



جامعة مولود معمري - تيزي وزو



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون- نظام (ل.م.و)

أحكام حق المرور لمالك الأرض المحتصورة في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة

قنيف غنيمة

من اعداد الطالبتين:

أيت أعمارّة تينهينان

كيسوم ثنينة

لجنة المناقشة:

- أ/براهمي صفيان ، أستاذ محاضر (ب) ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا
- أ/ قنيف غنيمة ، أستاذة مساعدة (أ) ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفا ومقررا
- أ/ اسمى قاوة فضيلة ، أستاذة مساعدة (أ) ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،..... ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2018/07/01

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ"

سورة البقرة الآية 32

إهداء

أهدي ثمرة جهدي و عملي المتواضع

إلى كل من لهما الفضل بعد الله عز و جل فيما وصلت إليه

"والدي الكريمين حفظهما الله"

إلى منبع المحبة و العنان إلى رياضين حياتي

"أخواتي و أخي"

إلى من دفعني و ساعدني في بعثتي و كان لي خير معين

"خطيبي إدير"

إلى جدي و جديتي رحمهما الله

إلى كل عائلة خطيبي، و كل زملائي و أصدقائي

تذينة

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى زمن العطاء و المثابرة و الاجتهاد
إلى من علمني الصبر و الصمود و الكفاح إلى أغلى ما أملك في
الحياة

"أمي زينة و أبي مالك"

أطال الله في عمرهما و حفظهما

إلى من ساندني و شجعني إلى رمز المحبة

أختي "تيزيري" و أخي "فرحات"

حفظهما الله لي

إلى عائلة أبت أعمار و عائلة محبيل

إلى الأقارب و الزملاء و الأصدقاء و كل من ساعدني لإتمام هذه المذكرة

كتهنئينان

شكر و تقدير

نتقدم بأسمى آيات الشكر و الإمتنان و التقدير و المحبة إلى من
كان لها الفضل الكبير في إتمام هذه المذكرة ، الأستاذة

المشرفة "قنيف غنيمة " التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها و
نصائحها القيمة

كما نشكر كل أعضاء لجنة المناقشة ، اللذين نقدم بين أيديهم هذا
البحث المتواضع من أجل تقييمه و إبداء وجهة نظرهم فيه ، و
نسأل الله أن ينفعنا بتوجيهاتهم و إرشاداتهم في المستقبل إن شاء
الله.

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

- ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

- د.ب.ن: دون بلد النشر.

- د.س.ن: دون سنة النشر.

- ص: صفحة.

- ص ص: من صفحة إلى صفحة.

ثانياً: باللغة الفرنسية

- p : page.

-pp : de page à la page.

-Art : Article.

- CCF : Code civil français.

-Op.cit. : Opère citato.

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من أقدم و أكثر الحقوق التي عرفتها البشرية، و من أكثر الحقوق التي كافح من أجلها الإنسان، فتدخلت الدولة في تنظيم و ضبط القواعد المتعلقة بها.

يعرف حق الملكية على أنه:

" الحق الذي يخول لصاحبه سلطة التصرف و الاستئثار، بحيث يكون لهذا الأخير كل الحقوق المنفرعة عن الملكية"¹

يعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية الأصلية، إذ يخول لصاحبه كل من حق الاستعمال، حق الانتفاع و حق التصرف في حدود ما سمح به القانون. هذا ما نصت عليه المادة 674 من القانون المدني الجزائري²:

" الملكية هي حق المتمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة".

بالرغم من اتساع حق الملكية من خلال السلطات التي خولها القانون للمالك على ملكه إلا أنه ليس حقاً مطلقاً و إنما ترد عليه قيود تهدف إلى الحد من هذه الحرية المطلقة، فعلى كل فرد أن يراعي القيود المتعلقة بملكيته، و ليس له أن يتصرف كيفما شاء و إن كان ملكه تحت سيطرته.

قد تفرض هذه القيود بمقتضى اتفاق، أي إرادة الطرفين فالفرد شريعة المتعاقدين، و قد يكون مصدرها القانون حيث تهدف في مجملها إلى إرساء الهدوء الاجتماعي و خلق علاقات ودية بين الجيران، و ذلك بفرض التزامات و حقوق متبادلة بينهم كوضع الحدود، احترام المسافات القانونية لإنشاء البنايات، فتح المطارات... الخ³.

1- ابن عاشور صليحة، " نظرية الملكية بين التشريع الاقتصادي الاسلامي و القانون"، مجلة العلوم الانسانية، جامعة ورقلة، مارس، 2006، ص3.

2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، الصادر في 1975/09/30، معدل و متمم.

3- Bergel Jean Louis, Brushi Mark ,Cimenti Sylvie, traité de droit civil, les biens ,librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 2000, pp124-125.

يعتبر حق المرور إحدى القيود القانونية التي نظمها المشرع الجزائري من بين القيود الواردة على الملكية، والتي تمنح لصاحب الأرض المحصورة منفذ للوصول إلى الطريق العام، إذ أن عدم وجود المنفذ من شأنه أن يعطل في استغلال عقاره، و بذلك يصبح العقار بلا قيمة. نظم المشرع الجزائري القيود الواردة على الملكية في ق.م.ج تحت عنوان "القيود التي تلحق الملكية"، كما أعطى أهمية بالغة لحق المرور لمالك الأرض المحصورة، و ذلك من خلال المواد 693 إلى 702 من ق.م.ج.

يكتسي البحث في الموضوع أهمية في كونه نظري عملي، إذ تكثر النزاعات المعروضة على القضاء بصده، لأن الغاية من حق المرور هي تأمين وصول منفذ إلى الطريق العام، فيمكن لمالك الأرض المحصورة تقديم طلب أمام القضاء من أجل تقرير حق المرور، كما عقدت العديد من الملتقيات¹ و الأيام الدراسية لتقديم تعريف به و التعرف على الأحكام المنظمة له.

إن المتطلبات العملية والمعطيات القانونية للموضوع هي التي جعلتنا نختاره، بغية التعرف على شروط قيام هذا الحق و أسباب انقضائه و سبل الدفاع عن صاحب هذا الحق. فالإشكالية التي يتمحور حولها هذا الموضوع هي كالتالي:

- ماهي الأحكام المنظمة لحق المرور لمالك الأرض المحصورة في القانون الجزائري؟

و للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا موضوع البحث إلى فصلين الفصل الأول بعنوان المبادئ العامة لحق المرور لمالك الأرض المحصورة، و الفصل الثاني تطرقنا إلى الأحكام الخاصة بآثار حق المرور لمالك الأرض المحصورة.

1- الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 25 و 26 سبتمبر 2013، منشور في:

Fdsp. Univ-Guelma.dz /Sites default /FILES/2.PDF.

الفصل الأول

المبادئ العامة لحق المرور لمالك الأرض المحصورة

حمى المشرع الجزائري مالكي الأراضي المحصورة التي ليس لها أي ممر يوصلها للطريق العام، و هذا بمنحه حق المرور على أرض جاره لتقوده إلى الطريق العام تكريسا لروح التعاون و التضامن اللازمين لحسن الجوار، فأعطى المشرع الجزائري لحق المرور مساحة من الاهتمام أوسع من غيره من القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة¹.

لإزالة الغموض و اللبس، قدمت بعض التعريفات لحق المرور و العناصر المكونة له، و لقيام حق المرور يشترط أن تكون الأرض المحصورة عن الطريق العام، و هذا الحصر يقتضي إعطاء الأرض المحصورة ممرا إلى الطريق العام لاستغلالها و استعمالها المؤلفين (المبحث الأول).

نظم المشرع الجزائري الأحكام القانونية المتعلقة بحق المرور في حالة الحصر، و اعتبره قيذا على الحق المطلق للملكية، و بعد قيام حق المرور بتوفر شروطه، تترتب آثار على مالك الأرض المحصورة بعدم التعسف في استعمال حقه و التسبب بأضرار لجاره، إلى جانب تمتعه بحقوق في الأراضي المجاورة، كما تقع على عاتق مالك الأرض المجاورة جملة من الواجبات، و ذلك بالسماح لمالك الأرض المحصورة بممارسة بعض الأعمال في حدود قانونية، وكما تمتعه بمجموعة من الحقوق (المبحث الثاني).

1- زرارة عواطف،التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري،الطبعة الثانية،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر،2011،ص119. أنظر أيضا حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق - مقارنة القانون المدني العربي المصري و السوري- الجزء الثاني، المطبعة العالمية 16 و 17، القاهرة، 1966، ص 35.

المبحث الأول

ماهية حق المرور لمالك الأرض المحصورة

نظم المشرع الجزائري حق المرور كقيد، و أولاه اهتماما فاق اهتمام باقي القيود الأخرى الواردة على الملكية العقارية الخاصة بالعقارات المتلاصقة...، يخول القانون لمالك الأرض المحصورة حق المرور و ذلك للوصول إلى الطريق العام، و لهذا تدخل المشرع لتقييد ملكية الأراضي المجاورة حتى لا يتمكنوا من رفض ترك الممر (المطلب الأول).

قرر القانون لمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام حق المرور في الأرض المجاورة في سبيل الوصول إلى الطريق العام، و ينقرر هذا الحق جبرا على مالك الأرض المجاورة، و ذلك تفاديا لتعطيل الأرض المحصورة.

راعى المشرع الجزائري مصالح مالك الأرض المحصورة عن الطريق العام بتقرير حق مرور له، إلا أنه لم يغفل مصالح مالك الأرض المجاورة، حيث اشترط لمنع حق المرور توفر شروط معينة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم حق المرور لمالك الأرض المحصورة

ينقرر لكل أرض محصورة حق قانوني للاتصال بالطريق العام، و ذلك بالسماح لمالك الأرض المحصورة بالسير على أرض مالك الأرض المجاورة المتصلة بالطريق العام، و هو حق المرور.

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفاً لحق المرور، لأنه ليس من عمله، بل ترك المجال للفقهاء (الفرع الأول).

وضع قيد المرور على أصحاب العقارات لأنه حق لملاك الأراضي المحصورة عن الطريق العام، و نظراً لأهميته البالغة فلا يمكن حرمان مالك الأرض المحصورة بالتمتع بحق المرور، و لهذا تدخل المشرع الجزائري بتقييد سلطات ملاك الأراضي المجاورة باعتبار حق الملكية حق غير مطلق، بحيث جاء حق المرور لمالك الأرض المحصورة و القيود الأخرى المتعلقة بالملكية تحت عنوان "القيود الواردة على الملكية" (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف حق المرور لمالك الأرض المحصورة

ليس من عمل المشرع أن يقدم تعريفات لموضوع ما، و هي مهمة مسندة للفقهاء، إلا أن باستقراء نص المادة 693 من ق.م.ج يمكن تعريف حق المرور لمالك الأرض المحصورة، و التي جاء في نصها ما يلي :

"يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر و لكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

نستخلص من هذه المادة تعريف حق المرور لمالك الأرض المحصورة، و هو ذلك الحق الذي يثبت لمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام بالمرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض مناسب.

أكد القرار رقم 50/516 المؤرخ في 15/03/1989 ما جاء في مقتضيات المادة 693 من ق.م.ج، على أنه:

" من المقرر قانونا أنه يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض"¹.

يعتبر حق المرور من القيود الواردة على الملكية، فهو الحق الذي يخول لصاحب الأرض المحصورة التي ليس لها أي منفذ إلى الطريق العام في أن يحصل على ممر في الأراضي المجاورة².

مادام حق المرور يتعلق بالطريق، فقد يكون الطريق عاما أو طريقا خاصا يمتلكه شخص أو عدة أشخاص، و حكم هذا الطريق أن لكل إنسان حق المرور و لكنه مقيد بشرط عدم الإضرار بالغير³.

تعددت التعاريف الفقهية لحق المرور لمالك الأرض المحصورة، فمن الفقهاء⁴ من عرفه على النحو الآتي:

" حق المرور هو أن يكون للشخص الحق في الوصول إلى عقاره وحده أو معه دوابه، و قد يكون الطريق الموصل للعقار مملوكا له و قد يكون غير مملوك له فيكون له

1- قرار رقم 50/516 مؤرخ في 15/03/1989، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1991، ص 61.

2- الصدة عبد المنعم فرج، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، د.س.ن، ص92.

1- بن حموش تسعديت، بن شوقي نواره، النظام القانوني لحق الانتفاق في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014، ص27.

4- الإمام أبو زهرة، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، د.ب.ن، 1977، ص92.

حق المرور فيه، فحق المرور من الطريق العام ثابت لكل إنسان و مقدر لكل عقار متصل به بإطلاق، و لكل أن يمر من هذا الطريق بلا قيد و لا شرط أيضا و ذلك لأن الطريق قد خصص لمنفعة الكافة، فليس لأحد فيه أكثر من الآخرين، و ليس لأحد فيه حق على جهة الخصوص و إذا كان كذلك فلا يمنع من الإرتفاق به أحد ما دام يرتفق في الدائرة التي خصص لها الطريق".

و هناك من عرفه¹ كالآتي:

" أن الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة التي سعى المشرع إلى تحقيقها بتقييد سلطة استعمال المالك لفائدة المصلحة الخاصة، تتمثل على وجه الخصوص في حق المرور الممنوح لمالك الأرض المحصورة لاستغلال أرضه مقابل تعويض مناسب".

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية لحق المرور لمالك الأرض المحصورة

حسم المشرع الجزائري الأمر فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لحق المرور لمالك الأرض المحصورة باعتباره قيد من القيود الواردة على الملكية، إذ يعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية الأصلية فتجتمع فيه الحقوق العينية، فمن له حق الملكية على الشيء له حق استعمال و استغلال و انتفاع و التصرف في ذلك الشيء، و تجتمع جميع السلطات في يد صاحبه بحكم القانون².

1- فاضلي إدريس، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1994، ص 326.

2- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 8.

إلا أن حق الملكية غير مطلق و قيوده تؤكد ذلك، و كثير من هذه القيود يرجع إلى الجوار كالشرب و المجرى و المسيل أو التلاصق في الجوار و حق فتح المطلات و المناور على ملك الجار و حق المرور في أرض الجار¹.

تنص المادة 674 من ق.م.ج كما يلي:

"الملكية هي حق المتمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة".

لم يجعل المشرع الجزائري حق الملكية حقا مطلقا بل نص على أن هذا الحق مقيد بما يفرضه القانون من قيود².

كما ساير المشرع الجزائري أيضا ما جاء به التقنين المدني الفرنسي الذي عرف حق الملكية في نص المادة 544 منه و قيدها هو الآخر بقيد عدم استعمالها بما يخالف القوانين و الأنظمة³.

أما القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁴، عرف حق الملكية العقارية الخاصة في المادة 27 كما يلي:

"الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، مصر، 1967، ص 638.

2- وزارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 10.

3 - André Lucas, Code Civil, édition du juris, Classeur, Litec Group Lexis Nexis, paris, 2003, p 331.

4- القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، الصادر بتاريخ 1990/11/18، معدل و متمم.

اشترك كل من القانون المدني الجزائري و قانون التوجيه العقاري، في تحديد عناصر حق الملكية في حق التمتع و التصرف، لكن اختلفا في أن القانون المدني الجزائري اشترط عدم استعمالها بما يخالف القانون و الأنظمة، في حين اشترط قانون التوجيه العقاري ضرورة استعمال هذا الحق وفق طبيعة الشيء أو غرضه، إذن قانون التوجيه العقاري لم يقيد استعمال حق الملكية عكس القانون المدني¹.

رغم السلطات التي يتمتع بها المالك، فان المشرع الجزائري قيد هذه السلطات و رسم الحدود التي يجب على المالك مراعاتها في مزاولته لحقه، و يعتبر بذلك حق المرور من القيود القانونية التي ترد على الملكية، و على هذا النحو يتفق حق المرور مع حقوق الارتفاق، في أن كلا منهما تتضمن الحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر، إلا أنه يبقى مع ذلك فارق جوهري بينهما يتضح من خلال ما يلي:

حق المرور للأرض المحصورة هو حق قانوني ذلك أن القانون قد رتبته على حالة واقعية و هي انحصار العقار ، و جعله ثابتا بمجرد قيام حالة الانحصار و يظل باقيا مادام الانحصار قائما.

يوجد حق المرور قبل تعيين الممر و طريقة المرور و قبل تقدير التعويض الواجب دفعه، فإذا فرض أن المالك المحصور قد حصل على حق المرور في ارض الجار ثم انفك انحصار أرضه، بان استحدث مثلا طريق عام بجوارها أو كسب المالك ملكية أرض مجاورة لها منذ انحصار الأرض، فان حق المرور يفقد السبب في بقاءه، ذلك أن هذا الحق ليس بحق ارتفاق بل هو قيد على ملكية الأرض المجاورة مما يجعل هذا القيد منوط بانحصار الأرض التي يمارس صاحبها حق المرور الذي يعتبر حق غير دائم.

1- زرارة عوطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 10.

إذا زال الحصر لم يعد للقيد مبرر و أصبح صاحب الأرض المجاورة غير ملزم بتحمل هذا القيد بعد أن زال سبب قيامه، فإذا طالب هذا الأخير بإنهاء حق المرور كان له ذلك بعد أن أصبح للأرض المحصورة ممر آخر يؤدي إلى الطريق العام، وإن رضي ببقاء حق المرور متفقاً على ذلك مع المالك المجاور كان له ذلك أيضاً.

ينقلب حق المرور من قيد قانوني مصدره القانون، إلى حق ارتفاق مصدره الاتفاق، إذا كان صاحب الأرض المحصورة قد اتفق مع الجار على أن يمر في موضع من الأرض المجاورة ليس هو الأخف ضرراً، أو كان هو الطريق الأطول دون مبرر، أو كانت الأرض غير محصورة و لكن صاحبها اتفق مع الجار على المرور في أرضه لأن المسافة منها إلى الطريق العام أقصر و أيسر.¹

يفهم من أن حق المرور للأرض المحصورة هو مرور قانوني يجد مصدره الوحيد في القانون خلافاً لارتفاق المرور الذي يجد مصدره في إرادة الإنسان، و قد نصت المادة 868 من ق.م.ج على مايلي:

" ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث.."

نلاحظ أن المشرع قد اعتبر الموقع الطبيعي للأمكنة مصدراً من مصادر حق الارتفاق، معناه أن مصدر هذا الارتفاق هو الطبيعة و الواقع أن مجرد قيام الموقع الطبيعي للأمكنة لا يكفي لترتيب حق الارتفاق لولا تدخل إرادة الإنسان، غير أنه لو تم تقييد هذه الإرادة و إلزامها بترتيب ارتفاقات على أساس الموقع الطبيعي للأمكنة فإن ذلك لا يأتي حتماً إلا بنص قانوني حينئذ نكون بصدد قيد قانوني و ليس حق ارتفاق، معناه قيد اقره القانون دون تدخل إرادة الإنسان.

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق، ص 735.

تكتسب بالتقادم حقوق الارتفاق شأنها شأن حق المرور لمالك الأرض المحصورة، غير أن هذا الأخير يتحول إلى حق ارتفاق عند اكتسابه بالتقادم طبقا للمادة 699 من ق.م.ج التي تنص على مايلي:

" إن حيازة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشر (15) سنة، يعد بمثابة سند ملكية للارتفاق و يصبح تابعا للعقار الذي أنشئ من أجله و إذا كان ارتفاق المرور قد تقرر بالحيازة لصالح العقار المحصور فإنه لا يزول بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه عارضا كان، أو نهائيا ."

تخضع حقوق الارتفاق إلى إجراءات الشهر شأنها شأن الحقوق العينية الأصلية، و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 793 من ق.م.ج:

" لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

جعل القانون عملية الشهر ضرورية باعتباره حجة قاطعة لأن الحقوق العينية لا يمكن الاحتجاج به على الجميع إلا بعد شهرها، على خلاف حق المرور لمالك الأرض المحصورة ، لا يخضع لإجراءات الشهر، إلا في حالة تحوله من حق مرور مصدره القانون إلى ارتفاق مرور مصدره الارتفاق.

المطلب الثاني

شروط قيام حق المرور لمالك الأرض المحصورة

إن الغاية من تقرير حق المرور هي تأمين وصول منفذ العقار المحصور إلى الطريق العام، فيمكن لمالك الأرض المحصورة طلب حق المرور عبر كل العقارات الفاصلة،

إلا أنه لا يتقرر إلا بتوفر شرط الانحصار (الفرع الأول)، و لا يحق للجار منع مالك الأرض المحصورة من المرور، لأن الدافع من وراء تقرير هذا الحق هو الضرورة لاستعمال و استغلال الممر على الوجه المألوف (الفرع الثاني).

يعتبر حق المرور قيد قانوني من القيود الخطيرة على حق الملكية العقارية الخاصة الناتج عن تلاصق العقارات مع بعضها البعض، فيشترط في ذلك أن لا يكون الحصر ناتج عن تصرفات المالك (الفرع الثالث) ، كما يقوم حق المرور أيضا بشرط عدم السماح و الاتفاق بين الجارين على الممر الموصل للطريق العام (الفرع الرابع).

الفرع الأول

انحصار الأرض عن الطريق العام

يتقرر الحق في المرور لأرض معينة، إذا كانت هذه الأخيرة أرض زراعية أو أرض بناء أو أرض معدة للاستغلال الصناعي محصورة عن الطريق العام، فلا يكون لها منفذ على هذا الطريق، و قد يكون هذا الحصر كلياً و مطلقاً، و قد يكون جزئياً أو نسبياً.¹

فالشروط الأساسية لوجود الحق في المرور بأرض الجار هو وجود أرض محبوسة عن الطريق العام، فبتوفر الانحباس يقوم حق المرور، و بعدمه ينعدم حق المرور.²

أخذ المشرع صورتان لانحصار العقار عن الطريق العام، الصورة الأولى تتمثل في الانحصار الكلي أو الانحصار المطلق³، الذي يقصد به عدم وجود ممر أو منفذ أو طريقاً

1- العطار عبد الناصر توفيق، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي، مصر، 1991، ص 61.

2- قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية- حق الملكية في ذاته، أسباب كسب الملكية، منشورات الطلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص 69.

3- ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية الخاصة قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة"، مجلة المعارف، العدد التاسع عشر، جامعة أكلي محند أولحاج بالبويرة، قسم العلوم القانونية ، ديسمبر 2015، ص 25.

يربط هذا العقار بالطريق العام ، أي هذا العقار محاط بالعقارات من الجهات الأربعة بأراضي أخرى أو جبال أو موانع أيًا كانت طبيعتها لا تسمح لأحد بالوصول إليها إلا بالمرور عبر أراضي الجيران للخروج إلى الطريق العام، و هو الطريق المخصص للمنفعة العامة، و الذي يحق لكل فرد أن يسلكه بحرية دون قيود، و يطالب مالك الأرض المحصورة بإيجاد ممر يربط أرضه بهذا الطريق¹.

تتمثل الصورة الثانية في الانحصار الجزئي أو الانحصار النسبي، و هنا يوجد ممر فعلا يربط الأرض بالطريق العام و لكن هذا الممر غير كاف، و يعد الممر غير كاف إذا كان لا يوفر للمالك الوصول للأرض بشكل ميسر، بل يكلفه مشقة كبيرة و نفقة باهضة، كأن يكون بين منطقة جبلية وعرة مليئة بالحفر و المنخفضات و الانهيارات الصخرية، أو يستلزم الالتفاف و السير لمسافات طويلة على الأقدام، حيث الممر ضيق و طويل.

يمكن أن يكون الممر كاف في أحد أوجه الاستغلال، ثم يصبح غير كاف في حالة ما إذا تغير وجه استغلال الأرض بشكل مشروع، فالممر الضيق الذي لا يجاوز عرضه متر قد يكون ممر كافيًا لمرور الإنسان بقدميه و دوابه لخدمة الأرض الزراعية، فإن تغير وجه استغلال الأرض كأن يحصل المالك على ترخيص بمشروع زراعي أو صناعي، كمصنع مثلاً لتعبئة الفاكهة و الخضراوات أو مزرعة الدواجن لإنتاج البيض أو لحوم، فهنا تظهر حالة الانحباس الجزئي بعد أن كانت غير متوافرة.²

و هذا ما تضمنته 693 من ق.م.ج التي تنص على ما يلي:

1- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارى، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012، ص 60.

2- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارى، نفس المرجع، ص ص 60-61.

" يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر و لكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة...".

نستخلص أنه يحق لمالك الأرض المحصورة المطالبة بحق المرور إذا تحقق الانحصار سواء كان انحصار كلياً أو نسبياً.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي كان يأخذ بالانحصار الكلي فقط آخذاً بالنظر الضيقة، فتدخل بقانون 20 أوت 1881 المتعلق بقانون الريف و أضاف عبارة " أو ممر غير كاف للاستغلال"¹.

أما المشرع الجزائري جعلنا أمام فرضيتين الأولى يكون فيها الممر غير كاف أي وجود ممر موصل بالطريق العام و يكون ضيقاً مثلاً، أو في سلوك هذا الممر مشقة كبيرة، أما الفرضية الثانية كون الممر يكفي للمرور دون مشقة كبيرة أو نفقة باهضة، و في هذه الحالة لا تعد الأرض محصورة عن الطريق العام.

اكتفى المشرع الجزائري بتقرير حق المرور للأرض المحصورة فقط، أما المشرع الفرنسي قبل صدور قانون 1881، أعطى لمالك الأرض المحصورة لاستغلال أرضه دون تحديد نوع الاستغلال، و بعد تعديلات القانون المدني الفرنسي أبرز المقصود بذلك الاستغلال بأنه يشمل الفلاحي و الصناعي، و أضاف إلى جانب الأراضي المعدة للاستغلال الصناعي و الزراعي، عمليات البناء المخصص للسكن.²

يتحقق الانحصار الكلي أو المطلق في الحالة التي يكون فيها العقار محاطاً بكامله من جميع جهاته بعقارات مملوكة للغير، أو بسبب موقعه الطبيعي، و لا سبيل للمالك إلى

1- مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية- الملكية الخاصة، الملكية العامة، الملكية التعاونية، الملكية الشائعة، الإنتفاع، الحكر، الحيازة و الاتصال و الميراث، العقد و الوصية، الشفعة-، الإسكندرية، د.س.ن، ص 218.

2 - Mario Duni, Du nouveau sur l'enclavement, i doctrine, Gazpal,1968, p135.

الطريق العام إلا أن يمر في إحدى أراضي الجيران أو البعض منها، ابتداء بالأرض الملاصقة لمالكه¹.

و يتحقق الحصر الكلي حسب المادة 693 من ق.م.ج السالفة الذكر، حينما لا يصل بين الأرض و بين الطريق العام أي ممر، أي لا يوجد منفذ لهذه الأرض إلى الطريق، حيث تكون محاطة من جميع جهاتها بأرض مملوكة للغير، إذ يضطر مالك الأرض إلى المرور بأراضي جيرانه إذا أراد الوصول إلى الطريق العام المخصص للمنفعة العامة و الذي يحق لكل فرد أن يسلكه دون قيد.²

تنص المادة 694 من ق.م.ج ما يلي:

"يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا يمكن تسويتها إلا ببذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار.
و يعتبر الممر عكس ذلك كافيا إذا كانت الأضرار عارضة يمكن إزالتها بنفقات قليلة، أو إذا وجد الممر على وجه الإباحة مادام لم يمنع استعماله"

يفهم من خلال هذه المادة أن الممر يكون غير كاف:

إذا كان يوصل بالطريق العام لكنه ضيق³، كأن يكون الممر الذي يوصل بين الأرض الزراعية و الطريق العام لا يكفي إلا لمرور الراجلين، فلا يمكن أن يستعمله المالك لمرور ماشيته ووسائل عمله، أو يكون الممر منحدرًا انحدارًا شديدًا، أو يوجد به مانع مائي، و

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق، ص765.

2- وزارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 121-122.

3- قاشي علال، الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1، بن عكنون، 2014، ص143.

يستوي أن تكون الأرض زراعية، أو أرض مبنية كمصنع أو سكن، فيثبت الحق في المرور لمالك الأرض المحصورة كلما كان التمسك به هو الوسيلة الوحيدة المتاحة أمامه¹.

يكون الممر كافياً للمرور إذا كان دون مشقة كبيرة أو نفقة باهظة و في هذه الحالة لا تعد الأرض محصورة عن الطريق و لو كان الممر غير مريح أو طويل، و اعتبار الممر كافياً في هذه الحالة يعود إلى أن حق المرور يقيد الملكية، و للقاضي السلطة التقديرية في مسألة كفاية الممر أو عدم كفايته².

الفرع الثاني

لزوم الممر لاستعمال و استغلال العقار

إن ضرورة استغلال العقار المنحصر هي التي تصوغ إقرار حق المرور³، فالقانون يخول الحق في المرور لاستعمال و استغلال العقار المحصور.

يجب أن يكون الممر الذي يطلبه صاحب الأرض المحصورة عن الطريق العام ضروريا لاستغلال أرضه و استعماله على الوجه المألوف، فيستوي في هذا الشأن أن تكون الأرض المحصورة للاستغلال الزراعي أو الصناعي أو التجاري أو تكون أرض بناء⁴.

1- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص 27.

2- قاشي علال، المرجع السابق، ص 143.

3- محمد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية- أسباب كسب الملكية- الجزء الثاني، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2001، ص ص 95-96.

4- الصدة عبد المنعم فرج، المرجع السابق، ص 143.

و يجدر الذكر أنه يمكن ممارسة حق المرور في الأراضي المجاورة للأرض المحصورة، سواء كانت هذه الأملاك خاصة أو عامة مادام المرور فيها لا يتعارض مع تخصيصها للمنفعة العامة¹.

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على هذا الشرط، و لكم باستقراء المادة 693 من ق.م.ج التي تنص على مايلي:

" يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر و لكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة..."

يفهم أن مالك الأرض المحصورة يكون لها حق المرور في الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه و استعمالها، و فيما يتعلق باستغلال و استعمال العقار لا يجب التوقف عند إقرار الحق بالمرور باستغلاله استغلالا زراعيا أو صناعيا فقط، بل توسع مفهوم الضرورات لذلك، و جعلها أيضا للاستغلال التجاري و السكني على حد سواء².

الفرع الثالث

وجوب كون الانحصار غير راجع إلى فعل المالك

يثبت حق المرور إذا لم يكن مالك الأرض المحصورة هو المتسبب في انحصار أرضه، أي سبب الانحصار لأرضه يكون خارج عن إرادته³، حتى يستفيد مالك الأرض المحصورة من حق المرور لابد أن لا يكون هو المتسبب في انحباس أرضه، معناه أن الأرض المحصورة لم تكن برغبة المالك و إنما بسبب خارج عن إرادته، وهذا ما نصت عليه المادة 1/695 من ق.م.ج على ما يلي:

1- وائل محمد شحاتة الخطيب، القيود الواردة على حق الملكية في ضوء أحكام محكمة النقض، دار الألفي، مصر، 2003، ص 91.

2- عبد العزيز عبد القادر أبو غنيمة، الالتزام العيني بين الشريعة و القانون، دار الموسوعات، لبنان، 1988، ص 214.

3- أحيم صارة، علواش حنان، الالتزامات السلبية المفروضة على المالك لمصلحة الغير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 29.

"لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كافي على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتج عن إرادته هو".

إذا تبين أن سبب الانحصار راجع إلى فعل صاحب الأرض المحصورة، كأن يقيم بناء يمنع عن الطريق العام، فحقه يسقط في المطالبة بحق المرور¹.

يشترط لثبوت حق المرور أن لا يكون الانحباس راجعاً إلى فعل صاحب الأرض المحبوسة سواء كان هذا العمل قانونياً أو مادياً. فإذا كان الانحباس بسبب قيام المالك بتجزئة العقار بتصرف قانوني كبيعه مثلاً الجزء المؤدي للطريق العام من أرضه فيحبس الجزء الآخر، ففي هذه الحالة لا يمكنه طلب المرور إلا على الجزء الذي انفصل عن عقاره و لا يجوز له أن يطلبه على الأراضي المجاورة².

الفرع الرابع

عدم وجود حق مرور اتفاقي أو على سبيل الإباحة

جاء في نص المادة 2/695 من ق.م.ج ما يلي:

" و ليس له أن يطلب بحق المرور، إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق و إما بحق المرور على وجه الإباحة، مادام المرور الاتفاقي لم ينقضي بعد، و حق الإباحة لم يزل".

1- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، منتوري، الجزائر، 2008، ص 143.

2- العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، دراسة مقارنة، منشأة المعارف، عمان، 2000، ص 306.

يفهم من خلال نص المادة أنه يمكن لمالك الأرض المحصورة عن الطريق العام أن يكون له ممر من أرض جاره على سبيل التسامح، ففي هذه الحالة إذا لم يغير الجار من قراره في ترك المرور على سبيل الإباحة فالأرض هنا غير محصورة.¹

من الملاحظ أن حالة إباحة المرور من جار آخر لا تجعل المالك في وضع مؤكد و مستقر، إذ يمكن للجار المتسامح أن يعدل عن تسامحه في أي وقت شاء و له الحرية المطلقة في ذلك، و حرمان مالك الأرض المحصورة من طلب حق مرور آخر ، في هذه الحالة ينبغي أن يكون محل إعادة نظر لأن الإباحة لا تخلق وضعاً مستقراً لمالك العقار المحصور.²

المبحث الثاني

ضوابط حق المرور لمالكي الأرض

حسم المشرع الجزائري الأحكام القانونية المتعلقة بحق المرور في حالة الحصر، باعتباره قيماً على الحق المطلق للملكية، إلا أنه لم يحدد مركز كلا من مالك الأرض المحصورة، و مالك الأرض المجاورة، و لدراسة هذا المركز القانوني لمالك الأرض المحبوسة يقتضي تحديد واجباته بعدم تجاوز حدود حقه والتسبب بالأضرار للجار، مع دفع تعويض مناسب، و كذلك تحديد حقوقه بالقيام ببعض أعماله على أرض الجار، و الحق في توسيع الممر (المطلب الأول).

إذا كان القانون قد راعى مصلحة مالك الأرض المحصورة، و قرر له حق المرور، فإن مركز مالك الأرض المجاورة يتقرر بما يكون عليه من واجبات بالسماح لمالك الأرض

1- أحيم صارة، علواش حنان، المرجع السابق، ص 31.

2- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 126 - 127.

المحصورة بممارسة حقه، و ما له من حقوق كطلب تغيير الممر و المطالبة بالتعويض و غيره من الحقوق (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الضوابط المتعلقة بمالك الأرض المحصورة

خول القانون لمالك الأرض المحصورة حق المرور في أرض جاره شريطة أن لا يتجاوز حدوده في استعمال حقه، كما لا يجب على مالك الأرض المحصورة دفع تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك (الفرع الأول)، إلى جانب الواجبات التي حملها المشرع الجزائري على عاتق مالك الأرض المحصورة، خول له القانون الحق في القيام بالأعمال التي يراها مناسبة لممارسة حقه في المرور من جهة، و الحق في توسيع الممر أو تغيير موضعه من جهة أخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول

واجبات مالك الأرض المحصورة

إذا كان القانون قد خول لمالك الأرض المحصورة حق المرور في أرض جاره فإنه ينبغي ألا يتعسف في استعمال هذا الحق فيضر بجاره (أولا)، و دفع التعويض المناسب لمالك الأرض المجاورة (ثانيا).

أولا- واجب عدم تعمد الإضرار بمالك الأرض المجاورة:

ينبغي على مالك الأرض المحصورة أن يقوم بالأعمال الضرورية لاستعمال حق المرور، و هنا لا يمكن حصر الأعمال المتعلقة باستعمال هذا الحق، كإنشاء جسر أو

رصف الطريق المعد للمرور، و ينبغي على مالك الأرض المحصورة القيام بالأعمال اللازمة للمحافظة على هذا الحق و أن تكون بأقل ضرر ممكن لمالك الأرض ، و لهذا الأخير تحديد الوقت اللازم للقيام بهذه الأعمال، ولا يكون صاحب الأرض المحصورة مسؤولاً عن الضرر الحاصل إذا ظهر أن حدوثه كان ناتجا عن عدم تقصير من هذا الأخير، و من الطبيعي أن تشكل الأعمال التي يقوم بها صاحب حق المرور القانوني مضايقات لمالك الأرض المجاورة.

أما بخصوص نفقة الأعمال اللازمة باستعمال هذا الحق، و المحافظة عليه تكون بحسب الأصل على عاتق مالك الأرض المحصورة لأنه هو المستفيد من ذلك، و لكن يقتضي الأمر عدم وجود خطأ من المالك كانت النفقات على مالك الأرض المجاورة¹.

ثانيا- واجب دفع التعويض المناسب لمالك الأرض المجاورة:

نصت المادة 693 من القانون المدني الجزائري على ما يلي:

" يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر و لكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

إذن يقع على عاتق مالك الأرض المحصورة دفع التعويض المناسب لمالك الأرض المجاورة، و ذلك حسب الأضرار الممكن حدوثها، و الملاحظ أن هذه المادة لم تحدد كيفية تقدير التعويض و طريقة دفعه، حيث يقدر أساسا من طرف القاضي في حالة عدم اتفاق

1- قاشي علال، المرجع السابق، ص 146.

الطرفين على مقداره، و عليه فإن التعويض المستحق لمالك الأرض المجاورة عادة ما يستعان في تقديره بأهل الخبرة¹.

الفرع الثاني

حقوق مالك الأرض المحصورة

إلى جانب الواجبات الواقعة على عاتق مالك الأرض المحصورة، إلا أنه يتمتع بحق القيام بأعمال في الأرض المجاورة (أولا) ، و الحق في طلب توسيع الممر أو تغيير موضعه (ثانيا) .

أولا- حق القيام بأعمال في الأرض المجاورة:

يحق لمالك الأرض المحصورة القيام ببعض الأعمال على الأرض المجاورة، إلا أن هذه الأعمال المتعلقة باستعمال الحق لا يمكن حصرها، فهي تختلف حسب الحاجة إليها، حيث يمكن استعمال حق المرور لإنشاء جسر إذا كان هناك مجرى يعترض طريق المرور، أو أي إنشاءات أخرى يقتضيها هذا الاستعمال، كما يمكن القيام بمحافظة و صيانة الطريق.

و نشير إلى أن مالك الأرض المحصورة له الحرية للقيام بهذه الأعمال أو عدم القيام بها، و لكن إذا وقع ضرر من عدم القيام بها تقع المسؤولية عليه، بالتالي يترتب تعويض عن ذلك².

1- طلبية أنور، الوسيط في القانون المدني، الجزء الخامس، المكتب الجامعي الحديث ، مصر، د.س.ن، ص35.

2 - تماني جميلة، حق المرور للأرض المحصورة في القانون المدني الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بن عكنون، 2000- 2001، ص 64.

ثانيا-الحق في طلب توسيع الممر أو تغيير موضعه:

يحق لمالك الأرض المحصورة توسيع الممر الأصلي، أو تغيير موضعه، متى أصبح غير كاف لمواجهة حاجات الاستغلال الجديدة، مثلا إذا تحولت الأرض الزراعية إلى عمل صناعي، ففي هذه الحالة يحق لصاحبها أن يطالب بممر يكفي لهذه الاحتياجات، كل ما في الأمر أنه يشترط لإمكان المطالبة أن يكون استعمال الممر السابق فيما يحتاجه الاستغلال الجديد من شأنه أن يكلف المالك نفقات باهظة و مشقة كبيرة لا تتناسب مع قيمة العقار¹.

المطلب الثاني

الضوابط المتعلقة بمالك الأرض المجاورة

إذا كان القانون قد حمى مصلحة مالك الأرض المحصورة و قرر له حق المرور على أرض غيره بهدف استغلال و استثمار عقاراته، فإن مركز مالك الأرض المجاورة يتقرر بما يكون عليه من واجبات ، فيجب أن يسمح لصاحب الأرض المحصورة بممارسة حقه و الامتناع عن القيام بأعمال من شأنها أن تعوق استعمال هذا الحق على الوجه الطبيعي(الفرع الأول)، و ما له من حقوق في المرور على الممر و طلب تغييره و حقه في التعويض، كذلك الحق في المطالبة بإنهاء حق المرور بعد زوال الحصر(الفرع الثاني).

الفرع الأول

واجبات مالك الأرض المجاورة

لم يحدد المشرع الجزائري واجبات مالك الأرض المحصورة، إلا أن البعض

إستخلصها كآلاتي :

1- تمناني جميلة، نفس المرجع، ص 64.

يتوجب على مالك الأرض المجاورة السماح لمالك الأرض المحصورة بممارسة حقه، بأن لا يعمل شيئاً من شأنه أن يؤدي إلى الإنقاص من حق المرور، أو يجعله شاقاً. لا يجوز لمالك الأرض المجاورة أن يقوم بتغيير الممر أو يبدله أو أن يقوم بتضييق الممر، سواء بغرس الأشجار أو مزروعات فيه، مما يؤدي إلى إعاقة المرور. يجب على مالك الأرض المجاورة الاشتراك مع مالك الأرض المحصورة في نفقات صيانة الممر مثلاً إنشاء رصيف، إقامة حائط على جوانب موضع المرور أو إنشاء أبنية لا تنقص من عرض الممر¹.

الفرع الثاني

حقوق مالك الأرض المجاورة

لم يحدد المشرع الجزائري حقوق مالك الأرض المجاورة، إلا أن البعض إستخلصها كما يلي:

يحق لمالك الأرض المجاورة المرور في الممر، شرط أن لا يعيق صاحب الأرض المحصورة.

يحق لمالك الأرض المجاورة طلب تغيير موضع الممر الذي تقرر لمالك الأرض المحصورة مع توافر الشروط القانونية التالية:

نقل موضع الممر يكون مفيداً لمالك الأرض، و يكون كذلك عندما يصبح الموضع المعين أصلاً يزيد في الأعباء على المالك الأرض المجاورة.

أن لا ينجر عن نقل موضع الممر أضرار لصاحب الأرض المحصورة، فيجب أن يكون الموضع الجديد ميسوراً لصاحب الأرض المحصورة بالقدر الذي كان في الموضع الأصلي².

1- قاشي علال، المرجع السابق، ص 149.

2- قاشي علال، نفس المرجع، ص 150.

يحق لمالك الأرض المجاورة الاعتراض في حالة ما إذا أقدم مالك الأرض المحصورة على المرور في أرض جاره، دون أن يتم تعيين الممر و طريقة المرور باتفاق بينه و بين الجار أو بمقتضى حكم قضائي، إذن يحق له أن يطلب بتقرير المرور في أرض أخرى مجاورة، يكون المرور فيها أخف ضرراً أو أن يطلب تعيين موضع للمرور في أرضه أخف ضرراً من الموضع الذي اختاره مالك الأرض المحصورة¹.

يحق لمالك الأرض المجاورة طلب التعويض، ويكون مقابل الأضرار التي تصيبه من جراء تثقيب أرضه بحق المرور²، إما أن يطلب التعويض من مالك الأرض المحصورة سواء بالإنفاق، أو بموجب حكم قضائي برفع دعوى أمام القضاء، كما يحق لمالك الأرض المجاورة المطالبة بتعويض إضافي إذا مر مالك الأرض المحصورة في موضع غير الذي حدد له³، يجب المطالبة بالتعويض خلال مدة التقادم الطويل من تاريخ بدئ المرور أو من تاريخ استحقاقه، و إلا سقط الحق في المطالبة به⁴.

يحق لمالك الأرض المجاورة طلب إنهاء حق المرور بعد أن أصبحت غير محصورة، مثلا قامت الدولة بفتح ممر آخر موصل للطريق العام، ففي هذه الحالة يزول سبب الانحصار و يصبح مالك الأرض المجاورة غير ملزم بتحمل هذا القيد بعد أن زال سبب قيامه⁵.

1- نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص 77.

2- يكن زهدي، المرجع السابق، ص 132.

3- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، المرجع السابق، ص774.

4- رضا عبد الحلیم عبد المجید عبد الباری، المرجع السابق، ص 65.

5- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، المرجع السابق، ص 759.

الفصل الثاني

الأحكام الخاصة بآثار حق المرور

إذا كان المالك ينتفع بالشيء المملوك له فمن حقه أن يمنع الغير من المرور في أرضه، و نظرا لحاجة بعض الأراضي لاستغلالها بحكم أنها محصورة عن الطريق العام، الأمر الذي يعطل استعمالها و الانتفاع بها، و خاصة إذا لم يكتسب أصحابها حق المرور إلى الطريق العام، و لمنع ملاك الأراضي المجاورة بالتمتع بالسلطات مطلقة على أراضيهم¹، قرر القانون وسائل قانونية كفيلة لحماية هذا الحق، في حالة التعدي بحق المرور (المبحث الأول).

أجاز المشرع الجزائري لمن كان عقاره محصورا المطالبة بحق المرور، حيث أنه يظل قائما ما دامت حالة الانحصار قائمة، و باعتبار أن حق المرور من الحقوق المشابهة لحق الارتفاق إذ يخضع لأحكام الارتفاقات من حيث انقضائها، فالسبب الرئيسي و المنطقي لانقضاء حق المرور هو زوال الحصر، بالتالي زوال الغاية التي نشأ من أجلها (المبحث الثاني).

1- قاشي علال، المرجع السابق، ص 141.

المبحث الأول

أثار التعدي بحق المرور

قرر القانون حق المرور لمالك الأرض المحصورة في أرض ملاك الأراضي المجاورة، و بمقتضى ذلك أمكنه القيام ببعض الأعمال والتحمل بنفقات المنشآت اللازمة لاستعمال حقه، فيجب أن تمنح له دعوى تمكنه من المطالبة بذلك الحق، و بذلك يكون المشرع قد كفل له ذلك متى توافرت شروط حق المرور (المطلب الأول).

كرس القانون وسائل لحماية حق المرور من التعدي عليه، و ذلك بتدخل القاضي و دوره الفعال في حماية هذا الحق إذ يختص في الفصل في النزاعات المتعلقة بتقرير حق المرور و له السلطة التقديرية في ذلك (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الدعاوى القضائية المتعلقة بحق المرور

أجاز المشرع الجزائري لمالك الأرض المحصورة رفع دعوى المطالبة بحق المرور و للقاضي في مدى توفر هذه الشروط القانونية (الفرع الأول)، و بالمقابل لا يثبت لمالك الأرض المجاورة سوى رفع دعوى المطالبة بالتعويض المستحق له، وذلك لجبر الضرر الذي ألحق به (الفرع الثاني).

الفرع الأول

دعوى المطالبة بالحق بالنسبة لمالك الأرض المحصورة.

يثبت حق المرور لمالك الأرض المحصورة أو لغير المالك من أصحاب الحقوق العينية الأخرى كصاحب الانتفاع و صاحب حق الاستعمال و الحق السكني، و ذلك على اعتبار حق المرور القانوني يتقرر لصالح صاحبها¹.

إذن كل من يدعي بحق المرور على ارض جاره للوصول إلى الطريق العام أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، و ذلك وفقا للمادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري² التي تنص على ما يلي:

"..... في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات....، أمام المحاكم التي يقع في دائرة اختصاصها العقار..."

للقاضي السلطة التقديرية الكاملة لتقدير مدى توفر الشروط القانونية الخاصة بثبوت حق المرور لمالك الأرض المحصورة، و يكون لقاضي الموضوع فحص ما إذا كانت الأرض فعلا محصورة أم لا، و له في ذلك اللجوء إلى أهل الخبرة.

و تجدر الإشارة إلى أن أصحاب الحقوق الشخصية(المستأجر)، لا يتقرر له حق المرور القانوني، لكون حقوقهم لا ترد مباشرة على العقار المحصور، و إنما مقرر لمالك

1- مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 223.

2- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج ، عدد 21 الصادر بتاريخ 2008/04/23.

الأرض و بالتالي لا يحق لهم المطالبة بحق المرور و إنما صاحب العقار هو الذي يمكنه المطالبة به لفائدتهم¹.

الفرع الثاني

دعوى المطالبة بالتعويض بالنسبة لمالك الأرض المجاورة.

لم يجعل المشرع حق مالك الأرض المحصورة في المرور في ارض جاره دون مقابل، و إنما اوجب عليه تعويضا عادلا، و هذا ما نصت عليه المادة 693 من ق.م.ج التي تنص على ما يلي:

".....أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

لا يدخل في التعويض عن حق المرور مقدار الفائدة التي عادت على مالك الأرض المحصورة من جراء استفادته من هذا الحق².

يبقى دفع التعويض المناسب لمالك الأرض المجاورة مقدرا من طرف القاضي في حالة عدم اتفاق الطرفين على مقداره، و يعتبر أهم التزام يقع على عاتق مالك الأرض المحصورة، و عليه فان التعويض المستحق لمالك الأرض المجاورة، عادة ما يستعان في تقديره بأهل

1- فرج الصدة عبد المنعم، المرجع السابق، ص99.

2 - أبو السعود رمضان، الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية، المصادر و الأحكام في القانون المصري و اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص 490.

الخبرة لبيان الضرر الذي أصابه، و يجوز إلزام مالك الأرض المحصورة بتعويض إضافي إذا تطلب استعمال الأرض و استغلالها ممرا أكبر من الذي كان قد تقرر¹.

فيما يخص كيفية دفع التعويض فلقد نصت عليها المادة 701 من ق.م.ج التي تنص على ما يلي:

"إذا استحق صاحب العقار المرتفق به تعويضا، فإنه يمكن أن يحتوي ذلك التعويض على مبلغ مالي يسدد دفعة واحدة، أو على أقساط متساوية تتناسب مع الضرر الناجم من استعمال الممر".

يُستخلص من هذه المادة أن التعويض يمكن أن يكون إما مبلغا إجماليا يدفع مرة واحدة، و إما على شكل أقساط.

طبقا للمادة 700 من ق.م.ج التي تنص على مايلي:

" لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب التعويض إذا سكت حتى حصل صاحب الأرض المحصورة بالاستعمال و الحيابة على حق المرور بالتقادم لمدة خمسة عشرة سنة".

يسقط بالتقادم حق مالك العقار المرتفق به في المطالبة بالتعويض، إذا سكت مدة (15) سنة، و هي المدة الكافية لحصول صاحب الأرض المحصورة بالحيابة على حق المرور بالتقادم².

1- طلبية أنور، المرجع السابق، ص 35.

2- قاسي نسيم، بلعربي كريم، نظرية مضار الجزار غير المؤلف في الشريعة الاسلامية و القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام الشامل، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016/2017، ص36.

الملاحظ أن العبرة في تقرير التعويض بالضرر و ليس بالمنفعة، فإذا انتفى الضرر انتفى الحق في التعويض¹.

المطلب الثاني

دور القاضي في تقرير حق المرور.

يكمن الهدف من حق المرور في الوصول إلى الطريق العام، و لا يشترط لنشوء حق المرور أن يكون العقار المحصور و العقار المجاور متلاصقين أو حتى متجاورين، بل يصح أن يكون أحدهما بعيدا عن الآخر بمسافة طويلة، و جازت المطالبة به، فإذا تعذر الاتفاق مع الجار الذي يخترق ممر أرضه تولت المحكمة تعيين الممر و طريقة المرور (الفرع الأول).

إذا كان القانون يعطي للأرض المحصورة حق المرور في الأرض المجاورة للاتصال بالطريق العام، فإن ذلك يكون مقابل دفع تعويض عادل، لأن هذا الأمر يبدو طبيعيا لأنه سينقص من منفعة و قيمة أرض الجار، فلا يثبت له سوى رفع دعوى المطالبة بالتعويض المستحق له (الفرع الثاني).

1- زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2013/2012، ص114.

الفرع الأول

تدخل القاضي في تعيين الممر و طريقة المرور.

يعد الممر وعاء حق المرور أو النطاق المكاني لمباشرة هذا الحق¹، لكي يتم مباشرة حق المرور يجب تعيين موضعه و طريقته ، و يتم الاتفاق بين صاحب الأرض المحصورة و مالك الأرض التي تفصله عن الطريق العام، فبموجب هذا الاتفاق يعين موضع المرور و الطريقة التي يتم بها و أوقاته، أما عند عدم وجود الاتفاق يلجا صاحب الأرض المحصورة إلى القضاء لطلب تعيين الممر و طريقة المرور².

هو ما اقره قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/06/25 في مبدأ مفاده:

" و لما كان ثابتا- في قضية الحال- أن قضاة المجلس لما قضاوا بترجيح الوضعية المادية و الموقع الطبيعي للأمكنة حول الارتفاق المتنازع عليه و جعلوه مشتركا بينهما ما دامت قنوات صرف المياه لكلا الطرفين تمر عبر هذا المرفق المشترك و غياب اتفاق مكتوب بين الطرفين يحدد طبيعة الارتفاق ونوعيته"³.

من خلال المادة 693 من ق.م.ج يتضح انه لا توجد أي تفرقة في طبيعة الأرض أو في وضعها القانوني بحيث يمكن أن تكون الأرض التي يتقرر المرور فيها زراعية أو

1- العطار عبد الناصر توفيق، المرجع السابق، ص 63.

2- بن حموش تسعديت، بن شوقي نورة، المرجع السابق، ص 30.

3- قرار رقم 148541، مؤرخ في 1979/05/23، المحكمة العليا، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد الثاني،

غير زراعية، و يمكن أن تكون ملحقة بأحد المناول، كحديقة مثلا و لو كانت محاطة بجدار¹.

لقد نصت المادة 696 من ق.م.ج على ما يلي:

" يجب أن يؤخذ المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار و الطريق العام ملائمة و التي تحقق اقل ضرر بالملاك المجاورين".

و القانون لا يشترط طريقة محددة للمرور بحيث يمكن أن يكون المرور على سطح الأرض أو باطن الأرض و للقاضي السلطة التقديرية في ذلك، شرط أن يكون المرور اخف ضرر من المرور في العقارات المجاورة الأخرى².

تناولت المادة 697 من ق.م.ج حالة تجزئة العقار بتصرف قانوني حيث نصت على

ما يلي:

" إذا كانت الأرض المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار بسبب بيع أو مبادلة أو قسمة أو من أي معاملة أخرى فلا يطلب حق المرور إلا على الأراضي التي تشملها تلك المعاملات".

فقد يبيع المالك جزء من عقاره، و يحتفظ لنفسه بالجزء الآخر المتصل بالطريق العام أو بالأرض المحصورة، أو يبيع الجزئين لشخصين مختلفين و يستوي في ذلك مع المبادلة، كما أن الحصر قد ينشا نتيجة القسمة إذا كانت الأرض مملوكة لعدة شركاء، ثم افرزوا بالاتفاق نصيب كل منهم و وقع نصيب احدهم في الجزء الذي تتصل فيه الأرض بالطريق

1- بن حموش تسعديت، بن شوقي نواره، المرجع السابق، ص 31.

2- فرج الصدة عبد المنعم، المرجع السابق، ص 100.

العام، ففي هذه الحالة و حسب المادة 697 من ق.م.ج لا يستطيع مالك الجزء المحصور عن الطريق العام أن يطلب حق المرور على ارض أخرى غير الأراضي التي تمت تجزئتها، بل لا يكون له حق المرور إلا على جزء الأرض التي أدت تجزئتها إلى هذا الحصر.

فحصر الأرض تحقق بفعل إرادي من صاحب الأرض و لذلك لا مجال لتحميل الأراضي المجاورة بحق المرور نتيجة هذا الحصر الناشئ عن تجزئة العقار بتصرف قانوني¹، فعلى كل من خلق الانحصار وحده تقع عليه المسؤولية فيتحمل نتائجه دون تحميلها للآخرين².

هذا ما أكده القرار الصادر عن المحكمة العليا القاضي بنقض و إبطال القرار الصادر عن قضاة المجلس لأنهم أسأؤو تطبيق المادة 1/695 من ق.م.ج التي تنص على مايلي:

" لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتج عن إرادته هو".

حيث قضوا بأن الأرض المحصورة و لكن سبب الانحصار كان بفعل المالك و بذلك لا يجوز له أن يطالب بحق المرور على أرض غيره.³ فإن حق المرور يتقرر بانحصار الأرض عن الطريق العام، و لا يكون هذا الانحصار راجعا إلى فعل المالك إذ أن هذه الحالة تمنعه من أن يطالب بحق المرور.

1- زرارة عواطف ، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 131.

2- كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية-، الطبعة الرابعة، منشآت المعارف، الإسكندرية، 1995، ص 107.

3- قرار رقم 133524 صادر بتاريخ 1985/03/06، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1990، ص 30.

إن القاعدة في تحديد موضع الممر أن يكون الممر فيه أخف ضررا من المرور في العقارات المجاورة الأخرى، فممارسة حق المرور يكون على الأملاك المجاورة بصفة عامة و من ثم فالقانون لم يخصص نوعا معينا من الأراضي لممارسة المرور فيه، لذلك فكل ما يجاور الأرض المحصورة من أراضي متصلة بالطريق العام يصلح أصلا لحق المرور، فيمكن أن يتقرر المرور في أرض زراعية أو في أرض معدة للبناء، كما يمكن منح الممر في أرض ملحقة ببعض المنازل كحديقة أو فناء و لو كانت هذه الأرض محاطة بسوار، و مالك الأرض المحصورة في هذه الحالة لا يجبر مالك الأرض المجاورة بهدم السور في موضع الممر، بل يكفي أن يكون بابا في هذا الموضع و يسلم مفتاحه لصاحب حق المرور، أما إذا كان الممر موجودا فعلا يفصل ملكيتي جارين، و أقام مالك الأرض المجاورة التي يتم المرور فيها جدار و فتح الباب من الجهة التي تمنع مالك الأرض المحصورة من المرور الموصل للطريق العام، فهو يشكل اعتداءا.¹

كما قضى به مجلس قضاء بجاية في 11 جانفي 1987 في قضية عرضت عليه يستفاد من وقائعها أنه كان هناك ممر موجود يفصل ملكيتي طرفي النزاع و قد أغلقه المستأنف بإقامة جدار عليه و فتح الباب من جهة أخرى متسببا بذلك في منع المطعون ضدها من الاجتياز إلى مسكنها، الأمر الذي أدى بجهة الاستئناف بعد اطلاعها على تقرير الخبرة و اقتناعها بصحة المعلومات الواردة فيه إلى الحكم بإزالة الجدار و الباب لإعادة الممر موضوع النزاع إلى حالته الأولى، و اعتبرت أن ما قام به المستأنف يشكل اعتداءا يترتب عليه تعويض و قد أيدت المحكمة العليا هذا القرار.²

1- تمانى جميلة، المرجع السابق، ص 28.

2- قرار رقم 59732، صادر بتاريخ 13/04/1990، مجلة تطبيقات قضائية في المادة العقارية لوزارة العدل، مديرية الشؤون الدينية، المؤسسة الوطنية للكتاب، باب الزوار، الجزائر، 1995، ص 100.

يجوز ترتيب المرور على أي عقار بصرف النظر عن وضعه القانوني، و تطبيقاً لذلك يمكن منح الممر في عقار لا يجوز التصرف فيه كالعقارات الموقوفة، إلا أنه يجب أن يتقرر المرور في هذه الحالة بحكم قضائي لأن أحكامه تمنع التصرف في هذه العقارات.¹

الفرع الثاني

اختصاص القاضي في تقدير التعويض.

نقد نصت المادة 693 من ق.م.ج على دفع التعويض لمالك الأرض المجاورة يتناسب مع الأضرار التي قد تلحق به، حيث تتضمن المادة ما يلي:

"...أن يطلب حق المرور على الأراضي المجاورة مقابل تعويض يتناسب و الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

يتولى القاضي تحديد مبلغ التعويض إذا لم يتفق كلا من الطرفين على مقداره، و يلجأ القاضي لتعيين خبير لتقويم الضرر الذي أصاب الجار بتثقل أرضه بحق مرور لصاحب الأرض المحصورة، فتقدير التعويض يكون من اختصاص القاضي ولا يجوز له إنابة غيره في تحديده² وهذا مراعاة في تقديره قيمة الضرر الذي يصيب مالك الأرض المجاورة.³

1- تمانى جميلة، المرجع السابق، ص 29.

2 - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، المرجع السابق، ص 772.

3- قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص 80.

لا يوجب القانون أن يكون دفع التعويض مقدما، فإذا لم يتم الاتفاق على طريقة دفع التعويض، كان للمحكمة أن تجعل التعويض مبلغا يدفع مقدما جملة واحدة أو تجعله يدفع على أقساط محددة في مواعيد معينة، أو تجعله يدفع سنويا أي في مواعيد دورية متجددة¹.

يجوز الحكم بتعويض إضافي لمالك الأرض المجاورة إذا قام مالك الأرض المحصورة بتعديلات ترتب عنها ضرر إضافي².

تتقدم دعوى التعويض بخمسة عشر سنة، شأنها في ذلك شأن جميع الدعاوي، فإذا تحصل مالك الأرض المحصورة على حق المرور بالتراضي أو بالتقاضي، أو مارس حق المرور فعلا دون اتفاق أو حكم، فإن التعويض يصبح مستحقا، فإذا سكت مالك الأرض المجاورة في المطالبة به مدة خمسة عشر سنة من وقت استحقاقه، فإن دعواه تسقط بالتقادم و هو الاتجاه الذي سلكته المحكمة العليا في قرارها:

"..... مادام النزاع يتعلق بالتعويض عن ممر موجود منج أكثر من خمسة عشر سنة كما عاينه قضاة الموضوع فلا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب التعويض تطبيقا للمادة 700 من ق.م.ج...³."

شرح القانون تعويضا مناسباً للقيمة الاقتصادية التي فقدها العقار بعد استعمال الممر في أرض الجار، و يقدر التعويض بنسبة الضرر الذي يسببه الممر للعقار المرتفق به⁴.

1- السنهاوري عبد الرزاق أحمد ، المرجع السابق، ص 773.

2- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص45.

3- قرار المحكمة العليا رقم 200906 مؤرخ في 2000/06/28، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، 2004، ص 415.

4- فلاح عبد الحميد، الارتفاق كقيد على الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2000/1999، ص108.

يثبت المرور بقوة القانون لصاحب العقار المرتفق بمجرد وجود عقاره في حالة انحصار، و يترتب عن ذلك أن صاحب العقار المجاور يسهل لصاحب العقار المحصور استعمال هذا الممر، نظرا لكون الغاية منه هو استغلال الأرض المحصورة، و كل هذا لا يخلو من إقرار تعويض مناسب عن قيمة المنفعة التي فقدها صاحب العقار¹.

المبحث الثاني

انقضاء حق المرور

أجاز المشرع الجزائري المطالبة بحق المرور لمن كان عقاره محصورا، فيفهم منه أن زوال الحصر يؤدي إلى زوال القيد، فيقضي بأن يزول القيد بزوال الضرورة التي قام من أجلها حتى تعود الملكية إلى وصفها الطبيعي، و هو التحرر من القيود القانونية المتمثلة في القيود الخاصة باستعمال ، القيود الخاصة بالأحكام المتلاصقة و قيد المرور على العقار المحصور (المطلب الأول).

يزول حق المرور بزوال السبب الذي أنشئ من أجله و هو الحصر، بالتالي يصبح غير ضروري، إلا أنه هناك حالات استثنائية أين المشرع الجزائري نص على بقاء حق المرور حتى ولو بعد زوال الحصر (المطلب الثاني).

1- زكي حامد، "التكاليف العينية و الالتزامات الشخصية"، مجلة قانون الاقتصاد، العدد الثاني، مصر، 1982، ص265،

منشور في:

المطلب الأول

انقضاء حق المرور بزوال الحصر.

يجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني لدراسة إنقضاء حق المرور خاصة الأحكام المتعلقة بالارتفاق ، باعتبار حق المرور مشابهة لما تخضع له الارتفاقات الأخرى من حيث انقضائها، فينقضي حق المرور بزوال الحصر (الفرع الأول).

يكون زوال الحصر راجع لفتح طريق عام ملاصق، أو باجتماع العقار المحصور في يد واحدة أو شراء أرض ملاصقة...الخ، إلا أن هذه الأسباب تترتب عليها آثار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أسباب زوال الحصر

إذا كان الحصر هو الشرط الجوهرى في تقرير حق المرور، فيزواله ينقضي حق المرور، أي كان السبب الذي أدى إلى زواله و أي كان وقت هذا الزوال، قد يكون زوال الانحصار راجع إلى فتح طريق عام ملاصق أو إلى قيام المالك بشراء أرض ملاصقة أو إلى فتح طريق آخر يؤدي إلى زوال الانحصار عن الطريق العام¹.

تجدر الإشارة إلى أن أسباب انقضاء حق المرور مشابهة لأسباب انقضاء حق الارتفاق²، التي تتمثل في هلاك أحد العقارين (أولاً)، اتحاد الذمة (ثانياً)، تجزئة العقار (ثالثاً)، عدم جدوى الحق أو فقد منفعته (رابعاً)، شراء أرض ملاصقة (خامساً).

1- فرج الصدة عبد المنعم، المرجع السابق، ص109.

2- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص51.

أولاً- هلاك أحد العقارين

يعتبر الهلاك للعقار سبب من أسباب انتهاء حق المرور، سواء كان الهلاك كلياً¹، كانهدام منزل مثلاً ففي هذه الحالة يزول بزوال محله وفقاً للقواعد العامة، وإذا جدد البناء فإن حق الارتفاق يعود²، أو سواء كان هلاك العقار جزئياً، فإن حق الارتفاق يبقى سارياً على الجزء الباقي، و سواء كان قانونياً كنزح الملكية للمنفعة العامة فيسقط حق الارتفاق المقرر عليه³، بالتالي يتقاضى صاحب الحق الارتفاق تعويضاً مناسباً⁴.

و لقد نص المشرع الجزائري على هلاك العقار المحصور في المادة 878 ق.م.ج و التي تنص على ما يلي:

" تنتهي حقوق الارتفاق.....بهلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً"

ثانياً- اتحاد الذمة.

يقصد باتحاد الذمة اجتماع العقار المحصور و العقار الذي يباشر فيه حق المرور في يد مالك واحد، ليس من أسباب كسب الملكية كالميراث، أو العقد أو الشفعة أو بالتقادم⁵.

لقد جاء في نص المادة 878 ق.م.ج التي تنص على ما يلي:

-
- 1- توفيق حسن فرح، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعية للطباعة و النشر، الإسكندرية، مصر، د.س.ن، ص 65.
 - 2- بن حموش تسعديت، بن شوقي نواره، المرجع السابق، ص 65.
 - 3- يكن زهدي، المرجع السابق، ص 236.
 - 4 - زيدان محمد، حق الارتفاق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2003/2004، ص 97.
 - 5- شنوح بلال، حمادي كريم، المرجع السابق، ص 97.

" تنتهي حقوق الارتفاق باجتماع العقار المرتفق به و العقار المرتفق في يد مالك واحد، و يعود حق الارتفاق إذا زال اجتماع العقارين."

يؤدي اجتماع العقارين في يد مالك واحد إلى فقدان حق الارتفاق، لذلك من المفروض أن يكون العقار المرتفق به مملوكا لشخص آخر، غير الذي يملك العقار المرتفق، و عند وجود عقارين مملوكين لشخص واحد ففي هذه الحالة لا يقوم حق المرور بينهما، و عند امتلاك صاحب العقار المرتفق به العقار المرتفق أو العكس، صار العقارين مملوكين لشخص واحد، و ينتهي عندئذ حق المرور باتحاد الذمة.

إن صاحب حق الارتفاق قد أصبح هو الذي عليه حق الارتفاق بتملكه للعقار المرتفق به، فبذلك اتحدت الذمة، و نفس الشيء إذا ملك أجنبي كلا من العقارين، أي العقار المرتفق و العقار المرتفق به في آن واحد تتحد الذمة، إلا أنه يعود حق الارتفاق عند زوال حالة الاجتماع زوالا يرجع أثره على الماضي¹.

يعتبر القانون الفرنسي اتحاد الذمة سببا مؤقتا لانقضاء الحق، فإذا زال السبب مثل إبطال عقد البيع و عادت ملكية أحد العقارين إلى صاحبها عاد الحق من جديد، و هذا ما نصت عليه المادة 705 من القانون الفرنسي التي نصت على ما يلي:

"ينقضي كل حق ارتفاق باجتماع العقار المرتفق و العقار المرتفق به في يد واحدة"².

1- أحميم صارة، علواش حنان، المرجع السابق، ص 39.

2 - Article 705 du C.C.F dispose : « toute servitude est éteinte lorsque le fonds a qui elle est due et celui qui la doit sont réunis dans la même main », in André Lucas, Op.cit ,p 412.

تكمّن علة الانقضاء في أن هذا السبب يفترض وجود عقارين مملوكين لشخصين مختلفين، فإذا انتقلت ملكية أحد العقارين إلى مالك العقار الآخر أو انتقلت ملكية العقارين معا إلى شخص آخر أيا كان السبب لهذا الانتقال انتهى الحق¹.

ثالثا- تجزئة العقار.

نصت المادة 876 ق.م.ج على هذا السبب وقد جاء فيها مايلي:

" إذا جزئ العقار المرتفق، بقي حق الارتفاق واقعا على كل جزء منه.

غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء و كان لا يمكن أن يستعمل عليها، فلمالك كل جزء منها أن يطلب زوال هذا الارتفاق عن الجزء الذي يملكه".

يقصد بتجزئة الأرض المحصورة أن تصبح بعض الأجزاء غير محصورة نتيجة قسمتها بين الشركاء²، فقد يقع تصرف قانوني على العقار يؤدي إلى تجزئته، سواء بقي مملوك لشخص واحد أو عدة أشخاص على الشيوع، فإذا جزئ العقار ضل حق المرور مقررا لكل جزء منه.

أما إذا أصبحت بعض الجزاء غير محصورة، جاز لمالك الأرض المجاورة أن يطلب بزوال حق المرور، فمثلا إذا كانت الأرض مملوكة لشريكين يستغلان الأرض بفلاحتها و كانا يمران في الأرض المجاورة نظرا لعدم كفاية الممر الموجود لمرور العتاد، ثم بعد التجزئة عن طريق قسمتها تضى أحدهما عن ممارسة الفلاحة، و اكتفى بتخصيص أرضه للسكن،

1- سعيد سعد عبد السلام، الحقوق العينية الأصلية و التبعية، دار الفكر العربي، مصر، 2000، ص 582.

2- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 170.

ففي هذه الحالة يحق لمالك الأرض المجاورة أن يطلب زوال حق المرور بالنسبة لهذا الجزء لأن أصبح غير محصور¹.

رابعاً-عدم جدوى الحق أو فقد منفعته.

نصت المادة 881 ق.م.ج على نسبية المنفعة كسبب لزوال الحصر، حيث جاء فيها مايلي:

"يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه، إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به".

يفهم من هذه المادة أنه إذا زالت المنفعة التي تقرر حق المرور لتحقيقها يصبح عديم الجدوى، كان تقوم الدولة بإنشاء طريق عام مجاور للأرض المحصورة، و بالتالي يحق لصاحب الأرض المجاورة أن يطلب إنهاء الحق في المرور لزوال الحصر²، و هذا لا يتطلب موافقة مالك العقار المحصور، و تعود السلطة التقديرية للقاضي في تقدير فقد المنفعة أو إن أصبحت محدودة، فإذا أصبحت لا فائدة منها يقضي بإزالة الحق على العقار³.

1- تماني جميلة، المرجع السابق، ص 94.

2- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية- أحكام و مصادر الحقوق العينية الأصلية-، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1997، ص 54.

3- بن حموش تسعديت، بن شوقي نواره، المرجع السابق، ص 66.

خامسا- شراء أرض ملاصقة.

يقصد بهذا السبب قيام صاحب الأرض المحصورة بشراء أرض أخرى تتصل بالطريق العام و كذا بأرضه، فيقوم مالك الأرض بإنشاء الممر على الطريق التي اشتراها أي المتصلة بالطريق العام، و في هذه الحالة ينقص حق المرور على أرض جاره، و له الحق في طلب إنهاء الحق في المرور لزوال الحصر¹.

الفرع الثاني

أثار زوال انحصار الأرض.

يرى فريق من الفقهاء كاب ودري و شوفو أن حق المرور يبقى رغم زوال حالة الانحصار، كما لو كان هذا الحق قد تقرر بالاتفاق، في حين أن البعض الآخر من الفقهاء كابلاتنيول و ريبير و بيكار يرون أن حق المرور يزول بزوال الانحصار، لأن الحصر هو السبب الجوهرى لوجود هذا الحق².

يعتبر الحصر شرد لقيام حق المرور فبزوال الحصر ينقضي حق المرور، كأن يتم فتح طريق ملاصق بالأرض، أو بشراء أرض ملاصقة تتصل بالطريق العام، بالتالي يزول حق

المرور بزوال الحصر³، و هذا الرأي الأخير هو الصائب، فحق المرور ينتهي بزوال الحصر، إذ يصبح الممر غير ضروري و لا فائدة منه، فزوال الحصر يعطي لمالك الأرض

1- تمانى جميلة، المرجع السابق، ص 96.

2- يكن زهدى، المرجع السابق، ص 134.

3- بن عشي حفصية، المرجع السابق، ص 178.

المحصورة الحق في استرجاع مبلغ التعويض الذي قد دفعه لقاء حق المرور¹، و الأصل أن يحدد مبلغ التعويض باتفاق الطرفين، و في حالة الخلاف بينهما يرجع الاختصاص للقاضي في تحديد مبلغ التعويض الذي يجب رده².

المطلب الثاني

إبقاء حق المرور رغم زوال الحصر.

في حالة تحول حق المرور إلى حق مرور ارتفاقي تسري عليه أحكام حق الارتفاق، و يمكن اكتسابه عن طريق الحيابة و ذلك بالتقادم المكسب أو بالتقادم المسقط (الفرع الأول). و يترتب على بقاء حق المرور و تحوله لحق مرور ارتفاقي إلى إجراءات الشهر و كذلك الحقوق و الواجبات المتعلقة بمالك العقار المرتفق و مالك العقار المرتفق به (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الحيابة كسبب لبقاء حق المرور رغم زوال الحصر.

تنص المادة 699 من ق.م.ج على ما يلي:

"إن حيابة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشر سنة يعد بمثابة سند ملكية للارتفاق و يصبح تابعا للعقار الذي انشأ من أجله، و إذا كان ارتفاق المرور قد تقرر بالحيابة لصالح العقار المحصور فإنه لا يزول بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه عارضا كان أو نهائيا".

1- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص53.

2- مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 266.

يتحدد نطاق حق المرور إما اتفاقاً أو قضاءً، إلا أنه قد يتحدد كذلك عن طريق الحيابة، فقد لا ينتظر مالك الأرض المحصورة هذا الاتفاق أو القضاء، و يقوم بالمرور مباشرة في الأرض المجاورة¹.

جعل المشرع الجزائري الحيابة سبب لإبقاء حق المرور و تحول حق المرور إلى حق مرور اتفاقي، و بالرجوع إلى المادة 699 من ق.م.ج المذكورة سابقاً، فإن الحيابة هي سند الملكية و المستفيد منها يصبح مالكا لحق عيني مرتبط بالعقار ينتقل معه.

و هذا ما أقره قرار المحكمة العليا في قضية (ي-ز) ضد (م-ك)

"من المقرر قانوناً أن حيابة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشر سنة، يعد سند ملكية للارتفاق و يصبح تابع للعقار الذي انشأ من أجله، و لما كان ثابت -في قضية الحال- عدم وجود حالة الحصر التي يشترطها القانون لملكية المطعون ضده حتى يستفيد من التقادم المكسب لارتفاق المرور، و مع ذلك كرس قضاة الموضوع للمطعون ضده حق الارتفاق بحجة أن المرور موجود منذ القدم و متى كان ذلك استوجب نقض قرار المطعون فيه"².

صدر قرار ثاني بهذا الاتجاه من المحكمة العليا ملخصة:

" لا يزول ارتفاق المرور بعد توفر أجل التقادم المكسب بزوال الحصر بصفة مؤقتة أو نهائية"³.

1- مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 266.

- قرار رقم 226568 مؤرخ 2003/03/20، مدونة القانون المدني، منشورات بيري، الجزائر، 2010/2009، ص 912.

3- قرار رقم 264490 مؤرخ في 2004/07/21، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2004، ص 281.

إذا كان مالك الأرض المحصورة قد استعمل حق المرور في الأرض المجاورة، و لكن دون أن يحترم قواعد موضع الممر، و قام بمرور غير ملائم على الأرض المجاورة، أو الضرر الذي يسببه بذلك الممر ليس بالأخف ضرراً، فيمكن لمالك الأرض المجاورة أن يعترض على ذلك.

و لكن في حالة بقاء مالك الأرض المحصورة في هذا الموضع مدة خمسة عشر سنة، فإن حقه في المرور يثبت بالتقادم، لكن لا يعتبر التقادم تقادماً مكسباً، ذلك لنقص الركن المعنوي، لأن مالك الأرض المحصورة كان يقصد أن يستعمل حق المرور و ليس حق المرور الاتفاقي، فيكون التقادم في هذه الحالة تقادماً مسقطاً لحق الجار في الاعتراض لأنه بقي ساكناً دون الاعتراض على الموضع مدة خمسة عشر سنة¹.

الفرع الثاني

الآثار المترتبة على بقاء حق المرور.

حق المرور حتى يكون قيماً قانونياً على أرض الجار يجب أن تكون أرض المالك المحصورة عن الطريق العام، و لا منفذ لها بالمرور في أرض الجار، أو لها ممر لكنه غير كاف؛ صاحب الأرض المحصورة له حق طلب ممر على الأراضي المجاورة ابتداءً بالأراضي الملاصقة لأرضه، فإذا حصل مالك الأرض المحصورة على حق المرور في أرض الجار الملاصق لسبب أو لآخر، و انفك هذا الانحصار يتحول حق المرور من قيد إلى حق ارتفاق بالمرور و ذلك فيما يلي:

1- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص ص 53-54.

إذا حصل مالك الأرض المحصورة على حق المرور في أرض الجار، ثم انفك الحصار عن أرضه بأن استحدث مثلاً طريقاً عاماً بجوار أرضه، أو كسب المالك ملكية أرض مجاورة، لها منفذ إلى الطريق العام و زال بهذا المنفذ انحصار الأرض، فإن حق المرور يفقد السبب في بقاءه و من ثم يزول الحق، ذلك أن هذا الحق ليس بحق ارتفاق بل هو قيد على ملكية الأرض المجاورة، و هذا القيد مرتبط بانحصار الأرض التي يمارس صاحبها حق المرور، فإذا انفك و زال الانحصار لم يعد للقيد مبرر، و أصبح صاحب الأرض المجاورة غير ملزم بتحمل هذا القيد بعد أن زال سبب قيامه¹.

فإذا طالب مالك الأرض المجاورة التي بها حق المرور بإنهاء هذا الحق كان له ذلك بعد أن أصبح للأرض التي كانت محصورة ممر آخر يصلها بالطريق العام، و إذا رضي ببقاء حق المرور متفقاً على ذلك مع المالك المجاور كان له ذلك أيضاً، و لكن حق المرور في هذه الحالة يتحول من قيد قانوني مصدره القانون إلى حق ارتفاق اتفاقي مصدره الاتفاق²، لأن حقوق الارتفاق طبقاً للمادة 868 من ق.م.ج هي التي تكتسب بالاتفاق حيث جاء في نصها ما يلي:

" ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي، أو بالميراث إلا أنه لا تكتسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور".

حددت المادة 696 من ق.م.ج شروط الممر الذي يخصص لصاحب الأرض المحصورة، حيث نصت على ما يلي:

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق، ص 735.

2- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص 55-56.

" يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار و الطريق العام ملائمة و التي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين".

يكون معيار الممر الذي يخصص لمالك الأرض المحصورة الملائمة و الضرر الأخف، فإذا كان صاحب الأرض المحصورة قد اتفق مع الجار على أن يمر في موضع من الأرض المجاورة ليس هو الأخف ضررا، أي في موقع أكثر ضررا من موضع آخر، أو كان هو الطريق الأطول دون مبرر، أي أن المسافة غير ملائمة في هاتين الحالتين، يتحول قيد المرور إلى حق ارتفاق بالمرور بعد خمسة عشر سنة من التقادم المكسب¹.

في حالة كون الأرض غير محصورة، و لكن صاحبها اتفق مع الجار على المرور في أرضه، لأن المسافة منها إلى الطريق العام أقصر من المسافة التي هي منفذه إلى الطريق العام و أيسر منها، في هذه الحالة فإن حق المرور هو حق ارتفاق بالمرور الاتفاقي².

هناك صورة نص عليها ق.م.ج في المادة 699 التي تنص على ما يلي:

" إن حيازة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشر (15) سنة، يعد بمثابة سند ملكية للارتفاق و يصبح تابعا للعقار الذي أنشئ من أجله و إذا كان ارتفاق المرور قد تقرر بالحيازة لصالح العقار المحصور فإنه لا يزول بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه عارضا كان أو نهائيا".

مفاد هذه المادة إذا حاز صاحب الأرض المحصورة الممر مدة خمسة عشر سنة ثم زال الحصر فإن الممر يصبح تابعا للأرض التي كانت محصورة، و يصبح حق ارتفاق بالمرور.

1- يكن زهدي، المرجع السابق، ص ص 127-128.

2- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص 56.

يترتب على بقاء حق المرور و تحوله من حق مرور إلى حق مرور اتفاقي سريان قواعد حق الارتفاق عليه، فيصبح سند اكتسابه هو الحيابة، و يخضع لنظام التقادم المسقط أو المكسب، حيث يسقط بعدم الاستعمال لمدة خمسة عشر سنة، يمكن أن يمتلكه الغير بالتقادم المكسب¹.

فأبقى المشرع الجزائري في المادة 699 ق.م.ج حق المرور لمالك الأرض الذي كان مستفيدا من القيد رغم زوال الحصر إذا مرت 15 سنة على استعمال الممر، فيكتسب المستفيد حق المرور بالتقادم، فينقلب حق المرور إلى حق ارتفاق، و يترتب على ذلك تحمل مالك الأرض المجاورة هذا الحق الذي يحد منفعة العقار بدون معارضة، لأن حقه في طلب لإنهاء حق المرور مقيد بمدة معينة، وهي عدم مرور مدة 15 سنة².

يترتب على تحول قيد المرور إلى حق ارتفاق بالمرور آثار إذ يخضع لإجراءات الشهر (أولا) ، و آثار أخرى تترتب على مالكي العقار المرتفق (ثانيا) ،والعقار المرتفق به (ثالثا).

أولا- إجراءات الشهر:

إن حق المرور بوصفه حق ارتفاق، فان كل تصرف فيه يخضع للرسمية و إجراءات الشهر العقاري³، طبقا للمادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج التي تنص على انه:
 "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

1- تمانى جميلة، المرجع السابق، ص 100.

2- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 170.

3- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص 57.

ثانياً- حقوق و التزامات مالك العقار المرتفق:

يجب على صاحب حق ارتفاق المرور أن يقوم بالأعمال الضرورية لاستعمال حقه في الارتفاق و ما يلزم للمحافظة عليه، فحق الارتفاق يخوله الحق في رصف الطريق و تعبيده ليكون صالحاً للمرور.

يتقيد مالك العقار المرتفق بأن يستعمل حقه بأقل ضرر ممكن و تقع عليه نفقات الأعمال اللازمة لاستعمال حقه.

ثالثاً- التزامات و حقوق مالك العقار المرتفق به:

يلتزم مالك العقار المرتفق به بالامتناع عن إعاقة استعمال حق الارتفاق بالمرور، أو يعرقل الاستفادة منه.

يمنع على مالك العقار المرتفق به تغيير موضع حق الارتفاق.

يحق لمالك العقار المرتفق به طلب زوال حق الارتفاق بالمرور إذا أصبح إذا أصبح هذا الحق بلا فائدة، أو بدون حاجة إليه¹.

1- ولد خصال محمد، المرجع السابق، ص ص 57-58.

خاتمة:

توصلنا من خلال دراستنا لمختلف جوانب موضوع حق المرور كقيد من قيود حق الملكية، الذي يخول لصاحب الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر للطريق العام، و تتجسد الطبيعة القانونية لهذا الحق في كونه قيد باعتبار الملكية حق غير مطلق.

لقد توصلنا أيضا إلى تحديد شروط حق المرور التي تتمثل في:

* يقوم حق المرور بانحصار الأرض عن الطريق العام و هذا ما أكده المشرع الجزائري، كما تعتبر الأرض المحصورة في حالة وجود ممر لكنه غير كافي للوصول إلى الطريق العام، و لم يذكر المشرع الجزائري نوع استعمال و استغلال الممر، بل ترك المجال واسعا للانتفاع بحق المرور و المطالبة به.

* أما عن شرط عدم كون الانحصار راجع إلى فعل المالك، فحق المرور يثبت في حالة ما إذا لم يكن المالك للأرض المحصورة السبب في نشوء الانحصار، فالحصر الناتج عن إرادة المالك يحرم له المطالبة بحق المرور في أرض الغير، إلا أن المشرع لم يحرم مالك الأرض من المطالبة بحق المرور إذا كان الحصر ناتجا عن تصرف قانوني أدى إلى تجزئة العقار.

* أما فيما يخص الشرط الأخير فلقد أصاب المشرع الجزائري عندما أكد على منع عدم تمتع المالك بحق المرور على وجه الاتفاق أو على وجه الإباحة، فليس له حق المطالبة بحق المرور لأن أرض المالك غير محصورة.

أظهرنا من خلال دراستنا حقوق و واجبات طرفي حق المرور سواء مالك الأرض المحصورة أو مالك الأرض المجاورة.

وضحنا الدعاوي المتعلقة لحق المرور المتمثلة في دعوى المطالبة بالحق بالنسبة لمالك الأرض المحصورة، و دعوى المطالبة بالتعويض بالنسبة لمالك الأرض المجاورة، كما يتدخل القاضي في تقرير حق المرور بتعيين الممر و كيفية المرور، و كذا دوره في تقدير التعويض.

أما فيما يخص انقضاء حق المرور فالمبدأ العام أن هذا الحق يظل قائماً بقيام حالة الانحصار و يزول بزوالها، إلا أن المشرع أورد استثناء على هذا المبدأ و هو بقاء حق المرور مع تحوله إلى ارتفاع المرور في حالة ما إذا مضت مدة خمسة عشر سنة على استعمال الممر.

و في الأخير يمكن لنا تقديم اقتراحات مختلفة و هي كالآتي:

- مراعاة للملكية الخاصة نرى لزوم إلغاء ما أكده المشرع فيما يخص اكتساب مالك الأرض المحصورة الممر بالتقادم المكسب بعد مرور خمسة عشر سنة، حتى عند زوال الحصر، كذلك لا يجب أن يسقط حق التعويض إذا سكت عنه مالك عنه الأرض المجاورة لمدة خمسة عشر سنة مادام الحصر قائماً.

- عقد يوم دراسي في الكلية للتعريف بحق المرور.

- شرح و إزالة الغموض و الالتباس الذي يمس بحق المرور للأرض المحصورة، و ذلك بالانتقال إلى القرى للتعريف به تقاديا للنزاعات التي قد تنثور بين الجيران عند ممارسة هذا الحق.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ- الكتب:

1- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية- أحكام و مصادر الحقوق العينية الأصلية-، دار المطبوعات الجامعية ، مصر، 1997.

2- أبو زهرة محمد، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، د.ب.ن، 1977.

3- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، مصر، 1967.

4- الصدة عبد المنعم فرج ، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، د.س.ن

5- العطار عبد الناصر توفيق، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي، مصر، 1991.

6- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعية للطباعة و النشر، مصر، د.س.ن.

7- حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق- مقارنة للقانون المدني العربي المصري و السوري-، الجزء الثاني، المطبعة العالمية 16 و 17، مصر، 1966.

- 8- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية
التبعية، دار النهضة العربية، القاهرة،
2012.
- 9- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة
للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 10- سعيد سعد عبد السلام، الحقوق العينية الأصلية و التبعية، دار الفكر
العربي، مصر، 2000.
- 11- عبد العزيز عبد القادر أبو غنيمة، الالتزام العيني بين الشريعة و القانون، دار
الموسوعات، لبنان، 1988.
- 12- طلبة أنور، الوسيط في القانون المدني، الجزء الخامس، المكتب الجامعي الحديث،
مصر، د.س.ن.
- 13- العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية،
دراسة مقارنة، منشأة المعارف، عمان، 2000.
- 14- قاسم محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية- حق الملكية في
ذاته، أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،
لبنان، 2006.
- 15- كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية-، الطبعة
الرابعة، د ب ن، 1994.

- 16 - محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية- أسباب كسب الملكية- الجزء الثاني، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2001.
- 17- مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية-الملكية الخاصة، الملكية العامة، الملكية التعاونية، الملكية الشائعة، الانتفاع، الحكر، الحيازة والاتصال و الميراث، العقد و الوصية، الشفعة-، الإسكندرية، مصر، د.س.ن.
- 18- مقلاتي منى، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة ، مصر، 2014.
- 19- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها، دار النهضة العربية، مصر، 2012.
- 20- وائل محمد شحاتة الخطيب، القيود الواردة على حق الملكية في ضوء أحكام محكمة النقض، دار الألفي للتوزيع، مصر، 2001.
- 21- يكن زهدي، الملكية و الحقوق العينية الأصلية علما و عملا، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان، د.س.ن.

ب- رسائل و مذكرات جامعية:

*رسائل الدكتوراه:

- 1- فاضلي إدريس، نظام الملكية و وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1994.

- 2- زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير مألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2013/2012.
- * مذكرات جامعية:
- مذكرات الماجستير:
- 1- تمناني جميلة، حق المرور للأرض المحصورة في القانون المدني الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بن عكنون، الجزائر، 2000-2001.
- 2- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، منتوري، الجزائر، 2008.
- 3- روابح سعد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص حقوق الإنسان و الحريات الكلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2016/2015.
- 4- زيدان محمد، حق الارتفاق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2003/2004.
- 5- فلاح عبد الحميد، الارتفاق كقيد على الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2000/1999.

* مذكرات القضاء :

1- زروتي محمد، حق الارتفاق، مذكرة نهاية التبرص للتكوين المتخصص في العقاري،

المعهد الوطني للقضاء، 2002/2001/2000.

* مذكرات الماستر :

1- أحميم صارة، علوش حنان، الالتزامات السلبية المفروضة على المالك لمصلحة

الغير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة،

بجاية، الجزائر، 2015.

2- بن حموش تسعديت، بن شوقي نورة، النظام القانوني لحق الارتفاق في القانون

الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد

الرحمن ميرة ، بجاية ، 2004.

3- حاجي وهيبية، جواردي فتيحة، دعاوي المالك في مواجهة كضار الجوار بشكل عام،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة

القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل،

كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص،

جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015/2014.

4- شنوح بلال، حمادي كريم، ممارسة حق الملكية " بعد و حدود"، مذكرة لنيل شهادة

الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل،

كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص،

جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2017-2016.

5- قاسي نسيم، بلغربي كريم، نظرية مضار الجزار غير المألوفة في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص القانون العام الشامل، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016/2017.

ج- المقالات:

1- بن عاشور صليحة، "نظرية الملكية بين التشريع الاقتصادي الإسلامي و القانون"، مجلة الإنسانية، جامعة ورقلة، مارس 2006، ص ص 40-53. منشور في: Fdsp. Univ-Guelma.dz /Sites default /FILES/2.PDF.

2- بن عشي حفصية، "حق ارتفاق المرور"، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 25 و 26 سبتمبر 2013، ص ص 168-180.

3- زكي حامد، "التكاليف العينية و الالتزامات الشخصية"، مجلة قانون الاقتصاد، العدد الثاني، مصر، 1982، ص ص 71-84، منشور في:

WWW.Law.Cu.edu.eg/page/Law-Eco-Vols/V2.html

4- ساتي أبو بكر زيادة إبراهيم، "قيود الملكية و ضوابطها في الفقه الإسلامي"، مجلة النيل الأبيض للدراسات و البحوث، العدد الثاني، كلية الشريعة و القانون، جامعة الزعيم الأزهرى، سبتمبر، 2013، ص ص 14-15.

5- ولد خصال محمد، "قيود الملكية العقارية الخاصة قيد حق المرور لمالك الأرض المحصورة"، مجلة المعارف، جامعة أكلي محند أولحاج بالبويرة،

قسم العلوم القانونية، العدد التاسع عشر، ديسمبر 2015، ص ص

23- 61.

د- النصوص القانونية:

• النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة

1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادر في

1975/09/30، معدل و متمم.

2- قانون 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 يتضمن

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 49، الصادر في

2008/04/23.

3- القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري،

ج.ر.ج.ج عدد 49، الصادر بتاريخ 1990/11/18، معدل و متمم.

هـ- الإجتهاادات القضائية:

1- قرار رقم 133524 صادر بتاريخ 1985/03/06، المجلة القضائية، العدد الأول،

سنة 1990

2- قرار رقم 50/516 مؤرخ في 1989/03/15، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1991

3- قرار رقم 59732، صادر بتاريخ 1990/04/13، مجلة تطبيقات قضائية في المادة

العقارية لوزارة العدل، مديرية الشؤون الدينية، المؤسسة الوطنية للكتاب، باب الزوار،

الجزائر، 1995

4- قرار رقم 148541، مؤرخ في 1979/05/23، المحكمة العليا، الغرفة العقارية،

المجلة القضائية، العدد الثاني.

- ¹- قرار المحكمة العليا رقم 200906 مؤرخ في 28/06/2000، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزء الثاني، 2004،
- قرار رقم 264490 مؤرخ في 21/07/2004، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2004.
- قرار رقم 226568 مؤرخ 20/03/2003، مدونة القانون المدني، منشورات بيرتي، الجزائر، 2010/2009.

ثانيا: باللغة الفرنسية.

A-ouvrages :

- 1- Bergel Jean Louis, Brushi Mark ,Cimenti Sylvie**, traité de droit civil, les biens ,librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 2000.
2- Mario Duni, Du nouveau sur l'enclave cessation, i doctrine ,Gazpal,1968.

B- Article :

- 1- André Lucas**, Code Civil, édition du juris, classeur,Litec groupe lexis Nexis, Paris,2003.

01	مقدمة :
03	الفصل الأول : المباحث العامة لحق المرور لمالك الأرض المحصورة
04	المبحث الأول : ماهية حق المرور لمالك الأرض المحصورة
04	المطلب الأول : مفهوم حق المرور لمالك الأرض المحصورة
05	الفرع الأول : تعريف حق المرور لمالك الأرض المحصورة
07	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لحق المرور لمالك الأرض المحصورة
11	المطلب الثاني : شروط قيام حق المرور لمالك الأرض المحصورة
12	الفرع الأول : إنحصار الأرض عن الطريق العام
16	الفرع الثاني : لزوم الممر لإستعمال و إستغلال العقار
17	الفرع الثالث : وجوب كون الإنحصار غير راجع إلى فعل المالك
18	الفرع الرابع : عدم وجود حق مرور إتفاقي أو على سبيل الإباحة
19	المبحث الثاني : ظوابط حق المرور لمالكي الأرض

20	المطلب الأول : الضوابط المتعلقة لمالك الأرض المحصورة
20	الفرع الأول : واجبات مالك الأرض المحصورة
22	الفرع الثاني : حقوق مالك الأرض المحصورة
23	المطلب الثاني : الضوابط المتعلقة لمالك الأرض المجاورة
23	الفرع الأول : واجبات مالك الأرض المجاورة
24	الفرع الثاني : حقوق مالك الأرض المجاورة
26	الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بآثار حق المرور
27	المبحث الأول : آثار التعدي بحق المرور
27	المطلب الأول : الدعاوى القضائية المتعلقة بحق المرور
28	الفرع الأول : دعوى المطالبة بالحق لمالك الأرض المحصورة
29	الفرع الثاني : دعوى المطالبة بالتعويض لمالك الأرض المجاورة
31	المطلب الثاني : دور القاضي في تقرير حق المرور
32	الفرع الأول : تدخل القاضي في تعيين الممر و طريقة المرور

36	الفرع الثاني : إختصاص القاضي في تقدير التعويض
38	المبحث الثاني : إنقضاء حق المرور
39	المطلب الأول : إنقضاء حق المرور بزوال الحصر
39	الفرع الأول : أسباب زوال الحصر
44	الفرع الثاني : آثار زوال إنحصار الأرض
45	المطلب الثاني : بقاء حق المرور رغم زوال الحصر
45	الفرع الأول : الحيابة كسبب لبقاء حق المرور رغم زوال الحصر
47	الفرع الثاني : الآثار المترتبة على بقاء حق المرور
52	خاتمة:
54	قائمة المراجع :
62	الفهرس: