

الحق في طلب القسمة القضائية للعقار الشائع

الأستاذ محمد عقوني

أستاذ بقسم الحقوق

جامعة محمد خيضر بسكرة

مقدمة،

بعد أن كانت البشرية تعيش في مشاعية مطلقة وبملكية جماعية، انتقلت إلى الإنفراد بظهور فكرة الملكية الفردية أو المفزدة، وبالرغم من الانتقال إلى فترة الملكية المفزدة والتي أصبحت الأصل، غير أن الملكية الشائعة أو الشيوع بقي موجودا وإن أضحت يمثل الاستثناء ذلك أن المال الشائع وخاصة العقار أصبح يشكل أهمية، فهو يمثل الثروة الحقيقية وعصب هذه الحياة، فمن أجله أصبح الأفراد يسعون ويكدون، وبسببه يتفقون ويختلفون يتقاربون يتخاصمون خاصة إذا كان مملوكا على الشيوع، فكان الحل هو إزالة هذا الشيوع ووضع حدود له من خلال قسمته

ولا شك أن للملكية الشائعة مساوئ اجتماعية واقتصادية تجعل الاستمرار فيها أمراً غير مرغوب فيه، بسبب مزاولته كل مالك لسلطاته على الشيء الشائع ولاسيما الاستعمال والاستغلال، الشيء الذي يجعل المال الشائع عديم المنفعة من الناحية الاقتصادية، وسببا في كثرة النزاعات من الناحية الاجتماعية والقانونية، لذا فإن الشيوع يعتبر حالة مؤقتة مصيرها الانقضاء والزوال، وإن كانت تدوم في بعض الأحيان مدة طويلة كما يقع ذلك كثيرا في الجزائر، وينقضي الشيوع بأسباب مختلفة، كبيع المال الشائع إلى أجنبي أو كأن يرث الشريك شريكاً آخر أو بالحيازة لمدة (15) خمسة عشر سنة، غير أن السبب الرئيسي والأصلي لانقضاء الشيوع هو القسمة، خاصة وأن المشرع الجزائري أفرد لها قواعد خاصة سواء من حيث كيفية إجرائها أو من حيث الآثار المترتبة عنها.

هذه القسمة تأخذ صورتين،

الصورة الاتفاقية، لاتفاق الشركاء على القسمة ومتعلقاتها وبطريقة ودية، فتكون بذلك قسمة اتفاقية.

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة

الصورة القضائية، إذ قد تتخذ القسمة الصورة القضائية نتيجة الاختلاف، فيكون الحل أو الفصل للقضاء، فتكون قسمة قضائية ويكون حكم القضاء الفاصل والمنهي لكل ما يمكن أن تكون قد أثارته هذه الملكية الشائعة من خلافات.

و تعتبر القسمة القضائية من أهم السبل للقضاء على الشبوع والخروج منه ذلك لأنها أصبحت ضرورة أملتها الحياة العملية، وهذا لما كرسته من حلول جديّة وعملية وشفافية لإنهاء النزاعات وتحرير العقار من الاستغلال السيئ. ولذلك جعل المشرع الجزائري حق طلب قسمة العقار الشائع من الحقوق المكفولة قانوناً لما يشكله من أهمية، وعليه سنحاول شرح الأحكام المتعلقة بهذا الحق على ضوء ما جاء به المشرع الجزائري في هذه الدراسة، والتي تتمحور فيها الإشكالية على النحو التالي: كيف نظم المشرع الجزائري حق طلب القسمة القضائية للعقار الشائع؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدّة تساؤلات وهي: ما هي الطبيعة القانونية لهذا الحق؟ ولئن ثبت له ممارسته؟ وما هي القيود الواردة عليه؟ للإجابة عن هذه التساؤلات قسمنا الموضوع إلى مطلبين، في المطلب الأول نتحدث فيه عن الطبيعة القانونية لِحَق طلب القسمة القضائية للعقار الشائع، وفي المطلب الثاني نتكلم عن القيود الواردة على هذا الحق.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لِحَق طلب قسمة العقار الشائع.

الفرع الأول: صاحب الحق في طلب القسمة.

أولاً: الشريك في الشبوع.

بالرجوع لنص المادة 1/724 من القانون المدني الجزائري فإنها تنص على: " إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشبوع برفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة".

يتبين من هذا النص القانوني أن المدعي في القسمة القضائية للعقار الشائع هو كل شريك مشتاع مهما صغرت حصته⁽¹⁾، والشريك هو من له حق شائع في الشيء، سواء كان شريكاً أصلياً أو كان خلفاً عاماً أو خاصاً تلقى ملكية الحق الشائع من سلفه⁽²⁾.

كما يجوز لدائن الشريك أن يرفع دعوى القسمة باسم مدينه، إذا توافرت شروط الدعوى غير المباشرة، ونشير إلا أن مشتري جزء مفرز من العقار الشائع لا يصبح شريكاً في كل هذا العقار ومن ثم لا يجوز له أن يرفع باسمه دعوى القسمة، وإنما بوصفه دائناً له أن يرفع دعوى القسمة باسم الشريك البائع طبقاً لأحكام الدعوى غير المباشرة⁽³⁾، ويمكن رفع دعوى القسمة من قبل الخلف الخاص أو العام للشريك على الحصّة الشائعة⁽⁴⁾، وإذا اتفق

كل الشركاء المشتاعين على اللجوء للقسمة القضائية فيمكن للطلب أن يأخذ شكل عريضة جماعية.

كما يمكن أن تنعقد القسمة القضائية للعقار الشائع بين الدولة والخواص، لإمكان قيام الشيوع بينهم وهو ما نصت عليه المادة 39 من المرسوم التنفيذي المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، حيث تعمل الدولة على تعجيل طلب القسمة والخروج من الملكية الشائعة، فتتنص المادة على ما يلي: " يهدف تقسيم العقارات التي تكون ملكيتها مشاعة بين الدولة وغيرها، ومتى كان ذلك ممكن إلى اخرج حصة الدولة منها، وما يبقى يكون ملكا مشاعا بين الملاك الآخرين."⁽⁵⁾. لا شك أن البقاء في الشيوع أمر غير مرغوب فيه لكثرة ما ينشئه من متاعب ومشاكل وخلافات بين الشركاء المشتاعين لذلك كان الأصل أن الشريك لا يمكن أن يجبر على البقاء في الشيوع، فكل شريك في الشيوع له أن يطلب القسمة.

ثانيا: المحكمة

لمحكمة أن تقرر من تلقاء نفسها القسمة القضائية، وذلك إذا كان في الشيوع شريك غير كامل الأهلية، أو شريك غائب إذا لم تر الإذن لوصيه أو قيمه أو النائب عنه في الإتفاق على القسمة، أو إذا كانت قد أذنت بذلك ولكنها لم ترد التصديق على القسمة الاتفاقية لإجفافها بحق مثل هذا الشريك⁽⁶⁾، فكل شريك أن يرفع دعوى القسمة على باقي الشركاء بتكليفهم بالحضور أمام المحكمة المختصة، أما من لم يعلن من الشركاء ويختصم أو يتدخل في دعوى القسمة فإن الحكم الصادر فيها لا يكون حجة على هذا الشريك.

كما أعطى المشرع للمحكمة الحق في قسمة العقار من دون طلبها من الشركاء، وذلك في حالة التي يعارض فيها الشركاء الذين يمثلون الأقلية تصرف الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع العقار الشائع في الملكية الشائعة، وهذا حسب المادة 720 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: " للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه، إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء، ولن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا." وبذلك فإنه إذا رجع المعارضون إلى القضاء في الميعاد المحدد، أي خلال شهرين ابتداء من تاريخ إعلانهم بقرار التصرف، فإن المحكمة المختصة عليها النظر في موضوع النزاع.

وحسب نص المادة 720 من القانون المدني، فإن المحكمة تنظر في أمر قسمة العقار الشائع، فإذا كانت هذه القسمة تتحقق دون إلحاق ضرر بمصالح الشركاء، فإن المحكمة تقضي بإجراء القسمة، دون طلبها من أي شريك في الشيوخ، أما إذا رأت غير ذلك وأن القسمة قد تضر بمصالح الشركاء، فإنه لا يبقى من مناص في الإبقاء على الشيوخ والترجيح بين قرار الأغلبية ومعارضة الأقلية⁽⁷⁾.

وقد أثير التساؤل حول ما أقره المشرع للمحكمة، في مدى لزومها ومن تلقاء نفسها في بحث ملاءمة إجراء القسمة قبل أن تنظر في تأييد التصرف من عدمه⁽⁸⁾، وذلك ما جاء في نص المادة 720، من أن دور المحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضاراً بمصالح الشركاء أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا.

الفرع الثاني: الحق في طلب القسمة لا يسقط بالتقادم ولا يصح التنازل عليه.

إن الحق في طلب القسمة القضائية لا يسقط بالتقادم، فيستطيع الشريك أن يطلب القسمة في أي وقت ما دامت حالة الشيوخ قائمة⁽⁹⁾، حيث أن حق طلب القسمة لا يسقط بعدم الاستعمال، لأن الشيوخ حالة متجددة، وهو ما يؤدي إلى تجدد الحق في طلب القسمة القضائية باستمرار طوال مدة بقاء الشيوخ، وإذا كان هذا الحق مقرر لكل شريك إلا أنه كغيره من الحقوق، يخضع في استعماله لنظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها في القانون المدني، ولذلك يجب أن لا ينطوي استعمال الشريك المشتاع لهذا الحق على تعسف في استعماله.

فإذا كان طلب القسمة لا يحقق لطالبه مصلحة، أو كانت هذه المصلحة تافهة لا تتناسب مع هذا الضرر الكبير الذي يصيب بقية الشركاء، كان للقاضي أن يرفض الطلب فيبقى الشيوخ إلى وقت تصبح فيه القسمة غير ذات ضرر كبير على الشركاء، ومثل ذلك أن تكون قسمة العقار عينا غير ممكنة ولا بد أن يباع العقار وتكون الأسعار في حالة انخفاض كبير وطارئ⁽¹⁰⁾. ونشير إلى أن الحق في طلب القسمة القضائية لا يصح التنازل عنه، وكل تنازل عن طلب القسمة القضائية يعد باطلا⁽¹¹⁾، لأن حق الشريك في طلب القسمة القضائية متعلق بالنظام العام وهو حق لا يتأثر بوجود حصة شائعة للوقف، فإذا كان في العقار موضوع دعوى إزالة الشيوخ حصة شائعة للوقف، أمكن إزالة الشيوخ بإجراء القسمة أو البيع على أن تقوم دائرة الأوقاف بعد ذلك باستكمال معاملة الاستبدال لشراء عقار آخر لجهة الوقف بدلا من الحصة المباعة⁽¹²⁾.

المطلب الثاني: القيود الواردة على الحق في طلب القسمة

لقد أجاز المشرع للشركاء في الشيوخ الخروج من هذه الحالة إلا أنه جعل منها إجازة

مقيده لا مطلقة وذلك بأن قيد هذه الدعوى بعدد قيود وغايته في ذلك المحافظة على العقار الشائع وحمائته، وذلك من خلال ما ورد في نص المادة 722 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على أنه: " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشبوع بمقتضى نص أو اتفاق "، فمن خلال هذه المادة يتضح أن القيد قد يأخذ صورة الاتفاق وقد يفرضه القانون.

الفرع الأول: القيد الاتفاقي

فيما يخص القيد الاتفاقي الوارد على طلب القسمة القضائية للعقار الشائع، فإن دعوى القسمة العقارية ليست بدعوى مطلقة، بل أنها مقيده بقيود منها القيد الاتفاقي، وهو ما نصت عليه المادة 722 بقولها: "... ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشبوع بمقتضى نص أو اتفاق"⁽¹³⁾.

ذلك أن الحق في طلب القسمة يجوز تعطيله تعطيلاً مؤقتاً، فيتفق الشركاء في العقار المشاع على البقاء في الشبوع مدّة معينة وهذا الاتفاق يمنعهم طوال هذه المدّة من طلب قسمة العقار الشائع⁽¹⁴⁾، وقد يدفع الشركاء إلى الاتفاق على البقاء في الشبوع دواعٍ متنوعة، فقد يكون بينهم من هو ناقص الأهلية تقتضي القسمة معه إجراءات معينة قد تطول ويكون ناقص الأهلية سيستكمل أهليته بعد زمن غير طويل، فيتفق الشركاء ويتفق معهم النائب عن ناقص الأهلية على أن يبقوا جميعاً في الشبوع إلى أن يستكمل ناقص الأهلية أهليته، وقد يكون بين الشركاء في الشبوع غائب يتوقع قدومه بعد مدّة معينة فيتفق باقي الشركاء على البقاء في الشبوع هذه المدّة حتى يقدم الغائب⁽¹⁵⁾، وقد يكون العقار الشائع مشروعاً لا يرجى ربحه إلا بعد فترة زمنية معينة يفضلون انتظارها قبل قسمته، وقد لا تكون الظروف الاقتصادية مواتية لبيع العين الشائعة بثمن مناسب فيفضلون الانتظار فترة تؤمل بعدها الفرصة الملائمة⁽¹⁶⁾.

ويخضع الاتفاق على البقاء في الشبوع من حيث انعقاده وصحته لحكم القواعد العامة إلا أن الاتفاق على البقاء في الشبوع يعتبر من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف، ومن ثم وكنتيجة حتمية يكفي أن تتوافر في الشريك أهلية الإدارة دون أهلية التصرف، ولا يستلزم القانون أن يصدر هذا الاتفاق من كل الشركاء وإنما يجوز أن يصدر عن بعضهم دون البعض الآخر، كأن يكون من بين الشركاء غائبون فيتفق الشركاء الحاضرون على البقاء في الشبوع ويكون اتفاقهم صحيحاً ملزماً لمن وافق عليه فلا يجوز لأيهم خلال المدّة المتفق عليها أن يطلب القسمة، أما من لم يوافق فلا شك أنه يجوز له في أي وقت أن يطلب القسمة كما يجوز له أن ينظم إلى الاتفاق الذي أبرمه البعض.

ومن المهم التوضيح أن هذا الاتفاق من أعمال الإدارة وعليه جواز عقده من طرف الأغلبية التي حددها القانون فتلتزم الأقلية به، وبالتالي فإن عمل الإدارة الذي يجوز للأغلبية أن تقرر القيام به متعلق باستغلال المال وليس بمنع قسمته⁽¹⁷⁾، ونجد أن المشرع جعل الاتفاق على البقاء في الشبوع مؤقتا، وإلا أدى إلى إلغاء المبدأ العام وهو حق كل شريك في طلب القسمة، فقيدها هذا الاتفاق بمدد معينة حيث نصت المادة 2/722 من القانون المدني الجزائري: " ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنع القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات، فإذا لم تجاوز هذه المدد نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه "، فإذا جاوزت المدد المتفق عليها الخمس سنوات تم إنقاص المدد إلى الخمس سنوات.

ويرى الفقه السائد أن إنقاص المدد في هذه الحالة ليس إلا تطبيقا للقواعد العامة في البطلان الجزئي الذي نصت عليه المادة 104 من القانون المدني الجزائري بقولها: " إذا كان العقد في شق منه باطلا أو قابلا لإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل...، وبناءا على ذلك يذهب هذا الفقه إلى أنه إذ تبين أن الشركاء ما كانوا ليرتضوا الالتزام بالبقاء في الشبوع لمدة خمس سنوات فحسب، فإن اتفاقهم على أجل يجاوز هذه المدد يكون باطلا كله فلا يكفي بإنقاص المدد التي يمتنع طلب القسمة خلالها وإنما لا يتقيد الشركاء باتفاقهم حتى مدد خمس سنوات، غير أنه حسب الدكتور مصطفى محمد الجمال فإن إنقاص المدد ليس تطبيقا للبطلان الجزئي، وإنما هو تطبيقا لفكرة تعديل العقد والتعديل عكس البطلان لا يتوقف على إرادة أطراف العقد، فإذا اتفق على البقاء في الشبوع مدد تجاوز الخمس سنوات أنقصت المدد إلى خمس سنوات ولو تبين أن الشركاء ما كانوا ليرتضوا البقاء في الشبوع لمدة خمس سنوات فقط⁽¹⁸⁾.

غير أنه إذا كان القانون قد حدد هذا الاتفاق بخمس سنوات فقط إلا أنه أجاز للشركاء بعد انقضاء المدد الأولى أن يجددوا هذا الاتفاق لمدة خمس سنوات ثانية وثالثة أيضا وهكذا. والحكمة من تحديد المدد المذكورة كحد أقصى للاتفاق على البقاء في الشبوع، ألا يجبر الشركاء على البقاء في الشبوع إلا لمدة معقولة ولكي يبقى الشبوع حالة استثنائية، فيكون لكل شريك الحق في طلب إنهاءها لكي تعود الملكية إلى وضعها الطبيعي. غير أن هناك وسيلة عملية يستطيع بها الشركاء الشائعون التوصل إلى عدم التقيد بالحد الأقصى المنصوص عليه، وذلك بإنشاء شركة يكون رأس مالها من حصصهم في العقار الشائع، فتطبق في هذه الحالة قواعد الشركة لا قواعد الشبوع، ويصح الاتفاق على أن تستمر الشركة مدد تزيد على خمس سنوات، ونجد أن الاتفاق الذي يعقده الشركاء على البقاء في الشبوع كما يكون ملزما لأشخاصهم فإنه يكون ملزما لخلفهم العام كالتورثة أو

الدائنين ولخلفهم الخاص كالمشترين، وذلك حتى ولو لم يكونوا على علم به.

الفرع الثاني: القيد القانوني

أما فيما يخص طبيعة الشيوخ كقيد على القسمة القضائية للعقار الشائع، فتتص المادة 737 من القانون المدني الجزائري: "ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال أنه يجب أن يبقى دائما على الشيوخ"، فبالإضافة للقيد الاتفاقي يمكن لطبيعة العقار الشائع أن تشكل قيدا على رفع دعوى القسمة. والعبء بالغرض الذي أعد له العقار، فإذا كان الغرض يقتضي أن يبقى العقار الشائع دائما على الشيوخ ولا يمكن الانتفاع به إلا مع بقائه على هذه الحال، كان الشيوخ إجباريا وهي مسألة موضوعية، لقاضي الموضوع أن يقدر ما إذا كان العقار الشائع ضروريا للاستعمال المشترك وما إذا كانت القسمة من شأنها أن تعيق استعمال هذا العقار أو تجعل الانتفاع به على النحو الذي أعدله مستحيلا.

والشيوخ قد يكون أصلا إجباريا أي أن الأشياء الشائعة لا تكون تابعة لعقار، وإنما توجد مستقلة، فهي توجد مستقلة وتكون مخصصة بطبيعتها لخدمة أو استعمال جماعة من الأفراد على وجه دائم كمباني المدافن العائلية⁽¹⁹⁾، وقد يكون الشيوخ إجباريا بطريقة تبعية حيث تكون الملكية الشائعة تابعة لعقارات يملكها عدد أشخاص، مثل الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات أو الشقق والطريق الخاص المشترك بين الملاك المتجاورين أو الفناء المشترك ما بين أبنية متقابلة. ونجد أن الشيوخ الإجباري التبعية هو الذي يكتسي أهمية بالغة مقارنة مع الشيوخ الإجباري الأصلي، وذلك نظرا لكثرة انتشاره بحيث تكون فيه الملكية مكرسة لخدمة عقارات أخرى وتعتبر من ملحقاتها الضرورية وأدى ذلك إلى ارتباطها بها وعدم انفصالها عنها بحيث تكون الحصة الشائعة فيها تابعة للعقار المخصصة لاستعماله في النزول عنه أو في رهنه من ناحية، ولا يجوز لمالكها أن يتنازل عنها أو يرهنها مستقلة عن ذلك العقار من ناحية أخرى، وبذلك تقترب من الارتفاق⁽²⁰⁾.

فإذا قام مالك أرض بإقامة طريق يفصل بين جانبي القطعة الأرضية التي يملكها وقام بفتح مطلات على هذا الطريق الذي يكون قد أعد لمنفعة المباني التي سيشيدها على هذه القطعة الأرضية، فإن هذا الطريق يكون من الملحقات الضرورية لتلك المباني مخصصا لمنفعتها المشتركة، وبالتالي فإنه يكون مملوكا لأصحابها على الشيوخ الإجباري أي معدا للبقاء مؤبدا ولا تجوز فيه القسمة القضائية، ومتى كان ذلك فإن المشترين من هذا المالك يكون حقهم على هذا الطريق حق الشريك في الملك على الشيوخ لا حق ارتفاق عليه، فلهم قانونا الحق في سد الفتحات التي يحدثها عليه من عداهم من الملاك المجاورين⁽²¹⁾.

الخاتمة:

إذا ما نظرنا في ما جاء من حكم بنص المادة 720 من القانون المدني، نرى أنه ورغم أن إجراء القسمة يتم بناء على طلب أحد الشركاء، طبقاً لنص المادتين 722 و724 من القانون المدني الجزائري، دون أن تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها، غير أننا نجد ما يبرر ما ذهب إليه المشرع من محاولة إنهاء حالة الشيعوك كلما سمحت الفرصة ما دامت تمثل ملكية مؤقتة خاصة إذا كانت محل نزاع، لكن وحسب رأينا، كان على المشرع إعطاء المحكمة للنظر أولاً في مدى صحة التصرف، فإذا رأت أنه لا توجد هناك أسباب قوية تستدعي التصرف في العقار الشائع قضت بإلغاء قرار الأغلبية، دون التطرق إلى قسمة المال الشائع، لأنه لا يوجد ما يبرره، كما أنه غير جائز، ويعتبر قضاء بغير ما طلبه الخصوم، أما في حالة ما رأت المحكمة أن قرار الأغلبية يستند إلى سبب قوي يبرره، فإنه وكما نعتقد ومن أجل حماية حقوق الأقلية، وتجاوز الخلافات التي قد تنشأ بين الشركاء في الشيعوك، ولتعمير تعطيل الانتفاع بالعقار الشائع، فإن للمحكمة أن تقضي بإجراء القسمة إذا لم يكن فيها ضرر بمصالح الشركاء.

ونستخلص مما ذكرنا أن المشرع الجزائري قد منح للشركاء في الشيعوك الحق في طلب القسمة القضائية، حيث لا يجبر أي أحد على البقاء في الشيعوك، فحدد من له الحق في طلب هذه القسمة، كما نص على الحالات التي تطلب فيها المحكمة قسمة العقار من تلقاء نفسها مراعيًا في ذلك العمل على إعادة الملكية إلى أصلها وإنهاء حالة الشيعوك، لما لها من سلبيات اقتصادية واجتماعية، غير أنه قيد هذا الحق بجملة من القيود منعا لأي تعسف في استعمال هذا الحق.

الهوامش:

- (1) محمد وحيد الدين سوار، "الحقوق العينية الأصلية"، الطبعة الثالثة، 1980، ص 216.
- (2) مصطفى الجمال، "نظام الملكية، مصادر الملكية"، الدار الجامعية بيروت، 1987 ص 173.
- (3) عبد المنعم فرج الصده، "الحقوق العينية الأصلية"، الطبعة الثالثة، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، 1967، ص 201.
- (4) حسن كير، "الموجز في أحكام القانون المدني"، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1998 ص 205.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها.
- (6) مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص 173.
- (7) حسن كير، المرجع السابق، ص 171، 172.
- (8) أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، "حق الملكية"، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 2003.

- ص 87.
- (9) عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق، ص 201.
- (10) محمد عزمي البكري، "قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب"، الطبعة الثالثة، 1994، ص 15.
- (11) زهدي يكن، "الملكية والحقوق العينية الأصلية"، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، لبنان، ص 159.
- (12) محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 209.
- (13) الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.
- (14) محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص 18.
- (15) عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد"، حق الملكية منشورات الحلبي الحقوقية، (1997)، ص 773، 774.
- (16) محمود جمال الدين زكي، "الوجيز في الحقوق العينية الأصلية"، مطبعة جامعة القاهرة، مصر، 1987، ص 150.
- (17) محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص 19، 20.
- (18) مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص 167.
- (19) محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص 25.
- (20) محمود جمال الدين زكي، المرجع السابق، ص 106.
- (21) معوض عبد التواب، "مدونة القانون المدني"، الجزء الثاني، منشأة المعارف بالإسكندرية، ص 168.