

الفصل الثاني: المنازعات العقارية امام القضاء العادي كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة

تتجسد الحماية المدنية للملكية العقارية في حال وقع أي اعتداء عليها في عدّة وسائل وآليات تضمن الاستقرار لهذا الحق. فتأخذ هذه الحماية صورة دعاوى قضائية تضمن استقرار الحقوق وتدفع أي تصرف من شأنه أن يكون عائقا بين المالك وبين حرية الانتفاع وتمتّعه بالسلطات التي خولها له القانون. وتكون هذه الدعاوى مستقلة عن بعضها في شروطها وخصائصها حسب موضوع الدعوى.

تختلف دعاوى الملكية العقارية تماما عن دعاوى الحيازة، إذ أنّ دعاوى الملكية لم تقم لحماية الملكية فقط، بل أقرها المشرع بهدف إثبات الملكية أيضا. الأمر الذي يجعلها تتميز بإجراءات طويلة ومعقدة. إلا أنه لا يمكن للمالك استرداد ملكيته إلا إذا أثبت حقه بالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية، عكس دعاوى الحيازة التي وضعت لحماية الحيازة في ذاتها دون النظر إلى ما إذا كان الحائز يملك الحق الذي يحوزه أو لا يملكه⁽¹⁾، بل يكفي إثبات حيازته القانونية بعنصرها المادي والمعنوي وتوافر شروط الحيازة من هدوء واستقرار وعلانية وعدم الإنقطاع لمدة أكثر من سنة⁽²⁾.

وبذلك فإنّ دعاوى الملكية ترمي إلى حماية الحقوق العينية المتفرّعة عن حق الملكية كحق الارتفاق وحق الانتفاع والتي تكون مشهورة⁽³⁾. وعليه لا تقبل دعوى الملكية ممن سلك طريق دعوى الحيازة⁽⁴⁾.

وبالتالي فإنّ كلّ مالك لعقار متى وجدت منازعة في ملكيته رفع دعوى استحقاق، وإذا تعرّضت ملكيته للاعتداء أو التهديد، جاز له دفع ذلك الاعتداء بدعوى منع التعرض.

أمّا إذا تمّ الشروع في أعمال ولم تُنجز نهائيا وكانت الملكية مهدّدة نتيجة تلك الأعمال، فإن المالك له أن يطلب وقف تلك الأعمال عن طريق رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة. وهذه هي الدعاوى التي سأخصّص لكلّ نوع منها فرعا مستقلا.

(1) عبد الرزاق السنهوري، أسباب كسب الملكية، المرجع السابق، ص 904. (2) بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 67.

(3) محمد عبد الرزاق محمد علام، قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى أصل الحق، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2006، ص 91.

(4) المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

1/ دعوى استحقاق الملكية العقارية

الدعوى هي الوسيلة التي يلجأ إليها صاحب الحق لحماية حقه وردّ الاعتداء عليه، فهي الوسيلة القانونية التي يتوجّه بها إلى القضاء للحصول على حق أو حمايته⁽¹⁾.

فإذا وقع الاعتداء على عقار المالك، جاز لهذا الأخير أن يطلب استرجاعه، ويرفع دعوى الاستحقاق ضدّ من تعرّض له في ملكيته. إلّا أنّ هذا العقار محلّ النزاع من الممكن أن يكون قد انتقل من شخص إلى شخص آخر، فضدّ من سترفع دعوى الاستحقاق وما هي الإجراءات الواجب اتّباعها قبل رفع هذه الدعوى؟

أسئلة كثيرة تثار حول هذه الدعوى وقواعد وإجراءات رفعها.

لذلك فإنّ دراسة هذه الدعوى تتطلّب تحديد مفهومها وتحديد صفة الأفراد فيها وتحديد مراكزهم والإجراءات التي يجب على المدعي اتّباعها لرفع هذه الدعوى.

أولاً: مفهوم دعوى الاستحقاق

لم يضع التشريع الجزائري ولا الفرنسي تعريفاً دقيقاً لدعوى الاستحقاق، إلّا أن الفقهاء الفرنسيين عرفوها على أنّها الدعوى التي يلجأ إليها المالك لاسترجاع ملكه الموجود في يد الغير، بعد أن يثبت ملكيته له⁽²⁾.

وعن تعريف دعوى الاستحقاق أيضاً يضيف الفقهاء الفرنسيون أنّ دعوى الاستحقاق هي دعوى عينية تقوم على استرجاع شيء مادي فقد حيازته⁽³⁾.

خلاصة هذه المفاهيم أنّ دعوى الاستحقاق هي من أهمّ الدعاوى التي تكرّس وتحمي حق الملكية إذ أنّها تقوم من جهة على الاعتراف بحق الملكية الذي يكون أساساً بتقديم الدليل المثبت للملكية واستحقاقه. ومن جهة أخرى فإنّ هدف هذه الدعوى هو استرجاع العقار من الحائز الذي يرفض التخلي عنه على أن يثبت المالك ملكيته للعقار محلّ المطالبة القضائية وفقاً لقواعد الإثبات السالفة الذكر لأنّ عبء الإثبات في رفع دعوى الاستحقاق يقع على المدعي.

(1) محمد حسين منصور، نظرية الحق، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 1998، ص 20.

(2) François TERRE et Philippe SIMLER, Droit civil, Les biens, Dalloz98, 5^e édition, p 355. J.P.BERDAH, Action en revendication, juris-classeur 1975, p 1.

(3) Ph. DUTILLEUL- FRANCOEUR, Action en revendication immobilière, Fascicule unique ; juris- classeur, Droit civil n°1. Jean Louis BERGEL, Les contentieux immobiliers, Lex Tenso éditions, 2010, p16. LAROCHE, MAUD, Revendication et propriété, Defrénois, p 223.

ومن جهته يوضح الدكتور عبد الرزاق السهوري أنّ دعوى الاستحقاق لا تطلق إلا على الدعوى العينية التي يطالب فيها بالملك، فهي إذن لا تطلق على الدعاوى الشخصية التي يطلب فيها المدعي ردّ الشيء إليه، كما لا تطلق دعوى الاستحقاق على الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بردّ الحيّزة⁽²⁾. لأنّ الغرض من رفع دعوى الاستحقاق هو الاعتراف بالملكية والحكم باسترجاع العقار، فهي تتعلّق بالحق ذاته. أمّا الغرض من دعاوى الحيّزة فهو حماية الحيّزة ذاتها دون التعرض للملكية⁽³⁾.

ثانيا: أطراف دعوى الاستحقاق

ترفع دعوى الاستحقاق من طرف شخص يكون هو المدعي بملكية العقار، ضد الشخص الذي يكون حائزا للعقار محلّ النزاع، ومن الممكن أن يتدخل أطراف آخرون أو يتمّ إدخال خصوم آخرين أثناء سير الدعوى. من البديهي أن تتوفّر في المدعي المطالب بالحق الشروط العامة التي يقتضيها القانون من حيث أهلية رفع الدعوى وأهلية التقاضي والصفة والمصلحة والتمتّع بالقوى العقلية وألا يكون المدعي محجورا عليه.

من الممكن أن يكون المدعي فردا واحدا، كما يمكن أن يكون جماعة، كأن يتوفى مالك العقار فتثبت صفة المدعي لورثته، فيكون لهم الحق في رفع الدعوى من أجل استرداد العقار أو العقارات إلى التركة⁽⁴⁾.

أمّا المدعى عليه في دعوى الاستحقاق فهو الحائز الذي يتمسك بملكه للعقار موضوع الدعوى ويأبى تسليمه لمالكه (المدعي)⁽⁵⁾

عادة ما يكون العقار قد وصل إلى المدعى عليه إما عن طريق الإهمال، والمقصود به إهمال المالك لعقاره بإرادته،

فيأتي الغير ويظهر بمظهر المالك. أو قد يكون قد وصل إليه عن طريق وضع اليد، بمعنى أن يباشر شخص هيمنة أو سيطرة مادية على

(2) عبد الرزاق السهوري، حق الملكية، المرجع السابق، ص 592.

(3) شرابي دليّة، دعوى الاستحقاق، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 13.

(4) J.P.BERDAH, op-cit, p 5.

(5) Dupont DELESTRAINT, Droit civil, Les droits réels principaux, Dalloz, 1972, p 54.

شيء يملكه الغير دون أن يبرّر ذلك بأي سند خلافا للحيازة التي يكون الغرض منها مباشرة حق عيني⁽¹⁾.
طالما أنّ قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجاز لكلّ شخص له مصلحة في النزاع القائم في رفع دعوى الاستحقاق أن يتدخل فيها وفق المادة 194 من القانون المذكور، فإنّه من الممكن أن يظهر طرف ثالث في الخصومة أثناء سير الدعوى يدّعي أنه المالك الوحيد للعقار محلّ كلّ من المدعي والمدعى النزاع، فيواجه بذلك عليه.

ثالثا: إجراءات سير دعوى استحقاق الملكية والآثار المترتبة عليها
إنّ حق الملكية حق دائم لا يسقط بالتقادم لعدم الاستعمال، وبذلك فإنّ المالك يكون حراً في ملكه يفعل به ما يشاء. فله أن يستعمله وله أن يهمله ورغم ذلك يبقى مالكا له⁽²⁾.
ما يفهم ضمنا أنّ الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية تسقط بالتقادم وهو ما نص عليه
المشرع الجزائري في القانون المدني في المادة 854: "ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة 15 سنة" ثم أضافت المادة 879: "ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله لمدة 10 سنوات..." وتشير المادة 857 من نفس القانون إلى انتهاء حق الاستعمال والسكنى بنفس القواعد الخاصة بإنهاء حق الانتفاع.
وعليه، إذا قام المالك بترك ملكه لدى الغير ولو لمدة طويلة، فإنّ ذلك لا يمنعه من رفع دعوى الاستحقاق لأنّ حق ملكيته ليس له أجل محدّد يزول بانقضائه⁽³⁾.

إذا كانت هذه الإجراءات في رفع دعوى استحقاق الملكية واجبة الاحترام فإنّ ذلك لا يغني إطلاقاً عن إجراء الشهر لدى مصلحة الشهر العقاري. إنّ دعاوى الملكية تستلزم إثبات الملكية عن طريق الكتابة وذلك بإفراغ المعاملة العقارية في عقد رسمي تحت طائلة البطلان طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وما قضت به المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري وما قضت به أيضا المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وقد قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر في 2000/03/24 تحت رقم 186606 أنّ الشهر المسبق يعدّ شرطا من شروط قبول الدعوى العقارية وأنه متعلق بالنظام العام. وسأيرها في ذلك مجلس الدولة بموجب القرار الصادر بتاريخ 2000/06/21 تحت رقم 203024، الذي اعتبر أنه فضلا عن كون المادة 85 المذكورة وردت على سبيل الإلزام، فإنّ

(1) إيتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 1998، ص 11.

(1) Frédérique ZENATI, Revue trimestrielle de Droit civil, 1994/2, p : 389.

(2) Bernard BOULOC, Revendication, Encyclopédie, Dalloz, 1976, p : 6

الهدف من الشهر هو إعلام الغير بوضعية العقار، وهو بذلك من النظام العام، يثيره القاضي من تلقاء نفسه⁽¹⁾. وبالتالي إذا قضي في دعوى الاستحقاق باستحقاق المدعي للعقار المدعى بملكيته، فإنه يحكم في الوقت ذاته بإلزام المدعى عليه الحائز بتسليم العقار موضوع الدعوى. ويترتب على حكم الاستحقاق رجوع مالك العقار على حائزه أن يردّ الثمار التي قبضها ويجوز لهذا الأخير أن يستردّ ما أنفقه في إنتاجها⁽²⁾. والحائز سيء النية يكون مسؤولاً عن هلاك العقار أو تلفه، إلا إذا أثبت أنّ العقار كان سهلاً أو يتلف ولو بقي في يد مالكه⁽³⁾.

أما بالنسبة للمصروفات التي أنفقها الحائز، فإنّ المالك الذي استردّ ملكه يكون ملزماً بدفعها جميعها للحائز. هذا بالنسبة للمصروفات اللازمة⁽⁴⁾، أما بالنسبة للمصروفات الكمالية فليس للحائز أن يطالب منها شيئاً. وفي حالة إقامة منشآت، يجوز للحائز إزالتها بشرط أن يعيد العقار إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك إبقائها مقابل دفع قيمتها، حالة الهدم⁽⁵⁾.

2/ دعوى منع التعرض

من الممكن أن يقوم شخص ما بمنع مالك الأرض من حرث أرضه أو يمنعه من البناء عليها أو استعمالها، فالتعرض إذن يتحقّق إذا كان العقار في حيازة مالكه وقام الغير ونازعه فيه. وفي هذه الحالة يجوز للمالك أن يرفع دعوى منع التعرض للملكية لدفع تعرض الشخص الذي منعه من ممارسة سلطاته على ملكه من استعمال واستغلال وتصرف⁽⁶⁾. لقد وردت عبارة دعوى منع التعرض في المادة 820 من القانون المدني التي جاء فيها: "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض" وبالتالي فإنّ دعوى منع التعرض تعتبر من أهمّ دعاوى الحيازة كونها ترفع كلّ صور التعرض للحيازة. لكن تجب الإشارة إلى أنّ هناك من الفقهاء من يعتبر أنّ دعوى منع التعرض تعتبر من دعاوى الحيازة وهناك من يعتبرها دعوى من دعاوى الملكية.

(1) موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، 2002، ص 34. (2) المادة 838 من القانون المدني الجزائري.

(3) المادة 2/842 من القانون المدني الجزائري.

(4) المادة 839 من القانون المدني الجزائري.

(5) ببيع إلهام، المرجع السابق، ص 98.

(6) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 79.

فإذا وقع تعرّض للمالك ولم يكن لهذا الأخير دليل على ملكيته للعقار لأنه يكون قد اكتسبه بالتقادم مثلا، أو كان مورثه قد اكتسبه بذات الطريق، فإنه يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية إضافة إلى منع التعرض. فهو بذلك يتحمّل عبء إثبات توافر شرط كسب الملكية بالتقادم، وإذا توفرت لديه شروط التقادم قضي بتثبيت ملكيته، ويكون بذلك منع التعرض هنا في دعوى ملكية وليس دعوى حيازة.

وبذلك فإنّ هناك فرق بين دعوى منع التعرض في الملكية ودعوى منع التعرض في الحيازة من حيث طبيعتهما القانونية وأجالهما.

وكأيّ دعوى، فإنّ دعوى منع التعرض تتطلب أطرافا لرفعها ولها أحكام متعلقة باختصاصها وإجراءاتها.

أولا: أطراف دعوى منع التعرض

إنّ المدعي في دعوى منع التعرض يبقى محصورا في المالك الذي يكون حائزا للعقار لحساب نفسه، ولا يمكن لأصحاب الحقوق العينية صاحب حق الانتفاع وصاحب حق الارتفاق أو المستأجر رفع هذه الدعوى كونهم حائزون عرضيون لأنهم يحوزون حق الملكية لحساب غيرهم وهو المالك الذي يباشر السيطرة المادية على العقار بواسطة أصحاب هذه الحقوق⁽¹⁾. أمّا المدعى عليه في دعوى منع التعرض، فإنه من المسلم به أن يكون الشخص الذي يتعرّض للمدعي المالك في ملكيته.

قد يتخذ تعرّض المدعى عليه صورتين: إمّا أن يكون التعرض ماديا أو أن يكون قانونيا

فدخول المدعى عليه في عقار يملكه المالك من غير إذنه يعدّ تعرضا ماديا وقد يصل إلى حدّ إخراجه من ملكيته وسلها بالقوة. وقد يكون هذا المرور قائما على الادعاء بوجود حق ارتفاق.

أمّا التعرض القانوني، فيكون ناتجا عن إجراء أو ادعاء قضائي ضدّ المالك ينكر من خلاله صفة المالك. ولا يشترط أن

يلحق ذلك التعرّض ضررا ماديا بالمدعي، إذ أنّ مجرد محاولة منع المالك من استغلال ملكيته أو استعمالها أو التصرف فيها يعتبر تعرّضا لحق الملكية⁽²⁾.

(1) السنيوري، أسباب كسب الملكية، المرجع السابق، ص 928.

(2) Jean-Louis BERGEL, op-cit, p : 27.

ثانياً: إجراءات رفع دعوى منع التعرض

تطبيقاً للقواعد العامة في رفع الدعاوى فإنّ دعوى منع التعرض تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. يرجع الاختصاص الإقليمي في دعوى منع التعرض إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محلّ النزاع⁽¹⁾، والملاحظ أنّ قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد خصّص فصلاً مستقلاً للمنازعات العقارية على خلاف القانون القديم.

أمّا الاختصاص النوعي في دعوى منع التعرض فإنه يعود أساساً للقسم العقاري، إلّا أنه إذا تمّت جدولة قضية دعوى منع التعرض أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها، فإنّ الملف يحال إلى القسم المختص عن طريق أمانة الضبط، بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقاً⁽²⁾، لأنّ الاختصاص النوعي من النظام العام.

إذا تعلّق موضوع الدعوى بمنع التعرض في الملكية، فإنه معلوم أنّ الملكية حق دائم، جامع، مانع، لم يحدّد المشرع أجلاً معيناً لرفع هذه الدعوى كون أنّ حق الملكية لا يسقط أبداً عن المالك، بينما إذا تعلّق الأمر بدعوى منع التعرض في الحيازة فإنّ نص المادة 820 من القانون المدني واضح،

إذ حدّد المشرع مدة سنة من تاريخ وقوع التعرض المادي أو القانوني من أجل رفع الدعوى. وإذا استمرت أعمال التعرض ووصلت إلى حدّ سلب الملكية، فإنّ المالك يمكنه تعديل طلبه وتحويل دعواه إلى دعوى استحقاق الملكية. وإذا ما تمّت مقارنة هذه الأحكام مع الأحكام المقابلة في التشريع الفرنسي فإننا نجد أنها نفسها، إذ نصت المادة 1264 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسية على ما يلي:

« Sous réserve du respect des règles concernant le domaine public, les actions possessoires sont ouvertes dans l'année du trouble à ceux qui, paisiblement, possèdent ou détiennent depuis au moins un an ; toutefois, l'action en réintégration contre l'auteur d'une voie de fait peut être exercée alors même que la victime de la dépossession possédait ou détenait depuis moins d'un an. »

إنّ الحكم الصادر بشأن هذه الدعوى- إذا قبلت المحكمة دفع المدعي- يقضي بحماية الملكية

العقارية وهو يصدر إمّا بإلزام المعتدي بعدم التعرض للمالك، وذلك بإزالة مظاهر التعرض كهدم البناء المقام على عقار المالك، أو إقامة بناء قد هدم أو الحكم بإعادة الشيء إلى أصله⁽³⁾.

كما يُحكم على المدعى عليه بالتعويض عن الضرر الذي لحق المدعي من جراء أعمال التعرّض الصادرة عن المدعى

عليه إذا التمس المدعي ذلك.

3/ دعوى وقف الأعمال الجديدة

من المحتمل، وفي إطار التعدي على الملكية العقارية، أن يقوم شخص بأعمال بناء على عقار شخص آخر مالك لهذا العقار دون إذن منه، أو أن يقوم شخص بأعمال غرس وتشجير على عقار تابع للمالكه. في حالات كهذه أجاز المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 821 من القانون المدني، للمالك، أن يرفع دعوى ضد كل شخص بدأ في الشروع في القيام بأعمال جديدة تهدد ملكيته ومن شأنها أن تحرمه منه. هذه الدعوى تسمى دعوى وقف الأعمال الجديدة. يلاحظ أنّ دعوى وقف الأعمال الجديدة تحي الحيازة القانونية من خطر يهددها ويكون محتمل الوقوع وبالتالي فهي دعوى وقائية تهدف إلى درأ خطر ممكن الوقوع مستقبلا.

على خلاف الدعاوى السابق ذكرها في هذا الشأن، فإنّ دعوى وقف الأعمال الجديدة تتميز عن دعوى الاستحقاق بأنّ الحيازة لم تنتزع من الحائز، وتتميّز عن دعوى منع التعرض بأنّ الأعمال التي يقوم بها المدعى عليه ليست أعمال تعرّض وقعت فعلا، بل هي أعمال لو وقعت تكون تعرضا، فهي بذلك دعوى مستقلة عن الدعوى السابقة.

من الممكن أن يثبت المالك واقعة الشروع في الأعمال الجديدة عن طريق تحرير محضر إثبات حالة ومعاينة بصور من طرف المحضر القضائي لدعم صدق الادعاءات.

لا ينعقد الاختصاص النوعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة لقاضي الموضوع، بل يكون القاضي الاستعجالي هو صاحب الاختصاص للفصل فيما لمواجهة حالة الاستعجال بوقف الأعمال التي تهدد ملكية المدعي، وذلك دون المساس بأصل الحق.

في حالة صدور الحكم لصالح المدعي، فإنه يتعيّن على المدعى عليه الامتناع عن الاستمرار في الأعمال الجديدة⁽¹⁾.

كما يمكن للقاضي الأمر بإزالة هذه الأعمال كلّها أو بعضها. أمّا إذا لم يحكم لصالح المدعي لعدم توافر شروط الدعوى، فيبقى برفضها، ويستمرّ المدعى عليه في الأعمال التي بدأها إلى أن ترفع دعوى الملكية ويفصل فيها.

وتضيف الفقرة الثانية من المادة 821 من القانون المدني، أنه في كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة لضمان جبر الأضرار الناجمة عن الأمر بالوقف في حالة إلغائه أو لجبر الأضرار الناجمة للمالك في حالة صدور حكم نهائي يلغي الأمر باستمرار الأشغال أو إزالتها.

(1) عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، مصر، 1993، ص 123.