وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جـــــــامعة محمد خيضر –بسكرة–
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية –قسم العلوم الاجتماعية–
شعبة علم الاجتماع

عنـــــــــــوان المذكـــــــرة:

مشكلة الميراث والنزاع العقاري في المدينة "دراسة ميدانية بمدينة بسكرة"

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص علم الاجتماع الحضري

إعداد الطالبة:
• سلمى راس النعجة

إشراف الأستاذة:
* فتيحة تمرسيت

السنة الجامعية: 2022/ 2023م.

شكر وتقدير

الحمد الله الذي خلق الإنسان وزوده بنعمة العقل والصبر

هذه النعم التي كانت وراء إتمام هذا العمل المتواضع

مقارنة بما كنا نتمناه

نتوجه بالشكر إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل

كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى الأساتذة الكرام

بكلية العلوم الاجتماعية

ونخص بالذكر الأستاذة المشرفة: "فتيحة تمرسيت"

التي لم تبخل علينا بإرشاداتها ونصائحها السديدة

فلها كل الشكر والتقدير

سلمى

ملخص الدراسة

ملخص الدراسة:

تبلورت مشكلة دراستنا الراهنة حول: مشكلة الميراث والنزاع العقاري في المدينة لعينة من الأفراد الذين يعانون من هذه المشكلة بولاية بسكرة؛ فمن خلال هذه الدراسة قمنا بطرح التساؤل الرئيسي التالي: ما هي انعكاسات مشكلة الميراث على النزاع العقاري؟ ويندرج عن التساؤل الرئيسي التساؤلات الفرعية التالية:

- كيف تساهم مشكلة الميراث في خلق نزاع عقاري؟
- ما هي انعكاسات مشكلة الميراث والنزاع العقاري على التجديد الحضري؟

وقد اتبعنا في هذه الدراسة المنهج الوصفي نظرا لتوافقه مع طبيعة دراستنا، وذلك مع استخدام أدوات البحث وذلك لكي نتحصل على معطيات ميدانية (استمارة، مقابلة، ملاحظة).

وتم تطبيقها على عينة قصدية مكونة من 40 أسرة، ولقد أسفرت الدراسة على نتائج مفادها أن مشكلة الميراث تؤدي إلى نزاع عقاري وذلك من خلال النزاعات التي يخلفها الميراث كعدم تفاهم أفراد العائلة على تقسيم الميراث أو بيعه أو عدم استغلاله.

الكلمات المفتاحية: الميراث، العقار، النزاع العقاري.

Study summary:

The current study is conducted about the problem of inheritance and the real estate dispute in the city for a sample of individuals who suffer from this problem in the state of Biskra. Through this study, the following main questions was asked:

- what are the implications of the legacy problem on the real estate dispute? the main question includes the following sub-questions: How does the inheritance problem contribute to creating a real estate dispute?
- What are the implications of the problem of inheritance, conflict and real estate dispute for urban renewal?

In this study, descriptive approach was followed because it is suitable for the nature of the current study. Questionnaire and interviews with notes were used as data collection tools.

These tools were applied to a convenience sampling consisting of 40 families. The results of this study revealed that the problem of inheritance leads to real estate dispute, through the conflicts that left by inheritance such as the lack of understanding by family members of the division of the inheritance, its sale, or its non-exploitation.

Keywords: inheritance, real estate, real estate dispute.

الفهرس

فهرس المحتويات:

المحتـــــــــــــــوى	الصفحة
شكر وتقدير	/
الإهداء	/
ملخص الدراسة	/
الفهـــــارس	
فهرس المحتويات	**I**
فهرس الجداول	**III**
مقدمة	أ
الجانب النظري	
الفصل الأول: الإطار العام للدراسة	
أولا: إشكالية الدراسة	**05**
ثانيا: أسباب اختيار الموضوع	**06**
ثالثا: أهمية الدراسة	**06**
رابعا: أهداف الدراسة	**06**
خامسا: تحديد المفاهيم	**07**
سادسا: الدراسات السابقة	**08**
الفصل الثاني: الميراث	
أولا: مفهوم وتاريخ الميراث	**14**
ثانيا: أركان الميراث ومصادر مشروعيته	**17**
ثالثا: شروط الإرث وأسباب الميراث	**18**
رابعا: حكمة الميراث	**25**
خامسا: القواعد التي يقوم عليها استحقاق الميراث	**26**
سادسا: الأصول التي يبنى عليها قانون الميراث	**27**
سابعا: موانع الميراث	**30**
الفصل الثالث: النزاع العقاري	
أولا: مفهوم العقار وأهميته	**34**
ثانيا: أنواع العقار وخصائصه	**37**

ثالثا: حكم العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص	**38**
رابعا: مزايا العقار عن غيره من الأموال	**39**
خامسا: موقف النظام القانوني للنزاع العقاري في التشريع الجزائري	**39**
سادسا: العقار في الشريعة الإسلامية	**41**
سابعا: طرق حل المنازعات العقارية	**42**
ثامنا: طرق حل نزاعات الميراث والنزاع العقاري داخل الأسرة	**43**
الجانب الميداني	
الفصل الرابع: الإجراءات المنهجية والميدانية للدراسة	
أولا: مجالات الدراسة	**47**
ثانيا: المنهج المستخدم وأدواته	**48**
ثالثا: عينة الدراسة	**50**
رابعا: عرض وتحليل بيانات الدراسة الميدانية	**51**
خامسا: نتائج الدراسة	**63**
سادسا: الاقتراحات	**65**
الخاتمة	**68**
قائمة المراجع	**70**
الملاحق	**74**

فهرس الجداول:

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	يوضح توزيع أفراد العينة حسب الجنس	51
02	يوضح توزيع أفراد العينة حسب السن	52
03	يوضح توزيع الأفراد حسب المستوى التعليمي	52
04	يوضح توزيع الأفراد حسب الوضعية المهنية	5
05	يوضح توزيع الأفراد حسب طبيعة السكن	53
06	يوضح توزيع الافراد حسب طبيعة الملكية	54
07	يوضح توزيع الأفراد حسب صاحب ملكية العقار	54
08	يوضح توزيع الأفراد حسب الأشخاص المتنازعون عن العقار	55
09	يوضح توزيع الأفراد حسب طبيعة العقار	55
10	يوضح أسباب النزاع حول العقار	56
11	يوضح ملكية العقار	56
12	يوضح ملكية العقار	57
13	يوضح هل هناك سلطة قانونية تخول لهذا المستفيد من العقار؟	57
14	يوضح هل مشكل النزاع العقاري أثر على النوعية السكينة للمسكن؟	58
15	يوضح هل أدى هذا المشكل إلى خلافات أسرية حادة؟	58
16	يوضح هل هناك قطيعة بين الورثة بسبب النزاع العقاري؟	59
17	يوضح هل هناك لجوء للقضاء في حالة النزاع العقاري؟	59
18	يوضح هل استفاد أحد الورثة من هذا العقار بطريقة غير قانونية؟	60
19	يوضح هل تتم تسوية النزاع العقاري بطريقة ودية جماعية؟	60
20	يوضح هل العقار الغير مستغل يؤثر على نمطية جمال المدينة؟	61
21	يوضح هل تمتلك العقار بعد شغوره من طرف الدولة؟	61
22	يوضح هل يوجد حلول من أجل القضاء على هذا العقار الغير مستغل؟	62
23	يوضح ما هي الحلول المقترحة لتسوية هذا النزاع العقاري حسب آراء الأفراد؟	62

مقدمة

مقدمـــــة:

يعتبر الميراث من النظم الطبيعية التي تقرها النظرة الإنسانية، باعتبار أن الإنسان قد تعلم على حب المال قال الله تعالى: ﴿**وتحبون المال حبا جما**﴾[1].

ومما يتميز به الميراث عن غيره من الحقوق كالهبة والنفقة ونحوها، لكونه اكتساب إجباري لا يسقط بإسقاط الوارث، كما لا يؤثر فيه قصد المورث إلى الخدمات من أحد ورثته أو تفضيل بعضهم على بعض في النصيب الإرثي خاصة العقاري، رغم وضوح ذلك إلا أن البعض الورثة لا يكتفي بحقه المقدر شرعا، بل يلجأ إلى النزاعات وسلب حقوق الغير من الورثة الآخرين بطرق مختلفة تؤدي إلى النزاع وتقطع صلة الرحم كما تهدد العلاقات الأسرية والاجتماعية كلها بالتفكيك.

وعلى الرغم من عناية الإسلام بأموال وعقارات الميراث، إذ لم يترك توزيعها لاجتهاد الورثة واختياراتهم، بل تكفل بتوضيحها والعناية بمقاديرها بشكل مفصل، إلا أن المنازعات فيها والاستيلاء عليها لا تزال موجودة، وهي في تزايد، وقد أصبحت من أبرز المشكلات الأسرية انتشارا بين فئات المجتمع حتى لا تكاد تسلم أي عائلة.

كذلك يدور الميراث والنزاع حول العقار الذي يكون بين الأفراد أو الهيئات الدولية، حيث أن النزاعات العقارية أصبحت منتشرة بشكل كبير في السنوات الأخيرة، فغدت المحاكم تتولى النظر في هذه المنازعات والنظر فيها طبقا للقوانين التي وضعت في ظروف لم تراعي فيها مبدأ حماية الملكية الخاصة وذلك تحت غطاء المنفعة العامة.

فالملكية أو الميراث العقاري تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنشطة المعمول بها.

يختلف الناس في الخصومات العقارية كأي خصومة، فهناك المحق وهناك المبطل، إذا منع صاحب الحق من حقه أو اعتدى عليه بأي نوع من أنواع الاعتداء، كان له المطالبة بدفع هذا الاعتداء واللجوء إلى القضاء، وجاءت الشريعة بحماية العقار وتحريم الاعتداء عليه بل جعل الشارع الحكيم حماية العقار من الضروريات الخمس ، حيث أنه يعتبر من المال وجاء التحذير من الاعتداء على عقارات الآخرين بشكل خاص في حديث النبي صلى الله عليه وسلم «**ومن ظلم من الأرض شيئا طوقه من سبع أرضين**» .

[1]. سورة الفجر، الآية 20.

ونظرا للنزاع بين الأفراد في طلب ملكية العقار ورغم عدم تدخل المشرع في ذلك من خلال وضع ترسانة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية إلا أنها أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار.

وهذا ما أدى إلى وجود نزاعات كثيرة مآلها دائما القضاء للفصل فيها؛ حيث أصبح العقار من المواريث الذي يشير لعدة نزاعات ، ويعود أساسها إلى عدم الاعتماد لعملية المسح العقاري. وتمر المنازعات العقارية وأهمية الميراث فيها على القضاء منذ تقديم عريضة افتتاح الدعوى إلى غاية صدور الحكم فيها.

لذلك نسعى في هذه الدراسة إلى التعرف على الميراث والنزاع العقاري وأثرهما في الحياة الاجتماعية ولتحقيق أهداف الدراسة ثم تقسيم الخطة إلى:

حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار العام للدراسة من إشكالية الدراسة وأهميتها وأهدافها كما تطرقنا إلى تحديد المفاهيم الخاصة بالدراسة إجرائيا وفي الأخير قمنا بعرض الدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع الدراسة.

وقد تطرقنا في الفصل الثاني مدخل حول الميراث (مفهومه، تاريخه، مصادر مشروعيته، أركانه، شروط الإرث، وأسبابه وحكمته، والقواعد التي يقوم عليها استحقاق الميراث والاصول التي بني عليها قانون الميراث وأخيرا موانعه.

وتطرقنا في الفصل الثالث إلى مدخل حول العقار الذي يحتوي على تسعة عناصر والتي هي: المفهوم، الأهمية، حكمه، مزايا العقار، موقف النظام القانوني للنزاع العقاري في التشريع الجزائري، العقار في الشريعة الاسلامية، طرق حل المنازعات العقارية، الميراث والنزاع العقاري داخل الأسرة، أنواعه).

ثم أخيرا الفصل الرابع الذي تضمن الإجراءات المنهجية للدراسة الميدانية والذي يحتوي على (مجالات الدراسة المنهج المستخدم وأدواته، عينة الدراسة، عرض وتحليل بيانات الدراسة الميدانية، نتائج الدراسة، وأخيرا الاقتراحات).

الجانب النظري

الفصل الأول:

الإطار العام للدراسة

أولا: الاشكالية.

يعد نظام الميراث من قوانين الفطرة الإنسانية السليمة من خلال تنظيمه للعلاقة بين الإنسان والمال، فهو يقوم في أساسه على توزيع الميراث بعد وفاة المالك على أبنائه توزيعا عادلا ومنصفا بين الورثة الشرعية مما يؤدي للحفاظ على العلاقات الأسرية المتينة، وفي هذا مصلحة للفرد والمجتمع ومظهر من مظاهر التكافل الاجتماعي وهذا يكون من خلال مجموعة من القواعد والقوانين يتوصل بها لمعرفة الميراث والحقوق المتعلق بها ونصيب كل فرد منها سواء كان الميراث مالا أو عقارا.

وفي الآونة الأخيرة أصبح الميراث من أهم الأسباب التي تقف وراء تفكك العلاقات الأسرية بين الإخوة حيث أن حقوق الميراث لا تزال سائرة المفعول داخل الأسر العربية الإسلامية في بعض مجتمعاتنا العربية والإسلامية ومازلنا نرى الكثير من النزاعات العائلية بسبب الميراث والتي تقع بين الإخوة والأخوات والأقارب بسبب تقسيم الميراث والتي تؤدي إلى نزاعات أسرية أمام المحاكم هي قضايا النزاع بين الإخوة عن الميراث وأصبحت هذه النزاعات تؤثر، ولديها مخلفات على المدينة خاصة عندما يكون النزاع على العقار سواء كان أرض مثلا: أرض سكنية أرضية، أو أرض تجارية، أو بناء كعمارة او منزل أو شركة، تقع العديد من المشكلات بين الأسر في مسائل الميراث وذلك لأن بعض المورثين قبل وفاتهم يقومون بعمل "عقد قسمة" وهو عبارة عن ورقة عرفية تتم فيها عملية تقسيم الميراث وتوزيعه من مباني وعقارات وأراضي وغيرها من الأملاك.

كما أن المحاكم لديها ملايين القضايا المتعلقة بالشراكة أو الورثة من خلال إقامة دعوى؛ حيث أن مسألة المواريث وتقسيم الشركات من المور التي تتسب في خلق العديد من النزاعات بين الأهل والأسرة الواحدة ليس ذلك فقط بل وصل الأمر في كثير من الأحيان إلى حد قتل الأخ لأخيه والابن لأبيه.

فوقع على عاتق المشرع والقانون التصدي والفصل في هذه النزاعات للميراث والشركات بشكل قانوني؛ لتمكين الورثة من أخذ نصيبهم دون الحيلولة بينهم وبين ما آل إليهم إرثا، فالتركة بعد موت الفرد المورث تصبح من خالص للورثة على الشيوع ذكورهم وإناثهم، حيث يستحق كل وارث نصيب من الإرث بعد أن يتم خصم قضاء الديون وتنفيذ الكفارات، الوصايا وما إلى ذلك من أهم المشكلات الحضرية التي تنجر عن المشكلات الأسرية الناجمة على تقسيم الميراث هو شكل النزاع العقاري، حيث يختلف الإخوة والأخوات حول المنزل العائلي وبيعه وحصة كل فرد من العائلة وخصوصا حصة البنات والتي عادة ما يتم حرمانهم منها؛ ومن هنا جاءت إشكالية موضوعنا والتي تتمحور حول مشكلات الميراث والنزاع العقاري؛ حيث تنطلق إشكاليتنا من التساؤل الآتي:

ما هي انعكاسات مشكلات الميراث على النزاع العقاري؟

وسوف نعتمد على التساؤلات الفرعية التالية:

- كيف تساهم مشكلة الميراث والنزاع العقاري على خلق عقار جامد؟
- كيف يعرقل مشكلة الميراث والنزاع العقاري على التجديد الحضري (المظهر الخارجي)؟

ثانيا: أسباب اختيار الموضوع.

1. الأسباب الذاتية:

- ✓ الرغبة الشخصية في دراسة الموضوع ومشكلة الميراث والنزاع العقاري في المدينة.
- ✓ موضوع الميراث والنزاع العقاري من أهم الموضوعات التي لها علاقة بمجال تخصص علم الاجتماع الحضري والتنمية الحضرية وأن المشكل يؤثر بشكل سلبي على عرقلة سيرورة التنمية داخل المدن واستغلال المجال المادي داخل المدن.
- ✓ الرغبة في توظيف بعض المعارف المنهجية والعلمية التي تم اكتسابها من خلال مسيرتي الدراسية.

2. الأسباب الموضوعية:

- ✓ حداثة وأهمية موضوع الدراسة المتعلق بمشكلة الميراث والنزاع العقاري وما خلفه من انعكاسات سلبية على المدينة.
- ✓ الوقوف على مدى تأثير هذه المشكلة (الميراث والنزاع العقاري على المدينة).
- ✓ تدعيم الأبحاث بدراسة ميدانية متعلقة بمشكلة النزاع العقاري والميراث في المدينة.

ثالثا: أهمية الدراسة.

تكمن أهمية دراستنا حول موضوع الميراث كموضوع اجتماعي مرتبط بالمجال المادي به؛ وهنا تظهر مشكلة النزاع العقاري والذي هو حصيلة عدم اتفاق أفراد الأسرة حول تقييم الميراث؛ ونقلت موضوع الميراث بحياة الإنسان المادية.

رابعا: أهداف الدراسة.

بما أن موضوع الدراسة هو انعكاسات مشكلات الميراث على النزاع العقاري في المدينة والهدف من هذه الدراسة يمكن أن نوجزه في النقاط التالية:

- التعرف على انعكاسات مساهمة مشكلة الميراث في خلق النزاع العقاري داخل المدينة مما يؤدي للعديد من المشكلات الحضرية لعل أبرزها أزمة السكن العقار جامدا، أراضي بيضاء، مجال تجاري

غير مشغل ... الخ، وهذا بدوره يؤدي إلى عجز في سياسة التطوير الحضري واستغلال المجال المادي؛ مما يعرقل سير التنمية الحضرية في المدينة.

- التعرف على كيف تعرقل مشكلة الميراث والنزاع العقاري على التجديد الحضري.

خامسا: مفاهيم الدراسة.

1. الميراث:

لـــــــــغة: مصدر لفعل ورث، يرث، إرثا وميراثا، يقال: ورث فلان أباه ويرث الشيء من أبيه بكل من الميراث والإرث في الأصل مصدر لفعل المذكور ومعناهما واحد، وفي هذا جاء قوله تعالى: **(ورث سليمان داوود)** وقوله تعالى أيضا: **(وكنا نحن الوارثين)** وقوله أيضا: **(وإنا لنحن نحيي ونميت ونحن الوارثون)**[1].

ولهذا فالميراث بالمعنى المصري معنيان وثانيهما انتقال الشيء أحدهما البقاء واسم الله تعالى الوارث أي بمعنى الباقي، أي بعد فناء خلقه من شخص لآخر، أو من قوم إلى قوم آخرين حقيقة كانتقال المال، أو معنى كانتقال العلم ومنه قوله عليه السلام: "العلماء ورثة الأنبياء"، أو حكما كانتقال المال إلى الجنين، وقد يطلق الميراث على المال الموروث ويراد منه اسم المفعول، يقال هذا المنزل ميراث فلان، أي استحق ملكيته بسبب الميراث، ويكون مرادفا للإرث، الأصل والبقية، ويسمى المال هنا ميراث لأنه بقية من شخص لمن يخلفه[2].

اصطلاحا: هو اسم لما يستحقه الباحث من مورثه بسبب من أسباب الإرث، سواء كان المتروك مالا أو عقارا، أو حقا من الحقوق الشرعية فهو علم مخصوص من علوم الشريعة يعرف بمقتضاه نوع المستحقين للتركة الصافية، ونصيب كل وارث واحد أو متعدد وكيفية تصفية التركة وتسليمها لمستحقيها، وهو علم ما بعد الموت، لأن الإرث لا يكون إلا بعد وفاة الموروث، وغايته إيصال الحقوق المتعلقة بالتركة إلى أصحابها الشرعيين والخلافة هنا إجبارية أو إلزامية بحكم الشارع لكن من المورث والوارث، دون تعديل ولا تبديل بعكس الخلافة الاختيارية وهي الوصية في الحدود التي رسمها الشرع والقانون[3].

---

[1]. محمد محده، الشركات والمواريث (دراسة مدعمة بالقرارات والاحكام القضائية)، القاهرة، ط1، 2004، ص09.

[2]. نفس المرجع، ص10.

[3]. بلحاج العربي، الوجيز في الشركات والمواريث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2013، ص21.

التعريف الاجرائي:

هو عبارة عن أي شيء متنقل من المورث إلى الوارث، بسبب من أسباب الإرث سواء كان مالا أو عقارا، أو حق من الحقوق الشرعية ويكون الإرث إلا بعد وفاة الموروث.

2. **النزاع العقاري:** هو ذلك النزاع الذي يقع بين أفراد العائلة الواحدة حول نزاع عقاري، إرث عقاري سواء كان منزل او محل أو قطعة أرض.
3. **تعريف العقار:**

تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها لتنقل إلى عقارات ومنقولات، ويعني العقار لغة كل ماله أصل وبقرار كالأرض والمنزل، ويعرف بأنه: "الشيء الثابت المستقر في مكانة بوظيفة تجعله غير قابل للتنقل من إلى مكان آخر دون تلف"[1].

ويعرف العقار على أنه: الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار وسواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل"[2].

التعريف الإجرائي:

هي تلك المتمثلة في المساكن أو المحلات أو القطع الأرضية والتي تشكل إرثا مشتركا بين أفراد الأسرة بحيث أن عدم استغلالها يؤدي إلى عرقلة سير التنمية الحضرية.

سادسا: الدراسات السابقة.

1. **الدراسة الأولى:** الموسومة بأسباب المنازعات في المواريث وطرق علاجها من إعداد: محمد السعيد مصيطفى، وهي عبارة عن دراسة علمية تم نشرها في مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة غرداية، 2020م.

تمحورت إشكالية الدراسة حول التساؤل التالي: ما الأسباب الداعية إلى وقوع النزاعات في أموال الميراث؟ وما طرق العلاج المقللة لها والوسائل الفاعلة في ذلك؟

واستند الباحث على مجموعة من الأسئلة الفرعية وهي:

---

[1]. مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جانفي 2012، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، ص49.

[2]. نفس المرجع، ص50.

- ما الأسباب الدينية والاجتماعية وانتشارها؟
- ما حقيقة الموت وكيف يكون سبب للنزاع على الميراث؟
- ما آثار ذلك على تماسك الأسرة وترابط المجتمع؟

منهج الدراسة:

اعتمدت الدراسة على المنهج الاستقرائي بالإضافة إلى المنهج الوصفي والتحليلي في دراسة هذا الموضوع.

نتائج الدراسة:

توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج عبر دراسته لعينة من مدينته.

- تحظى أموال الإرث بأهمية بالغة في شريعة الإسلام، فقد تولى الله سبحانه قسمتها وتحديد أنصبة كل وارث منها، ولم يترك تفصيل ذلك لعقول الناس وأهوائهم وكل ذلك مراعاة لحكم وأهداف جليلة لها أثرها العميق على مختلف الجوانب الاجتماعية والأخلاقية والاقتصادية لحياة الناس.
- بمقدار ما أعطى الإسلام عنايته، الفائقة لموال التركة بمقدار ما حرم الظلم والاستيلاء عليها سواء من الهالك نفسه أو من ورثته، فأي شكل من ذلك محرم لا يجوز، فتحرمك مماطلة أحد الورثة أو تأجيل قسمة الإرث او منع تمكين الورثة من نصيبهم بلا عذر، أو بإذن من الورثة.
- لا يجوز لأي أحد من الورثة الحيلولة دون الحصول باقي الورثة على حقوقهم المقدرة لهم شرعا، بالحرمان أو بالتعطيل؛ كما لا يجوز استئثار أحدهم بالتصرف في التركة دون باقي الورثة أو إذنهم.
- حصن الإسلام مال التركة من الظلم بعدة وسائل من أبرزها أمران: الأول: شرع الوصية للمالك لكنه قيدها بعدة ضوابط وقيود بغية تحصينها من ظلم الموصى أو ورثته. والثاني: الحد من قبول تصرفات المريض مرض الموت لأن أكثرها قد يكون سببا مباشرا في تخفيف الاعتداء على التركة.
- تعرف ظاهرة النزاع على الميراث بسبب الاستيلاء على التركة صورا مختلفة وانتشارا كبيرا في المجتمع وإن كانت صورة حرمان المرأة عرفت في الآونة الأخيرة انحصارا ملحوظا إلا أن صورا أخرى لا زالت ظاهرة في حياة الناس لا سيما ترك التركة دون قسمة لسنوات عديدة دون أي انتفاع.
- كثرة النزاع حول اموال الميراث ظاهرة لا يكاد يسلم منها بيت في المجتمع، وهو ما جعلها أبرز القضايا في قسم الجنايات بالمحكمة.

قدم الباحث مجموعة من التوصيات والتي ضمنها في بحثه والمتمثلة في:

- توعية الناس بالخطر الشرعي والقانوني لهذه النزاعات.

- ضرورة الالتفات لهذه النزاعات وايجاد سبل كل مشاكلها والتقليل منها.
- التماس السلطات بإلزامية تطبيق القوانين الرادعة التي تحد من انتشار هذه النزاعات.

2. **الدراسة الثانية:** ميراث المرأة بين الشريعة والتطبيق (دراسة حالة بإحدى القرى المصرية) من إعداد الدكتورة فدى فؤاد سلم.

هذه الدراسة عبارة عن عمل ميداني طبقته الباحثة على سكان إحدى القرى التابعة لمركز بنها بمصر لمعرفة الوضع الطبيعي لحق المرأة في الميراث بسبب القول والفعل، أي بين الشريعة وطريقة تطبيقها والتحايل عليها في المجتمع وخاصة المجتمع الريفي.

حيث تمحورت إشكالية الدراسة حول التساؤل الرئيسي التالي: إلى أي حد تحصل المرأة على حقها في الميراث؟ وما هي المشكلات التي تترتب عليه؟ وتنبثق من هذا التساؤل الرئيسي للدراسة عدة تساؤلات فرعية وهي:

- هل يمثل قضية حق المرأة في الميراث مشكلة قائمة بالفعل داخل المجتمع الريفي؟
- هل تستطيع المرأة ان تحصل على حقها المشروع في إرث والدها؟
- هل هناك بعض التحايل والتلاعب من اجل عدم توريث المرأة؟
- هل هناك بعض السيدات تنازلت عن حقوقهن في الميراث؟
- ما هي الأسباب التي تجبر المرأة عن التنازل على حقها المشروع في المراث؟
- هل هناك تفاوت بين القول والفعل في عملية توريث الإناث؟
- ما أهم الأساليب المتبعة من أجل حصول المرأة على حقها في الميراث؟

حيث كان الهدف الأساسي لهذه الدراسة هو التعرف على أهم المشكلات التي تعاني منها المرأة من أجل الحصول على حقها الشرعي في الميراث وقد اعتمدت الباحثة في دراستها على منهج دراسة الحالة، واستخدمت أكثر من أسلوب لجمع البيانات من الميدان (المقابلة) (فردية، جماعية، الأجناريون، الملاحظة).

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- الموروث الثقافي في مجتمعاتنا العربية وبخاصة المجتمع الريفي فيها هو الذي يحكم سلوك الأفراد والجماعات وشكل لديهم قوة ضبط اجتماعي فعال يحكم ما بينهم من علاقات ومعاملات لا يجرأ أحد على الخروج منها.

- تمثل الأرض قيمة غالية في حياة الريفي كل يصل إلى القداسة فالأرض عندهم كالعرض، والعمل الزراعي لديهم من أهم الأعمال التي يقومون بها فهو ضرب من ضروب العبادة، ومصدر من مصادر الرزق ومن ثم فإنه أي اعتداء على الأرض هو اعتداء على الريفي نفسه ولذلك فهم لا يفرطون في الممتلكات الثابتة من (أراضي وعقارات) ودائما ما تجدها ملكية جماعية قاصرة على أبناء العائلة الواحدة من الذكور. ولذلك فهناك شبه إجماع بين أبناء الأسرة الواحدة من الذكور حول توريث الأخوات، السيدات، الأرض شكلا فقط وفيما بينهم يتم تعويضها ماديا بثمن بخس.
- يتبين من خلال الدراسة الميدانية أن هناك ما يسمى (بثقافة العيب) وهي ثقافة سائدة في المجتمع الريفي بموجب هذه الثقافة تتنازل المرأة عن حقها في الأراضي والعقارات، لإخوانها مقابل مبالغ زهيدة من المال، أو طقم ذهب وذلك لتضمن مودة الأهل وتسقط عن نفسها تهمة العيب.
- كما لوحظ ان الأمهات والجدات كبيرات السن يفاخرن بأنهن تنازلن عن حقوقهن لإخوانهن من أجل صلة الرحم، وهذا في حد ذاته تكريس لقيمة الذكورة والأنوثة والتبعية المطلقة للرجل مما يجعلها تستحي أن تطالب بحقها الشرعي من أخوها.
- كما أوضحت الدراسة الميدانية أن (المجالس العرفية) بالقرية والتي تتمثل في السلطة التقليدية، ليس لها دور فعال في حصول النساء على حقوقهن المشروعة من الميراث وخاصة في الأصول الثابتة من الأراضي والعقارات، وهذا أكبر دليل على غياب دور الحكومة في مراقبة السلطة التي تحولها للعمدة وكبار البلدة.
- المرأة هي صاحبة القرار الأول في قبول التنازل عن حقها من عدمه خوفا من فقدان مودة الأهل والأقارب.
- كما كشفت الدراسة أن هناك عدة طرق ملتوية يتبعها الأهل من أجل قبول المرأة التنازل عن حقها.

التعليق على الدراسات السابقة:

دراسة محمد السعيد مصيطفى ركزت على البحث ومحاولة معرفة أسباب المنازعات في المواريث وطرق حلها، وهذه الدراسة تشترك مع دراستنا الحالية في تناولها لأسباب المنازعات في المواريث وقد اختلفت مع دراستنا حيث هي تبحث في أسباب المنازعات لإيجاد حلول لها اما دراستنا فهي تبحث عن آثار مشكلة الميراث.

أما دراسة فؤاد سالم فركزت على معرفة مشكلات ميراث المرأة وحق المرأة في الميراث؛ والتوصل لأي حد تحصل المرأة على حقها في الميراث؛ فتشترك هذه الدراسة مع دراستنا في أنها تدرس جزئية من مشكلات الميراث التي يعد التطرق إليها في بحثنا وتختلف من ناحية أنها خصصت وحصرت مشكلات الميراث في التحايل على حق المرأة في الميراث.

الاستفادة من الدراسات السابقة:

لقد استفدنا من الدراسات السابقة في الإطار النظري خاصة في فصل الميراث؛ كما تمت الاستفادة من الدراسات السابقة في تحديد المفاهيم المتعلقة بالدراسة أما الجانب الميداني للدراسات السابقة فقد ساهم في إنارة الطريق لصياغة ووضع أسئلة الاستمارة وتطبيق أدوات جمع البيانات الأخرى وكذلك تحليل البيانات وتدعيم نتائج الدراسة.

الفصل الثاني:

مدخل حول الميراث

أولا: مفهوم وتاريخ الميراث.

1. مفهوم الميراث:

أ. **لـــــــــــغة:** يطلق بإطلاقين: الأول بمعنى المصدر أي الوارث والثاني بمعنى اسم المفعول أي الموروث؛ والميراث بالمعنى المصدري له معنيان: أحدهما السقاء ومنه اسم الله تعالى الوارث وعناه الباقي بعد فناء خلقه؛ وثانيها انتقال الشيء من شخص إلى شخص آخر سيء كانتقال الأموال من شخص إلى آخر؛ حقيقة كانتقال المال إلى وارث موجود حقيقة أو مكثا كانتقال التركة إلى الحمل قبل الولاءة أو معنويا كانتقال العلم والخلق. منه قول رسول الله صلى الله عليه وسلم والعلماء ورثة الأنبياء، يحبهم أهل السماء وتستغفر لهم الحيتان في البحر إذا ماتوا إلى يوم القيامة[1].

أما الميراث بمعنى اسم مفعول فهو مرادف الإرث ومعناه في اللغة الأصل والبقية سمي به ما يتركه الميت من مال لأنه بقية تركها للوارث[2].

ويعرف الميراث أيضا في اللغة أنه تارة يستعمل في المصدر يقال ورث إرثا ووارثة وميراث ويطلق على معنيين[3]:

- البقاء ومنه سمى الله تعالى الوارث أي الباقي بعد فناء خلقه.
- انتقال الشيء من شخص إلى آخر انتقالا حسيا كانتقال المال، أو معنويا كانتقال العلم ومنه العلماء ورثة الأنبياء، يستعمل الميراث تارة باسم المفعول أي الشيء الموروث وهو ما يتركه الميت.

ب. **اصطلاحا:** هو علم بقواعد فقهية وحسابية، بها يعرف نصيب كل وارث من التركة، كما يطلق في الشريعة الإسلامية، على استحقاق الإنسان شيئا ما بعد موت مالكه لسبب مخصوص وفق شروط مخصوصة[4].

كما عرفه الشيخ الدرديري في علم الميراث بأنه: علم يعرف به من يرث ومن لا يرث ومقدار لكل وارث[5].

---

[1]. قيس عبد الوهاب الحيالي، ميراث المرأة في الشريعة الإسلامية والقوانين، المقارنة، ط1، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص40.

[2]. نفس المرجع، ص41.

[3]. محمد يوسف عمرو، الميراث والهبة، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص13.

[4]. محمد السعيد مصطفى، أسباب المنازعات في المواريث وطرق علاجها، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، ص05.

[5]. محمد يوسف عمرو، مرجع سابق، ص04.

ج. **الميراث في التشريع الجزائري:** لم يورد التشريع الجزائري تعريفا للميراث تاركا ذلك للفقه والقضاء، في حين عرفته المحكمة العليا بأنه ما يخلفه المورث من أموال وحقوق مالية جمعها وتملكها وأثناء حياته لمن استحقها بعد موته[1].

د. **الميراث في الشريعة الاسلامية:** يطلق على معان ثلاث[2]:

- ما يستحقه الوارث من مورثه، فيقال فلان له ميراث من فلان.
- وعلى المال الموروث، فيقال هذه الأرض ميراث أي موروثة، وهو المعنى المتبادر إلى الذهن.
- ويطلق كذلك على علم الميراث نفسه، يقال فلان عالم في الميراث.

وعرفه فقهاء المالكية على أنه: علم من العلوم الشرعية يعرف به من يرث ومن لا يرث ومقدار ما لكل وارث[3].

بينما عرفه آخرون باعتباره: كل حق قابل للتجزئة يثبت لمستحقيه بعد موت من كان له، وذلك لأقرابه أو زوجته أو أولاده؛ فكلمة حق لفظ يشمل الأموال وغيرها كحق الشفعة والقصاص، أما كلمة قابل للتجزئة فتعني أنه يصلح لأن يثبت للبعض النصف وللبعض السدس[4].

2. تاريخ الميراث:

كان العرب في الجاهلية لا يورثون البنات ولا الزوجات ولا الأمهات ولا غيرهن من النساء ولا الصغار وإنما يرث الميت الأخ الأكبر أو ابن العم أو ابنه إذا كان بالغا، لأن سبب الإرث عدنهم القدرة على حمل السلاح، وحماية العشيرة والدفاع عن عز القبيلة ومجدها، ولهذا كانوا يقصرون الميراث على الكبار من الذكور بدعوى أنهم يحمون الديار، ويغيثون الملهوف، ويحاربون العدو، فكان التوارث في الجاهلية يرجع إلى أسباب ثلاثة وهي[5]:

---

[1]. بن مسعود شهرزاد، محاضرات في مقياس علم الميراث، جامعة منتوري قسنطينة، ص05.

[2]. أحمد محمود الشافعي، أحكام المواريث والوصايا والوقف في الشريعة الإسلامية، المؤسسة الثقافية الجامعية، الإسكندرية، 2009، ص08.

[3]. بلحاج العربي، مرجع سابق، ص23.

[4]. أحمد الأمين قرماط، محاضرات في مادة المواريث موجهة لطلبة السنة الثالثة، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2022، ص08.

[5]. بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 38.

- **النسب:** والمقصود به الأولاد الكبار من الذكور الذين يركبون الفرس ويقاتلون الأعداء، ويحوزون الغنائم، ولا يورثون الأطفال ولا النساء باعتبارهم غير قادرين على اكتساب المال فليس لهم الحق في الميراث.

فعن أبي قتادة قال: كانوا لا يورثون النساء، فنزلت الآية الكريمة في قوله تعالى: ﴿**وللنساء نصيب مما ترك الوالدان والأقربون**﴾[1].

- **التبني:** فقد كان الرجل منهم إذا أعجبه غلام يتبناه وهو ابن غيره، فينسبه إليه دون أبيه من النسب، ويرثه إذا كان كبيرا بالغا، لأنه كان ينزله منزلة الابن الصلبي من النسب، ويعامله معاملته، والابن النسبي لا يرث إلا إذا كان كبيرا بالغا، يحوز القيمة ويحمي العشيرة ويدافع عن القبيلة[2].

فقد تبنى النبي عليه الصلاة والسلام زيدا وورث من ميراثه، حتى أنزل الله تبارك وتعالى: ﴿**ادعوهم لآبائهم هو أقسط عند الله فإن لم تعلموا آبائهم فإخوانكم في الدين ومواليكم**﴾[3].

- **التحالف:** أي الاتفاق أو المعاقدة وهو عبارة عن إجراء عقدين رجل والمرأة وآخر لا تربطه به صلة نسب، وبمقتضى هذا التعاقد ينصر كل منهما صاحبه ويعاونه ويحميه في كل أموره ويرثه أيضا، وصيغة التحالف في الجاهلية هي أن يقول الرجل لصاحبه: "دمي دمك، وهدفي هدفك، وترثني وأرثك وتطلب بي وأطلب بك، وتعقل عني وأعقل عنك"[4].

وبإتمام هذا التعاقد أو الاتفاق بين الرجلين، يستحق كل حليف إرث حليفه، ويبدو أن مقدار ونصيب ميراث الحليفة لم يكن ثابتا فيي كل حال بل يخضع لحكم ما يقضي به التعاقد أو التحالف، فإن مات أحدهما قبل الآخر، ولم يترك وارثا قريبا، انتقل الميراث إلى المحالف الحي، وأصبح هو الوارث الطبيعي لخليفة الميت[5].

---

[1]. سورة النساء، الآية 07.

[2]. بلحاج العربي، مرجع سابق، ص39.

[3]. سورة الأحزاب، الآية 05.

[4]. بلحاج العربي، مرجع سابق، ص40.

[5]. نفس المرجع، ص40.

وهو عقد صحيح عندهم، ولكل واحد منهما أن يرجع عنه ما لم يعقل واحد عن الآخر، فإذا عقل عنه لزم، ويرثه إذا لم يخلق ذا رحم، لقوله سبحانه وتعالى: ﴿والذين عقدت إيمانكم فآتوهم نصيبهم﴾[1].

ولأن هذا كالوصية والوصية الذي لا وارث له بجميع ماله جائزته، وفي هذا قال العلامة ابن قدامة: "الآية منسوخة بآية الميراث ولذلك لا يرث مع ذي رحم شيئا، لقوله تعالى: ﴿**وأولوا الأرحام بعضهم أولى ببعض في كتاب الله**﴾[2].

ويلاحظ أن نظام الإرث عند العرب في الجاهلية كان يتفق في نظرهم في حياتهم الاجتماعية والسياسية ولكنه غير عادل لأنه لم يسمح بإرث لأناس من ذوي القربى، هم في أشد الحاجة إليه، وهم أولى من غيرهم، كالنساء والأطفال، ثم كيف يرث المتبني الذي لا يربطه بالمتوفى أي صلة قرابة أو مصاهرة في الوقت الذي يمنع من ذلك الحق أبناء صغار للميت، وكذلك الشأن بالنسبة للميراث بسبب التحالف[3].

ثانيا: مصادر مشروعية الميراث وأركانه.

1. مصادر مشروعية الميراث:

1-1- في الشريعة الإسلامية: المصادر الشرعية التي يعتمد عليها في الميراث في الشريعة الاسلامية هي[4]:

- **الكتاب:** أي القرآن الكريم.
- **السنة النبوية:** فقد ورد أن النبي صلى الله عليه وسلم ورث أم الأم ولم يرد توريثها في القرآن الكريم.
- **الاجماع:** لقد أجمعت الأمة وبناء على اجتهاد سيدنا عمر رضي الله عنه في توريث أم الأب.
- **القياس:** لا يؤخذ بالقياس في خلق القاعدة الميراثية لأن القياس لا يجري فيي المواريث لأنه لا مجال له في المقدرات لخفاء وجه الحكمة في التخصيص بمقدار دون آخر.

---

[1]. سورة النساء، الآية 33.

[2]. سورة الأنفال، الآية 75.

[3]. بلحاج العربي، مرجع سابق، ص41.

[4]. محمد يوسف عمرو، مرجع سابق، ص14.

2-1- في القانون:

طبقا للمادة الخامسة من قانون الأحوال الشخصية تتبع المصادر الآتية[1]:

- النص القانوني الموجود في هذا القانون.
- إذا لم يوجد نص قانوني يعمل بالراجح من المذهب الحنفي.
- المنشورات القضائية والسوابق الصادرة من المحكمة العليا، دائرة الأحوال الشخصية.

2. أركان الميراث:

- **المورث:** وهو الميت حقيقة أو حكما، فالميت هو حكم القاضي بموته بعد المفقود.
- **الوارث:** وهو كل شخص يتصل بالمورث بسبب من أسباب الإرث[2].
- **الموروث:** هو ما يتركه المورث من المال والحقوق كحبس المبيع حتى يستوفى الثمن، وحبس المرهون حتى يستوفى الدين ويسمى الموروث تركة وميراثا وإرثا[3].

ثالثا: شروط الإرث وأسبابه.

1. شروط الإرث:

يشترط للإرث ثلاثة شروط لا بد منها من تحققها كلها بحيث لو فقد واحد منها لم يكن هناك توارث وهي[4]:

- **موت المورث حقيقة أو حكما أو تقديرا:** فالموت الحقيقي هو فقدان الحياة فعلا وواقعا وهو ما كان عن مشاهدة أو قامت البنية عليه. والموت الحكمي يكون في حال المفقود، الذي لا تعلم حياته ولا موته ولا يغلب على ظن القاضي موته بأمارات وقرائن تدل على ذلك وإن لم تكن قاطعة أو تصلح حجة في الإثبات أو بموت امرأته؛ وكذلك الأسير الذي يجهل أمره وكذلك المرتد والذي خرج عن دين الإسلام ولحق بدار الحرب وهو على ردته وحكم القاضي بلحاقه وهو مرتد فإنه يعتبر ميتا من وقت صدور الحكم ولو كانت حياته متوفية.

---

[1]. محمد يوسف عمرو، مرجع سابق، ص15.

[2]. عبد العظيم شرف الدين، أحكام الميراث والوصية في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ط3، الدار الدولية للاستثمارات الثقافية، مصر، 2002، ص11.

[3]. يوسف بن طالب الرفاعي، السهل في المواريث، ط1، دار المأمون، عمان، ص11.

[4]. محمد يوسف عمرو، مرجع سابق، ص31.

والموت التقدير لا يكون فيي حالة الجنس الذي أسقط بجناية على أمه، فإذا ضرب انسان امرأة حاملا فأسقطت جنينا ميتا فإن ذلك الجنين يرث ويورث على تقدير الحياة منه وقت الجناية وتقدير موته بسببها.

- **حياة الوارث بعد موت المورث حقيقة أو تقديرا:** فالحياة حقيقة أن يشاهد الوارث الحي حياة مستقرة بعد موت المورث؛ والحياة تقديرا كالحمل فإنه يكثر من ضمن الورثة مع أنه ربما يكون موت مورثه قبل نفخ الروح فيه. ويترتب على ذلك إذا مات جماعة بينهم قرابة ولا يدري أيهم مات كما إذا أغرقوا في سفينة معا (الغرق) أو احترقوا دفعة واحدة (الحرق) أو وقع وسقط عليهم سقف بيت (الهدم) أو قتلوا في معركة، لا يرث بعضهم بعض لعدم التحقق من مات منهم أو لا.

والدليل على ذلك روى خارجة بن زيد عن أبيه انه قال: أمرني أبو بكر الصديق بتوريث أهل اليمامة، فورثت الأحياء من الأموات، ولم أورث الأموات بعضهم من بعض، وأمرني عمر رضي الله عنه بتوريث أهل طاعون عمواس، وكانت القبيلة تموت بأسرها فورث الأحياء من الأموات ولم أورث الأموات بعضهم من بعض، وروي ذلك عن علي في قتلى الجمل وصفية.

وقد أخذ القانون السوداني بذلك حيث تنص المادة 352 من قانون الأحوال الشخصية، إذا مات اثنان أو أكثر وكان بينهم توارث، ولم يعرف وفاة السابق من اللاحق، فلا استحقاق لأحدهم في تركة الآخر[1].

- **العلم بالجهة المفضية للإرث:** بأن يعلم أنه وارث من جهة القرابة، أو من جهة الزوجية او من جهة الولاء وهذا الشرط يستحق القضاء والقانون السوداني والمصري يسيران على المذهب الحنفي الذي بيناه سابقا، إلا في مسألة واحدة هي أن المذهب الحنفي يعتبر الموت التقديري كافيا لتحقق الشرط الأول، أما القانون السوداني فقد أشرط أن يكون الموت حقيقة أو حكما اما الموت تقديرا فلا يتحقق به الشرط[2].

وتظهر ثمرة الخلاف بين الحنفية والقانون السوداني والمصري في ميراث الجنين الذي أسقط بجناية على أمه، فقد قال الحنفية أنه إذا ضرب انسان امرأة حاملا فأسقطت جنينا ميتا فإن الجنين يرث، ويورث على تقدير الحياة فيه وقت الجناية وتقدير موته بسببها.

---

[1]. محمد يوسف عمرو، مرجع سابق، ص32.

[2]. نفس المرجع، ص33.

وقد خالف القانون السوداني مذهب الحنفية في هذا الموضوع وأخذ بما فيه المذاهب الأخرى من أن الجنين الذي أسقط بجناية على امه لا يرث ولا يورث.

فقد ذهب الإمام أحمد والشافعي والمالكي في قوله الأخير إلى أنه لا يرث للشك في حياته؛ ولا يورث عنه سوى الغرة، وهي مبلغ مقدر على فاعل الجناية التي أسقط الجنين بسببها.

وذهب الليث بن سعد وربيعة بن عبد الرحمان إلا أن الفترة لا تورث عن الجنين بل تكون أمه لأنه عوض عنه وهو كجزء منها فالجنين عندهما في هذه الحالة لا يرث ولا يورث.

وإنما خالف القانون السوداني والمصري مذهب الحنفية هنا لأن الجنين الذي نزل من بطن أمه ميتا بجناية عليها فاقدا لأهلية المالك، وفضلا على أن وراثة من الغير لا يتفق مع حكمة توريث الشخص من غيره وهي الخلافة ولذلك اشترط القانون الموت حقيقة أو حكما، كما اشترط التحقق من حياة الوارث وقت موت المورث ووقت الحكم بموته، وتلك شروط القانون السوداني التي تشير إلى هذه الشروط[1].

2. أسباب الميراث:

تتمثل أسباب الميراث فيما يلي:

2-1- النكاح: ويقصد به عقد الزوجين الصحيح أو المختلف في فساده، وذلك كنكاح الشغار أو المحرم ويعتبر هذان النوعان سببا من أسباب الميراث عندنا خلافا للشافعية والحنفية والحنابلة الذين لا يعتدون إلا بالنكاح الصحيح، ولقد جاء قانون الأسرة ذاكرا للزوجية مطلقة دون تفرقة بين صحيح ومختلف فيه مما جعلنا نقول بأن: الزواج بجميع انواعه وصورة بسبب الميراث ما لم يكن باطلا المادة 126 من قانون الأسرة[2].

أما النكاح المتفق على فساده كمن تزوج خامسة فوق الرابعة أو محرمة عليه فإنه لا يكون سببا من أسباب الميراث حتى ولو تم الدخول وأنجب أولادا، ولقد عبر المشرع عن هذا النوع من الأنكحة بالنكاح الباطل في المادة 131 حيث قال: (إذا ثبت بطلان النكاح فلا توارث بين الزوجين) والبطلان يكون باشتمال الزواج على أحد الأوصاف المنصوص عليها في المادتين 33 و34 من قانون الأسرة وهذا الفقدان الزواج لأكثر من ركن أو كونه بإحدى المحرمات[3].

---

[1]. محمد يوسف عمرو، مرجع سابق، ص34.

[2]. محمد محده، مرجع سابق، ص70.

[3]. نفس المرجع، ص70.

أما النكاح الصحيح فإنه يحصل به التوارث حتى ولو لم يتم وطئ أو خلوة وهو ما نص عليه قانون الأسرة في المادة 130 بقولها: بموجب النكاح التوارث بين الزوجين ولو لم يقع بناء، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 07 أفريل 1993م تحت رقم 916664 ومما جاء فيه أنه من المستقر عليه شرعا وقضاء أن العلاقة الزوجية هي سبب من أسباب الميراث، وتستحق الزوجة الإرث بموت مورثها، كما قضى هذا القرار أيضا بأن تقديم مستخرج من عقد الزواج المبرم بين الوارث والمورث وهو دليل اثبات تلك العلاقة ويجعل صاحبته تستحق الميراث بسببه[1].

كما يثبت التوارث أيضا بالنكاح الصحيح ولو أثناء العدة إذا كانت المرأة مطلقة طلاقا رجعيا باتفاق جميع الأئمة، وذلك لكون الزوجية لم تتقطع او أثرها لا يزال ساريا في الطلاق الرجعي وأثناء العدة.

أما عند الطلاق البائن حال الصحة فلا توارث أيضا باتفاق حتى ولو لم تنتهي العدة ومن نظر إلى قانون الأسرة يجد أنه لم يميز بين أنواع الطلاق فالمرأة في نظره وارثة ولو مطلقة طلاقا بائنا بينونة كبرى، ما دامت لم تنتهي عدتها بعد، وهذا يعد خروجا على كل المذاهب ذلك لأن الفقهاء وإن جوزا ميراث المطلقة طلاقا رجعيا لكونها حكما لا زالت زوجة؛ لأن هذا الطلاق لا يزيل الزوجية ويحل الاستمتاع بين الزوجين فإنهم لم يجوزوا الميراث المطلقة طلاقا بائنا لانعدام الزوجية بسبب أصلا ولقد ذهبت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 21 ديسمبر 1993م تحت رقم 101444 إلى أن الحي من الزوجين يستحق الإرث بعد وفاة صاحبه متى كانت الوفاة قبل صدور حكم الطلاق، كما أن للزوجة نفس الحق وهو الميراث إذا حصلت الوفاة أثناء العدة من طلاقها كما ذهبت المحكمة العليا إلى القول بأن: الزوجة التي يطلقها زوجها ويموت وهي في عدتها فإنها تعتد بأبعد الأجلين وتستحق منابها في الميراث وتعتبر كأنها لا زالت زوجة متى كان الطلاق في حالة صحة أما إذا كان الطلاق البائن حال المرض، فلا بد من التفرقة بين حالتين حالة اتهام الزوج بالفرار من توريثها، وحالة عدم اتهامه[2].

فالشافعية في هذا الصدد لا يفرقون بين هذه وبين حالة صدوره حين الصحة ومن ثم لا يعطون للمطلقة من الميراث شيئا.

أما الحنفية فإنهم يقولون إذا أبانها باختيار دون علمها ورضاها وهو في حال مرض فإنها ترثه إذا ما توفي وهي لا زالت في العدة معاملة له بنقيض مقصودة، أما إذا ما توفيت هي فإنه لا يرثها وذلك لإنهائه العلاقة الزوجية بالاختيار.

---

[1]. محمد محده، مرجع سابق، ص70.

[2]. نفس المرجع، ص71.

أما الحنابلة فإنهم يقولون إذا ما حل الزوج العصمة الزوجية أثناء مرض الموت حلا بائنا فإن حق الزوجة في الميراث يبقى ساريا حتى ولو انتهت عدتها ما لم تتزوج وعلى هذا الرأي بعض من المالكية أيضا.

أما المالكية فإنهم يقولون بميراثها ولو انتهت عدتها وتزوجت بأزواج آخرين غيره شريطة دائما أن لا يصح من مرض المطلق لها فيه، ولذا لو قيل لكامن المرأة، التي شرت عدة رجال في وقت واحد أو أوقات متقاربة فاعلم بأن: المطلقة من زوجين أو ثلاثة حال مرض الموت ثم وافقهم جميعا المنسية في مدة متقاربة فهي ترث جميع أزواجهم المطلقين لها حال المرض، وذلك معاملة لهم بنقيض مقصودهم[1].

هذا هو حال اتهام الشخص بالقرار من توريث زوجته؛ قال الشيخ عبد الله العلمي الغزي الشافعي موضحا تلك الأقوال جميعها، أما الزوجة البائن في مرض الموت فلا ترث أيا عندنا يريد معاشر الشافعية خلافا للثلاثة، فترث عند الحنفيين إذا اتهم بالفرار ما لم تنقض عدتها، وعند الحنابلة مالم تتزوج وعند المالكية مطلقا ولو انقضت عدتها واتصلت بأزواج وأما الزوج فلا يرثها اتفاقا إذا أبانها وهو مريض وماتت قبله.

أما إذا لم يتهم بالفرار وذلك بأن كان الطلاق بسؤالها هي أو هي علة الطلاق على شيء إن فعلته؛ فهي طالق وفعلت ذلك مختارة وبعلمها أو كان التعليق على شيء أثناء الصحة، ولم يتحقق ذلك إلا أثناء المرض، أو كان التطليق بسبب الزوجة نفسها كارتدادها عن الاسلام مثلا أو ارتكابها الزنا مع أحد محارمه ..... الخ، فإنها في جميع هذه الحالات لا ميراث لها، بل بالعكس من حق الزوج أن يرثها إن كانت حال للعصمة الزوجية منها وفي مرض الموت وذلك معاملة لها بنقيض مقصودها هي أيضا، ولقد ذهبت المحكمة العليا عندنا إلى أن من طلق زوجته وهو مريض مرض الموت وذلك فرارا من ميراثها فإنها تعتد بأبعد الأجلين في عدتها ولها الميراث[2].

2-2- القرابة: والمقصود منها صلة النسب التي تربط بين الوارث والموروث ويرث بهذا الطريق الأبوان ومن تقرب بهما من حواشي قريبة وهم الإخوة وأبناؤهم أو حواشي بعيدة، وهم الأعمام وأبناؤهم؛ كما يرث الأولاد ومن تقرب بهم مالم تفصل بينهم وبين المورث أنثى كأبناء الأبناء أو بنات الأبناء، وهذا الطريق هو الأصل في الميراث ويعد أقوى الأسباب وأكثرها عددا حيث يجتمع فيه أصحاب الفروض والعصابات ومن كان ذا قرابة بالمورث فإنه يرث ولو اختلفت الدار بينهما؛ وذلك لأن الشريعة لا تشترط الجنسية في الميراث ومن ثم فمن توفي وترك ذا قرابة ومسلما ولو من

[1]. محمد محده، مرجع سابق، ص72.

[2]. نفس المرجع، ص73.

جنسية أخرى فإنه يعد وارثا ويأخذ نصيبا من المخلفات الموروثة عقارا كانت أو منقولا، وهو ما قضت به المحكمة العليا أيضا في قرارها الصادر بتاريخ: 09 جويلية 1984م تحت رقم: 33509 ومما جاء فيه أن من شروط الميراث التمسك بالدين الاسلامي أما الجنسية بعد ذلك فهي ليست شرطا[1].

ولكن رغم هذا التجديد وإعطاء الحق في الميراث فإن قوانين الملكية جميعها تمنع الأجانب من تملك العقارات الشيء الذي أحدث تضادا وتضاربا في التقدير سابقا، وإن كان الملاحظ عن التشريعات العقارية الحديثة أنها اتجهت نحو الاقتصاد الحر وبذلك جوزت للأجانب حق التملك الشيء الذي يمكن الورثة من المطالبة بحقوقهم وأخذ ما آل إليهم من مورثيهم ولو عقارا. ولقد نص المشرع على هذا السب مقدما إياه على غيره من الأسباب الأخرى وفي ذلك المادة 126 من قانون الأسرة هذا التقديم آت من أهمية هذه الصلة وشدة تحملها لمتاعب الحياة والاشتراك في الواجبات بين الأقارب[2].

2-3- الولاءة: والولاءة نوعان:

أ. **ولاءة عتق:** وهو في عرف الشرع عصوبة بسببها نعمة المعتق (بالكسر) على العبد بالحرية بحيث هذه النعمة تجعله قادرا على الملكية والتصرف، وهو سب للميراث من جانب واحد. والفقهاء جميعا اتفقوا على أن من أعتق عبدا فإن ولاءه له وأنه يرثه إن لم يكن له وارث وهو عاصب له إن كان هناك ورثة، ولكن لا يحيطون بجميع المال وذلك لقوله صلى الله عليه وسلم: **(إنما الولاء لمن أعتق)**؛ وقوله أيضا: **(الولاء لحمة كلحمة النسب لا يباع ولا يوهب)**؛ وهذا السبب يرث به المعتق بالكسر فإذا انعدم المعتق انتقل ذلك إلى عصبته المعتصبون بأنفسهم ويشرك فيه الذكر والأنثى من حيث العصوبة فلو اعتقت امرأة عبدا فإنها ترثه إن لم يكن له وارث من نسب لا بالفرض ولا بالتعصيب، وميراثها في هذه الحالة يكون بالتعصيب[3].

وهذه الحالة الوحيدة التي تستطيع فيها الأنثى أن ترث التركة بكاملها وحدها تعصبا وتماثل فيها الذكر من حيث القوة، والمرأة لس لها ميراث إلا من باشرت عتقه أو ما جر إليها من باشرت عتقه، إذا بولاد او بنسب وذلك مثل معتق (بالكسر) المعتق (بالفتح) أو ابن معتقها، أما معتق مورثها كمعتق ابنها أو أبيها فإنها لا ترثه وإن كان سرطا قال بذلك واستند إلى القياس بالمعنى وهو معتبر من أرقى مراتب القياس؛ حيث يقول ما كان لها ولاد ما اعتقت بنفسها كان لها ولادها أعتقه مورثها[4].

---

[1]. مولود مخلص الراوي، علم الفرائض والمواريث، بغداد، 1435هـ/ 2009م، ص04.

[2]. نفس المرجع، ص05.

[3]. محمد محده، مرجع سابق، ص ص74- 75.

[4]. محمد محده، مرجع سابق، ص75.

أما الإمام مالك فقال بعد ميراث النساء من الولاء إلا ما اعتقت أو أعتق من أعتقت ولقد روى الداروميي عن طاووس قال: لا ترث النساء من الولاء إلا ما اعتقت كما روي عن الحسين أيضا قال: لا ترث النساء من الولاء إلا ما اعتقت أو اعتق من اعتق إلا الملاعنة فإنها ترث من أعتق ابنها الذي انتقى منه أبوه[1].

ولذا لو مات رجلا وترك ابن ابن وابنه لصلبه وترك موالي، فالولاء لابن الابن ليس لابنته من الولاء شيء ولا من موالي اخوتهن ولا من ولاء امهاتهن شيئا؛ وعن محمد بن سيرين انه قال: مات مولى لعمر بن الخطاب فقال عمر لزيد بن ثابت أيعطي بنات عمر شيئا فقال ما أدري لهن شيئا وإن شئت أعطيهن[2].

ب. ولاء الموالاة: والموالاة هي عبارة عن عقد وخلف يبرم في الجاهلة واستمر حتى بداية الاسلام بين شخصين يتم فيه الاتفاق على المناصرة والتوارث، حيث كان يقال في عقد الموالاة (دمي دمك وهدمي هدمك ترثني وأرثك) فإذا ما تم التعاقد بهذه الصورة فإنه يوجد رابطة بين المتعاقدين تشبه الرابطة الحقيقية وتؤدي إلى النصرة والتوارث عند الوفاة. وجمهور الفقهاء أكد على أن هذا النوع من الولاء نسج بآية المواريث وكذلك حديث الرسول عليه الصلاة والسلام القائل فيه: (إنما الولاء لمن اعتق) فالحديث هنا قد حصر الولاء في ولاء العتق فقط ولا يشاركه في هذا الحكم غيره. أما الحنفية فإنهم يقرون ولاء الموالاة ويقولون به مستندين في ذلك إلى قوله تعالى: **(لكل جعلنا مما ترك الوالدان والأقربون)**[3]، وقوله أيضا: **(والذين عاقدتم إيمانكم فأتوهم نصيبهم)**[4].

2-4- بيت المال: وهو وارث من لا ورث له عند المالكية ويرث سواء أكان منتظما أو مختلا وقف مشهود المذهب وفي هذا يخالفون الشافعية وغيرهم من الفقهاء ويستندون في ذلك إلى[5]:

أ. أن الإرث لجهة الاسلام ولا ظلم من أهله وجور الإمام لا يسقط حقهم.

ب. قياسا على الزكاة حيث تعطى للإمام الجائر اتفاقا والميراث يأخذ حكمها وما داموا يورثون بيت المال سواء كان منتظما أم غير منتظم فيعني هذا أنهم لا يقولون بالرد ولا بتوريث ذوي الأرحام. أما الشافعية فإن المتقدمين منهم يقولون بتوريث بيت المال إن كان منتظما والانتظام يعني عدالة الإمام بحيث يعطي لكل ذي حق حقه فإن كان كذلك فيها ونعمت والا فقد هذا الأخير في كتاب الوصايا لمحمد عن أبي زيد عن ابن قاسم من مات ولا وارث له يتصدق بما ترك إلا أن يكون

---

[1]. نفس المرجع، ص76.

[2]. نفس المرجع، ص73.

[3]. سورة النساء، الآية 33.

[4]. سورة النساء، الآية 33.

[5]. محمد محده، مرجع سابق، ص77.

الوالي يخرجه في وجهه مثل عمر عبد العزيز فليرجع إليه. ويستدلون في توريث بيت المال بقوله صلى الله عليه وسلم: **(أنا وارث من لا وارث له أعقل عنه وأرثه)**، والرسول لا يرث لنفسه بل ارثه لجماعة القرابة ولكن لا يستفيد من هذا العطاء القاتل ولا الرقيق لأنهم ليسوا وارثين. أما المتأخرون منهم فإنهم يقولون بالرد وبتوريث ذوي الأرحام ولا يورثون بيت المال وعلى هذا الرأي الحنفية والحنابلة.

والذي عليه القانون ان الخزينة وارثة ولكن ميراثها ليس مطلقا دون قيد أو شرط بحيث لو انعدم الوارد بالفرض أو الوارث بالتعصب آلت إليه التركة مباشرة، فمن نظر إلى القانون المدني يجده نص في المادة 773 على أن الذين يموتون من غير وارث هم الذين تعتبر مخلفاتهم ملكا للدولة. ولكن قانون الأسرة هو الذي حدد الورثة وبين أنصبتهم وكيفية انتقال التركة إليهم، فالمادة 180 نصت في فقرتها الأخيرة على أنه إذا لم يوجد ذو فروض أو عصبة آلت التركة إلى ذوي الأرحام فإذا لم يوجدوا آلت إلى الخزينة والمادة 167 من الفقرة الثانية من قانون الأسرة نصت على أنه: يرد باقي التركة إلى أحد الزوجين إذا لم يوجد عصبة من النسب أو أحد أصحاب الفروض النسبية أو أحد ذوي الأرحام. ومن هذه النصوص نستخلص التي تؤول بها التركة إلى الخزينة[1]:

- **انعدام من يرث بالتعصب وصاحب الفرض النسبي:** فإذا وجد أي من هؤلاء كانت له التركة إما تعصبيا وإما فرضا وردا.
- **انعدام من يرث من ذوي الأرحام مطلقا:** فمتى وجد من يرثه من ذوي الأرحام سواء لوحده أو مع أحد الزوجين كانت له إما التركة كاملة أو ما بقي منها بعد نصيب أحد الزوجين.
- **انعدام أحد الزوجين:** إذا انعدم من يرث بالفرض والتعصب ومن كان من ذوي الأرحام ولكن وجد أحد الزوجين كانت له التركة كاملة فرضا وردا. فإذا انعدم هؤلاء جميعا نكون حقيقة أمام شغور مطلق تجاه التركة، والخوف من ضياع المال وذهابه سدى يتحكم علينا القول بميراث الخزينة.

رابعا: حكمة الميراث.

1. الانسان ما دام حيا فهو المتصرف في أمواله التي حصل عليها بطريقة مشروعة ويموت الإنسان يصبح عاجزا عن التصرفات وذلك لا بد من مالك جديد يكون له حق التصرف في المال؛ وقد جعل الاسلام هذا المال لأقرباء الميت لأن الإنسان يميل بفطرته لأقربائه ولم يجعل الإسلام المال بعد موت صاحبه ملكا للدولة لأنه لو فعل ذلك لأحكم الناس عن حمله ولتنافسوا في استثماره فتضيع بذلك مصلحة الفرد والجماعة[2].

---

[1]. محمد محده، مرجع سابق، ص ص77- 78.

[2]. عمر بن سعيد، الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام قانون الأسرة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2004، ص81.

2. التوريث نظام أخذت به الأمم قديما وحديثا، عرفته الأمم الشرقية كالأشوارين والبابليين والعرب في جاهليتهم، وعرفته الأمم الخاصة بها؛ كما أقرته الأمم الحديثة، منها القانون الفرنسي كما ذكرنا سابقا، وهذا القوانين قد تختلف في التفاصيل؛ ولكنها جميعا تؤكد حقيقة الإرث، فهذا الإرث يتماشى مع النظرة الإنسانية ويتماشى مع العدالة، لهذا كانت الشريعة الإسلامية من بين الشرائع التي أخذت بنظام التوريث، ووصفت له أحكاما محددة مفصلة، تناولت أشخاص الوارثين ومقادير أنصابهم. وهي بهذا التحديد خالفت سنتها العامة التي أتبعتها في المسائل الاجتماعية الأخرى؛ حيث كانت تضع القواعد العامة حتى يكون لكل زمن ما يناسبه؛ أما الميراث فإنها خالفت سنتها لحكمة قوية وهي حسم أسباب النزاع بين الأقرباء المورثين، لأن القريب الممنوع إذا علم أن منعه أتى من ناحيته الشرع اطمأنت نفسه ورضي بحكم الله ولا يكون كذلك إذا ترك الأمر في الميراث للناس يحكمون فيه أحكاما تختلف باختلاف أقطارهم وأزمانهم. فإن هذا يكون مصدر اضطراب وشقاق بعيد وهذا الاتجاه يتفق مع نظرة الاسلام إلى المال فالمال هو مال الله والانسان مستخلف فيه يقول تعالى: ﴿**آمنوا بالله ورسوله وانفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه فالذين آمنوا منكم وأنفقوا لهم أجر كبير**﴾[1]. ولهذا من العدل أن نتركه بعد الوفاة للمالك الحقيقي يصفه حيث شاءت حكمته[2].

خامسا: القواعد التي يقوم عليها استحقاق الميراث.

ويمكننا في ضوء ما تقره الآيات الثلاث التي فصلت أنصب الورثة، أن يبرز القواعد الآتية[3]:

1. **علاقة القرابة والزوجية:** والقرابة تشمل الولاءة "الاباء والابناء" وقرابة الاخوة بجهاتها الثلاث "الاشقاء والاخوة وللأم فقط" والزوجية وتشمل الزوج والزوجة، ومعروف أن الولاء يندرج تحت الرقابة من حيث أنه في حكمها فهو قرابة حكمية.
2. أنه لا اعتبار لوصفي الصغر والكبر في الميراث بحال، ولا في أصل الاستحقاق ولا في مقدار النصيب الموروث، أما وصفا الذكور والأنوثة، فلا اعتبار لهما في أصل الاستحقاق وإن كان لهما اعتبار في مقدار النصيب المستحق في كثير من الحالات.
3. أن الأصول والفروع "الآباء والأبناء لا يستطيعون بأي حال فهم لا يحرمون من الميراث حجب حرمان، وإن كانت أنصابهم قد تنقص بسبب وجود غيرهم معهم.

---

[1]. سورة الحديد الآية 07.

[2]. عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص ص81– 82.

[3]. محمد محمود الشافعي، أحكام المواريث والوصايا والوقف في الشريعة الاسلامية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، 2009، ص11.

4. أن كل ترتيب يدلي إلى الميت بوارث لا يرث معه فالأخ لا يرث مع وجود الأب لأنه يدلي إلى الميت بواسطة هذا الأب، وابن الابن لا يرث مع وجود الابن لأنه يدلي إلى الميت به. غير أن لهذه القاعدة استثناء هو الإخوة الأم، فإنهم يرثون مع الأم بالرغم من أنهم يدلون إلى الميت بها.
5. أن ديون الميت ووصاياه مقدمة على تقسيم التركة وقد ضاعفت الآيات اهتمامها بهذا الأمر فأكدته في أربعة موانع بعبارة تكاد تكون واحدة هي قوله تعالى: ﴿**من بعد وصية يوصي بها أو دين**﴾[1].
6. أن الضرار محرم على المورث فليس له أن يوصي لمن ليس محتاجا للوصية وليس له أن يقرر بدين ليس ثابتا عليه قاصدا في الحالتين الأضرار بوراثته المحتاجين إلى ماله، وهذا المبدأ يقرره قوله تعالى: ﴿**غير مضار**﴾ فقد ذكره قيدا في الوصية والدين ومن أجل هذا حدد عليه الصلاة والسلام الوصية الجائزة في حديث سعد بن أبي وقاص بثلث التركة وعقب على هذا التحديد بقوله: **(والثلث الكبير)** ثم علل بقوله: **(إنك أن تذر ورثتك أغنياء خير من أن تدعهم عالة يتكففون الناس)**[2].
7. أنه عند اجتماع ذكر وأنثى متساويين في جهة القرابة، وفي درجتها وفي قوتها كابن وبنت وأخ وأخت شقيقين ولأب فإن الذكر يستحق مثل نصيب الانثيين[3].

سادسا: الاصول التي بني عليها قانون الميراث.

يقوم قانون الميراث على قواعد واسس يمكن حصرها في الآتي[4]:

1. **القرابة مع اعتبار درجتها وحاجة الغريب:** فالإسلام يلاحظ في توزيعه للتركة درجة قرابة الوارث من موروثه، فيعطي الميراث أو النصيب الاكبر للأقرب فالأقرب، ففروع الميت مقدمون على أصوله، وأصوله مقدمون على سائر عصبته واخوته والعمومة، وسنوضح ذلك من خلال الكلام على الوارثين.

- ويلاحظ الاسلام كذلك مظنة حاجة الاقارب ولهذا لم يحرم المرأة والطفل من الميراث مخالفا لما كان عليه الحال عند العرب في الجاهلية؛ حيث كانوا لا يورثون المرأة والاولاد الصغار لأنهم لا يقاتلون العدو ولا يحرزون الغنيمة.
- ومن ناحيه أخرى ولأجل هذه الحاجة رأى الاسلام عدم تسوية المرأة بالرجل فأعطاها نصف نصيبه، لان الرجل عليه من التكاليف المادية والأسرية ما ليس على المرأة.

---

[1]. سورة النساء، الآية 12.

[2]. محمد محمود الشافعي، مرجع سابق، ص11.

[3]. نفس المرجع، ص12.

[4]. محمد يوسف عمرو، مرجع سابق، ص25.

2. **العشرة:** جعل الاسلام من صاحب الميت ومشاركه حياته نصيبا من الميراث "الزوج والزوجة".
3. **النصر والولاية:** تبنى هذا الاصل حرمان القاتل من الميراث ولو كان أقرب الناس الى المورث، ومنع التوارث بين المسلم وغير المسلم، ولو كان احدهما ابنا للآخر كما لا يتوارث غير المسلمين اذا اختلفت الدار وكان بعضهم يستحل قتال الاخر لانعدام النصرة ان يتوارث المسلمون مهما اختلفت ديارهم. ابنى عليه جعل الولاء سواء كان ولاء عتاقة أم ولاء موالاة سببا من أسباب الإرث، كما سنعرف ذلك لاحقا لان رابطة الولائي تقوم على التناصر.
4. **توزيع التركة على اكبر عدد ممكن من الوارثين:** نظام التوريث في الاسلام يمنع من تجمع الثروة في يد شخص واحد، لأنه يوزع تركة المتوفي بين المستحقين بالعدل فاذا ترك الميت مالا كثيرا توزعه ورثته وقلما يؤول الى شخص واحد.
5. **كونه إجباريا:** جعل الاسلام الوراثة في ثلثي التركة امرا اجباريا لا دخل فيه لإرادة الوارث ولا المورث، فالمال ينتقل من ملك الموروث الى الوارث من غير حاجة الى رضا هذا أو ذاك وليس للإنسان أن يوزع تركته إلى رضا هذا أو ذاك وليس للإنسان ان يوزع تركته كما يشاء، ولا ان يحرم وارثا من نصيبه.
6. **الاعتبارات السياسية:** وهي تهدف الى المصلحة العليا للدولة الإسلامية الناشئة بقوله تعالى: **(والذين آمنوا ولم يهاجروا ما لكم من ولايتهم من شيء حتى يهاجروا فإن استنصروكم في الدين فعليكم النصر إلا على قوم بينكم وبينهم ميثاق والله بما تعملون بصير)**[1]. فقد جعلت الآية الهجرة الى المجتمع الاسلامي سبب أساسي للميراث ومن أجل تقوية الروابط الاجتماعية والاقتصادية في المجتمع الاسلامي الوليد قررت النصوص القرآنية أن تكون ولاية الارث متبادلة بين الذين امنوا وهاجروا وجاهدوا بأموالهم وانفسهم في سبيل الله والذين اوو ونصروا اي المهاجرين والانصار، وبالتالي مؤاخاة الرسول بين افراد كل هاتين الطائفتين سببا من اسباب الارث[2].
7. **الاعتبارات الاقتصادية:** وهي تتمثل في تشجيع الملكية الفردية وتشجيع المحافظة عليها استغلالا لعاطفه الأبوة والقرابة، حيث لا يجد الانسان نتيجة كفاحه وجهده في حياته تنتقل الى ابنائه وبناته ووالداه واخوته واخواته، وكل هؤلاء ليسوا الا امتدادا للملكية الخاصة.
8. **الاعتبار الأخلاقي:** ويدل ذلك قول الرسول الكريم صلى الله عليه وسلم: **(لان تدع ورثتك اغنياء خير من أن تتركهم عالة يتكلفون الناس اعطوهم أم منعوهم)**، كما نلاحظ ايضا أن مضمون الأسرة في النصوص القرآنية تختلف عن مضمونها في القانون الفرنسي إذ أن هذه النصوص نظرت الى تكوين

[1]. سورة الانفال، الآية 72.

[2]. محمد يوسف عمرو، مرجع سابق، ص27.

الأسرة الطبيعية منذ البداية والذي يبدأ بالزوج والزوجة والاولاد والوالدين والإخوة والاخوات، فالزوج والزوجة هم الاساس الحقيقي والفعلي للأسرة لذلك اعطيت نصيبهما في الميراث من اول بداية هذا التنظيم القانوني للميراث ومن الدرجة الاولى، حيث لا يمكن حجبهما حجب حرمان، وما حجب النقصان الا لتحقيق العدالة في التوزيع بالنسبة لأولادهما بجانبهما.

وتجلت هذه النظرة الطبيعية للأسرة في تحريم التبني واستبعاده من الأسرة كما سبق ان ذكرنا وان كان المشرع الاسلامي لم يهمل هؤلاء الذين كانوا قد دخلوا الأسرة من قبل، حيث اجاز اساء لهم في قوله تعالى: (والذين عقدت ايمانكم فاتوهم نصيبهم)[1].

كما أن النصوص القرآنية حرصت على اعتبار الأسرة الشرعية واستبعدت الاولاد الغير الشرعيين وذلك انطلاقا من نظرتها الى تحريم الزنا، ونلتمس في هذا التنظيم القرآني في الموازنة الدقيقة بين مبدئين لازمين للنمو الاجتماعي والاقتصادي[2]:

- مبدأ المحافظة على الذرية والاولاد باعتبارها الامتداد الطبيعي للأسرة عن طريق فرض الفروض لها، وحتى لا يكونوا عاله على المجتمع.
- مبدأ حرية الفرد في أن يترف فيما يملكه حيث اباحت له الوصية والهبة وان يجامل من يريد ان يجامله في حياته وبعد مماته.

9. **الاعتبار الاجتماعي:** لقد اعطت النصوص القرآنية بعدا اجتماعيا بالنسبة لتوزيع الثروة الميراثية من جهتين[3]:

- **الجهة الاولى:** تظهر في قوله تعالى مخاطبا المؤمن الذي عنده مال قبل موته وقبل ارثه: قال تعالى: (كتب عليكم اذا حضر أحدكم الموت إن ترك خيرا الوصية للوالدين والاقربين بالمعروف حقا على المتقين)[4].

فأعطت لهذا المؤمن ان يستجيب لرغباته لكن دون ان يجور على الوالدين والاقربين اذ لهم حق فيما يملك، ولذلك عليه ان يؤخذ في اعتباره الوصية لهم بالمعروف اذا اراد ان يكون تقيا.

---

[1]. سورة النساء، الآية 33

[2]. محمد يوسف عمرو، مرجع سابق، ص28.

[3]. نفس المرجع، ص29.

[4]. سورة البقرة، الآية 180

- **الجهة الثانية:** تظهر في قوله تعالى: **(واذا حضر القسمة أولوا القربى واليتامى والمساكين فارزقوهم منه وقولوا لهم قولا معروفا)**[1]. هذه الآية يحقق نوعا من العدالة الاجتماعية ويشيع روح اجتماعية سليمة بعيدة عن احقاد الذين قد يشعرون بالحرمان.

سابعا: موانع الميراث.

1. **القتل:** اتفق جمهور الفقهاء ان قتل الوارث لموروثه مانع من الارث لعدة وجوه أهمها[2]:

أ. عن النبي عليه الصلاة والسلام انه قال: **(ليس للقاتل ميراث)**.

ب. أن القاتل تعجل ميراث من قتله والقاعدة الفقهية المشهورة تقول: من استعجل الشيء قبل اوانه عوقب بحرمانه.

ج. أن القتل جريمة، والميراث نعمة، ولا يجوز أن تكون الجريمة سببا للنعمة، لان ذلك مخالف لمقاصد الشرع الشريف، ومع أن الفقهاء اتفقوا على أن القتل مانع، إلا أنهم اختلفوا في طبيعة القتل المانع الى عدة مذاهب.

- ذهب الحنفية إلى ان كل قتل اوجب القصاص وهو القتل العمد العدواني واوجب الكفارة وهو شبه العمد أو الخطأ وما جرى مجرى الخطأ فانه يمنع الميراث إذا كان مباشره، أما كل قتل لا يوجب قصصا أو كفارة أو كان بسبب أو بحق أو كان القاتل صبيا أو مجنونا فلا يمنع من الميراث.
- ذهب المالكية إلى أن القتل العمد العدواني مباشرة أو تسببا، هو الذي يمنع الميراث، حتى لو كان القاتل صبيا أو مجنونا، أما اذا كان القتل خطأ أو عمدا لم يرث القاتل من والديه ان وجبت ويرث من المال الذي كان المقتول يملكه.
- ذهب الشافعية الى ان القتل بكل انواعه مانع من الارث سواء كان بحق ام بغير حق، عمدا أو خطا مباشرا ام تسببا عاقلا كان القاتل ام مجنونا، بالغا ام صبيا.
- ذهب الحنابلة الى ان القتل المانع من الارث هو القتل بغير حق، وهو المضمون بقوة أو دية أو كفاره، فالعمد وشبه العمد والخطأ وما جرى مجرى الخطأ وسواء كان القتل مباشرة كم تسببا أو كان القاتل مكلفا أم غير مكلف، اما القتل قصاصا أو حدا، أو دفاعا عن النفس فلا يمنع من الميراث.

2. **الرق:** هو عجز حكمي يقوم بالشخص فيمنعه من الارث وهو مانع من الجانبين (جانب الرقيق؛ جانب القربية) فلا يرث الرقيق ولا يورث والمنع ليس لذات الرقيق بل لأنه ليس اهلا للتملك، اذ انه لا يملك نفسه فكيف يتملك بالإرث، وهذا المانع قد زال منذ امد بعيد.

---

[1]. سورة النساء الآية 18

[2]. محمود عبد الله بخيت، الوسيط في فقه المواريث، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005، ص30.

3. **اختلاف الدين:** اتفق الفقهاء على ان المسلم لا يرث الكافر، وان الكافر لا يرث المسلم، لجند الصحيحين: (لا يرث المسلم الكافر ولا الكافر المسلم) لان التوارث مبني على التناصر والولاية؛ ولا يتحقق ذلك مع اختلاف العقيدة والعبرة بكونه مسلما او كافرا وقت وفاة المورث، فلو مات شخص وفي ورثته كافر فاسلم بعد الوفة وقبل قسمة التركة فانه لا يرث عند جمهور الفقهاء، وقال الحنابلة انه اذا اسلم الكافر ولو كان مرتدا قبل قسمه التركة فإنه يرث ترغيبا له في الاسلام، ولو اسلم قبل قسمه بعضها ورث فيما بقي، ويرث عندهم المسلم من عتيقه الكافر ومن عتيقه المسلم، اما توريث غير المسلمين بعضهم من بعض فانه لا خلاف بين الفقهاء على انهم يتوارثون اذا كانت مللهم واحدة، ولكن اذا اختلفت مللهم فللفقهاء أقوال[1]:

- **الاول:** قول جمهور الفقهاء وهم الحنفية والشافعية وداوود الظاهري ورواية عن احمد وهو أنهم يتوارثون لان الكفر مله واحده لقوله تعالى: **(والذين كفروا بعضهم اولياء بعض)**[2]. فيرث النصراني قريبه اليهودي اول المجوسي أو الوثني.
- **الثاني:** قول المالكية والليث ابن سعد وعطاء ورواية عن الحنابلة وهو ان اليهودية ملة والنصرانية ملة وما عاداه ملة فلا يرث اليهودي النصراني ولا النصراني اليهودي، اما غيرهم فيتوارثون.
- **الثالث:** قول الحنابلة وطائفه من اهل المدينة واهل البصرة وهو انه مانع من موانع الارث.

4. **الردة:** الردة هي الرجوع عن الدين الاسلامي الى الكفر سواء بالنية أو بالفعل أم بالقول، سواء قاله استهزاء او عامدا او اعتقاد مرتد؛ والراجع عن دين الاسلام الى الكفر ويرى العلماء ان المرتد يستتاب يمهل ثلاثة ايام، فان عاد الى الاسلام فيها ونعمة والا قتل لقوله صلى الله عليه وسلم: **(من بدل دينه فاقتلوه)**. وأما المرتدة فإنها تقتل عند الجمهور والحنفية تحبس حتى تتوب او تموت، واتفق الفقهاء على ان المرتد لا يرث غيره مطلقا مسلما كان المورث او كافرا أو مرتدا مثله، قال ابن قدامى: (لا نعلم خلافا بين اهل العلم في ان المرتد لا يرث احدا، وهذا قول مالك الشافعي واصحاب الراي ولا نعلم عن غيرهم خلافهم)، اما اذا مات المرتد او قتل او لحق بدار الحرب فقد اختلف الفقهاء في ميراث غيره منه، حيث ذهب[3]:

- أبو حنيفة إلى ان ما اكتسبه في اسلامه ينتقل الى ورثته المسلمين، وما اكتسبه بعد ردته يكون فنيئا يوضع في بيت المال، اما المرتدة فما لها لورثتها المسلمين بلا فرق بين ما اكتسبته حالة اسلامها او حالة ردتها.

---

[1]. محمود عبد الله بخيت، مرجع سابق، ص ص31– 32.

[2]. سورة الأنفال، الآية 73.

[3]. محمود عبد الله بخيت، مرجع سابق، ص ص32– 33.

- ذهب الصاحبان ابو يوسف ومحمد الى ان مال المرتد كله لورثته المسلمين لا فرق في ذلك بينما اكتسب حال اسلامه اوحال ردته.
- ذهب المالكية والشافعية والحنابلة إلى أن حال المرتد لا يرثه احد، ويكون فنيئا للمسلمين يوضع في بيت المال سواء اكتسبه قبل الردة او بعدها.
- ذهب داوود الظاهري ورواية عن احمد ان مال المرتد يكون لأهل دينه الذي اختاره ان كان منهم من يرثه، والا فهو يوضع في بيت المال.

5. **اختلاف الدار:** هذا المانع خاص بغير المسلمين لان ديار الاسلام واحدة لو اختلفت حكوماتهم وزعماتهم لان حكم الاسلامي يجمعهم، والمراد باختلاف الدار ان يكون لكل النورس والوارث دار، تختلف عن الاخرى منعة وسلطانا وانقطعت العصمة بينهما بحيث تستغل كل واحدة قتال الاخرى[1].

أما إذا كان بينهما تعاون وتحالف ثبت التوارث بين افرادهما لوجود النصرة، واختلاف الدار أما أن يكون حقيقة وحكما كالحربي والذمي وكالحربيين من دارين مختلفين لان الدارين تختلفان حقيقة وحكما، واما ان يكون حقيقه فقط كالمستأمن في دارنا والحربي في دارهم فان الدار وان اختلفت حقيقة لكن المستأمن من اهل الدار حكما واما ان يكون حكما فقط، كالذمي والمستأمن في دارنا وان كانت واحدة حقيقية الا انها مختلفة حكما، لان المستأمن من دار الحرب حكما، لتمكنه من الرجوع اليها، وقد اختلف الفقهاء في اختلاف الدار كمانع من موانع الارث بين غير المسلمين.

فذهب الحنفية والشافعية في الراجع عندهم الى ان اختلاف الدار مانع من موانع الارث في حالتين[2]:

- إذا كان الاختلاف حقيقه وحكما كان يموت ذمي في دار الاسلام وله قريب في دار الحرب.
- إذا كان الاختلاف حكما فقط كان يموت مستأمن في دار الاسلام وله قريب ذمي فيها.

ذهب المالكية والحنابلة والجعفريين والشافعية في قول أن: اختلاف الدار غير مانع من موانع الإرث بين غير المسلمين. هذه موانع الارث وما عداها لا يعد مانعا، ابن العابدين الحنفي: وفي الحقيقة الموانع خمسة كما علم ذلك بالاستقراء الشرعي وما زاد في تسميته مانعا مجاز، لأن انتفاء معه ليس لوجود مانع بالانتفاء الشروط أو السبب، وقال الصاوي المالكي: الموانع الحقيقية ثلاثة: الرق، القتل، واختلاف الدين، وأما ما يزيد عليها فهي عدم شروط[3].

---

[1]. محمود عبد الله بخيت، مرجع سابق، ص35.

[2]. نفس المرجع، ص ص34– 35.

[3]. نفس المرجع، ص35.

الفصل الثالث:

النـــزاع العقـــاري

أولا: مفهوم العقار وأهميته.

1. مفهوم العقار:

أ. **لـــــــغة:** العقار بالفتح مخففا، الأرض والضياع والنخل، ويقال في البيت عقار حسن أي متاع وأداة ويقال عقار البيت المصون من متاعه الذي لا يبتذل ورجل معقر، كثير العقار وفي لسان العرب العقار المنزل والضيعة يقال: ماله دار ولا عقار وخص بعضهم بالعقار النخل، ويقال للنخل خاصة من بيت المال عقار[1].

وقيل العقار بالفتح الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك والمعقر الرجل الكثير العقار، قالت أم سلمة لعائشة رضي الله عنهما عن خروجهما إلى البصرة سكن الله عقيراك تصحو بها، أي أسكنه الله بيتك، وعقارك وسترك فيه فلا تبرزيه، قال إن الأثير وهو اسم مصغر مشتق من عقر الدار قال الزمخشري: كأنهما تصغير القرى على فعلي، من عقر إذا بقي مكانه لا يتقدم ولا يتأخر فزعا أو خللا[2].

وأصله من عقرت به، إذا أطلقت حسبه كأنك عقرت فبقي لا يقدر على البراج وأرادت بها نفسها أي سكني نفسك التي حقها أن تلزم مكانها ولا تبرز إلى الصحراء.

والعقار هو: "الضيعة والنخل والأرض ونحوه يقال ماله دار ولا عقار، وقيل في المصباح المنير 2/ 421: العقار كل ملك له أصل ثابت كالدار والنخل"[3].

ب. **اصطلاحا:** العقار هو الأرض ويطلقون على الغراس والبناء عقارا بالتبع فإذا انفصلت فليست عقارا قال في كشاف القناع: "ولا شفعة فيما ليس بعقار كشجر وصيوان وبناء مفرد عن الأرض"[4].

والعقار يطلق على: "البناء والشجر كما يطلق على الأراضي ولعل الراجع الثاني لنه يشمل البناء والغراس لأنه يوافق أهل السنة واللغة"[5].

---

[1]. إلفات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص182.

[2]. نفس المرجع، ص182.

[3]. سيف بن عبد الله التركي، الفصل في المنازعات العقارية وفقا للأنظمة السعودية، المجلة العربية للنشر العلمي، العدد 12، 1440هـ/ 2019م، ص 237.

[4]. إبراهيم بن ناصر السياري، النزاعات العقارية وطرق حلها، د. دون بلد، دون دار نشر، 1435هـ، ص05.

[5]. نفس المرجع، ص05.

ج. **العقار حسب الموضوع:** ورد في المادة 684 من قانون المدني الجزائري: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"[1].

د. **العقار نظاما:** هو الأملاك المبنية والأرض المشجرة والعرصات والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق[2].

ه. **العقار في الشريعة الاسلامية:**

- **عند الحنابلة:** العقار هو الأرض، ويطلقون على الغراس والبناء عقارا بالتبع فإذا انفصلت فليس عقارا قال في كشاف القناع (فيما ليس بعقار كشجر وحيوان وبناء مفرد على الأرض).
- **عند المالكية:** العقار يطلق على البناء والشجر كما يطلق على الأراضي.
- **عند الشافعية:** نفس المعنى، ولعل الراجح الثاني لأنه يشمل البناء والغراس لنه يوافق أهل السنة واللغة.

و. **العقار نظاما:** هو الأملاك المبنية والأرض المشجرة والعرصات والمياه وكل ما يتفرغ عن ذلك من حقوق[3].

ز. **العقار في التشريع الجزائري:**

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "كل شيء مستقر يجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهي عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"[4].

عرفه الأستاذ حامد مصطفى بأنه: "كل شيء مستقر وثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف". وقد عرفته مجلة العقار وسمته غير المنقول بأنه: "ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر"، وعرفه مرشد الحيران بأنه: "كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله أو تحويله من خلال هذه المادة يتضح بأن العقار يقسم إلى نوعين: عقار بطبيعته وعقار بالتخصيص، فالعقار بطبيعته يشمل الأرض والبناء والجسور والأشجار والبنايات المتصلة بالأرض مهما صغرت، ومن هذه العقارات ما هو مستقر ثابت في أصل خلقه كالأرض والمحجر والبركة ومنها ما حاز الاستقرار والثبات بفعل الانسان كالمجاري والأبنية والسدود"[5].

---

[1]. العايب ريمة، النظام القانوني للعقار الاستثماري محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، ص05.

[2]. إبراهيم بن ناصر السياري، مرجع سابق، ص05.

[3]. سيف بن عبد الله التركي، مرجع سابق، ص238.

[4]. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 34/ 14/ 2012م، ص09.

[5]. نفس المرجع، ص10.

2. أهمية العقار:

ترجع أهمية العقار إلى ماله من قيمة قانونية واقتصادية جعلت منه محلا للدراسات القانونية والاقتصادية، ويمكن القول أن أهمية العقار لها جذورها التاريخية تعود للقدم؛ أين كان يعتبر المنقول تافه القيمة والعقار يعد شيئا نفيسا وقيما كالأرض التي كانت تعد دعامة للثروة الاقتصادية أما في الوقت الحالي فإن أهمية العقار لا تزال لها ذات القيمة بالرغم من أن هناك بعض المنقولات التي أحاطها القانون بضمانات العقار، فالعقار يعد دعامة وركيزة اساسية في الرصيد الاقتصادي لأي دولة أو صاحب ملك، بالنسبة للملكية الخاصة سواء على مستوى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين كالمؤسسات والجمعيات والبلديات وغيرها من أشخاص القانون الخاص أو العام والمهتمة بالعقار والملكية العقارية والاستثمار والتعامل فيه[1].

مما جعل القانون يمنع انتقال الملكية العقارية إلا بشروط شكلية معينة كالتسجيل والإشهار في المحافظة العقارية والحصول على شهادة الملكية العقارية وتسجيل كل الحقوق العقارية وعدم التساهل في نقل هذه الملكية حفاظا على الثروة العقارية، ومنع الأجانب من التسلط عليها وتملك العقار والسيطرة على النشاط العقاري والاقتصادي في أي دولة من الدول وحيازة مختلف الثروات واستعمالها لوسائل القهر والسيطرة والتغلب على الغير[2].

الأهمية الاقتصادية للعقار:

- العقار مهم في دخل الدول ففي المملكة العربية السعودية يشكل العقار 12% من الدخل الوطني، وارتفعت نسبة مساهمة العقار في الناتج المحلي من 41.7 مليار ريال عام 2000م إلى أكثر من 54.5 مليار ريال عام 2005م.
- ازدياد حجم الاستثمار العقاري في العام خصوصا في الخليج لكثرة السيولة وبلغ حجم الاستثمار في المشروعات العقارية في دول الخليج إلى 90 مليار دولار، وتستحوذ المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة على 80% منها؛ وحجم الإيجارات في مدينة الرياض وحدها سنة 2004م كان أكثر من 04 مليار ريال وبلغ حجم المشاريع العقارية في الشرق الأوسط تريليون دولار أمريكي منها ما يقارب 100 مليار تمثل نشاط الأموال الخليجية في شمال إفريقيا[3].

---

[1]. منصوري هدى، هبة العقار في التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص21.

[2]. نفس المرجع، ص21.

[3]. سيف بن عبد الله التركي، مرجع سابق، ص240.

- النمو السكاني الحاصل في العالم وبالذات في دول الخليج فيقدر وصول سكان المملكة عام 2020م إلى 35 مليون نسمة بمعدل 3.5% وهذا يعني أن المملكة بحاجة إلى 4.3 مليون وحدة سكنية خلال العشر سنوات القادمة.
- فتح باب العمرة على مدار السنة وتوافد المعتمرين والزوار أظهر الحاجة إلى مشاريع عقارية ووحدات سكنية؛ حيث أن الأشغال في العشر الأواخر من رمضان في مكة والمدينة المنورة كانت بنسبة 100% ووصلت نسبة الإيجارات عام 1425هـ إلى 400 مليون دولار بل إن الغرفة الواحدة أجرت لليلة الواحدة بمبلغ 49 ألف ريال سعودي.
- ارتفاع نشاط المساهمات العقارية التي تعرض للجمهور وتجمع فيها أموال المساهمين وقد بلغ حجم المساهمات العقارية الغير مرخصة في المملكة 33 مليار ريال سعودي[1].

ثانيا: أنواع العقار وخصائصه.

1. أنواع العقار:

ينقسم إلى ثلاثة أنواع وهي:

- **العقار بطبيعته:** هو الشيء المادي الذي يكون له بالنظر إلى كيانه موقع ثابت غير مستقل، ويدخل في هذا الأرض التي هي أصل العقار، ما يتصل بها ويرتبط بها على وجه الاستقرار من مباني وبنايات وأشجار وهذا ما أوجهته الفقرة الاولى من المادة 683 حيث اشترطت في العقار الثابت الاستقرار وعدم إمكانية النقل دون تلف؛ والعقار بطبيعته ينقسم الى ثلاثة أنواع: الارض، البنايات، المنشآت[2].
- **العقار تبعا لموضوعه:** مؤدى هذا النوع من العقارات هو ورد الحق على عقار، فجميع الحقوق العينية سواء كانت أصلية، حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، السكن أو كانت بتبعيه كالرهن الرسمي، الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز تعتبر كلها عقارات إذا كانت واردة على عقار بمعنى جميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية تعتبر عقارا، إذا كان موضوعها عقارا وهذا ما نصت عليه المادة 684 حيث عرفت العقار حسب موضوعه بقولها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عين يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، ذلك كل دعوى بحق عيني على عقار"[3].

---

[1]. سيف بن عبد الله التركي، مرجع سابق، ص241.

[2]. مقالتي ميمونة، النظام القانوني للعقار الاستثماري، محاضرات ألقيت وقدمت إلى طلبة سنة ثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2018/ 2019، ص04.

[3]. نفس المرجع، ص05.

- **العقار بالتخصيص أو العقار الصوري:** حسب تعريف المادة 683 من القانون المدني الجزائري هو: "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، فهو على هذه الحالة يعتبر بطبعه شيئا منقولا، ولكنه صار بحكم العقار بسبب تخصيصه لخدمته رغبة من المالك؛ هنا متمما لمنفعته مثال ذلك: الجرار المخصص لخدمة العقار الفلاحي والذي جعل صاحبه في خدمة هذا العقار لينظر إليه بمنظور التبعية إليه، ما دام بالأرض ويأخذ حكم العقار بالتخصيص[1].

2. خصائص العقار:

من خلال نص المادة 683 من القانون المدني يتضح أن للعقار عدة صفات وخصائص تميزه عن غيره من الأشياء المادية المشابهة كالمنقول وتقتصر على صفتين فقط للعقار يتميز بها وهما أنه مادي وصفة الثبات والاستقرار.

- **أنه كل شيء مادي:** والمقصود بذلك أن العقار شيء مادي ملموس له كيانه وذاتيته في الوجود، لذا أمكن أن يكون محلا لحقوق عينية، ويخرج بالطبع من حيز الاشياء المادية الملموسة المميزة للعقار الاشياء المعنوية والمادية المخالصة للعقار كالديون والحقوق المالية.
- **صلة الثبات والاستقرار:** أنه شيء ثابت ومستقر وهي أهم خاصية تميز العقار عن غيره من الاشياء المادية المشابهة له مثل المنقول، فالثبات والاستقرار ميزتان ملتصقتان بالعقار، وبزوالهما وانعدامهما يتحول العقار إلى منقول وهاتان الصفتان أهم العوامل والخصائص التي جعلت العقار يتفرد بمفهوم خاص ونظام قانوني مستقل ومحدد ومرتب لأثاره، ويستوي في ذلك أن يكون الشيء العقار قد اكتسب الثابت من أصل خلقه كالأرض أم كان ذلك بصنع صانع؛ كما هو الحال في المباني والعمارات والمنشئات القيمة والمعتبرة عقارا لأنها لا تتحول ولا تنتقل ولا تتغير أجزائها وانفصال بعضها عن بعض[2].

ثالثا: العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص

للعقار بالتخصيص وبطبيعته فروق جوهرية من حيث طبيعة الشيء ذاته، غير أنه بالرغم من أن ذلك ينطبق عليهما نفس الحكم عندما يسعى الدائن إلى مباشرة إجراءات التنفيذ على أموال المدين صاحب العقار بطبيعته، إذ يدخل المال المنقول في حكم العقار في الأساس ولا يمكن مباشرة إجراءات التنفيذ على العموم عليها وعلى انفراد من العقار الذي وضع في خدمته[3].

فالعقار بالتخصيص يأخذ حكم العقار بطبيعته من حيث مباشرة إجراءات الحجز، فآلة الحرث والحصاد مثلا تعتبر مالا منقولا بطبعها والأساس فيها إمكانية نقلها من مكان إلى آخر دون أن تتعرض

---

[1]. مقالتي ميمونة، مرجع سابق، ص05.

[2]. منصوري هدى، مرجع سابق، ص ص20- 21.

[3]. مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص11.

للتلف ولعدم ثبوتها واستقرارها بالأرض، إلا أن تخصيصها كذمة ومنفعة للأرض يجعلها عقارا بالتخصيص، أي كأنها عقار ينطبق عليه حكم المادة 683 السابقة الذكر، ويدخل هذا المال ضمن إجراءات الحجز العقاري وينفذ عليها في آن واحد مع العقار بطبيعته، نفس الشيء يقال بالنسبة لمن كان بيده حق عيني تبعي على العقار الذي يرتبه عقد الرهن، فالأموال المنقولة المخصصة لخدمة عقار تتبع حكم العقار بطبيعته بالرغم من أن بطاقة العقار لا تبين بوضوح وجود أموال منقولة في خدمة الأرض والتي يسري عليها عقد الرهن وتلحق الأموال المنقولة الموضوعة في خدمتهم بما يصدر علة العقار من حجز عقاري بعد قيده بالمحافظة العقارية إشهارا له. والعقار بالتخصيص إذن باعتباره يخدم العقار يعتبر عقارا مثله، وينطبق أحكام العقار بطبيعته على الأموال المنقولة المخصصة مع أنها تعتبر أموالا منقولة بطبيعتها[1].

رابعا: مزايا العقار عن غيره من الأموال

- أن العقار من التجارة التي لا يدخلها الربا في الغالب فتدخله البركة وبركة العقار ظاهرة عبر التاريخ.
- أجاز بصفة العلماء بيع العقار قبل قبضه بمكان باقي الأموال.
- ثبوت الشفعة دون غيره من الأموال عند الجمهور.
- جواز وقته وهذا بالإجماع.
- أن العقار وأن ملكه الإنسان ملكا خاصا إلا أنه قد تتعلق به حقوق الغير من الدائنين كالرهن والامتياز[2].

خامسا: موقف النظام القانوني للنزاع العقاري في التشريع الجزائري

جاءت المنظومة التشريعية في نظام الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في بلادنا بمفهوم مخالف لما سبق ذكره بحيث جعل إشهار التصرفات الواردة على الأملاك والحقوق العقارية بالمحافظة العقارية أساسا جوهريا لوجودها القانوني.

فالإشهار العقاري يعتبر مصدر الحق العيني العقاري، ولا يمكن إخضاع أي تصرف عقاري على مستوى إدارة الشهر العقاري إلا إذا كان مفرغا في قالب رسمي وتشير المادة 61 من المرسوم 76/ 63 المؤرخ في: 25 مارس 1976م المتضمن تأسيس السجل العقاري على أن كل عقد موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي.

ويفهم منها أن العقد الذي يتخلف فيه الوصف الرسمي بتدخل يد الموثق في تحرير العقد، يقع على المحافظ العقاري مانع قانوني على مواصلة إجراءات الاشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية

[1]. مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص12.

[2]. ابراهيم بن ناصر السياري، مرجع سابق، ص10

التي يديرها وإذا حدث وأن خالف المحافظ العقاري القاعدة الرسمية يكون قد منح الوجود القانوني لمحاولة غير ثابتة، ويترتب عليه مسألة تأديبية ومدنية[1].

ومن بين القواعد التي هو مكلف بمراعاتها أيضا عند إقدامه على إشهار أي تصرف يرد على العقار أو حتى عيني عقاري إلى جانب القاعدة الرسمية المنصوص عليها في المادة 61 المشار إليها، ما أشارت إليه المادة 88 من المرسوم نفسه والمتعلقة بقاعدة الشهر المسبق، أي أنه يقع على المحافظ العقاري التزام بعدم إشهار أي تصرف وارد على عقار الا إذا كان الأصل الذي بني عليه هذا التصرف مشهرا باستثناء ما قررته المادة 89 المتعلقة بالسند الذي اكتسب تاريخيا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971م، وكذا بخصوص الإجراء الأول المتضمن شهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي بناء عليه يمنح دفاتر عقارية.

وسبق الإشارة إلى أن الاشهار العقاري بالمحافظة العقارية يشكل مصدر الحق العيني العقاري العيني بمثابة عربتها الناقلة للملكية العقارية[2].

وهو الذي يبين وجود الملكية والحقوق العينية العقارية القانونية، تؤكده النصوص التالية:

- المادة 793 من القانون المدني تنص على أن: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رتبت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"[3].
- المادة 12 من القانون رقم 70 91 -المؤرخ في: 15 ديسمبر 1970م المتعلق بتنظيم التوثيق التي تنص على أن " :زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق.
- المادة 324 من الأمر رقم 75/ 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م المتضمن التقنين المدني، ويوحي هذا النص أنه يوجد تناقض بينها مع المادة 793 المشار إليها لعدم الإشارة بها إلى ضرورة احترام قواعد الشهر العقاري. وأن القراءة البسيطة لمحتواها يوحي إلى أنه يكفي تحرير الموثق للعقد الرسمي حتى يكون صحيحا دون الحاجة إلى اشهاره بالمحافظة العقارية، غير أن هذا الغموض مردته سقوط وتناقض مصطلحات وتعابير استعملها المشرع الجزائري في مواضيع مختلفة يقصد

---

[1]. إبراهيم بن ناصر السياري، مرجع سابق، ص89.

[2]. نفس المرجع، ص90.

[3]. نفس المرجع، ص90.

فيها نفس المعنى كما هو الحال للشكل الرسمي الاشهار العقاري، مجموعة البطاقات العقارية ركن الشكل، التسجيل ..... وبصدور الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975م المذكور أعلاه، استعمل المشرع الجزائري مصطلح عدم الوجود مبينا بأن العقد الرسمي الذي لم يخضع للإشهار العقاري لا يولد أي حق غير عقاري يأخذ حالة عدم الوجود. واعتبر أن الاشهار العقاري وحده مصدر للحقوق العينية العقارية[1].

- وتشير المادة 16 من قانون الشهر العقاري الصادر بموجب الأمر رقم 74 -75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975م المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، فالإشهار العقاري هو الذي يمنح التصرف بوجوده القانوني والذي يعني عن أي تصرف آخر لإثبات هذا الوجود؛ ويعتبر العمل الذي يقوم به الموثق في إضفاء العقود بالوصف الرسمي لما يتلقن من تصريح من الأطراف المتعاقدة وكذا العقود التي يحررها مدير أملاك الدولة من الأعمال المتكاملة لنشأة الحقوق العقارية والتي تبقى بحاجة إلى ختم المحافظ العقاري حتى تفرض وجودها القانوني قائمة بصورة كاملة، ويقوم الموثق بعمل قانوني محض لكونه الشخص المؤهل لإعطاء الوصف الصحيح لما يعرضه عليه الأطراف المتعاقدة من موضوع[2].

أما ما يقوم به المحافظ العقاري فهو عمل إداري محض يتولى مراقبة مدى احترام العقد المقدم إليه للإشهار على مستوى الإدارة التي يديرها ذات اسم المحافظة العقارية لأحكام العقود؛ من حيث شرطيها الشخصي والعيني، دون أن يتعدى إلى إعطاء وصف آخر لما تلقاه الموثق من طلب المتعاقدين؛ أو أن يدخل عليه تعديل بالانقاص أو بالإضافة في بنود العقد[3].

سادسا: العقار في الشريعة الإسلامية

1. مبدأ الخلافة في الأرض:

قال الله تعالى: (وهوالذي جعلكم خلائف في الأرض)[4].

وقال تعالى أيضا: (هوالذي خلق لكم ما في الأرض جميعا)[5].

2. تنظيم أسباب التملك: الإرث، الإحياء، الوصية، العقود النافلة للملك كالبيع والشراء والهبة.

---

[1]. إبراهيم بن ناصر السياري، مرجع سابق، ص ص90- 91.

[2]. نفس المرجع، ص91.

[3]. نفس المرجع، ص92.

[4]. سورة الأنعام، الآية 10

[5]. سورة البقرة، الآية 29.

3. **الأمر بتوثيقه:** قال الله تعالى: **(يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه)**[1].
4. **تحريم الغصب:** بوب البخاري في صحيحه **(إثم من ظلم شيئا من الأرض)** وأورد في حديث: **(من ظلم من الأرض شيئا طوقه مع سبع أرضية)**[2]؛ وحديث **(من ظلم من الأرض قيد بشد قيده من سبع أرضين)**[3].
5. **رفع الضرر بالعقار:** ومن القواعد الفقهية الكبرى "**لا ضرر ولا ضرار**" ولذا رفعت الشريعة الضرر فشرعت الشفعة فيه دون غيره عند الجمهور؛ وقال العلامة ابن القيم في إعلام الموقعين 9212 ومن محاسن الشريعة وعدلها وقيامها بمصالح العباد ودورها بالشفعة[4].
6. **إثبات حق الارتفاق:** مثل المسيل والاحرام والطريق بما يحققه لصاحب العقار المصلحة ويرفع عنه الضرر.
7. **مشروعية الوقف:** حديث عمر لما أتى يستأمر التي هي في أرض خيبر قال: **(إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها)**[5]، والوقف له ضوابط وشروط في كتب الفقه.
8. **تقييد تملك العقار:** جاء الشرع بذلك مراعاة للمصالح وراء المفاسد ومن ذلك منع التملك للبعض[6].

سابعا: طرق حل المنازعات العقارية

إذا وجد عقار (عمارة، بيت، نخل) تحت يد شخص ثم ادعى شخص آخر أن هذا العقار ملكه فينبغي اتخاذ الإجراءات الآتية:

- وضع اليد يكون في موقف المدعى عليه.
- بعد تحديد الدعوى يتحقق هل على العقار صك، وهل هو مستوف للإجراءات ومدى سريانه مفعولة.
- لا بد من ذكر الحدود والاطوال والمساحات حتى يتميز العقار على غيره، ويستأنس بالمادة 229 ولوائحها.
- هل يصادق المدعى عليه على الدعوى أو ينكرها.
- إذا حكم في القضية التي ليس عليها صك تملك فيطبق في حقه الطرفين مضمون المادة رقم 234.[7]

---

[1]. سورة البقرة، الآية 212.

[2]. الامام البخاري رقم الحديث 1452.

[3]. الامام البخاري رقم الحديث 2453 ومسلم رقم الحديث 1612.

[4]. إبراهيم بن ناصر السياري، مرجع سابق، ص11.

[5]. الامام البخاري رقم الحديث 2772 ومسلم رقم الحديث 1632

[6]. إبراهيم بن ناصر السياري، مرجع سابق، ص12.

[7]. نفس المرجع، ص39.

ثامنا: طرق حل نزاعات الميراث والنزاع العقاري داخل الأسرة.

يعتبر الميراث أحد أهم العوامل المثيرة للصراع بين الأقارب والمؤدية إلى توتر العلاقات فيما بينهم وهو أيضا يعيد ترتيب العلاقات ويعطيها وجها آخر؛ فكما ذكرنا سابقا فإن وفاة الجد او الأب يؤدي إلى تغير العلاقات في العائلة الكبيرة بحيث لا تكون نفسها التي كانت عليها في الدار الكبيرة، وقد يؤدي الخلاف في الميراث إلى تراجع كبير في هذه العلاقات وإلى الشحن بين القرابة الدموية الواحدة؛ وما زال الميراث أحد المعضلات في العلاقات القرابية نظرا للمصالح الشخصية التي تحكمه والرغبة الفطرية في التملك دون النظر إلى أحقية الآخرين، فبعض المناطق تحتكم إلى العرف في تقسيم الميراث دون النظر إلى النصوص الشرعية والقانونية، وللعرف قوة أكبر من هذه النصوص، فبعض مناطق القبائل تمنع النساء من الميراث بدعوى أن المرأة المتزوجة إذا زارت بيت أهلها فإنه يصرف عليها من ميراث أبيها وبعض المناطق تتجاهل تماما من حقها في الميراث[1].

أما إذا وقفت المرأة بالمرصاد لحقها في الميراث كأن تلح على الحصول على نصيبها او تلجأ إلى الجماعة او العدالة فإن اهلها يقاطعونها تماما؛ ويعزلونها عن كل أشكال العلاقات القرابية باعتبارها امرأة انحرفت عن أصول أقاربها المباشرين؛ وكثيرا ما تحكم الميراث أهواء الأشخاص بسب عدم الالتزام بالنصوص التي فصلت في هذا الشأن وأزالت الغموض الذي فيه، وهناك الكثير من الأخطاء التي يرتكبها الآباء قبل وفاتهم ويرتكبها الأبناء بعد وفاة الآباء، وذلك لأسباب عدة منها عدم العدالة بين الأبناء بحيث يفضل الآباء بعض أبنائهم على البعض الآخر؛ فيورثونهم نصيبا أكثر من الثلث من أملاكهم وهذا ما يثير الصراع بعد وفاتهم؛ وهناك أيضا الرغبة في بقاء أملاك العائلة في الانحدار الذكوري والخوف من أن يتسرب شيء منها إلى الأصهار[2].

ويحدث هذا الخلل بعدة طرق كأن يكون أحد الأبناء أكثر تقربا للوالد وأكثر ابداءا للطاعة والرعاية له فيتنازل له الأب عن جزء من أملاكه بطريقة غير شرعية، كما يقدم بعض الآباء على معاقبة أحد الأبناء بالحرمان من الميراث لأنه كان مخالفا لأوامره عاصيا له. وبعضهم يقوم بنفسه بقسمة أملاكه على أبناءه في آخر حياته خوفا من أبنائه بعد وفاته؛ والحقيقة أن النصوص الشرعية لا تقر بهذا السلوك باعتبار أن الحقوق محددة شرعا ولكل نصيبه ذكرا وأنثى وأن الله قد حدد هذه القسمة وبين الحقوق فلماذا يقدم بعض الآباء على السلوك؟ فقد تميل عواطفهم إلى أحد الأبناء فيعطونه نصيبا أكثر من إخوته، وبعض الأبناء يستولي على بعض وسائل العمل أو الأرض أو المحلات التجارية لأنه كان يرعاها ويستعملها في حياة أبيه دون أي من الاخوة؛ فلماذا يحتج هؤلاء بعد الوفاة؟ وهو الذي بذل شبابه في رعايتها واستعمالها لهذا فهو حق له بالتقادم أحيانا ونظرا لحدة الخلاف فإن الأبناء يتركون كل شيء موقوفا دون أي حل فلا

[1]. ناصر قاسمي، سوسيولوجيا العائلة والتغير الاجتماعي، دار الكتاب الحديث، 1434هـ/ 2013م، ص119.

[2]. نفس المرجع، ص120.

يستعملونه ولا يبيعونه ولا يقتسمونه ولا يستفيدون من الميراث بأي شكل من الأشكال فيتركون العقارات والآلات تتآكل والأرض بورا إلى غير ذلك[1].

وبين الحين والآخر يثير الأبناء قضية الميراث فيحاولون ايجاد صيغة للتفاوض متأثرة بطبيعة العلاقات التي بينهم والمكانة التي يحتلها كل شخص في العائلة، ويتكل البعض ضد البعض الآخر على خلفية المصالح المشتركة والأعداء المشركين، فإذا اقترح بعضهم بيع الأرض فإن الآخرين يرفضون لأن الاقتراح خاطئ والحقيقة ان كل واحد يقرأ لعبة الآخر وحساباته لذا فالميراث يحي الخلافات السابقة ويقدم فرصة للانتقام من وضعيات سابقة، ويعيد تشكيل التحالفات، ويعيد نظام الصف إلى العلاقات العائلية ربما دون التوصل إلى حل يرضي الجميع[2].

ويمتد الصراع على الميراث إلى زوجات الأبناء وإلى الأحفاد فكل يدلي برأيه ويزيد في توتر العلاقات؛ وكلما تأجل الحل زاد تدخل أطراف أخرى وزاد من تعقد المشكل، ويطول الصراع لما يعتبر كل شخص نفسه مظلوما وصاحب حق لأنه قدم الكثير من التضحيات للعائلة، او أن الحلول المقترحة غير مرضية له؛ او أن كل طرف يتمسك برأيه، وتسوء العلاقة ويزداد الصراع إذا كانت القسمة غير عادلة أو اعتبارها البعض كذلك، بحيث يمس عدة أطراف منهم الأحفاد وزوجات الأبناء؛ ويطول المشكل ليكون مسلسلا يمتد لسنوات ويتمتع البعض بهذه المأساة العائلية من خلال إلحاق الضرر ببعضهم البعض، وربما تحاول الأم أن تتدخل إذا كانت على قيد الحياة فتكرس عدم العدالة بين الأبناء فتزيد من توتر تلك العلاقات[3].

والميراث من جهة يعيد بناء القوة الاقتصادية للأسرة النواتية وفيي نفس الوقت ليست القوة الاقتصادية للعائلة الممتدة ويضعف قوتها ويضعف أحد عناصر التضامن والتلاحم التي كانت تتمتع بها وتؤثر هذا الجانب يعني تأثر العلاقات الاجتماعية بأي شكل من الأشكال؛ ويعني نهاية دورة حياة العائلة وبداية مرحلة من مراحل دورة الأسرة النواتية التي هي نتاج تلك العائلة الممتدة؛ ويستمر هذا الوضع في انتظار وصول كل أسرة نواتية إلى هذه النهاية الحتمية[4].

---

[1]. ناصر قاسمي، مرجع سابق، ص120.

[2]. نفس المرجع، ص121.

[3]. نفس المرجع، ص121.

[4]. نفس المرجع، ص122.

الجانب الميداني

الفصل الرابع:

الإجراءات المنهجية والميدانية للدراسة

أولا: مجالات الدراسة.

تتضمن وتتجلى هذه الدراسة الراهنة إلى ثلاثة مجالات وهي:

1. المجال المكاني:

نقصد به تحديد المنطقة التي سوف نجري فيها الدراسة والتي كانت على مستوى بسكرة (حي البوخاري وزقاق بن رمضان) وهي عاصمة الولاية التي تقع في الناحية الجنوبية الشرقية التي تتربع على مساحة تقدر بـــ: 21509.80كلم^2 من الوطن تضم 33 بلدية و12 دائرة ويحدها من الشمال الشرقي ولاية خنشلة، والشمال الغربي ولاية المسيلة، والجنوب الشرقي ولاية الوادي؛ ومن الجنوب ولاية ورقلة.

2. المجال الزمني:

لقد تم إجراء الدراسة الميدانية عبر عدة مراحل متتالية فيما يلي:

- المرحلة الأولى: استغراق هذه الدراسة الميدانية مع مجمع البحث بداية من شهر أفريل للقيام بدراسة استطلاعية لكي يتم التعرف على عينة البحث (الأفراد).
- المرحلة الثانية: دامت حوالي 15 يوم في هذه المرحلة تم إعداد الاستمارة وتحكيمها من قبل بعض الأساتذة؛ من 16 إلى 18 أفريل 2023م وبعد ذلك تم توزيع الاستمارة.
- المرحلة الثالثة: دامت حوالي أسبوعين والتي قد تم فيها تفسير وتحليل النتائج المتحصل عليها.

3. المجال البشري:

طبيعة الموضوع هي التي تقوم بتحديد محل دراسته ومجتمع الدراسة وعليه فإن مجتمع دراسته يتمثل في الأفراد الذين يعانون من مشكل الميراث والنزاع العقاري وفي مواجهة صعوبة للحصول على العينة المطلوبة فقد تم اختيار العينة القصدية (مجتمع غير متجانس كما قد قمنا بالتوضيح للمبحوثين أن الإجابات التي يقومون بتقديمها سوف يتم استخدامها في البحث العلمي.

ثانيا: المنهج المستخدم وأدواته.

1. **المنهج المستخدم:** في موضوعنا تم استخدام المنهج الوصفي؛ حيث يتماشى هذا المنهج مع طبيعة الدراسة. حيث أن المنهج الوصفي هو المنهج الذي يعتمد على دراسة الظاهرة كما توجد في الواقع ويهتم بوصفها وصفا دقيقا ويعبر عنها كيفيا وكميا[1].
2. **أدواته:** لقد تم الاعتماد في دراستنا على 03 أدوات وهي: الاستمارة، المقابلة، الملاحظة، باعتبارهم الأدوات التي تتناسب مع الدراسة.

2-1- الاستمارة: هي مجموعة من الأسئلة التي يصممها الباحث على ضوء الكتابات ذات الصلة بالمشكلة التي يراد بحثها او يحصل عليها جاهزة ويعد لها على ضوء أسس علمية، تتضمن بيانات أولية عن المبحوثين وفقرات عن أهداف البحث ثم إعدادها بصفة مغلقة أو مفتوحة[2].

وقد صممت هذه الاستمارة كما يلي:

- **المرحلة الأولى:** بعد التحصل على مجموعة من المعلومات والاطلاع على بعض الدراسات السابقة فقد تمت صياغة الأسئلة الخاصة بالاستمارة والقيام بترتيبها وفق مجموعة من المحاور.
- **المرحلة الثانية:** بعد صياغة مجموعة من الأسئلة الخاصة بالاستمارة فقد تم عرضها على بعض من أساتذة علم الاجتماع الحضري من أجل تقديم ملاحظات علمية وبتحكيم الاستمارة فقد كانت ملاحظاتهم بإعادة صياغة الأسئلة بطريقة علمية أكثر واستخدام مصطلحات حضرية وانطلاقا من الملاحظات التي قدمت من طرف الأساتذة المحكمين ثم تعديل بعض الأسئلة، وحذف البعض الآخر التي لا تتمحور حول الدراسة وبعد ذلك تمت الصياغة النهائية لهذه الاستمارة.
- **المرحلة الثالثة:** قبل توزيع الاستمارة وتطبيقها تم عرضها على الأستاذة المشرفة للتأكد من صحة الاستمارة التجريبية (الصياغة والمضمون).
- **المرحلة الرابع:** بعد الأخذ بعين الاعتبار بتصحيح الأخطاء تم الولوج إلى الميدان ثم طبع الاستمارة وتوزيعها على مجموعة من المبحوثين ولقد جاءت أسئلة هذه الاستمارة في ثلاثة محاور:

6. **المحور الأول:** يتضمن بيانات شخصية من المبحوث وتضمنت 06 أسئلة
7. **المحور الثاني:** شمل أسئلة حول مساهمة مشكلة الميراث في خلق النزاع العقاري وقد تضمنت 05 أسئلة

[1]. سعد سلمان الشهداني، منهجية البحث العلمي، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، 2019، ص126.

[2]. حافظ بن الطاهر، أدوات البحث، محاضرات في أهم الأدوات المستخدمة في البحث التربوي، سنة أولى علوم التربية، المعهد العالي لإطارات الطفولة، 2020م، ص01.

8. **المحور الثالث:** وقد شمل أسئلة حول انعكاسات مشكلة الميراث والنزاع العقاري على التجديد الحضري وقد تضمنت 12 سؤال.

3. **الملاحظة:** وهي الأداة الثانية حيث استخدمنا في دراستنا هذه (الملاحظة البسيطة) والتي يقصد بها ملاحظة الظاهرة كما تحدث في ظروفها الطبيعية دون اخضاعها للضبط العلمي، ودون استعمال أدوات دقيقة للقياس والتحليل[1].

حيث لاحظنا ان هناك بناءات هشة وغير قابلة للسكن في وسط المدينة وبعض المباني معرضة للسقوط.

4. **المقابلة:** هي مواجهة بين القائم بالمقابلة وبين شخص آخر أو عدة أشخاص[2].

تاريخها وتوقيتها: تمت يوم 15 ماي 2023م من الساعة 10:30 إلى غاية الساعة 11:00 صباحا.

مكان إجرائها: تم إجرائها في مكتب محامي المختص فيي النزاع العقاري وقد كانت أسئلة المقابلة على النحو التالي:

أ. **ما طبيعة النزاعات العقارية في وسط المدينة؟** هناك العديد من المنازعات العقارية في المدينة، قضايا خروج من حالة شياع بين الشركاء، قضايا بين الجيران حول الحدود وكذلك، النزاعات حول الميراث وتقسيم التركة، نزاعات حول تسرب المياه الصالحة للشرب ومياه الصرف الصحي خاصة بين الجيران في العمارات، نزاعات حول عدم تسديد الإيجار بين المؤجر والمستأجر، منازعات ترقيم المؤقت والترقيم النهائي في السجل العقاري.

ب. **ما هي مشكلات الميراث المتعلقة بالعقار؟** هناك مشاكل تعرضنا لها قبل رفع الدعوى، نجد ان الورثة لا يوجد لديهم وثائق رسمية تثبت ان العقار تعود ملكيته لورثتهم، ويوجد عندهم إلا عقود عرفية أــو شهادات حيازة او وصالات تسديد الكهرباء والماء فقط وأغلب الأحيان عدم وجود وثائق في هذه الحالة (عدم وجود وثائق)، يستولي أحد الورثة على الميراث لوحده في حالة ما كانوا صغار يستولي عليها عمهم.

[1]. بلقاسم سلاطنية والجيلاني حسان، أسس المناهج العلمية، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2017، ص273.

[2]. بقار منيرة، محاضرات فيي مقياس تصميم وبناء أدوات البحث العلمي، جامعة الجزائر 2017/ 2018، ص28.

ج. **ما هي انعكاسات مشكلات النزاع العقاري على امتلاك أو استغلال العقار أو المسكن؟** من مشاكل أو مشكلات النزاع العقاري على استغلال معين هو عدم اتفاق الورثة فيما بينهم على البيع في حالة استحالة القسمة العينية، هنا نذهب إلى القسمة عن طريق المزاد وبالتالي تنقص من قيمة العقار.

د. **هل هناك تفعيل لدور الوسيط في فض النزاعات العقارية؟** دور الوسيط غير مفعل تقريبا في القضايا العقارية ويلجأ القضاء للخبراء العقاريين لإعطائهم معلومات حول العقار من تلقي تصريحات الأطراف مساحة العقار المتنازع عليها ووضعية العقار هل هو من أملاك الخواص او من ملاك الدولة هل مر المسح على العقار، تلقي وثائق الأطراف وكل أمر يراه القاضي مناسب لفصل القضية ويرجع الحكم دوما للقاضي.

صعوبة الدراسة:

لقد واجهت عدة صعوبات في دراسة بحثي ومن أهم الصعوبات التي واجهتها هي:

9. صعوبة الحصول على المراجع.
10. الصعوبة في إيجاد الدراسات السابقة لأن دراستي فيها عدة شقوق (شق قانوني، وشق اجتماعي، شق حضري).
11. صعوبة تأقلم الأسر بقبول الفكرة.
12. التعرض للطرد من قبل بعض المبحوثين.
13. الاضطرار للذهاب مع مجموعة لتوزيع الاستمارة على المبحوثين.

ثالثا: عينة الدراسة:

مرحلة تحديد مجتمع البحث من اهم الخطوات المنهجية في البحث الاجتماعي؛ فهي تتطلب دقة عالية من الباحث.

والعينة هي ذلك الجزء من المجتمع الذي يجري اختيارها وفق قواعد وطرق علمية بحيث تمثل المجتمع تمثيلا صحيحا[1].

وقد اقتضى هذا البحث منا استخدام العينة القصدية التي يتم فيها اختيار الأفراد، ووحدات العينة على قصد ومبررات اختيارها.

[1]. محمد، أهم مناهج وعينات وأدوات البحث العلمي، مجلة الحكمة للدراسات التربوية النفسية، مؤسسة كنوز الحكمة للنشر والتوزيع، الجزائر، العدد 09، 2017، ص313.

توفر خصائص المفردات التي تترابط مع متغيرات الدراسة، معرفة الباحث بمنطقة الدراسة، عدد المفردات 40 عينة.

والعينة القصدية تعتمد على نوع من الاختيار المقصود حيث يعتمد الباحث أن تكون العينة من وحدات يعتقد أنها تمثل المجتمع الأصلي تمثيلا صحيحا[1].

رابعا: عرض وتحليل بيانات الدراسة الميدانية.

1. المحور الأول: عرض وتحليل البيانات الشخصية.

الجدول رقم 01: يوضح توزيع أفراد العينة حسب الجنس.

الاحتمالات	التكرار	النسبة %
ذكور	26	%65
إناث	14	%35
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أعلاه توزيع أفراد العينة حسب الجنس؛ حيث نلاحظ أن أغلبية أفراد العينة هم ذكور، وهذا يعني أن نسبة الذكور تفوق نسبة الاناث وعليه فإن الفئة الغالبة لعينة هذه الدراسة هم الذكور، حيث يقدر عددهم بـــ: 26 ذكر بنسبة 65% ويقدر عدد الإناث بـــ: 14 أنثى بنسبة 35%.

ويعود سبب الفارق بين المبحوثين الذكور والإناث لن مجتمعنا في أغلب الأحيان يورث الذكر وحرمان الأنثى من إرثها، وذلك راجع إلى عاداتنا وتقاليدنا أي أن الأنثى لا تطالب بحقها من الإرث.

[1]. راوية بنت أحمد القحطاني، النمطية المنهجية في الرسائل الجامعية دراسة مطبقة على عينة رسائل دكتوراه بجامعتي (الملك سعود، والإمام محمد بن سعود الإسلامية)، مجلة كلية العلوم الاجتماعية للدراسات والبحوث الاجتماعية، الفيوم، ص445.

الجدول رقم 02: يوضح توزيع أفراد العينة حسب السن.

الفئة العمرية	التكرار	النسبة %
18- 28	08	%20
29- 39	09	%22.5
40- 50	13	%32.5
50 فما فوق	10	%25
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أعلاه توزيع الأفراد حسب السن حيث يتضح لنا أن أكبر نسبة أفراد العينة تتراوح أعمارهم بين (40- 50) سنة؛ حيث يقدر عددهم بـــ: 13 من الذين يعانون من مشكل الميراث والنزاع العقاري بنسبة 32.5% وتليها الفئة العمرية التي تتراوح بين (50 فما فوق) حيث يقدر عددهم بـــ: 10 أفراد أي بنسبة 25% وتأتي يعدها التي تتراوح أعمارهم بين (29- 39 سنة) حيث قدرت بـــ: 22.5%، وتأتي آخر فئة والتي تتراوح أعمارهم بين (18- 28 سنة) حيث يقدر عددهم بـــ: 08 أفراد قدرت بنسبة 20%.

ومنه نستنتج أن أفراد العينة في هذه النسبة والتي قدرت حسب معطيات الجدول من (40- 50 سنة) مرحلة منتصف العمر وهي الأكثر تعرضا لمشكل الميراث والنزاع العقاري.

الجدول رقم 03: يوضح توزيع الأفراد حسب المستوى التعليمي.

المستوى التعليمي	التكرار	النسبة %
ابتدائي	09	%22.5
متوسط	06	%15
ثانوي	10	%25
جامعي	14	%35
دراسات عليا	01	%2.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أعلاه توزيع الأفراد حسب المستوى التعليمي؛ حيث يتضح ان فئة الطور الجامعي هي أكبر نسبة وقدرت بـــ: 14 فرد بنسبة 35%، ثم تليها نسبة المستوى الثانوي والتي قدرت بـــ: 10

أفراد بنسبة 25% ثم تليها الطور الابتدائي التي قدرت بـــ: 09 أفراد بنسبة 22.5%، ويأتي بعدها الطور المتوسط والذي قدر بـــ: 06 أفراد بنسبة 15% وأخيرا طور الدراسات العليا بفرد واحد بنسبة 2.5%.

يثبت من خلال الجدول أن الطور الجامعي هو أكبر نسبة وهذا يدل على أنهم من الفئة المثقفة وغالبا ما يلجِون إلى الجانب القانوني.

الجدول رقم 04: يوضح توزيع الأفراد حسب الوضعية المهنية

الوظيفة المهنية	التكرار	النسبة %
عامل	17	%42.5
بطال	23	%57.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول رقم 04 توزيع الأفراد حسب الوظيفة المهنية؛ حيث أننا نلاحظ ان أكبر نسبة هي نسبة البطالين والتي قدرت بـــ: 25 فرد بنسبة 57.5%، ويقدر عدد العاملين بـــ: 17 عامل بنسبة 12.5%؛ حيث نستنتج أن أكثر من نصف الأفراد بطالين وهذا يعود إلى سبب البطالة وعامل الفقر، وعدم وجود استقلالية، فإن الفئة الفقيرة قد أثرت عليهم النزاعات العقارية على ملكيتهم للمسكن وغالبيتهم غير دائمين بدخل غير ثابت.

الجدول رقم 05: يوضح توزيع الأفراد حسب طبيعة السكن.

طبيعة السكن	التكرار	النسبة %
ملك	10	%25
كراء	07	%17.5
سكن عائلي	23	%57.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أعلاه توزيع الأفراد حسب طبيعة السكن؛ حيث نجد أن أكبر نسبة العينة طبيعة سكنهم عائلي قدرت بـــ: 23 فرد، وتليها الأخرى التي طبيعة سكنهم كراء والتي قدرت بـــ: 07 أفراد بنسبة 17.5%، ثم تليها فئة المالك للسكن والتي قدرت بـــ: 10 أفراد بنسبة 2.5%.

حيث نستنتج ان أغلب أفراد العينة كانت طبيعة سكنهم عائلية، أي انه في مجتمعنا أغلب أفراد العائلات يجمعهم سكن واحد، هذا المسكن هو محل للنزاع؛ حيث أن أفراد العائلة محرومين من الاستفادة منه سواء ببيعه والحصول على ماله أو استغلاله.

الجدول رقم 06: يوضح توزيع الافراد حسب طبيعة الملكية.

طبيعة الملكية	التكرار	النسبة %
عائلية	25	%62.5
شخصية	15	%37.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أعلاه توزيع الأفراد حسب طبيعة الأفراد أي أن أغلب إجابات المبحوثين لطبيعة الملكية كانت عائلية بـــ: 25 فرد بنسبة 62.5%، وتليها الملكية الشخصية التي قدرت بـــ: 15 فرد بنسبة 37.5%. حيث نستنتج أن اغلبيتهم طبيعة ملكيتهم عائلية والمتمثلة في ملكية الأب أو أحد الأفراد.

2. المحور الثاني: مساهمة مشكلة الميراث في خلق النزاع العقاري:

الجدول رقم 07: يوضح توزيع الأفراد حسب صاحب ملكية العقار

صاحب ملكية العقار	التكرار	النسبة %
الأب	19	%47.5
الأم	05	%12.5
أخرى	16	%40
المجموع	40	%100

يوضح الجدول رقم 07 توزيع الأفراد حسب صاحب ملكية العقار حيث يتضح لنا أن أكبر نسبة لصاحب ملكية العقار ترجع إلى الأب بـــ: 19 فرد وقدرت بنسبة 47.5%، ثم تليها النسبة الأخرى بـــ: 16 فرد قدرت بـــ: 40%، وفي الأخير نجد نسبة الأم تقدر بـــ: 05 أفراد بنسبة 12.5%.

حيث نستنتج أن أغلب المبحوثين كانت إجاباتهم بالأب لأن الأب يعتبر رب الأسرة وهي تمثل السلطة الأبوية المتعارف عليها في المجتمع الجزائري وأن مشكل النزاع العقاري يظهر بوفاة مالك العقار سواء كان الأب أو الأم أو الجد.

الجدول رقم 08: يوضح توزيع الأفراد حسب الأشخاص المتنازعون عن العقار.

الأشخاص المتنازعون عن العقار	التكرار	النسبة %
الإخوة والأخوات	20	%50
أفراد الأسرة الممتدة	20	%50
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أعلاه توزيع الأفراد حسب الأشخاص المتنازعين عن العقار، فتتضح لنا أن نسبة الإخوة والأخوات تقدر بـــ: 50% ويقابلها نسبة 50% أفراد الأسرة الممتدة.

ومنه نستنتج من خلال المبحوثين ان مشكلة الميراث تخلق نزاع بين أفراد الأسرة الواحدة أي الإخوة والأخوات وبين أفراد الأسرة الممتدة (العم، أولاد العم ..... الخ).

الجدول رقم 09: يوضح توزيع الأفراد حسب طبيعة العقار.

طبيعة العقار	التكرار	النسبة %
إقامة سكنية	21	%52.5
محلات	12	%30
أرض بناء	07	%17.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول رقم 09 توزيع الأفراد حسب طبيعة العقار حيث يتضح لنا ان أكبر نسبة من المبحوثين كانت طبيعة عقارهم إقامة سكنية بـــ: 52.5% قدرت بـــ: 21 فرد، وتأتي بعدها المحلات بـــ: 12 فرد وبنسبة 30% وتليها أرض بناء بـــ: 07 أفراد بنسبة 15.5%.

حيث نستنتج من هذا الجدول أن أغلب أفراد العينة طبيعة عقارهم إقامة سكنية لأن في أغلب الأحيان يكون منزل العائلة؛ هو محل النزاع بما أنه يلم شمل الأفراد لكن بعد وفاة المالك تحدث منازعات حول إرث هذا المنزل.

الجدول رقم 10: يوضح أسباب النزاع حول العقار.

أسباب النزاع حول العقار	التكرار	النسبة %
عقار عرفي	03	%7.5
عدم موافقة أحد أفراد الميراث	20	%50
عدم وجود وثائق ملكية	14	%35
نزاع مع السلطات المحلية	03	%7.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أسباب النزاع حول العقار حيث يتضح لنا أكبر نسبة ترجع إلى عدم موافقة أحد أفراد الميراث بـــ: 20 فرد وبنسبة 50% وتأتي بعدها عدم وجود وثائق ملكية بـــ: 14 فردا وبنسبة 35% وتليها نسبة متساوية بين عقار عرفي ونزاع مع السلطات المحلية بنسبة 7.5%.

حيث نستنتج من خلال الجدول أن أكبر نسبة بسبب النزاع حول العقار راجعة إلى عدم موافقة أحد أفراد الميراث أي أن المشكل يرجع إلى الأفراد وسواء أفراد العائلة أو العائلة الممتدة؛ فنجد في بعض الحالات أن أحد الإخوة لا يوافق على تقسيم الميراث وبالتالي يسبب نزاع بين الإخوة، وفي بعض الأحيان يكون العقار المتنازع عليه راجع إلى السلطات المحلية مع الورثة.

الجدول رقم 11: يوضح ملكية العقار.

ملكية العقار	التكرار	النسبة %
شيوع	06	%15
عرفي	05	%12.5
موثق	09	%22.5
سكن عائلي قديم	20	%50
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أعلاه طبيعة ملكية العقار، فأكبر نسبة من المبحوثين كانت إجابتهم على طبيعة العقار بأنه سكن عائلي قديم وقدرت نسبتهم بـــ: 50%، ثم تأتي بعدها موثق قدرت بـــ: 22.5%، وتليها طبيعة ملكية العقار بأنه شيوع ثم عرفي بنسب 12.5% على التوالي.

نستنتج من الجدول أن ملكية العقار غالبا ما تكون سكن عائلي قديم مكون من عدة غرف وطوابق يضم العائلة الكبيرة منذ القدم، وقد يتم توارثه من طرف الأبناء والأحفاد بحكم الموقع الاستراتيجي في وسط المدينة.

3. المحور الثالث: انعكاسات مشكلة الميراث والنزاع العقاري على التجديد الحضري.

الجدول رقم 12: يبين هل العقار القائم بالنزاع مشتغل حاليا؟

	التكرار	النسبة %
نعم	18	%45
لا	22	%55
المجموع	40	%100

يوضح الجدول رقم 12: أن العقار القائم بالنزاع مستغل حاليا لأفراد العينة فكانت الإجابة بنعم بنسبة 45% في حين كانت الإجابة بـــ: لا بنسبة 55%.

ونستخلص منه أن العقار المتنازع عليه أغلبية يكون غير مستغل بسبب النزاع القائم عليه فقد تم إخلاؤه لغاية إيجاد حلول لتسوية الوضعية كما أن هناك العقار الغير صالح للسكن بالإضافة إلى الأراضي والمحلات الغير مستغلة.

الجدول رقم 13: يوضح هل هناك سلطة قانونية تخول لهذا المستفيد من العقار؟

	التكرار	النسبة %
نعم	11	%27.5
لا	29	%72.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أعلاه هل هناك سلطة قانونية تخول لهذا المستفيد من العقار فنسبة الإجابة بنعم كانت 27.5% فيي حين كانت الإجابة بـــ: لا بنسبة 72.5%.

ونستخلص من خلال هذا الجدول ان أفراد العينة أغلبهم لم تكن لهم سلطة قانونية تخول لهذا المستفيد من العقار، أي أن أغلبية الأفراد المستفيدون من العقار المتنازع عليه ليست لهم سلطة للاستفادة منه، وهذا راجع إلى عدم تفاهم الورثة على العقار الموروث، وبالتالي عدم تقسيم الميراث.

الجدول رقم 14: يوضح هل مشكل النزاع العقاري أثر على النوعية السكينة للمسكن؟

	التكرار	النسبة %
نعم	20	%50
لا	20	%50
المجموع	40	%100

وفي حالة الإجابة بنعم حدد ما هي السلبيات؟

السلبيات	التكرار	النسبة %
عدم ترميم العقار	09	%22.5
غير قابل للسكن	04	%10
هجر جماعي	04	%10
قابل للسقوط	23	%57.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول رقم 14 أن مشكل النزاع العقاري قد أثر على نوعية السكينة للمسكن فقد كانت نسبة إجابة المبحوثين بنعم بنسبة 50% وقدرت نسبة المجوبين بلا بـــ: 50%، فقد كانت هناك سلبيات في حالة الإجابة بنعم فقد كانت نسبة عدم ترميم العقار قدرت بـــ: 22.5% وفي حالة ما إن كان المسكن غير قابل للسكن بنسبة 10%، وأيضا حين يكون قابل للسقوط بنسبة 57.5 ومن هذا الجدول قد استخلصنا أن مشكل النزاع العقاري يؤثر على النوعية السكينة للمسكن في حين ما يكون هناك نزاع حول مسكن فقد يؤثر عليه.

الجدول رقم 15: يوضح هل أدى هذا المشكل إلى خلافات أسرية حادة؟

	التكرار	النسبة %
نعم	30	%75
لا	10	%25
المجموع	40	%100

يوضح الجدول أعلاه هل أدى هذا المشكل إلى خلافات أسرية حادة، فكانت اغلب الإجابات بنسبة 75% بنعم، بينما كانت نسبة الإجابة بلا 25% ومن خلال هذا الجدول نستخلص أن مشكل الميراث والنزاع العقاري قد أدى إلى خلافات أسرية حادة في حين عدم تفاهم أفراد المنزل أو العائلة الممتدة على الميراث فتحدث خلافات بين الإخوة والأخوات أو بين الإخوة والأعمام، وهذا راجع إلى عدم التفاهم على تقسيم الميراث وبالتالي ظهور نزاع عقاري.

الجدول رقم 16: يوضح هل هناك قطيعة بين الورثة بسبب النزاع العقاري؟

	التكرار	النسبة %
نعم	23	%57.5
لا	17	%42.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول رقم 16 هل هناك قطيعة بين الورثة بسبب النزاع العقاري حيث كانت إجابة المبحوثين بنعم بنسبة 57.5%، وقدرت بـــ: 23 فرد، أما الإجابة بلا فكانت بنسبة 42.5% وقدرت بـــ: 17 فرد.

ومنه نستنتج أن مشكل النزاع العقاري قد أدى إلى قطيعة أسرية بين الورثة أي قطع صلة الرحم وعدم الذهاب إلى بعضهم في المناسبات والأعياد، فعندما يكون بين الورثة عقار يتنازعون عليه، أو في حالة عدم تقسيمه فذلك يحدث نزاعات بينهم.

الجدول رقم 17: يوضح هل هناك لجوء للقضاء في حالة النزاع العقاري؟

	التكرار	النسبة %
نعم	15	%37.5
لا	25	%62.5
المجموع	40	%100

يوضح الجدول رقم 17 هل هناك لجوء للقضاء في حالة النزاع العقاري فأغلب المبحوثين كانت إجاباتهم بلا بنسبة قدرت بـــ: 62.5% وذلك بأنهم لم يلجؤوا إلى القضاء في حالة النزاع وكانت الإجابة بنعم بنسبة 37.5%.

ومنه نستخلص أنه حتى وإن كان هناك نزاع عقاري قائم بين الورثة فإنهم لن يقوموا باللجوء إلى القضاء والعرف الاجتماعي في المجتمع الجزائري لا يسمح بالمقاضاة بين الأفراد أو الإخوان للقضاء على الميراث او النزاع بينهم.

الجدول رقم 18: يوضح هل استفاد أحد الورثة من هذا العقار بطريقة غير قانونية؟

	التكرار	النسبة %
نعم	20	%50
لا	20	%50
المجموع	40	%100

يوضح لنا الجدول أعلاه هل استفاد أحد الورثة من هطا العقار بطريقة غير قانونية فنجد إجابات المبحوثين متساوية بين الإجابة بنعم وبلا بنسبة 50%.

ومنه نستنتج أن العقار القائم عليه النزاع أن هناك نسبة من الأفراد استفادت منه بطريقة غير قانونية من خلال تفضيل الابن الأكبر بحكم الاهتمام بإخوانه والاستفادة من العقار بـــ: استغلاله كمحلات تجارية، أو الإقامة به دون استفادة الاخوات والاخوان الاخرين.

الجدول رقم 19: يوضح هل تتم تسوية النزاع العقاري بطريقة ودية جماعية؟

	التكرار	النسبة %
نعم	17	%42.5
لا	23	%57.5
المجموع	40	%100

يوضح لنا الجدول رقم 19 هل تتم تسوية النزاع العقاري بطريقة ودية جماعية، فنجد أكبر إجابة للأفراد المبحوثين بنعم كانت بنسبة 42.5% وتليها الإجابة بلا بنسبة 57.5%؛ وعليه نستنتج أن أغلبية المبحوثين كانت إجاباتهم بأن النزاع العقاري القائم بين الورثة لا تقوم تسويته بطريقة ودية.

الجدول رقم 20: يوضح هل العقار الغير مستغل يؤثر على نمطية جمال المدينة؟

	التكرار	النسبة %
نعم	21	%52.5
لا	19	%47.5
المجموع	40	%100

يوضح لنا الجدول أعلاه هل أن هذا العقار الغير مستغل يؤثر على نمطية جمال المدينة فنجد نسبة الإجابة بنعم قدرت بـــ: 52.5% والإجابة بـــ: لا قدرت بـــ: 47.5%.

ومنه نستنتج أن العقار الغير مستغل قد يؤثر على نمطية جمال المدينة كمنزل غير مستغل في وسط المدينة فمكانه الاستراتيجي يصلح لإقامة مدينة ألعاب للأطفال او بناء مدرسة، وبذلك قد تكون استفادة منه المدينة، أي أنه من عقار جامد غير مستغل إلى عقار مستغل، أو قطعة أرض جامدة غير مستفاد منها في وسط المدينة قد تؤثر على جمال المدينة ومنظرها فيمكن الاستفادة منها بمساحات خضراء أو طرق لتسهيل المرور ..... الخ، في حال ما استفادت منه المدينة (العقار الجامد) واستغلته فإنه يؤثر عليها تأثيرا إيجابيا.

الجدول رقم 21: يوضح هل تمتلك العقار بعد شغوره من طرف الدولة؟

	التكرار	النسبة %
نعم	09	%22.5
لا	31	%77.5
المجموع	40	%100

إذا كانت الإجابة بنعم كيف يستغل؟

	التكرار	النسبة %
محلات تجارية	04	%10
نزل	02	%05
أخرى	34	%75
المجموع	40	%100

يوضح الجدول رقم 21 في هل تملك العقار بعد شغوره من طرف الدولة فقد كانت إجابة المبحوثين أغلبيتها بلا وبنسبة 77.5%، بينما كانت نسبة الإجابة بنعم بنسبة 22.5% وقد كانت نسبة 10% للإجابة على كيف يستغل للمحلات التجارية وتليها نسبة 05% للنزل بينما كانت النسبة الأكبر للذين أجابوا بأخرى وبنسبة 75%.

حيث نستنتج أن الدولة غالبا ما تملك العقار بعد شغوره؛ فلا يوجد عندنا قانون يعطي للدولة الحق في تملك العقار بعد شغوره.

الجدول رقم 22: يوضح هل يوجد حلول من أجل القضاء على هذا العقار الغير مستغل؟

	التكرار	النسبة %
نعم	30	%75
لا	10	%25
المجموع	40	%100

نلاحظ من الجدول رقم 22 أن نسبة الإجابة بنعم على هل يوجد حلول من أجل القضاء على هذا العقار الغير المستغل وصلت إلى 75%، وقدرت بـــ: 30 فرد، بينما كانت الإجابة بـــ: لا بنسبة 25% قدرت بـــ: 10 أفراد.

وعليه نستنتج أنه هناك حلول للقضاء على العقار الغير مستغل (جامد) فيمكن للأفراد الذين بينهم نزاع على الميراث بإمكانهم إيجاد حلول للتفاهم على تقسيم الميراث عن طريق بيعه أو إعادة بنائه إلى طوابق أو هدمه لكي لا يبقى العقار المتنازع عليه جامد.

الجدول رقم 23: يوضح ما هي الحلول المقترحة لتسوية هذا النزاع العقاري حسب آراء الأفراد؟

	التكرار	النسبة %
اللجوء إلى القضاء	14	%35
تسوية النزاع بطريقة ودية	20	%50
تقسيم الميراث	04	%10
بيع العقار	02	%05
المجموع	40	%100

يوضح الجدول رقم 23 أن هذا سؤال: في رأيك ما هي الحلول المقترحة لتسوية هذا النزاع العقاري؟ قد انقسمت إلى أربع آراء وحلول وهي كالآتي:

14. اللجوء إلى القضاء 35%.
15. تسوية النزاع بطريقة ودية 50%.
16. تقسيم الميراث 10%.
17. بيع العقار 05%.

خامسا: نتائج الدراسة.

يتراود في ذهن الباحث فكرة تأخذه من الميدان حول موضوعه أو من الدراسات السابقة، بعد ذلك يقوم بتكوين مفاهيم والإجابة حول التساؤلات الفرعية في الجانب الميداني بدون النظري لا يكون كافي ومفهوم الفصل الميداني يعتبر هو المكان الخصب والهدف من بحثنا هذا هو الإجابة على التساؤلات التي قمنا بطرحها في الإشكالية وتساؤلنا الرئيسي وبناء على ذلك من تحليل البيانات نحاول تقديم أهم النتائج التي تحصلنا عليها من التحليل والدراسة الميدانية للظاهرة التي درسناها، وذلك حسب التساؤلات الفرعية المطروحة وهي:

1. **النتائج المتعلقة بالتساؤل الفرعي الأول:**

لقد تم طرحه بالصياغة التالية: كيف تساهم مشكلة الميراث في خلق نزاع عقاري؟

وقد توصلت الدراسة من خلال هذا التساؤل إلى النتائج التالية:

- كانت معظم إجابات أفراد العينة بأن صاحب ملكية العقار ترجع إلى الأب بنسبة 47.5% وذلك لأن الأب هو المسؤول عن العائلة وهو مالك الورث.
- إن أغلب أفراد العينة كانت إجابتهم حول الأشخاص المتنازعون عن العقار فنجد تساوي بين نسبة الإخوة والأخوات وأفراد الأسرة الممتدة بنسبة 50% والذي يدل على أن النزع يشمل العائلة وأفراد الأسرة الممتدة أيضا.
- وقد كانت أيضا أغلب إجابات المبحوثين بأن طبيعة العقار المتنازع عليه ثابت إقامة سكنية بنسبة 52.5% وذلك بسبب أنه في غالب حالات النزاع ما يكون المنزل محل للنزاع بأنه يجمع أفراد العائلة ويلم شملهم.

- كانت إجابات أفراد العينة لأسباب النزاع حول العقار سببها عدم موافقة أحد أفراد الميراث بنسبة 50% وذلك بأنه في معظم الحالات يكون أحد أفراد العائلة مسطر ويملك الميراث ويحرم الأفراد الآخرين من الميراث.
- كما صرح أفراد العينة أن طبيعة ملكية العقار كانت ميراث قديم بنسبة 50% وذلك بسبب أن هذا الميراث راجع إلى احد الوالدين (الأب، الأم) وقد يكون ورثاه من والديهما أي أنه قديم.

2. النتائج المتعلقة بالتساؤل الفرعي الثاني:

لقد تم طرحه بالصياغة التالية: ما هي انعكاسات مشكلة الميراث والنزاع العقاري على التجديد الحضري؟

وقد توصلت الدراسة من خلال هذا التساؤل إلى النتائج التالية:

- إن أغلب أفراد العينة كان العقار القائم بالنزاع غير مستغل بنسبة 55% وذلك بسبب عدم تفاهم أفراد الميراث على النزاع وبذلك يكون جامد وغير مستغل.
- كانت إجابات أفراد العينة حول أنه ليست هناك سلطة قانونية تخول لهذا المستفيد من العقار بنسبة 72.5% وذلك بسبب سلطة أحد أفراد الميراث مثلا: الأخ الأكبر هو الذي يملك العقار.
- كانت أغلبية أفراد العينة أكدوا بأن مشكل النزاع العقاري قد أثر على نوعية السكن النسبة متساوية 50% فالبعض كانت إجابته بأنه يؤثر في حين عدم ترميم العقار أو هجره أو يكون آهل للسقوط والبعض الآخر كانت إجابته لا يؤثر على نوعية السكن.
- كما صرح أفراد العينة أن مشكل النزاع العقاري قد أدى إلى خلافات أسرية حادة بنسبة 75% وذلك راجع لسبب حقد الورثة على بعضهم.
- كانت أغلب إجابات أفراد العينة أن مشكل النزاع العقاري أدى إلى قطيعة بين الورثة بنسبة 57.5% وذلك لسبب عدم وجود حلول لهذا النزاع.
- في حين كانت إجابات أفراد العيينة أنه لم يكن هناك لجوء للقضاء في حالة النزاع العقاري وذلك راجع لسبب ان أغلب مجتمعاتنا محافظة لا تلجأ للقضاء لحل خلافاتها.
- كانت إجابات أفراد العينة أنه يمكن تسوية النزاع العقاري بطريقة ودية جماعية بنسبة 57.5% وذلك بسبب أن مجتمعاتنا مبنية على تسوية الخلافات بطريقة ودية والتفاهم فيما بينهم.
- كانت إجابات أغلب المبحوثين أنه لم تتم تسوية النزاع أي أنه ما زال قائما بنسبة 67.5% ويرجع هذا السبب إلى عدم التوصل إلى حلول لتسوية هذا النزاع وعدم وجود حلول له، فيبقى أفراد الإرث في نزاع.

- إن أغلبية إجابات أفراد العينة كانت إجاباتهم أن هذا العقار الغير مستغل بأنه يؤثر على نمطية المدينة بـــ: 52.5% وذلك حين يكون لدينا عقار جامد في المدينة غير مستفيد منه فيعرقل سيرها مثلا أن يكون العقار الغير مستغل في الطريق الرئيسي وهكذا يشكل مشكلة.
- وقد صرح المبحوثين أن الدولة لا يمكنها أن تمتلك العقار بعد شغوره بنسبة 77.5% وذلك بسبب انه لا يوجد قانون معين يعطي حقا للدولة بتملك ذلك العقار بعد شغوره.
- ويصرح أغلب المبحوثين انه يوجد لدينا حلول من أجل القضاء على العقار الغير مستغل بنسبة 75% أي أنه يمكننا استغلال هذا العقار الجامد وبالاستفادة منه مثلا: مساحات خضراء، بناء مدارس، حدائق .... الخ.
- نجد أغلب إجابات المبحوثين في تواصل مع السلطات المحلية لتسوية الوضعية وإيجاد الحلول المناسبة متناسبة بـــ: 50% بين نعم ولا، فبصفة المبحوثين يتواصل مع السلطات المحلية وبالبعض الآخر يتواصل مع السلطات أي حل الخلافات بودية.

3. النتائج المتعلقة بالتساؤل العام:

لقد تم طرح التساؤل العام والرئيسي للإشكاليات في الصياغة التالية: ما هي انعكاسات الميراث على النزاع العقاري؟

من خلال مناقشة التساؤلات الفرعية والتحليل نجد أنه انعكاسات الميراث على النزاع العقاري والمشكلات التي يخلفها الميراث التي تؤدي إلى نزاع عقاري.

وفي الأخير يمكننا القول بأن النتائج التي تم التحصيل عليها هي نتائج جزئية فقط؛ فلا يوجد بحث يجد حلول نهائية لمشكلة ما خاصة الظواهر التي يعاني منها المجتمع.

سادسا: الاقتراحات

تحت ضوء النتائج السابقة يمكننا التساؤل عن الاقتراحات الممكنة للتقليل من مشكلة الميراث والنزاع العقاري وهنا ليس من وظيفة الباحثة محاولة إعطاء أحاكم، بل الاكتفاء بأحكام الوجود التي توجد في البحث، ومن هنا وتحت ضوء هذه المعطيات المتحصل عليها نحاول تقديم بعض الاقتراحات الخاصة بدراستنا وهي على النحو الآتي:

- قيام المالك بتقسيم الميراث خلال حياته لتجنب النزاعات بعد وفاته.
- في حالة رفضت أحد الورثة بيع أو قسمة الميراث باللجوء إلى القضاء وتقسيم الميراث عن طريق المحكمة.

- بيع العقار المتنازع عليه في حالة عدم تفاهم الورثة لكي لا يبقى عقار جامد.
- تقسيم الميراث بين الأفراد كما جاء في الشريعة الإسلامية وتفادي فكرة السلطة الأبوية بتفضيل الابن الأكبر عن باقي الإخوة.
- إجراء الوساطة والتي تعتبر طريقة لحل النزاعات فهي تهدف إلى حلها عن طريق وسيط قضائي.

الخـــاتمة

الخاتمة:

لقد تطرقت الدراسة إلى ظاهرة مشاكل الميراث والنزاع العقاري، وذلك نظرا إلى ما تشكله هذه الظاهرة من مشاكل في المجتمع؛ فلا بد من إيجاد حلول لفك النزاعات بسبب الميراث وتقسيمه قسمة عادلة بين الورثة وحل النزاع بطريقة ودية.

وعليه قد استهدفنا من هذه الدراسة معرفة المشاكل التي تؤدي لها الميراث فيعد قيامنا بهذه الدراسة تبين لنا أن مشكلة الميراث والنزاع العقاري قد أثرت على العلاقات الأسرية، سواء بين العائلة الواحدة، أو العائلة الممتدة وتؤدي إلى قطيعة بينهم بسبب النزاع.

وفي الأخير يمكننا القول أن هذه المشكلة أن الظاهرة تعد ذات أبعاد قديمة ومتوارثة عبر الأجيال والتي تتطلب حلول واستراتيجيات لفك هذا النزاع.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

القرآن الكريم والسنة النبوية.

أولا: الكتب.

1. إبراهيم بن ناصر السياري، النزاعات العقارية وطرق حلها، د. دون بلد، دون دار نشر، 1435هـ.
2. أحمد محمود الشافعي، أحكام المواريث والوصايا والوقف في الشريعة الإسلامية، المؤسسة الثقافية الجامعية، الإسكندرية، 2009.
3. بلحاج العربي، الوجيز في الشركات والمواريث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2013.
4. بلقاسم سلاطنية والجيلاني حسان، أسس المناهج العلمية، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2017.
5. سعد سلمان الشهداني، منهجية البحث العلمي، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، 2019.
6. عبد العظيم شرف الدين، أحكام الميراث والوصية في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ط3، الدار الدولية للاستثمارات الثقافية، مصر، 2002.
7. عمر بن سعيد، الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام قانون الأسرة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2004.
8. قيس عبد الوهاب الحيالي، ميراث المرأة في الشريعة الإسلامية والقوانين، المقارنة، ط1، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
9. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 34/ 14/ 2012م.
10. محمد محده، الشركات والمواريث (دراسة مدعمة بالقرارات والاحكام القضائية)، القاهرة، ط1، 2004.
11. محمد محمود الشافعي، أحكام المواريث والوصايا والوقف في الشريعة الاسلامية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، 2009.

12.محمد يوسف عمرو، الميراث والهبة، دار حامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.

13. محمود عبد الله بخيت، الوسيط في فقه المواريث، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005.

14. منصوري هدى، هبة العقار في التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.

15.مولود مخلص الراوي، علم الفرائض والمواريث، بغداد، 1435هـ/ 2009م.

16. ناصر قاسمي، سوسيولوجيا العائلة والتغير الاجتماعي، دار الكتاب الحديث، 1434هـ/ 2013م.

17.يوسف بن طالب الرفاعي، السهل في المواريث، ط1، دار المأمون، عمان.

ثانيا: المقالات والمجلات.

1. إلفات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.

2. راوية بنت أحمد القحطاني، النمطية المنهجية في الرسائل الجامعية دراسة مطبقة على عينة رسائل دكتوراه بجامعتي (الملك سعود، والإمام محمد بن سعود الإسلامية)، مجلة كلية العلوم الاجتماعية للدراسات والبحوث الاجتماعية، الفيوم.

3. سيف بن عبد الله التركي، الفصل في المنازعات العقارية وفقا للأنظمة السعودية، المجلة العربية للنشر العلمي، العدد 12، 1440هـ/ 2019م.

4. محمد السعيد مصطفى، أسباب المنازعات في المواريث وطرق علاجها، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية.

5. محمد، أهم مناهج وعينات وأدوات البحث العلمي، مجلة الحكمة للدراسات التربوية النفسية، مؤسسة كنوز الحكمة للنشر والتوزيع، الجزائر، العدد 09، 2017.

6. مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جانفي 2012، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر.

ثالثا: المحاضرات.

1. أحمد الأمين قرماط، محاضرات في مادة المواريث موجهة لطلبة السنة الثالثة، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2022.
2. بقار منيرة، محاضرات في مقياس تصميم وبناء أدوات البحث العلمي، جامعة الجزائر 2017/ 2018.
3. بن مسعود شهرزاد، محاضرات في مقياس علم الميراث، جامعة منتوري قسنطينة.
4. حافظ بن الطاهر، أدوات البحث، محاضرات في أهم الأدوات المستخدمة في البحث التربوي، سنة أولى علوم التربية، المعهد العالي لإطارات الطفولة، 2020م.
5. العايب ريمة، النظام القانوني للعقار الاستثماري محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة.
6. مقالتي ميمونة، النظام القانوني للعقار الاستثماري، محاضرات ألقيت وقدمت إلى طلبة سنة ثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2018/ 2019.

الملاحق

الملحق رقم 01: قائمة الأساتذة المحكمين.

الرقم	الاسم واللقب	التخصص	الرتبة
01	شايب ذراع ميدني	علم اجتماع (جامعة محمد خيضر بسكرة)	أستاذ
02	لبعل أمال	علم اجتماع (جامعة محمد خيضر بسكرة)	أستاذة
03	حمادي حنان	علم اجتماع (جامعة محمد خيضر بسكرة)	أستاذة

الملحق رقم 02:

أسئلة المقابلة:

1. ما طبيعة النزاعات العقارية في وسط المدينة؟
2. ما هي مشكلات الميراث المتعلقة بالعقار؟
3. ما هي انعكاسات مشكلات النزاع العقاري على امتلاك أو استغلال العقار أو المسكن؟
4. هل هناك تفعيل لدور الوسيط في فض النزاعات العقارية؟

الملحق رقم 03: استمارة البحث الميداني.

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر _بسكرة_ قطب شتمة

كلية العلوم الانسانية والاجتماعية

شعبة علم الاجتماع

التخصص: علم اجتماع الحضري

العنـــــــــــوان

مشكلة الميراث والنزع العقاري في المدينة

دراسة ميدانية في مدينة بسكرة

الطالبة: **إشـــــــراف الأستاذة:**

سلمى راس النعجة **فتيحة تمرسيت**

السنة الجامعية: 2022/ 2023م.

استمارة البحث الميداني:

الموضوع استكمال مذكرة لنيل شهادة الماستر علم الاجتماع الحضري بعنوان مشكلة الميراث والنزاع العقاري (دراسة ميدانية في مدينة بسكرة)

المحور الأول: البيانات الشخصية

1. الجنس : ذكر ☐ أنثى ☐

2. السن من:

18- 28: ☐

29- 39: ☐

40- 50: ☐

50فما فوق: ☐

3. المستوى التعليمي: ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي ☐ دراسات عليا ☐

4. الوظيفة المهنية: عامل ☐ بطال ☐

5. طبيعة السكن: ملك ☐ كراء ☐ سكن عائلي ☐

6. طبيعة الملكية: عائلية ☐ شخصية ☐

المحور الثاني: مساهمة مشكلة الميراث في خلق النزاع العقاري

7. من صاحب ملكية العقار؟ الأب ☐ الام ☐ اخرى ☐

8. من هم الاشخاص المتنازعون عن العقار؟ الاخوة والاخوات ☐ أفراد الأسرة ☐

9. ماهي طبيعة العقار؟ إقامة سكنية ☐ قطعة فلاحية ☐ أرض بناء ☐

10. ماهي اسباب النزاع حول العقار؟

عقار عرفي ☐ عدم موافقة أحد أفراد الميراث ☐

عدم وجود وثائق الملكية ☐ نزاع مع السلطات المحلية ☐

11. طبيعة ملكية العقار: شيوع ☐ عرفي ☐ موثق ☐ ميراث قديم ☐

المحور الثالث: انعكاسات مشكلة الميراث والنزاع العقاري على التجديد الحضري.

12. هل العقار القائم بالنزاع مستقل حاليا؟ نعم ☐ لا ☐

في حالة الإجابة بنعم حدد طبيعة الشخص الذي يشغله: .....

.....

13. هل هناك سلطة قانونية تخول لهذا المستفيد من العقار؟ نعم ☐ لا ☐

14. هل مشكل النزاع العقاري أثر على النوعية السكنية للمسكن؟ نعم ☐ ☐

في حالة الإجابة بنعم حدد ما هي السلبيات؟ عدم ترميم العقار ☐ غير قابل للسكن ☐

مجر جماعي ☐ قابل للسقوط ☐

15. هل أدى هذا المشكل إلى خلافات اسرية حادة؟ نعم ☐ لا ☐

16. هل هناك قطيعة بين الورثة بسبب النزاع العقاري؟ نعم ☐ لا ☐

17. هل هناك لجوء للقضاء في حالة نزاع العقاري؟ نعم ☐ لا ☐

18. هل استفاد أحد الورثة من هذا العقار بطريقة غير قانونية؟ نعم ☐ لا ☐

19. هل تمد تسوية النزاع العقاري بطريقة ودية جماعية؟ نعم ☐ لا ☐

20. هل هذا العقار الغي مستقل يؤثر على نمطية جمال المدينة؟ نعم ☐ لا ☐

21. هل تم تملك العقار بعد شغوره من طرف الدولة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الاجابة بنعم كيف يشغل؟ محلات تجارية ☐ نزل ☐ مؤسسة عامة ☐ أخرى ☐

22. هل يوجد حلول من أجل القضاء على هذا العقار غير مستغل؟ نعم ☐ لا ☐

23. في رأيك ماهي الحلول المقترحة لتسوية هذا النزاع العقار؟ .....

.....