

الدعاوى المدنية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة
Civil action as a mechanism to protect private property

تاريخ النشر: 2020/06/30	تاريخ القبول: 2020/03/11	تاريخ الارسال: 2019/12/01
-------------------------	--------------------------	---------------------------

أ.د. لحاق عيسى
جامعة عمارثليجي - الأغواط
lahagaissa03@gmail.com

*ط.د. ضيف فضيل
جامعة عمارثليجي - الأغواط
diffodildir@gmail.com

ملخص :

نظم المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة ونص على حمايتها دستوريا، كما أفرد لها نصوصا في القانون المدني وفي قانون العقوبات وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية ونصوص في القوانين الخاصة، بهدف إيجاد تكامل يضمن حماية النظام العام ومنع الأفراد من أخذ حقوقهم بأنفسهم.

لكن وجود كم هائل من النصوص المتعلقة بالعقار عكست سلبا على انعدام ضبط الحماية الكافية لهذه الملكية وهذا يتجلى في عدم وضوح السياسة العقارية مما ترك المجال مفتوحا لوجود مشاكل عملية على صعيد المحاكم والمجالس القضائية ونزاعات بين الأفراد والإدارة نظرا لقراراتها المتعسفة بالتعدي على أملاكهم العقارية الخاصة.

الكلمات المفتاحية : الحماية ؛ الملكية ؛ العقارية ؛ الخاصة ؛ المشرع .

Abstract:

The Algerian legislator organized the private real estate ownership and provided for its constitutional protection, as well as provisions in the Civil Code and the Penal Code as well as the Code of Civil and Administrative Procedures and the provisions of the special laws aimed at achieving integration that guarantees the protection of public order and preventing individuals from taking

*المؤلف المرسل : ضيف فضيل

their rights themselves.

But the existence of many laws regarding real estate reflected negatively on the lack of adequate protection for this property, which is reflected in the lack of clarity in real estate policy, leaving the possibility open for practical problems at the level of courts, judicial councils and disputes between individuals and administration due to its arbitrary decisions to infringe on their own real estate properties.

key words: protection; private; real estate; legislator.

مقدمة:

لقد وضع المشرع الجزائري في حالة وقوع اعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة وسائل وآليات تحمي هذا الحق، وتظهر هذه الآليات الإجرائية في صورة دعاوى قضائية لضمان استقرار الحقوق، وتدرأ كل عمل من شأنه أن يعيق المالك الانتفاع بملكه، والتمتع بالسلطات التي خولها له القانون.

ومنه فالآليات التشريعية الإجرائية لحماية الملكية العقارية الخاصة هي كل الإجراءات القانونية التي تحمي الملكية العقارية الخاصة من أي اعتداء من طرف الأفراد أو الدولة.

وهاته الآليات هي الدعاوى المرفوعة أمام القضاء العادي أو الإداري، حسب طبيعة الاختصاص أو الأطراف، فقد تكون دعاوى مدنية أو دعاوى استعجاليه أو دعاوى جزائية كما قد تكون دعاوى إدارية يختص بالفصل فيها القضاء الإداري.

وتبعا لذلك لمالك العقار أن يسترد ملكه من أي يد كانت، وهذا ما يسمى بدعوى الاستحقاق، وأن يطلب منع تعرض الغير لملكه، وهذا ما يسمى بدعوى منع التعرض في الملكية، وله أيضا أن يطلب وقف كل عمل في ملكه وهذا ما يسمى بدعوى منع أو وقف الأعمال الجديدة في الملكية، حيث يكون المالك في كل هذه الدعاوى مطالبا بإثبات حق ملكيته.

نسلط الضوء في هذه الدراسة على دور القضاء المدني في حماية الملكية العقارية الخاصة من خلال إجراءات التقاضي، سواء كان التعرض من الأفراد أو من الإدارة، فإذا

كان التعرض من الأفراد يؤول الاختصاص للقضاء العادي، أما إذا كان التعرض من الإدارة يكون الاختصاص في هذه الحالة للقضاء الإداري ومما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية الدعاوى المدنية والإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة؟ وهل هي كافية لحمايتها؟ .

المبحث الأول : الدعاوى المدنية

سنتناول بالدراسة في هذا المبحث الدعاوى المدنية في المطلب الأول من خلال فرعين الأول يتعلق بدعوى استحقاق الملكية عند الاعتداء عليها والفرع الثاني يتعلق بدعوى منع التعرض، أما في المطلب الثاني سنتطرق إلى الدعوى الإستعجالية.

المطلب الأول : دعاوى الموضوع

الفرع الأول : دعوى استحقاق الملكية

إن الحق مهما كانت طبيعته لا يكون له وجود قانوني، ما لم تكن هناك وسيلة قانونية تحميه فالحق المجرد إذن من دعوى قضائية يكون له الوجود المادي دون الوجود القانوني ولما كانت دعوى الاستحقاق هي أهم الدعاوى وأكثرها انتشارا في الواقع العملي¹ سنخصص لها حصة الأسد من هذا البحث من خلال دراسة أحكامها فمن هما طرفا الدعوى؟ وما هو المحل الذي تنصب عليه؟ كيف يتم إثباتها؟ وما هو أجل سقوط هذه الدعوى

هذا ما سنحاول الإجابة عنه من خلال دراستنا لهذا الفرع

أ/ طرفا دعوى الاستحقاق

دعوى الاستحقاق تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى، حيث ينعقد الاختصاص فيها لمحكمة موقع العقار لكونها دعوى عينية لها طرفين المدعي والمدعى عليه.

- المدعى : هو من يطالب بملكية العقار، فلا يعقل أن يطالب المالك بملكية عقار في حيازته لأنه يطلب استحقاق عقاره عندما يخرج من حيازته إلى حيازة شخص آخر، أما لو كان المالك في دعوى الاستحقاق هو نفسه الحائز فمن الأفضل له أن يرفع دعوى منع التعرض في الملكية، فلو استوفت حيازة المدعي للشروط المقررة قانونا، كان من الأنسب أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة، ذلك أن الحيازة واقعة مادية، وهي أسهل من حيث وسائل الإثبات.

• المدعى عليه : هو عادة الحائز للعقار الذي وصل العقار إليه بإحدى الطرق التالية :
-الإهمال :

وهو التخلي الإرادي عن حق أو التزام بعد إهمال المالك لعقاره بإرادته، يأتي الغير يظهر بمظهر المالك أو يبقى العقار دون مالك، المالك في هذه الحالة يستعيده دون اللجوء إلى القضاء .

- وضع اليد من طرف الغير:

وهو أن يباشر شخص هيمنة أو سيطرة مادية على شيء يملكه الغير دون أن يبرر ذلك بأي سند خلافا للحيازة التي هدفها في نية الحائز مباشرة حق عيني.

فإذا قام المالك بتمكين الغير من وضع اليد على عقاره بموجب عقد قرض، إيجار إيداع أو وكالة ..الخ، ففي هذه الحالة لا يستطيع ممارسة دعوى الاستحقاق العينية ضد واضع اليد الذي رفض أن

يعيد إليه عقاره، لكن له حق دعوى شخصية تستند إلى العقد فلا يستطيع أن يثبت ملكيته لكن فقط إثبات العقد الذي كان محله عقاره (ملكه) 2.

-حيازة الغير

دعوى الاستحقاق تفترض أن المالك موجود في نزاع مع الحائز، في هذه الحالة يجدر به تجنب رفع دعوى الاستحقاق، حتى لا يطالب بإثبات ملكيته.

لكن عمليا قد يرفع المالك دعوى ضد الحائز، هذا الحائز الذي ترفع عليه دعوى الاستحقاق سواء تم تبليغه بذلك عن طريق محضر قضائي، أو أنه علم بذلك، فيلجأ إلى التخلي أو التنازل عن الحيازة إلى شخص آخر وهو بهذا يقدم دفعا بانعدام صفته كحائز ومن ثم الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا، فتتوافر فيه سوء النية لأن غرضه من هذا عدم تمكين المدعي المالك من استرداد ملكه وإرباك هذا الأخير.

في هذه الحالة أجاز الفقه والقضاء المقارن قبول دعوى الاستحقاق على الحائز الذي تنازل عن حيازته للعقار محل المطالبة القضائية ليقع على عاتق هذا الحائز استعادة العقار من الشخص المتنازل له، وإذا تعذر عليه ذلك يجب عليه دفع قيمة العقار إضافة إلى التعويض عن جبر الضرر إذا كان له مقتضى ، نتيجة حكم القاضي بعد أن يثبت

المدعي بطبيعة الحال أن المدعى عليه كان يحوز العقار وأنه تخلى عن حيازته بعد إعلامه بالدعوى أو قبل ذلك وهو سيء النية .

كما يجوز للمالك أن يرفع دعوى استحقاق على الحائز الجديد الذي يصبح هو في مركز المدعى عليه فإذا قضي له باسترداد ملكه، كان المدعي ملزماً بأن يرد للحائز الأول ما يكون قد استوفاه منه مقابل العقار بعد أن يخصص منه ما يكون قد طرأ على العقار من نقص في قيمته، وكذلك التعويض المستحق عن الضرر الذي لحقه جراء حرمانه من الانتفاع بهذا العقار.

آثار دعوى الاستحقاق :

إذا قضي في دعوى الاستحقاق باستحقاق المدعي للعقار المدعي بملكته فإنه يحكم في الوقت ذاته بإلزام المدعى عليه الحائز بتسليم العقار المدعي.

وإذا كان المدعى عليه قد تحصل على العقار المطالب به بموجب عقد بيع أبرمه مع غير المالك ودفع له الثمن، فلا يحق للمدعى عليه الرجوع على المدعي الذي استحق العقار لأن هذا الأخير لم يكن طرفاً في العقد، وليس ملزماً بالتالي بالضمان، وإنما يجب عليه أن يرجع على البائع بالثمن وبضمان الاستحقاق طبقاً لما تقضي به القواعد العامة في ضمان البيع، والمستقر عليه في الفقه أن هذا الحكم يطبق حتى ولو كان الشراء قد تم بالمزاد العلني تنفيذاً لدين .

ويترتب على الحكم باستحقاق المدعي للعقار ما يلي :

- ممالك العقار الرجوع على حائزه فيما يتعلق بالثمار والمنتجات وهلاك العقار أو تلفه
- فيما يخص الثمار، فإنه طبقاً للمادة 838 من القانون المدني³ تلزم الحائز سيء النية من الوقت الذي يصبح فيه سيء النية أن يرد الثمار التي قبضها والتي قصر في قبضها، غير أن له أن يسترد ما أنفقه في إنتاج هذه الثمار.
- أما الملحقات فيلتزم الحائز بردها كلها أو قيمتها.
- أما الهلاك أو التلف، فإنه وحسب المادة 843 فقرة 02 من القانون المدني أن حائز العقار لا يكون مسؤولاً إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف.
- لحائز العقار الرجوع على مالكه فيما يتعلق بالمصروفات التي يكون قد أنفقها والمنشآت التي يكون قد أقامها.

المصرفيات نصت عليها المادة 839 من القانون المدني فيكون المالك الذي استرد ملكه ملزماً بدفع جميع المصرفيات التي أنفقها الحائز، أي المصرفيات اللازمة، أما المصرفيات النافعة فتطبق بشأنها المادتين 784 و785 من القانون المدني المتعلقة بالالتصاق كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية الخاصة أما الكمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها.

وفي حالة إقامة منشآت يجوز للحائز إزالتها شرط أن يرد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك استبقاءها مقابل دفع قيمتها، حالة الهدم، أما فيما يتعلق بالمنشآت فإنها تصبح ملكاً للمالك العقار بحكم الالتصاق، ويلتزم في هذه الحالة المالك بتعويض من أقام المنشآت طبقاً للقواعد المنصوص عليها في المواد من 784 إلى 790 من القانون المدني المتعلقة بالالتصاق.

ب/ محل دعوى الاستحقاق

دعوى الاستحقاق دعوى عينية، ومحلها هو المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير، إذن فهي دعوى يرفعها المالك للمطالبة بملكه تحت يد الغير، وهي بذلك تقوم لحماية حق الملكية فقط، لتقتصر بذلك على الدعاوى العينية التي يطالب فيها بالملك، وعليه يخرج من دائرة دعوى الاستحقاق الدعاوى التالية :

- الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، كحق انتفاع ارتفاق ذلك أن هذه الدعاوى هي دعاوى بإقرار حق عيني وإذا تمسك الغير بحق عيني على عقار المالك، فيمكن لهذا الأخير أن يرفع دعوى إنكار لحق عيني على هذا الغير.
- الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الحيازة، وتسمى هذه الدعوى بدعوى استرداد الحيازة، وهي من دعاوى حماية الحيازة، وليست بدعوى استحقاق.
- الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد الشيء إليه، ومثالها : دعوى فسخ البيع حيث يلتزم البائع فيها برد الثمن والمشتري برد الشيء المبيع، ودعوى الرجوع في الهبة حيث يلتزم الموهوب له برد الشيء، ودعوى المؤجر على المستأجر لرد العين المؤجرة لأن هذه الدعاوى تستند إلى التزامات شخصية نشأت عن عقود

البيع، الهبة، الإيجار ويطالب فيها المدعي بإثبات العقد منشئ الالتزام برد الشيء وليس بحاجة إلى إثبات الملكية.
ج/ طرق إثبات دعوى الاستحقاق :

- وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح: وهنا نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية يقينية، ويحتج به على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة.
- وجود محرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية: كعقود الشهرة وشهادة الحيازة و الأحكام القضائية.
- وجود محرر عرفي اكتسب تاريخا ثابتا: قبل 1971/01/01.
- وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ: بعد 1971/01/01.

د/ تقادم دعوى الاستحقاق

إذا كانت الملكية حقا دائما، فهذه الديمومة معنيان:

أولهما : أنه حق يدوم بدوام محله.

ثانيهما : أنه لا يسقط بعدم الاستعمال.

وما يترتب عن هذه الخاصية "الدوام" أن الملكية لا تسقط أبدا عن المالك، لذلك يستطيع هذا الأخير في أي وقت يشاء أن يرفع دعوى استحقاق، فليس لهذه الأخيرة أجل محدد تزول بانقضائه، رغم أن الحقوق العينية الأخرى تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة 5 كحق الارتفاق مثلا المادة 879 من القانون المدني، حق الانتفاع المادة 852 من القانون المدني وحق الاستعمال والسكنى المادة 857 من نفس القانون، وكذلك الحقوق الشخصية تزول هي أيضا بالتقادم المسقط.

وتختلف دعوى الاستحقاق عن باقي الدعاوى في أنها لا تتقادم، لذلك فهمها طال الزمن فان الحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط أبدا بالتقادم.

وينتج أثره ولو لم ينفذ، حتى لو خرج الشيء من حيازة مالكه، فهو لا يفقد ملكيته بعدم الاستعمال، وله أن يرفع دعوى الاستحقاق بعد 15 سنة أو 30 أو 40 سنة أو أكثر.

إلا أن حق المالك في هذه الحالة ليس حق مطلقا، إذ يمكن للغير أن يكسب هذه الملكية إذا توافرت له هذه الحيازة الصحيحة بالشروط التي استلزم القانون حسب المادة 828 من القانون المدني وذلك طبقا لسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية وذلك بالتقادم

المكسب سواء كان طويل المدة 15 سنة أو قصير المدة 10 سنوات مستند إلى حسن النية وسبب صحيح حتى لو كان عقدا عرفيا ثابت التاريخ ويترتب على هذا أن الملكية تزول عن المالك الحقيقي، بحيث لا يمكن له أن يرفع دعوى الاستحقاق على الحائز لأنه وكما قلنا أن الملكية ليست حقا مطلقا لا حد له بل هو وظيفة اجتماعية يجب على المالك إن يقوم بها، ويستحق بموجب ذلك الحماية التي قررها له القانون كما إن الاجتهاد القضائي الفرنسي لم يميز بين دعوى الاستحقاق سواء كانت عقارية أو منقولة فهي لا تتقدم. وفي الحالة التي يفقد فيها المالك ملكيته فإن مرد ذلك لا يرجع انه فقدها بعدم الاستعمال ولكن لكون الشخص الحائز قد كسب ملكيته بالتقادم المكسب.

وفي مقابل ما قلناه نجد إن المشرع الجزائري لم يحسم الأمر فيما يتعلق بالتقادم فنجد أن المادة:827 من القانون المدني التي تنص على اكتساب الملكية بالتقادم لم تفرق بين ما إذا كان العقار المكتسب ملكيته بالتقادم واقعا في منطقة مسموحة أو غير مسموحة بذلك انه يفتح ثغرات كثيرة تقلل من القوة الثبوتية للقيود مما يستوجب إعادة النظر في بعض أحكام الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري 6 الذي بموجبه تبنى المشرع نظام الشهر العيني، وكذلك إعادة النظر في أحكام القانون المدني لجعل الحقوق المشهورة في المناطق الممسوحة غير قابلة للاكتساب بالتقادم.

الفرع الثاني : دعوى منع التعرض للملكية

يتحقق فعل التعرض للملكية، إذا كان العقار في حيازة المالك، ولكن قام شخص من الغير ينازعه فيه، في هذه الحالة يجوز للمالك أن يرفع دعوى منع التعرض للملكية لدرء تعرض الشخص له الذي منعه من ممارسة سلطاته المخولة له قانونا من استعمال، استغلال وتصرف⁷.

وكمثال عن ذلك : محاولة شخص منع المالك من حرث ارضه، أو منعه من البناء عليها، أو استعمالها وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرارا مؤرخ في 1989/04/05 م تحت رقم 039.52 م.ق. 1990 ، عدد 03. ص 44 . >> ... ولما كان الثابت - في قضية الحال، أن دعوى الطاعنين تتمثل في أرض تم الاعتداء عليها من طرف المطعون ضدهم فإن قضاة الاستئناف بموافقهم على الحكم المستأنف لديهم القاضي بعدم الاختصاص تنازلوا عن اختصاصهم المنصوص عليه بالمادة 01 ق.إ.م وتخلوا عن واجبهم بالفصل في الدعوى، ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه . <<

أحيانا قد يقع التعرض للمالك، ولم يكن لهذا الأخير الدليل على ملكيته للعقار كما لو اكتسبه مثلا بالتقادم، أو كان مورثه قد اكتسبه بذات الطريق، فإنه يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية، ومنع تعرض خصمه له، وهو بذلك يتحمل عبء إثبات توافر شروط كسب الملكية بالتقادم، سواء بالنسبة له أو الورثة وله ضم مدة حيازته لمدة حيازة سلفه لتكملة مدة التقادم، وعليه إذا توافرت لديه شروط التقادم قضي بتثبيت ملكية العقار، ومنع التعرض فيه هي هنا دعوى ملكية وليست من دعاوى الحيازة.

أما إذا كان لدى المالك دليل على ملكيته، كعقد مسجل صادر من المالك السابق أو حكم مسجل (مشهر)، فإنه في هذه الحالة لا يلجأ لدعوى تثبيت الملكية. وإنما إلى دعوى منع التعرض اكتفاء بثبوت ملكيته بالعقد أو الحكم المشهر أو غيرها من سندات إثبات.

لا بد أن نشير إلى مسألة كثيرة الوقوع في الحياة العملية، حيث يلجأ بعض المواطنين إلى نشر إعلانات تتضمن اعتراضات مقدمة إلى السادة الموثقين والمحافظين العقاريين، والإدارات، تدعوهم إلى عدم إبرام أو شهر أي عقد على عقار معين بحجة أنه محل نزاع أمام القضاء⁸.

لذا لا بد أن نتساءل إذا ما كانت هذه الاعتراضات مبنية على أساس قانوني أم فيما مساس بحق ممارسة الملكية؟

ونحن بصدد الإجابة عن هذا السؤال لا بد أن نشير إلى أن حق التصرف في الملكية العقارية، حق مكفول دستوريا طبقا لنص المادة 52 من دستور 1996، ومن الراسخ كذلك وجود حالة وحيدة توقف تنفيذ العقد الرسمي وهي حالة الطعن بالتزوير إما :

بموجب دعوى تزوير أصلية.

بموجب دعوى تزوير فرعية.

وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 06 من القانون المدني >> يعتبر العقد الرسمي حجة بمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة، وورثتهم وذوي الشأن غير أنه في حالة شكوى بسبب التزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج مؤقتا بتوجيه الاتهام وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا << وكذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/07/11 تحت رقم 9242.678.

وعليه فلا يمكن بأي حال من الأحوال للمواطنين نشر اعتراضات في الجرائد لكونها غير قانونية ومنعدمة الأساس، ولا حتى لرؤساء المحاكم بمناسبة فصلهم في القضايا الاستعجالية، أن يقوموا برفع هذه الاعتراضات بمناسبة التماسهم من قبل المعارض ضدهم ذلك أنها ليس لها أثر موقوف للتصرف في الملكية، ومن ثم يمكن للموثق تحرير العقد، والمحافظ العقاري شهره، وكمثال حي عن هذا الفهم السيئ نورد ما قضت به المحكمة الاستعجالية لبرج بوعريريج في القضية رقم 2001/464 بتاريخ 2001/03/31 المنشور بجريدة الخبر ليوم 2001/05/17 أمرت المحكمة حال نظرها في القضايا الاستعجالية علنيا حضوريا، ابتدائيا برفع الاعتراض المنشور في جريدة الخبر عن كل عملية بيع للمدعي ب م مع الأمر بنشر هذا الأمر على العمود بالجريدة .

المطلب الثاني : الدعوى الاستعجالية

قد ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، ويستند المدعي في ذلك إلى واقعة الحيازة، فتكون حينئذ من دعاوى الحيازة، وبالتالي تخضع لقواعدها وقد يستند المدعي إلى ملكيته للعقار فتكون من دعاوى الملكية وبالتالي يقع عليه عبء إثبات ملكيته للعقار الذي وقع الاعتداء عليه.

فدعوى وقف الأعمال في الملكية عبارة عن تهديد للملكية، أي الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته، فقيام شخص أجنبي بتشجير، وغرس أرض دون إذن من صاحبها، أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك. كما قد يقوم الجار بمناسبة بناء مسكنه بجلب جزء من الملك المجاور، فيطلب صاحبه وقف هذا البناء وقد يتمثل الاعتداء في قيام الجار بالبناء داخل ملكه، ولكنه يعتدي على حق ارتفاع مقرر لعقار جاره، فيطلب هذا الأخير وقف هذا الاعتداء فور البدء فيه. مع العلم أنه يشترط لقبول تلك الدعوى ألا تكون الأعمال قد تمت فعلى الجار أن يلجأ إلى طلب التنفيذ العيني بالإزالة أو التعويض.

وفيما يخص دعوى وقف الأعمال الجديدة نجد قرار شهير للغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية أين شركة مدنية عقارية قامت بهدم بنايات ثم بناء عقارات أخرى، أين تضرر من ذلك ملاك العمارة المجاورة ونظرا للأضرار التي أصابتهم احتجوا بسبب الأضرار اللاحقة بهم جراء أشغال البناء حيث أن محكمة الاستئناف أقرت بأن

الشركة العقارية مسؤولة عن الضرر اللاحق بسكان العمارة المجاورة، وبالتالي القضاء بصحة الطعن المقدم، بوقف أشغال الشركة العقارية¹⁰.

بعد دراستنا لدعاوى الملكية الثلاث، لا بد من الإشارة إلى أن الواقع العلمي يعج بالإشكالات، وهذا ما ينعكس على موقف القضاء من الدعاوى المرفوعة إليه، لذلك هل يمكن القول بأن القاضي يستطيع بسط الحماية القضائية على أشخاص يرفعون إحدى دعاوى الملكية الثلاث دون تقديمهم لمناقشة السند القانوني الذي يثبت تملكهم العقار محل المطالبة القضائية ؟

إن الإجابة عن هذه الإشكالية، وإن كانت تبدو للوهلة الأولى بسيطة، بقدر ما أثارت اختلافا في التطبيق على مستوى المحاكم، حيث انقسم موقف القضاء إلى موقفين :

الموقف الأول:

القاضي ملزم بقبول دعوى رفعت من قبل شخص يدعي ملكية عقار في منطقة لم تشملها عملية المسح دون أن يفرض على رافع الدعوى تقديم سند الملكية.

هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 15865 مؤرخ في

1998/02/25 م.ق 1998 عدد 01. ص 74 (حيث بالفعل ومثلما يستخلص من قراءة

الحكم المؤيد في صفحة 2- أن عليه أن يتمسك

بالحيازة المكتسبة منذ 1946 للقطعة الأرضية المتنازع عليها وهذا ما طلبه إبعاد طلبات المدعي لانعدام الصفة لسبب واحد وهو أن هذا لم يقدم أي وثيقة يمكن أن تثبت صفته كمالك).

وأن المجلس بتأييده للحكم محل الاستئناف قد رفض من حيث الشكل صفة المدعي كمالك، في حين أن هذا الشكل مسألة تتعلق بالموضوع، تم تسويتها بإجراء تحقيق مناسب طبقا لمقتضيات قانون الإجراءات المدنية.

وزيادة على ذلك فإن هذا الإجراء قد طلب، وأن كثيرا من الملكيات هي بدون سندات نظرا لعدم تعميم عملية مسح الأراضي وانعدام العقود، وأنه بهذا فإن إجراء تحقيق وحده يمكن أن يسمح بإثبات صفة الأطراف من عدمها كمالكين أم لا، بالنظر إلى أن نفس المدعي عليه الذي لا يستند إلا على التقادم المكسب، وليس على أي مصدر للملكية.

وأنه نتيجة لذلك، فالقرار يستحق النقض لكونه أعتبر عن خطأ أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع بحيث يجب على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو رفضها¹¹.

الموقف الثاني:

لا يمكن للقاضي قبول دعوى الملكية من طرف شخص لا يملك سند قانوني يبرر به وضع يده على العقار مهما طال أمد وضع يده عليه، وهو ما ذهبت إليه الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في القرار رقم 140061 مؤرخ في 1998/12/07 م "غير منشور". (حيث أن المستأنف يتمسك بأنه يشغل قطعة الأرض المتنازع عليها منذ أكثر من 50 عاما وهذا بصورة مستمرة ودون انقطاع ولكنه حيث أنه وتدعيما لادعاءاته فإن المستأنف لم يقدم أي سند أو أي عقد لإثبات صحة أقواله وأنه يتعين تأييد قرار الغرفة الإدارية لمجلس بجاية القاضي برفض طلب المستأنف الرامي إلى إلزام رئيس بلدية "فناية" بإرجاع القطعة الأرضية).

الموقف الرابع:

نعتقد أن الاتجاه الثاني المستند إلى موقف الغرفة الثالثة لمجلس الدولة هو الأولي بالترجيح للأسباب التالية :

الرأي الأول غير سديد، ذلك أن المشرع الجزائري ونظرا لأن عملية المسح لم تشمل سوى بلديات فقط فقد عمد إلى إصدار مرسومين شهيرين قصد تسوية وضعية العقارات التي لم تحرر عقودها، ليحصل أصحاب الملكيات على سند قانوني يبرر وضع يدهم على العقار.

*الأول: المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21: المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

*الثاني: المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27: المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري. وما دامت القاعدة المعروفة أنه "لا يعذر أحد بجهل القانون" فيفترض أن القاضي عليه توجيه المتقاضين إلى تسوية وضعيتهم داخل هذا الإطار القانوني لا أن يتجاهله ويغفل عن تطبيقه.

1- الحيازة في ظل أحكام التشريع العقاري لا ترتب أثرها المكسب للملكية إلا بإشهار الحائز للملكية التي استوفت مدة التقادم المطلوبة طبقاً لإحكام المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ذلك أن كل من يدعي ملكية عقار أو أي حق عيني عقاري يجب عليه إثبات ذلك بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية.

2- المستقر في الفقه الإجرائي أن الصفة 12 في رفع الدعوى تعني علاقة رافع الدعوى بالحق موضوع الطلب القضائي.

المبحث الثاني : الدعوى الإدارية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة

يعد المجال العقاري من المجالات التي تكثرت فيه النزاعات العقارية ويعود ذلك أساساً إلى عدم وجود مسح شامل للأموال العقارية والتي تحدد ملكية الأفراد وملكية الهيئات الإدارية.

-وفي غياب هذا المسح ووجود نصوص قانونية عديدة منها ما تسمح باكتساب الأملاك عن طريق البيع والشراء ومنها ما تعرف بأحكام الحيازة، إضافة إلى انقسام الهيئات القضائية حول تطبيق القوانين الخاصة بمثل هذه النزاعات، وعدم احترام الهيئات الإدارية للقوانين وإصدارها تبعا لذلك قرارات مخالفة للقانون تمس بأموال الأفراد الخاصة، وقيام الأفراد بدورهم بانتهاك الشروط القانونية التي تمس بعقاراتهم في حد ذاتها وتمس بحقوق الغير.

وعليه يمكن طرح التساؤل التالي:

هل باستطاعة الأفراد رفع دعوى إدارية ضد الإدارة في حالة قيام هذه الأخيرة

بالتعدي على ملكياتهم العقارية الخاصة؟

لا بد من التطرق إلى مفهوم المنازعة الإدارية وشروطها، وبعدها إلى حماية الملكية

العقارية الخاصة من انتهاكات الإدارة وأخيراً إلى الحكم الإداري الصادر في النزاع العقاري،

كل ذلك في الفرعين التاليين:

المطلب الأول : مفهوم الدعوى الإدارية

إن الدعوى الإدارية تختلف عن الدعوى العادية من حيث شروطها الشكلية وإجراءاتها والقانون الواجب التطبيق، جهة القضاء، لذلك فلا بد من التطرق إلى التعريف بها وبشروطها المحدد قانونا.

الفرع الأول : تعريف الدعوى الإدارية

المنازعة الإدارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة.13
المنازعة الإدارية هي الوسيلة القانونية التي يكفلها المشرع للأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية لحماية حقوقهم في مواجهة الإدارة عن طريق القضاء، كما يكفلها أيضا للإدارة في حالة مخالفة الأفراد لقراراتها الإدارية.

لكن ما يلاحظ عمليا أن دور الإدارة عادة ما يكون المدعي عليه نظرا لما تتمتع به من مظاهر السلطة العامة التي تجعلها في غير الحاجة للرجوع إلى القضاء لتنفيذ أعمالها القانونية أو المادية في مواجهة الغير بما تملكه من سلطة التنفيذ المباشر.
المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للمنازعة الإدارية إلا أنه عند تحديده لاختصاص المحاكم الإدارية المقررة بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين طبيعة المنازعات التي تختص بها هذه المحاكم.

الفرع الثاني : الاختصاص في الدعوى الإدارية

لقد نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على جعل المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، وتختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الهيئات السابقة.

وتختص كذلك بالفصل كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل والقضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة هذا فيما يتعلق بالاختصاص النوعي، أما فيما يخص الاختصاص الإقليمي فيتحدد لها الاختصاص طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية.

الفرع الثالث : شروط الدعوى الإدارية

في حالة وجود نزاع بين الأفراد والإدارة من قرار إداري فلا بد من وجود جملة من الإجراءات قبل اللجوء إلى القضاء أهمها شرط التظلم الإداري والقرار الإداري المسبق 01/القرار الإداري المسبق:

من بين شروط قبول المنازعة الإدارية وجود قرار إداري مسبق، ويقصد به هو كل عمل قانوني انفرادي صادر عن سلطة إدارية، ويحدث آثار قانونية إما بالتعديل في مركز قانوني أو إلغائه، فإذا رتب أثر قانوني، فيمكن للشخص المتضرر منه أن يطعن في هذا القرار. ومن بين شروط هذا القرار الإداري ما يلي:

- القرار الإداري تصرف قانوني.
- صدور القرار عن سلطة عمومية أي عن مرفق عام، لذلك تستبعد الأعمال القضائية، والتشريعية، لكن هناك استثناء وحيد، وهي أعمال تصدر عن الإدارة ولا يمكن الطعن فيها وهي أعمال السيادة.
- أن يكون القرار تنفيذي.
- أن يمس هذا القرار الإداري بمركز قانوني للطاعن 14.

02/شروط التظلم الإداري المسبق:

هذا الشرط يلتزم به صاحب الحق، لأن القرار الإداري محل الطعن أثر في المركز القانوني للطاعن.

في قانون الإجراءات المدنية السابق وجد نوعين من التظلم الإداري الرئاسي والتظلم الإداري الولائي.

- يعد هذا التظلم من مخلفات الإدارة القضائية، لكن له إيجابيات تكفل الفرصة للهيئات الإدارية قبل مقاضاتها في إعادة النظر في القرارات الصادرة منها إما بإلغائها أو سحبها أو تعديلها.

التظلم الإداري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد جوازي للشخص المعني حسب ما جاءت به المادة 830 منه، وذلك خلال أربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار الإداري.

ومن شروط التظلم الإداري هو:

- تقديم هذا التظلم من قبل صاحب المصلحة أو موكله.
 - يوجه التظلم الإداري ضد قرار إداري نهائي.
 - يقدم هذا التظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار.
 - يوجه التظلم الإداري في المدة القانونية المحددة.
- يعد سكوت الإدارة المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين بمثابة قرار بالرفض، ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم.15.

المطلب الثاني : حماية الملكية العقارية الخاصة من الإدارة

تعتبر القرارات الإدارية على أنها تصرفات قانونية تصدر عن هيئات إدارية من أجل التغيير في مركز قانوني إما بالزيادة أو النقصان.

نجد في بعض الحالات الهيئات الإدارية تقوم بالتعدي على أملاك عقارية مملوكة للخواص بدون أي سند قانوني وبدون أي وجه حق، إما لتحقيق مصلحة عامة أو لتحقيق مصالح شخصية، في هذه الحالة يمكن للطرف المتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري بإجراءات خاصة، لكن السؤال المطروح: هل يمكن للفرد مطالبة الإدارة بإرجاع عقاره المعتدي عليه من قبلها أو له الحق فقط في المطالبة بالتعويض فقط؟

لذلك نعرض إجراءات رفع الدعوى الإدارية خاصة ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

الفرع الأول : إجراءات رفع الدعوى الإدارية في النزاع العقاري

إذا صدر من الهيئات الإدارية قرار إداري يتضمن الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة لأحد المواطنين أو قرار متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، فلهذا الطرف المتضرر بعد تبليغه بهذا القرار الإداري المسبق وبعد قيامه بالتظلم الإداري أمام الجهات الإدارية المختصة، أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية يلتمس فيها إلغاء القرار الإداري لكن بشرط أن تكون عريضته موقعة من محامي، وهنا المشرع أيضا أعطى أهميته لهيئة الدفاع باعتبارها هيئة مختصة بالإجراءات والقانون، تسهيلا وضمانا لحسن سير العدالة، فتمثل الخصوم بمحامي وجوبي تحت طائلة عدم قبول العريضة طبقا لنص المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

01/ محتوى العريضة الافتتاحية الإدارية

إن بيانات العريضة الافتتاحية في جانبها الإداري هي نفسها البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بمعنى تطبق القواعد العامة في ذلك، بذكر الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى واسم ولقب المدعى وموطنه وكذلك اسم ولقب المدعى عليه وموطنه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.

كما لا بد للمدعي أن يعرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي يؤسس عليها دعواه والإشارة إلى المستندات والوثائق المعتمد عليها في تسبيب طلباته.

فإذا جاء قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة متعسفا في حق صاحب الملكية المنتزعة، فإنه يلتمس إلغاء هذا القرار في حالة عدم وجود منفعة عمومية، بمعنى وجود انحراف في السلطة، فالإدارة هنا استعملت سلطتها من أجل التعدي على ملكية الأفراد دون تحقيق الأهداف العامة بل لوجود أهداف ومصالح شخصية كأن تكون الإدارة وضعت يدها على عقار من نوع خال دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا فهو يعتبر تعديا يشكل أيضا انحرافا عن السلطة وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم 176443 المؤرخ في 1998/11/23 كما يلي:

>> حيث أن التعاونية العقارية - النور- وبصفتها مالكة للقطعة الأرضية المتنازع عليها فإنه لم يكن باستطاعة البلدية التعدي على الملكية المذكورة لإنجاز مركب حتى ولو كان ذلك ذو منفعة عمومية إلا بعد إتباع إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث أن قضاة الدرجة الأولى وبأمر البلدية أن وضع تحت تصرف التعاونية قطعة أرضية أخرى تعويضاً عن الأخرى قد أخطئوا في تقدير الوقائع وأنه بالتالي يتعين إلغاء قرارهم. <<16

كما يمكن للمدعي تقديم مستنداته مثاله عقد تثبيت للملكية للقطعة محل النزاع، لكن إذا تمت إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دون اعتراض المالك لكن مبلغ التعويض لم يكن عادلاً أو منصفاً، فإنه يحق له رفع دعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدمته المصالح الإدارية، وبذلك التماس تعيين خبير مختص الذي يكلف بإعادة تقييم الملك المنزوع بالسعر الحالي للعقارات الخاصة المتداولة حالياً.

02/ شهر العريضة الافتتاحية الإدارية

نصت المادة السابعة عشر الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب شهر كل العرائض المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار. لذلك إذا رفع المدعي دعوى إلغاء قرار إداري متعلق بملكيته فلا بد من إشهار عريضته الافتتاحية وإلا فإنها لا تقبل شكلاً، لكن إذا كانت دعوى تعويض فإنها لا تخضع لإجراء الشهر.

03/ إرفاق القرار الإداري المطعون فيه

إن العريضة الرامية إلى إلغاء القرار الإداري الذي جاء بشكل تعدي على الملك الخاص للمعني لا بد أن ترفق بهذا القرار المطعون فيه تحت طائلة عدم قبولها ما لم يوجد مانع مبرر، ويقصد بهذا المانع هو امتناع الإدارة عن تسليم المعنى هذا القرار الإداري، ففي هذه الحالة فإن القاضي يأمر الإدارة بتقديم هذا القرار الإداري في أول جلسة وذلك طبقاً لنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

04/ وجود تظلم إداري مسبق

إن الإجراء الذي لابد من القيام به من قبل المعنى المتضرر من القرار الإداري الذي تعدي فيه على ملكيته هو تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة هذا القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من هذا القرار، لكن المشرع جعل هذا الأمر جوازي في نص المادة 830 من هذا القانون، مما يجعل تفسير هذا النص بأنه في حال عدم وجود هذا التظلم، فإنه العريضة تقبل شكلاً.

الفرع الثاني : وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه

إن الدعوى المرفوعة من قبل المدعى المتضرر من القرار الإداري المطعون فيه لا توقف تنفيذ هذا الأخير ما لم ينص القانون على تنفيذ هذا الأخير ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ولكن يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ببناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري.17

طلب وقف تنفيذ القرار الإداري لا يمكن قبوله إلا بدعوى مستقلة 18 من قبل الطرف المعني بشرط أن يكون هذا الطلب متزامناً مع دعوى الموضوع أو في حالة التظلم الإداري المسبق.

الخاتمة:

وفي الأخير نجد بأن المشرع الجزائري وضع آليات لحماية الملكية العقارية الخاصة ومن بينها الدعوى القضائية التي تعتبر الوسيلة التي تعمل على حماية ممتلكات العقارية للفرد سواء كان التعدي من الأفراد أو من الدولة فالأول يتصدى له بدعوى أمام القضاء العادي أما التعدي الثاني يتصدى له بدعوى أمام القضاء الإداري حسب الاختصاص.

إن غياب عملية مسح شامل لجميع العقارات في الجزائر وعدم امتلاك الأفراد لسندات تثبت ملكيتهم للمناطق التي لم تشملها عملية المسح جعل مسألة الإثبات شاقة مما يسهل الاعتداء عليها ويجعله مبررا بعدم وجود سند ملكية، وعليه فإن الآليات التشريعية لا يمكنها أن تؤدي دورا فعالا في حماية الملكية العقارية الخاصة من الانتهاكات الواقعة عليها في ظل هذه الوضعية القانونية المعقدة.

وبالتالي يجب تفعيل عملية المسح العقاري للممتلكات العقارية على مستوى التراب الوطني مع تحديد آجال سريعة لتنفيذها، وهذا من أجل تعزيز عملية شهرها، وكذا تدعيم عملية المسح العقاري بمختلف الوسائل المادية والبشرية اللازمة بتخصيص أظرفة مالية معتبرة وإطارات متكونة ومتخصصة في ذلك بهدف الوصول إلى تطهير الملكية العقارية باعتبارها الوسيلة الوحيدة لمساعدة القضاء على أداء وظيفته في مجال حماية الملكية العقارية الخاصة.

الهوامش:

- ¹ بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007 ص 94 .
- ² بعبع إلهام، المرجع السابق، ص 96 .
- ³ الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 (معدل و متمم) يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- ⁴ د . عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، الجزء الثامن، ص 591
- ⁵ د . عبد الرحمن ملزي، محاضرات في القانون المدني، التكوين المتخصص في العقاري، الدفعة 03، المعهد الوطني للقضاء، سنة 2002 .
- ⁶ الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975
- ⁷ راضية بن زكري، الآلات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2010/2009، ص 83.
- ⁸ مجلة الموثق، العدد الأول، ماي وجوان، 2001، ص 47، 48 .
- ⁹ مجلة قضائية، عدد 01، سنة 2001، ص 196، 197 .
- ¹⁰ بعبع إلهام، المرجع السابق، ص 105 .
- ¹¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ص 122 .
- ¹² ذلك حسب نص المادة 13 قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- ¹³ عبد العزيز نويري، "المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها"، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، ص 15.
- ¹⁴ فريد مزباني، "القرار والتظلم الإداري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية" مداخلة في اليومين الدراسيين لمناقشة قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائر، بسكرة، حمام الصالحين 24، 25 ديسمبر 2008، ص 08.
- ¹⁵ فريد مزباني، نفس المرجع، ص 09.
- ¹⁶ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 137.
- ¹⁷ راجع المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ¹⁸ راجع المادة 834 من نفس القانون.