

## الميراث كأحد أسباب كسب الملكية العقارية

تعد الوفاة واقعة قانونية تؤدي حتما إلى انتقال الذمة المالية للمتوفى إلى ورثته الأحياء. وتكمن أهمية الميراث كسبب من أسباب كسب الملكية، حيث تنتقل الملكية بقوة القانون بمجرد الوفاة، لكن هذا الانتقال يواجه في العقارات إجراءات شكلية خاصة تهدف إلى حماية الائتمان العقاري.

### أولاً: تعريف الميراث

يتسع تعريف الميراث لمفهومه الاصطلاحي بشقيه العام والخاص، ومفهومه القانوني

#### 1- التعريف الاصطلاحي للميراث

يعرف الميراث في الإصلاحي الفقهي على أنه: "اسم لما يستحقه الوارث من مورثه بسبب من أسباب الإرث سواء كان المتروك مالا أو عقارا أو حقا من الحقوق الشرعية." وتطلق التركة على الميراث بمفهوم عام ومفهوم خاص أ - المفهوم العام للتركة: كل الأموال التي يتركها الميت، ويدخل في نطاقها حق الدائنين أو الموصى لهم أو الوارثين . (العربي بلحاج، د.س.ط، ص 10). ب- المفهوم الخاص للتركة: كل الأموال التي يتركها المورث بعد تسديد مصاريف الجنازة والدفن، وكذا تسديد الديون الثابتة في ذمة المورث، وتنفيذ ما صدر عنه من وصايا.

#### 2- التعريف القانوني للميراث

لم يضع القانون المدني أو قانون الأسرة تعريفا قانونيا مباشرا للميراث ،. ولكن نصت المادة 774 من القانون المدني الجزائري على أن: "تسري أحكام قانون الأحوال الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال التركة."

أما المادة 127 من قانون الأسرة الجزائري فنصت على أنه: "يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو حكما."

وعليه، يمكن استنتاج تعريف للميراث وهو؛ انتقال حتمي لحقوق مالية وممتلكات كان يملكها المتوفى وقت وفاته إلى أشخاص بقيد الحياة، حددهم الشرع والقانون، إما بقرابة أو زوجية".

### ثانياً: شروط استحقاق الإرث

حسب المادة 128 وما يليها من قانون الأسرة هناك شروط محددة لاستحقاق الميراث فما يلي:

1- **تحقق موت المورث:** حقيقة أو حكما، فهناك الموت الطبيعي الذي يشكل واقعة قانونية، وهناك الموت الحكمي، كحالة المفقود، ويعتبر الميت ميتا من تاريخ صدور الحكم، وليس من تاريخ فقدانه أو اختفائه، ويترتب على ذلك أنه لا يورث إلا من تاريخ الحكم بموته (لإلى طلبة، 2011، ص 40-41).

2- **تحقق حياة الوارث وقت موت المورث:** فإذا توفي شخصان أو أكثر ممن يتوارثون، ولم يُعلم أيهم أسبق في الموت فلا استحقاق لأحدهم في تركة الآخر سواء موتهم كان في حادث واحد أم لا.

2- **ثبوت سبب الإرث:** ويثبت الإرث بأحد السببين :

- **القرابة :** الرابطة التي تربط بين شخص وآخر، أي تحديد مركز الشخص في أسرة معينة باعتباره عضوا فيها تربطه بينها وبين أعضائها قرابة نسب أو مصاهرة، وهي نوعان قرابة مباشرة وقرابة غير مباشرة؛ وهي قرابة الدم وتشمل قرابة الفروع بالأصول والحواشي

- **رابطة الزوجية:** يعد الزواج أحد سبب ثبوت النسب بين الزوجين بشرط أن يكون الزواج صحيحا.

3- **انتفاء موانع الإرث:** والمانع ما تقوت به أهلية الإرث مع قيام سببه وتحقق شروطه، ويتمثل في قتل المورث عمدا، اللعان، الردة، اختلاف الدين.

**ثالثا: أصناف الورثة**

يتم تعيين الورثة بناء على صفتهم وعلاقتهم بالميت، وهم ثلاثة أصناف:

1- **أصحاب الفروض:** وهم الذين لهم نصيب محدد في القانون إما بالنصف أو الربع أو الثمن، مثل الزوجين، الأب، الأم، البنات.

2- **العصبة:** وهم الذين يأخذون ما تبقى من التركة بعد أصحاب الفروض، أو يأخذون التركة كلها إذا لم يكن هناك عدم أحد من أصحاب الفروض، وهم محصورون في أربع أصناف :

- فرع الميت الذكر : الابن، ابن الإبن وإن نزل

- أصل الميت: الأب، الجد الصحيح وإن نزل

- فرع الأب: الأخ الشقيق، أو لأب ثم أبناؤهم الذكور وإن نزلوا.

- جزء الجد: العم الشقيق أو لأب ثم أبناؤهم وإن نزلوا.

3- **ذوو الأرحام:** في حالة عدم وجود أصحاب فروض أو عصبة فإن التركة تؤول حتما لذوي الأرحام فإن لم يوجدوا تؤول التركة إلى الخزينة العمومية.

**رابعا: انتقال الملكية العقارية والإجراءات التوثيقية**

عندما تتضمن التركة عقارات أو حقوقا عينية عقارية، لا يكفي مجرد الوفاة لنقل الملكية أمام الغير، بل

يجب إفراغ هذا الانتقال في عقد رسمية وتوثيقي تتضمن توافر عقد الفريضة والشهادة التوثيقية .

**1- الفريضة :** هي عقد تصريحي يحرره الموثق يهدف إلى تأسيس الحالة المدنية ونسب ذوي الحقوق في تركة الهالك لأجل تحديد وتسوية حصص كل واحد منهم (عمر حمدي باشا، 2012، ص 36) وتهدف الفريضة إلى حصر الورثة المستحقين للتركة ،وتحديد أسهم كل واحد منهم من مجموع التركة، بناء على درجة النسب والاستحقاق. فهي عقد يثبت صفة الوارث وحصته المشاعة في التركة"، ولا تعتبر في حد ذاتها سنداً ناقلاً للملكية العقارية.

## **2- الشهادة التوثيقية**

هي عقد تصريحي يحرره الموثق بناء على طلب الورثة تثبت انتقال الملكية بشكل مشاع إلى الورثة أو الموصى لهم مع تحديد الحصة التي تعود لكل واحد منهم استناداً إلى الفريضة، وعلى الموثق القيام على شهرها بالمحافظة العقارية ،و طبقاً للمرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإنه يجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة، وجعل الوسيلة الفنية لذلك هي الشهادة التوثيقية، وتتضمن اجراءات قانونية محددة تختلف من الورثة الذين يقطنون بالجزائر وبخارجها.