



أحكام الملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري Common real estate ownership provisions in Algerian legislation

وزارة صالحي الواسعة

جامعة باتنة 1، الجزائر

salhiloussaa56@gmail.com

بدور رضا¹

جامعة باتنة 1، الجزائر

reda.badour@univ-batna.dz

تاريخ القبول للنشر: 2025-08-29

تاريخ الاستلام: 2025-05-04

ملخص:

يتناول هذا البحث أحكام الملكية العقارية الشائعة، موضحًا أهمية كل من الانتقال القانوني والاكتساب الطبيعي للملكية. يركز البحث على دور العقود والوصايا في نقل الملكية، بالإضافة إلى الميراث والاستيلاء كوسائل رئيسية لكسب الملكية. كما يناقش أهمية الإطار القانوني الذي ينظم هذه المصادر، ويشير إلى تأثيره على حماية حقوق الأفراد واستقرار المعاملات العقارية. في النهاية، يقدم البحث توصيات لتعزيز الوعي القانوني وتطوير التشريعات لضمان حماية الملكية الشائعة وتيسير الإجراءات القانونية. الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، الشيوع، الانتقال القانوني، التشريع.

Abstract:

This research addresses the sources of common real estate ownership, highlighting the importance of both legal transfer and natural acquisition of property. The study focuses on the role of contracts and wills in transferring ownership, as well as inheritance and appropriation as key means of acquiring property. It also discusses the significance of the legal framework that regulates these sources and its impact on protecting individuals' rights and ensuring the stability of real estate transactions. Ultimately, the research offers recommendations to enhance legal awareness and develop legislation to ensure the protection of common ownership and facilitate legal procedures.

Keywords: Real estate ownership, common ownership, legal transfer, legislation.

¹ رضا بدور

مقدمة:

تكتسي دراسة الملكية الشائعة أهمية بالغة في المجال القانوني، نظراً لطبيعتها المعقدة التي تنظم العلاقات بين عدة أشخاص يتشاركون في ملكية مال معين دون تحديد حصص مفرزة. يظهر هذا التعقيد في التشريع الجزائري الذي أولى اهتماماً خاصاً للصور الاستثنائية للملكية الشائعة، ومن أبرزها نظام "ملكية الأسرة" الذي يعد من الأنظمة القانونية المميزة في التراث التشريعي الجزائري.

تعتبر حالة الشيوع ظاهرة قانونية بارزة تنشأ عند تعدد ملاك الشيء الواحد دون تحديد حصصهم بشكل مفروز. فعندما يمتلك شخصان أو أكثر عقاراً مشتركاً، يصبحون شركاء في الشيوع بحصص متساوية ما لم يثبت العكس، وفقاً للمادة 713 من القانون المدني الجزائري. وتتجلى هذه الحصص في كسور حسابية مثل النصف أو الثلث، مما يعكس الطبيعة الرياضية الدقيقة لهذا النظام.

يملك الشركاء حقوقاً أساسية كحق الاستعمال والاستغلال والتصرف، لكن بيع العقارات المملوكة على الشيوع يظل من أكثر التصرفات القانونية حساسية، إذ أنه ينقل الملكية ويغير من الوضع القانوني للعقار. لذا، وضع المشرع الجزائري نصوصاً خاصة لتنظيم هذا البيع، نظراً لشيوعه وكثرة تطبيقاته العملية، خاصة في المجال العقاري.

ومع ذلك، يمكن أن تفرز حالة الشيوع تحديات قانونية وعملية، تزداد تعقيداً مع تعدد الشركاء وتباين مصالحهم. وفي مواجهة هذه التحديات، يبقى بيع العقار المشاع أحد الحلول القانونية المتاحة، شريطة أن يتم بطريقة تحفظ حقوق جميع الشركاء ولا تتعارض مع مصالحهم، خاصة في حالات الميراث التي تشكل المنبع الرئيسي لحالات الشيوع في الواقع العملي، وعليه فنطرح الإشكالية التالية : ماهي أحكام الملكية الشائعة في التشريع الجزائري؟

1- ماهية الملكية الشائعة:

تعتبر الملكية الشائعة نظاماً قانونياً معقداً ينظم العلاقات بين عدة أشخاص يتشاركون في ملكية مال معين. وقد أولى المشرع الجزائري اهتماماً خاصاً لبعض

الصور الاستثنائية للملكية الشائعة، ومن أبرزها نظام "ملكية الأسرة" الذي يعتبر من الأنظمة القانونية المتميزة في التشريع الجزائري. تنبع أهمية هذا النظام من كونه يجمع بين الاعتبارات القانونية والاجتماعية والاقتصادية، حيث يهدف إلى الحفاظ على الوحدة المالية للأسرة ومنع تشتت الأموال العائلية، خاصة في المجتمعات التي تحظى فيها الروابط الأسرية بمكانة خاصة.

1.1- تعريف الملكية الشائعة وطبيعتها القانونية:

تعد الملكية الشائعة نظاماً قانونياً مميزاً ينظم العلاقة بين عدة أشخاص يمتلكون معاً حقاً عينياً على شيء واحد دون تقسيم مادي لحصصهم. (عمر، 2004، صفحة 97) وتتميز هذه الملكية بطبيعة قانونية خاصة تختلف عن الملكية الفردية من حيث الحقوق والالتزامات المترتبة عليها.

1.1.1- تعريف الملكية العقارية الشائعة:

يمكن تعريف الملكية العقارية الشائعة بأنها الحالة القانونية التي يمتلك فيها عقار واحد من قبل عدة أشخاص، حيث يمتلك كل منهم حصة شائعة غير مفزرة في هذا العقار. تُعتبر هذه الحصص متساوية ما لم يتوفر دليل يثبت خلاف ذلك. تتميز الملكية الشائعة بعدة خصائص، أبرزها عدم تحديد نصيب كل مالك بشكل دقيق، مما يؤدي إلى مشاركة الجميع في حقوق استخدام واستغلال العقار. هذا النظام القانوني يُنشأ عندما يتعدد ملاك العقار الواحد دون وضع حدود واضحة لحصصهم المادية، مما يسهم في تعقيد الأمور القانونية والإدارية المتعلقة بإدارة العقار. (الأسدي، 2016، صفحة 26)

يمكن أن يكون الشيوع ناتجاً عن طريق التملك بالتقادم، حيث يمتلك عدة أشخاص عقاراً نتيجة الحيازة المؤدية إلى الكسب بالتقادم. كما يمكن أن يحدث الشيوع عن طريق الهبة، حيث يهدي شخص عقاراً لعدة أشخاص أو يمنحهم حقه في الشيوع. وتتنوع صور الشيوع بشكل كبير.

تعتبر الملكية الشائعة نوعاً من الملكية التي يملك فيها عدة أشخاص عقاراً معيناً. وقد يكون الشيوع بين أشخاص طبيعيين، كما يمكن أن يكون بين أشخاص

طبيعيين وشخصيات معنوية، وقد توجد حالات من الشيوع بين الأشخاص المعنوية.

وقد نص المشرع الجزائري في المواد 97، 98 و 99 من القانون رقم 90-30 المتعلق بحالة الشيوع بين المال الوطني والأشخاص المعنوية. حيث تنص المادة 97 على أن "تساهم المصلحة التي تسير العقار الشائع أو المشترك ملكيته، بمصاريف سير العقار في حدود نسبة الحقوق الخاصة بها طبقاً للقانون والتنظيمات المعمول بها". كما تنص المادة 98 على أن "يحق للدولة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة في ملكية الشيوع إذا كانت هناك عقارات تتعلق بأنواع حيازتها على الشيوع مع أشخاص طبيعيين أو معنويين آخرين".

تطبق المادة 99 أحكام المواد 97 و 98 المذكورتين على الجماعات الإقليمية التي تتعلق بالملكية الشائعة.

من خلال ما سبق، يتبين أن الملكية الشائعة تختلف عن الملكية المفردة. فحق الملكية في الملكية الشائعة يتقرر لعدة أشخاص، بينما في الملكية المفردة، يكون الحق لشخص واحد فقط. في الملكية الشائعة، لا يمكن للمالك أن يتصرف في الشيء أو ينقله دون قيود خاصة، وضمن حدود ما تسمح به حصته، بينما في الملكية الفردية (المفردة)، يمكن للمالك أن يستغل العقار كما يشاء، وفقاً للقانون. (طلبة، 2010، صفحة 40)

2.1.1- الطبيعة القانونية للملكية الشائعة:

أولاً: الآراء الفقهية في تحديد طبيعة الحق

• الاتجاه الأول: حق الملكية الكامل

تعتبر هذه الرؤية أن حق الشريك في الملكية الشائعة يماثل حق الملكية الفردية، حيث يتمتع الشريك بكافة السلطات المتعلقة بالملكية، مثل الاستعمال والاستغلال والتصرف. أنصار هذا الاتجاه يستندون إلى فكرة أن الشريك، كمالك، يجب أن يُسمح له بممارسة حقوقه بشكل كامل، مما يستدعي تطبيق أحكام الملكية الفردية. ومع ذلك، ينتقد هذا الرأي لعدم مراعاته الطبيعة الخاصة للملكية الشائعة، التي

تتطلب وجود توازن بين حقوق الشركاء، مما قد يؤدي إلى نزاعات عند الاستئثار. (الأسدي، 2016)

• الاتجاه الثاني: الحق العيني المقيد:

في هذا الاتجاه، يتم اعتبار حق الشريك كحق عيني ناقص، يخضع لقيود تمنع الاستئثار بالمال المشاع. يركز هذا الرأي على ضرورة وجود قيود على تصرفات الشريك، مما يعكس التوازن المطلوب بين حقوق الشركاء. ومع ذلك، يُنتقد هذا الرأي لعدم قدرته على تفسير حق الشريك في طلب القسمة، وهو حق أساسي لحماية مصالح الأفراد المتواجدين في الملكية الشائعة.

• الاتجاه الثالث: الحق العيني الخاص

يميز هذا الاتجاه بين حق الملكية الفردية وحق الشريك، حيث يعتبر هذا الأخير نوعاً خاصاً من الحقوق العينية. يجمع هذا الرأي بين خصائص الملكية الفردية والحقوق العينية الأخرى، مما يجعله أكثر مرونة وقابلية للتطبيق في الواقع العملي. يُعتبر هذا الاتجاه الأنسب لفهم طبيعة حق الشريك في الملكية الشائعة، حيث يتيح له الاستفادة من حقوقه دون الإضرار بمصالح الشركاء الآخرين. (الأسدي، 2016)

ثانياً: موقف المشرع الجزائري

• في القانون المدني

تتضمن المادة 706 من القانون المدني الجزائري اعترافاً بالحقوق الكاملة للشريك، ولكن مع تقييدها بحقوق الشركاء الآخرين. وهذا يعكس تفهم المشرع لأهمية تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد المتواجدين في الملكية الشائعة. يتيح هذا النص للشريك التصرف في حصته، مما يمنحه بعض المرونة في إدارة حقوقه.

• الضوابط القانونية

تتضمن الضوابط القانونية أن حق الاستعمال مقيد بحصة الشريك، مما يعني أن أي استخدام للعقار يجب أن يأخذ في الاعتبار الحصة الأخرى. كما أن التصرفات الكبرى، مثل بيع العقار أو رهنه، تتطلب موافقة جميع الشركاء، مما يعزز من



حماية حقوق الأقلية. يُعتبر حق طلب القسمة أحد الضمانات الأساسية التي تتيح للشركاء إنهاء حالة الشيع، مما يوفر حلاً للنزاعات المحتملة.

• الحماية القانونية

تسعى الحماية القانونية إلى منع الاستئثار بالمنافع الناتجة عن الملكية الشائعة، وتنظيم المسؤولية عن المصاريف المتعلقة بالعقار. كما تتضمن حماية حقوق الأقلية في التصرفات، مما يضمن عدم تجاهل مصالح الشركاء الأقلية في اتخاذ القرارات.

2-1. صور الملكية الشائعة

تتعدد صور الملكية الشائعة، وهي تعبير عن التشارك في الملكية بين عدة أفراد، مما يفتح المجال لمجموعة من الأشكال القانونية والتطبيقات العملية. من أبرز هذه الصور:

1.2.1 ملكية الأسرة

تشير ملكية الأسرة إلى العقارات التي يمتلكها أفراد من نفس الأسرة، وتكون هذه الملكية مشتركة بينهم، مما يعكس الروابط الأسرية ويعزز التعاون بين الأعضاء. أولاً: شروط إنشاء ملكية الأسرة

وفقاً للقانون، يجب أن تتوفر عدة شروط لإنشاء ملكية الأسرة، منها: (خلفوقي، 2014، صفحة 39)

- وجود الشركاء في أسرة واحدة: يجب أن يكون جميع الشركاء من نفس الأسرة، مثل الأبناء والآباء والأقارب المباشرين. هذا الشرط يضمن أن الروابط الأسرية هي الأساس الذي يقوم عليه الشيع.
- تجمع الشركاء على وحدة العمل أو المصلحة: يتطلب الأمر وجود هدف مشترك أو مصلحة تجمع أفراد الأسرة، مثل الحفاظ على العقار وتحقيق المنافع المشتركة.

- أن تكون الأموال الداخلة في ملكية الأسرة مملوكة للمشاركين: يجب أن تكون الأموال أو العقارات التي تندرج تحت الملكية المشتركة مملوكة فعلياً للشركاء، مما يعزز من قيمة الملكية.
- اتفاق كتابي على تكوين ملكية الأسرة: من الأفضل توثيق الاتفاق بين الشركاء بشكل رسمي، مما يضمن حقوق الجميع ويحميهم من النزاعات المستقبلية.

ثانياً: أحكام ملكية الأسرة:

تنظم أحكام ملكية الأسرة حقوق الشركاء في الخروج منها، وتحدد كيفية قسمة الأموال المشتركة. في حالة حدوث نزاع، يتم اللجوء إلى القوانين المحلية، التي قد تتضمن إجراءات معينة لطلب القسمة وتوزيع الأصول.

2.2.1- الملكية الإلزامية

تعتبر الملكية الإلزامية نوعاً من الشيوع، حيث يُلزم القانون الشركاء بالاحتفاظ بالملكية بشكل مشترك، مما يعكس ضرورة التعاون بين الأفراد.

أولاً: أحكام الملكية الإلزامية

تتضمن القوانين الخاصة بالملكية الإلزامية تنظيم حقوق الشركاء وواجباتهم. على سبيل المثال، يجب على الشركاء أن يتفقوا على كيفية إدارة العقار، وتحديد المسؤوليات المتعلقة بالصيانة.

ثانياً: حقوق الشركاء في الملكية الإلزامية

تُحدد حقوق الشركاء في الملكية الإلزامية بما يتماشى مع المصلحة المشتركة، مما يتطلب منهم التعاون في إدارة العقار المشترك. يشمل ذلك اتخاذ القرارات المتعلقة بالتطوير والتحديث، وتوزيع المنافع الناتجة عن الملكية.

3.2.1- ملكية الأجزاء المشتركة

تشمل ملكية الأجزاء المشتركة جميع الأجزاء التي تُستخدم بشكل مشترك من قبل الشركاء، مثل المرافق العامة في المباني (المصاعد، السلالم، الممرات).

أولاً: تحديد الأجزاء المشتركة

تتضمن الأجزاء المشتركة المساحات التي لا يمكن تخصيصها لشخص واحد، مما يضمن أن جميع الشركاء يمكنهم الاستفادة منها. هذه الأجزاء تتطلب إدارة مشتركة وتعاون مستمر بين الشركاء.

ثانياً: حقوق المالكين على الأجزاء المشتركة

يحق لكل مالك الاستفادة من الأجزاء المشتركة، مع الالتزام بالمحافظة عليها. يجب على الشركاء أن يتحملوا تكاليف الصيانة والنفقات المتعلقة بالأجزاء المشتركة بشكل عادل.

ثالثاً: تعديل الأجزاء المشتركة

تتطلب أي تعديلات أو تغييرات على الأجزاء المشتركة موافقة جميع الشركاء، مما يعكس أهمية التوافق والاتفاق في إدارة الملكية المشتركة.

4.2.1- ملكية الأجزاء المفزرة

تشير ملكية الأجزاء المفزرة إلى تقسيم الملكية إلى حصص محددة لكل شريك، مما يسهل إدارة الملكية.

أولاً: تحديد الأجزاء المفزرة

تتطلب الملكية المفزرة تحديداً دقيقاً لكل جزء، مما يجعل من السهل معرفة الحصة الخاصة بكل شريك. هذا النوع من الملكية يوفر وضوحاً أكبر في الحقوق والواجبات.

ثانياً: حقوق المالكين في الأجزاء المفزرة

يتمتع كل مالك بحقوق كاملة على حصته، مما يتيح له التصرف فيها كما يشاء، بما في ذلك بيعها أو تأجيرها. هذا يمنح الشركاء مرونة أكبر في إدارتهم لأصولهم.

تتعدد صور الملكية الشائعة وتختلف في تنظيمها وحقوق الشركاء فيها، مما يتطلب فهماً دقيقاً للأحكام القانونية المتعلقة بها. إن تحقيق التنسيق والتعاون بين الأفراد المعنيين يعتبر أمراً حيوياً للحفاظ على الملكية المشتركة وضمان نجاحها على المدى الطويل. (خلفوقي، الشهر العقاري في القانون الجزائري، 2014)

2- مصادر الملكية العقارية الشائعة

إن مصادر الشيوخ هي نفسها الأسباب التي تؤدي إلى كسب الملكية العادية، وتقبل اللجوء إلى المصادر، يجب التفريق بين انتقال الملكية واكتسابها. فاننتقال الملكية العقارية من المالك إلى الغير يتم عن طريق العقد الرسمي الناقل للملكية العقارية، وهو عقد يُحرر أمام موثق يحتوي على أصل الملكية (أسماء المالكين السابقين)، وذلك من أجل تجنب الوقوع في التلاعب في ملك الغير. أما اكتساب الملكية العقارية فيكون بإحدى الطرق القانونية التي نص عليها المشرع الجزائري في المواد 773 إلى 843 من القانون المدني الجزائري. وقد قسم الفقهاء أسباب كسب الملكية المذكورة أعلاه إلى قسمين، كل منهما بعيد عن معيار يتعلق بنوعية التصرف الذي يؤدي إلى كسب الملكية، وبناءً على ذلك يمكن تقسيم أسباب كسب الملكية إلى قسمين: أولاً: الوقائع المادية، وثانياً: التصرف القانوني.

1.2- الوقائع المادية:

يدخل ضمن الوقائع المادية كل من الميراث والاستيلاء.

1.1.2- الميراث

في الحياة المجتمعية ينشأ الشيوخ عن طريق الميراث بصفة تلقائية، فب وفاة المالك تنتقل الملكية العادية المفززة إلى الورثة، فتتحول الملكية العادية المفززة إلى ملكية شائعة بين الورثة، فتصبح أموالهم شائعة حتى تتم تقسيمها بينهم. ويعرف الميراث بأنه ما يستحقه الوارث من مورثه بسبب من أسباب الإرث، سواء كان الموروث مالاً أو عقاراً. وقد تناول المشرع الجزائري هذا السبب كسب لكسب الملكية في المادة 774 حيث تنص على أنه: "ترسي أحكام القانون الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال الميراث." ونلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري لم يكن دقيقاً في التسمية، فالحق ليس في الحقيقة من كسب الملكية، بل الوقائع المادية تتمثل في الوفاة، والميراث هو المصطلح الذي يستعمله أغلب الفقهاء ويعتبر وسيلة لكسب الملكية.



لقد حدد القانون الجزائري ما يتعلق بمسائل تحديد الورثة وأنصبتهم في الميراث، وانتقال أموال الميراث مستنداً في كل ذلك على الشريعة الإسلامية في كافة هذه المسائل.

2.1.2- الاستيلاء

يعتبر الاستيلاء سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري. الملكية تكون للعقارات والمنقولات التي لا مالك لها، وهو أحد أسباب الشيوع حيث يولع الشخص يده على شيء غير مملوك له.

يعتبر الاستيلاء واقعة مادية مقتضاها ولع اليد أو الحيازة. وقد نظم المشرع الجزائري الاستيلاء في المادة 773 من القانون المدني بنصه: "يعتبر من أموال الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين لا يكونون من غير وارث أو الذين تركتهم."

ونستخلص من هذه المادة أن الاستيلاء في معناه القانوني هو وضع اليد على شيء ليس له مالك، سواء كان مملوكاً لشخص يتخلى عنه، أو لم يكن له مالك أصلاً. وتتحقق كسب الملكية بوضع اليد بمجرد توافر الحيازة المقرونة بالنية.

2.2- التصرف القانوني

ويقصد بالتصرف القانوني هو الإرادة التي تتجه إلى إحداث أثر قانوني معين يترتب القانون عليه.

1.2.2- العقد

لقد عرف المشرع الجزائري العقد في المادة 54 من القانون المدني بأنه: "عقد اتفاق يلزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بعمل أو فعل أو عدم فعل شيء ما."

ونستخلص من هذه المادة أن العقد هو توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، وهذا الأثر قد يكون إنشاء حق (مثل البيع) أو نقل (مثل حيازة الحقوق) أو تعديل (من أجل الوفاء بالالتزامات) أو إنهاء (زوال الالتزام)، وهذا هو الأثر الذي يترتبه العقد. (خلفوقي، الشهر العقاري في القانون الجزائري، 2014)

في هذا السياق، إذا كان العقد مصدراً من مصادر الملكية الشائعة، فقد نص المشرع الجزائري في المادة 792 من القانون المدني على أنه "تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء ممالك المترصد طبقاً للمادة 164". وهنا ورد خطأ في نص المادة، حيث أن المشرع يقصد المادة 165 من نفس القانون التي تنص على أنه "لا تنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بموجب القانون الملكية أو الحق العيني إلا إذا كان هناك شيء معين يجب أن يتوفر فيه المتطلبات المتعلقة بالإشهار العقاري".

إذاً، فإن العقد ينشئ التزاماً بنقل الملكية، وهذا الالتزام من شأنه أن ينقل الملكية من تلقاء نفسه بموجب القانون متى كان هناك شيء معين يجب أن يتوفر فيه المتطلبات.

ومع ذلك، يجب الإشارة إلى أنه إذا كان هناك نقل لعقار، فيجب على المشرع الجزائري الالتزام بإجراءات شكلية مثل الكتابة الرسمية وفق المادة 324 مكرر من القانون المدني التي تنص على أنه "زيادة عن العقود التي يمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب أن تكون باطلة كل العقود التي تتطلب نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو تجارية أو صناعية أو لأي عنصر من عناصرها".

وبالإضافة إلى هذه الشروط، يجب أن تكون الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري متوفرة حتى تنتقل الملكية بين المتعاقدين أو في حق الغير، وهذا ما تنص عليه المادة 733 من القانون المدني الجزائري.

2.2.2- الوصية

تعد الوصية من أهم التصرفات القانونية التي تكثر في الحياة العملية، باعتبارها من أهم الترتيبات التي تتعلق بالمال بعد الموت. وقد نص المشرع الجزائري على الوصية باعتبارها سبباً من أسباب كسب الملكية في المواد 775 إلى 777 من القانون المدني. (عمر، عقود التبرعات: الية، الوصية، الوقف، صفحة 55)



تعرف الوصية بأنها تصرف مضاف إلى ما بعد الموت، حيث يكون للمورث بمقتضاها أن ينقل بعض ما يملكه أو حقًا يتعلق بالمال. وهذا التعريف شامل لكافة الأشكال التي يمكن أن تتخذها الوصية.

أما المشرع الجزائري فقد عرفها في المادة 184 بأنها "تصرف مضاف إلى ما بعد الموت"، ويتعلق بالمال الذي يمكن أن يُورث، سواء كان منقولاً أو عقاراً. (المادة 184 قانون الجزائري للأسرة)

أولاً: أركان الوصية وشروطها

يشترط المشرع الجزائري لإنشاء الوصية وجود عدة أركان وشروط: (عمر، عقود التبرعات: الهبة، الوصية، الوقف)

تتطلب صحة الوصية أموراً أساسية، حيث يشترط أن تشمل أربعة عناصر: الصيغة، والموصي، والموصى به، والموصى له.

• **الصيغة:** يجب أن يكون التصريح بإرادة الموصي واضحاً وأن يتم وفق الأشكال التي يحددها القانون.

• **الموصي:** ينبغي أن يكون الموصي معلوماً، وأن يكون الموصي به شيئاً يمكن تحديده.

ثانياً: الشروط

يجب أن يكون الموصي بالغاً سن الرشد القانونية، خالياً من العجز، ويجب أن يكون لديه أهلية قانونية كاملة.

إذا كان الموصي مجنوناً أو معاقاً، فإن وصيته تكون باطلة.

بهذا، تُحدد الوصية حقوق الأفراد بعد الوفاة، مما يساعد في تنظيم الملكية وتوزيعها بشكل عادل بين الورثة.

الخاتمة

في ختام هذا البحث حول الملكية العقارية الشائعة، يمكن تلخيص أهم النتائج المتوصل إليها في النقاط التالية:

1. تنوع مصادر الملكية: يتضح أن هناك مصادر متعددة لكسب الملكية العقارية، منها الانتقال القانوني عبر العقود والوصايا، والاكتساب الطبيعي مثل الميراث والاستيلاء.
2. أهمية التنظيم القانوني: يتطلب كسب الملكية العقارية وجود إطار قانوني واضح يحدد حقوق والتزامات الأطراف، مما يعزز من استقرار المعاملات العقارية ويقلل من النزاعات.
3. التأثيرات القانونية: إن فهم الأحكام القانونية المتعلقة بالملكية الشائعة يساهم في حماية حقوق الأفراد ويعزز من العدالة في توزيع الملكية بين الورثة أو الشركاء.

الاقتراحات:

1. تعزيز الوعي القانوني: من الضروري زيادة الوعي القانوني لدى الأفراد حول حقوقهم وواجباتهم في ما يتعلق بالملكية العقارية، مما يساعد في تقليل النزاعات.
2. تطوير التشريعات: يوصى بتحديث التشريعات المتعلقة بالملكية العقارية لتواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية، وضمان حماية الملكية الشائعة.
3. تيسير الإجراءات القانونية: ينبغي تبسيط الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل الملكية وتسجيلها، مما يسهل على المواطنين الحصول على حقوقهم.

قائمة المصادر والمراجع:

المؤلفات:

1. الأسدي، ع. ج. (2016). الملكية الشائعة وأحكام إزالة الشيوع. عمان: دار الرضوان للنشر والتوزيع.
2. خلفوي، م. (2014). الشهر العقاري في القانون الجزائري. الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع.



3. خلفوقي، م. (2014). الشهر العقاري في القانون الجزائري. دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع.
 4. طلبة، ل. (2010). الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري. الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر.
 5. عمر، ح. ب. (2004). نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري. الجزائر: دار هومة.
 6. عمر، ح. ب. (s.d.). عقود التبرعات: الهبة، الوصية، الوقف. الجزائر: دار هومة للنشر والتوزيع.
- النصوص القانونية:
1. المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري. (s.d.).