عليه فقد شهدت الفترة الممتدة من سنة 1990 إلى يومنا هذا ، إنتهاج الدولة عدة سياسات لتطهير و تطوير القطاع الفلاحي أبرزها :

1 ــ الإمتياز الفلاحي :

الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " ، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية . يقصد في مفهوم هذا القانون ب ــ " الأملاك السطحية " مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري .

يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون ، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجمعية و الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 (1) ، و الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية ، أو قرار من الوالي .

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية المذكورين أعلاه ، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87 المشار إليه آنفا .

---

1 ــ قانون رقم 19/87 المرجع السابق .

الإطار العام : تحديدا لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 (1)

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز :

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية ، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

في حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل و لم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين ، تتولى إدارة مسح الأراضي ، بطلب من المعني ، إعداد أو تحيين هذا المخطط .

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف ، بتوقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 03/10 المذكور أعلاه .

يرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر.

في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها ، يرسل الديوان الوطني هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة .

---

1 ــ القانون رقم 03/10 المرجع السابق.

إذا تم قبول الملف المذكور ، يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات المنصوص عليها. و إذا لم يقبل الملف المذكور، يعلم الوالي المعني بالملف ، عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الامتياز. في هذه الحالة ، يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة.

يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، في الآجال رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 03/10 ، يؤكدها محضر قضائي.

يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي و ينشر في المحافظة العقارية .

تسترجع الأراضي و الأملاك السطحية غير الممنوحة في الحالات المذكورة في المادة الثامنة (08) الفقرة 2 و كذا المادة التاسعة (09) من القانون المشار إليه أعلاه ، بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية.

يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم ، إلى غاية بتّ الجهة القضائية فيها نهائيا.

2 ــ التنازل عن حق الامتياز :

يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 03/10 ، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . و يتعين عليه توضيح مبلغ التنازل و كذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوع ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ، بوصل استلام ، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص علية في المادة 15 من هذا القانون ، و يتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوما.

عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع ، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل ، بغرض المباشرة في إجرائية التنازل.

في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 لهذا القانون ، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

في حالة ممارسة حق الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، تتم إجراءات التنازل عن حق الامتياز طبقا للتشريع المعمول به.

في حالة ما إذا لم يخ طر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و لا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة ، يرخص الديوان الوطني للراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز ، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 03/10.

في هذه الحالة، لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية.

و طبقا للمادة 16 منه ، لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلاّ لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .(1)

مع مراعاة أحكام المواد 5 و 18 و 19 من القانون رقم 03/10 ، تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة ، بواسطة المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي و الأملاك السطحية المقرر منحها.

غير أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة ، أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات . في هذه الحالة ، يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة % 20 .

---

1 ــ المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر1997 ، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج . ر عدد : 84 بتاريخ 1997/12/21 .

خـــاتـــمـــة :

من الحقائق المسلم بها أن الإنسان أناني بطبعه وهو يسعى إلى تحقيق مصالحه على حساب غيره ، و تفاديا للفوضى التي سادت المجتمعات البدائية في مجال كسب الملكية العقارية ، و كذا التعسف في حق الملكية و التعدي على ملكية الغير ، جاءت الشرائع منذ القدم لوضع قوانين تنظم و تحمي الملكية العقارية .

و قد كان موضوع بحثي يدور حول الشرائع التي نظمت و طورت الملكية العقارية ضمن المراحل التاريخية .

و بعد دراسة هذا الموضوع من كل جوانبه ، تم استخلاص ما يلي :

أولا ــ النتائج :

1 ــ يعكس نظام تطور الملكية العقارية ، تطور الحضارة الإنسانية عبر مختلف العصور. و قد كانت في أول مفهومها مجرد واقعة مادية تتجلى في سيطرة واستيلاء الإنسان على كل ما تقع عليه يداه ، و كان اختصاص الفرد بالشيء يتوقف على حيازته له .

2 ــ لقد مرَ نظام الملكية في الجزائر بعدة مراحل ابتداء من العهد العثماني مرورا بالاحتلال الفرنسي الذي استعمل شتى الطرق و الوسائل المادية و القانونية للاستيلاء على ملكية الأراضي التابعة للجزائريين .

3 ــ المشاكل التي يتخبط فيها العقار في الجزائر سببه عدم وجود سياسية واضحة و لكثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها نظرا لموروث التاريخي .

ثانيا ــ الاقتراحات :

1ــ بذلت الجزائر جهودا كبيرة من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية .

هذا الأمر يفرض على الجزائر أن تنظر إلى كل ثرواتها وأهمها الملكية العقارية لتجعل منها أساس تقدم اجتماعي و اقتصادي متطور .

2 ــ يجب إتمام المسح العام ، فرغم الأموال الطائلة التي منح البنك الدولي و المواد البشرية و المادية التي سخرت لهذه العملية ، لم تتحق الأهداف المسطرة من طرف الدولة .

3 ــ إجبار أصحاب الدفاتر العقارية الذين يقومون بقسمة أو تغير النطاق المساحي للوحدة العقارية ، أن يتصلوا بالمصالح المختصة من أجل تحيين مصفوفة المسح و فهرس المسح و كذا الفهرس العقاري.

قائمة المراجع

أولا الكتب :

ــ أحمد محمد غنيم ، تطور الملكية الفردية ، الدار القومية للطباعة و النشر القاهرة ، بدون سنة نشر.

ــ أبى جعفر محمد بن جرير الطبري ، تفسير الطبري ، دار المعارف بمصر ، بدون سنة نشر.

ــ زكرياء أحمد نصر ، تطور النظام الاقتصادي ، مطبعة نهضة مصر، القاهرة 1964.

ــ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، دار النهظة العربية ، ج 8 حق الملكية ، القاهرة 1967.

ــ عبد الباقي البكري ، نظرية القانون ، مطبعة الآداب ، ج 1 ، بغداد 1968.

ــ محمد فاروق النبهان ، الاتجاه الجماعي في التشريع الاقتصادي الاسلامي ، ط 1 ، دار الفكر بيروت ، 1970.

ــ صبيح مسكوني ، القانون الروماني ، ط 2 ، مطبعة شفيق بغداد 1971.

ــ عبد السميع المصري ، نظرية الاسلام الاقتصادية ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، 1971.

ــ قسطنطين كازاروف ، نظرية التأميم ، ترجمة و تعليق الدكتور عباس الصراف ، مطبعة العاني بغداد 1973.

ــ ابراهيم عبد الكريم الغازي ، تاريخ القانون في وادي الرافدين والدولة الرومانية ، مطبعة الأزهر بغداد 1973.

ــ فوزي رشيد ، الشرائع العراقية القديمة ، دار الحرية للطباعة ، مطبعة الجمهورية ، بغداد 1973.

ــ منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية و

القانون الوضعي ، جامعة عنابة ، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر 1985.
ــ ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1986.
ــ ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، مطبعة دار هومة ، بوزريعة الجزا ئر 2011.
ــ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، مطبعة دار هومة بوزريعة الجزائر ، 2013.
ــ يــوسف دلانـــدة ، الوجيز في الملكية العقارية الشائعة ، مطبعة دار هومة بوزريعة الجزائر ، 2014.

ثانيا المـــقـــالات :

ــ محمد علي حنبولة ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة ، ط 1 ، **رسالة دكتوراه** في القانون ، جامعة عين الشمس القاهرة ، 1974.

ــ المهدي نزيه محمد الصادق ، الملكية في النظام الاشتراكي ، دار النهضة العربية القاهرة **رسالة ماجستير** في القانون ، جامعة القاهرة 1971.

ــ زرارة عواطف ، **رسالة ماجستير** بعنوان عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة جامعة الحاج لخضر باتنة 2008.

ثالثا النصوص القانونية :

ـــ الدستور

ـــ قانون رقم 157/62 مؤرخ في 31 ديسمبر 1962 ، المتضمن تمديد إلى إشغار آخر القةانين الفرنسية السارية المفعول إلى غاية 1962/12/31 ، ياستثناء ما يتعارض بالسيادة الوطنية ، ج . ر (باللغة الفرنسية)عدد : 18 بتاريخ 1963/01/11.

ـــ أمر 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم بالقانون رقم05/07 بتاريخ 13 ماي 2007 .

ـــ أمر رقم 73/71 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضن الثورة الزراعية . ج ر : 10 .

ـــ قانون رقم 18/83 مؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج . ر : 34 .

ـــ قانون رقم 19/87 مؤرخ في 8 ديسمبر 1987 ، المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من طرف الخواص ، عن طريق إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية ، ج . ر عدد : 50 بتاريخ 1987/12/09.

ـــ قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ج . ر عدد : 49 بتاريخ 1990/11/18 ، المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25. ج . ر عدد 55 بتاريخ 1995/09/27 .

ـــ قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر عدد : 52 بتاريخ 1990/12/02.

ـــ قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج . ر عدد : 52 بتاريخ 1990/12/02 .

ـــ قانون رقم 91–20 مؤرخ في 1991/12/02 ، ج . ر عدد : 62 بتاريخ 1991/12/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات ، ج . ر عدد : 26 بتاريخ 1984/06/26 .

ـــ قانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج . ر عدد : 46 بتاريخ 2010/08/18.

رابعا المراسيم التنظيمية :

ــ مرسوم تنفيذي رقم 455/91 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية ، ج ر عدد : 60 بتاريخ 1991/11/24.

ــ مرسوم تنفيذي رقم 322/94 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار. ج . ر عدد 67 بتاريخ 1994/10/19 .

ــ مرسوم تنفيذي رقم 490/97 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 ، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج . ر عدد : 84 بتاريخ 1997/12/21 .

فهرس

مقدمة	01
الفصل الأول التطور التاريخي للملكية العقارية عبر العصور	04
المبحث الأول الملكية العقارية في العصر القديم و الوسيط المطالب الأول الملكية العقارية في العصر القديم	07
الفرع الأول : الملكية في الشرائع العراقية القديمة	09
الفرع الثاني : الملكية عند قدماء المصريين	11
الفرع الثالث : الملكية في العهد الإغريقي القديم	12
الفرع الرابع : الملكية في العهد الروماني (754 ق.م – 565 م) صور الملكية في المجتمع الروماني القديم و العصر العلمي الصورة الأولى – الملكية الرومانية	13
الصورة الثانية ــ الملكية البريتورية	14
الصورة الثالثة – الملكية الاقليمية الصورة الرابعة ــ الملكية الفردية للأجنبي توحيد صور الملكية في عهد جستنيان	15
المطلب الثاني : الملكية في العصر الوسيط	16
الفرع الأول : الملكية في عهد الإقطاع في القارة الأوروبية	17
الفرع الثاني : الملكية في عهد سلطان الكنيسة في أوروبا الغربية	19
الفرع الثالث : الملكية في المجمع الانجليزي	21
الفرع الرابع : طبيعة الملكية في العهد الاسلامي	23

الاتجاه الفردي (حق مطلق للفرد)	26
الاتجاه الجماعي الأسانيد من القرآن الكريم	29
الأدلة من السنة النبوية الشريفة	31
الأدلة من آثار الصحابة	32
أنواع الملكية في الإسلام الأموال المملوكة للجماعة	34
الأموال المملوكة للأفراد	35
المبحث الثاني : الملكية العقارية في العصر الحديث المطلب الأول : الملكية القعارية في ظل الثورة الفرنسية 1789 المطلب الثاني : الفترة الممتدة من الثورة الفرنسية إلى سنة 1830	36
الفصل الثاني : التطور التاريخي للملكية العقارية في الجزائر	38
المبحث الأول : الملكية العقارية قبل لاستقلال االمطلب الأول : فترة العهد العثماني	40
المطلب الثاني : فترة الاحتلال الفرنسي	42
المبحث الثني ــ فترة بعد الاستقلال المطلب الأول : الفترة الممتدة من 1962 إلى غاية 1990	44
أولاً – التسيير الذاتي	45
ثانيا ــ الثورة الزراعية	47
ثالثاً ــ قانون استصلاح الأراضي رابعاً ــ قانون المستثمرات الفلاحية	48
المطلب الثاني ــ فترة ما بعد صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990	

الفرع الأول : إصلاح النظام القانوني	50
الفرع الثاني : إصلاح القطاع الفلاحي	53
الإمتياز الفلاحي	54
تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز	55
التنازل عن حق الامتياز	56
خـــاتـــمـــة	59
قائمة المراجع	61