

الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة

Legal guarantees to protect private property



ط.د/ مزود فلة¹، د/ خشمون مليكة²

¹ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل-

mezouedfella@gmail.com

² كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل-

khechemounemalika@yahoo.fr



تاريخ الإرسال: 2020/ 07 / 04 تاريخ القبول: 2020/ 09/ 14 تاريخ النشر: 2021/30 / 11

ملخص:

يعد حق الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي اعترف بها القانون للشخص، ومن أوسعها من حيث السلطات التي يمنحها للمالك، وانطلاقاً من أهميتها، حظيت الملكية العقارية الخاصة باهتمام مختلف التشريعات، ولقيت عناية فائقة من طرف الدارسات القانونية والفقهاء.

وعليه حرص المشرع الجزائري على وضع ترسانة تشريعية تتضمن مجموعة من النصوص القانونية التي تكرس الحماية اللازمة للملكية العقارية الخاصة، والتصدي لأي اعتداء يقع عليها سواء من قبل الإدارة أو من قبل الأفراد، كما عمل على تمكين الطرف المتضرر من اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحماية حقه ووضع حد للاعتداء.

كلمات مفتاحية: الملكية العقارية الخاصة، الحماية القانونية، الرقابة، التعدي، السلطة القضائية.

Abstract:

The right to real estate is one of the most important real rights in kind, and one of the most extensive in terms of the powers granted to the owner, as it gives its owner full authority over the thing.

And out of its importance, the Algerian legislator was keen to develop a legislative arsenal that includes a set of legal texts that devote the necessary protection to private real estate, and to address any attack on it, whether by the administration or by individuals, and also worked to enable the affected party to resort to the judiciary to demand By protecting his right.

Keywords: Real estate property; Legal protection; Control; aggression; Judiciary.

1- المؤلف المرسل: مزود فلة، الإيميل: mezouedfella@gmail.com

مقدمة :

يحظى موضوع الملكية العقارية الخاصة بأهمية بالغة، باعتباره ركيزة من الركائز التي يقوم عليها النظام الاقتصادي والاجتماعي والسياسي في العصر الحالي، واعتبارا لذلك تسعى مختلف النظم القانونية إلى حماية الملكية الخاصة للأفراد، وصيانتها من أي تعسف أو اعتداء عليها سواء من قبل الأفراد أو الإدارة عن طريق تضمينها في وثيقتها الدستورية.

وتبرز أهمية هذا الموضوع، في كون حق الملكية العقارية من أهم الحقوق التي يحرص عليها الأفراد، ويسعون لحمايتها والدفاع عنها ضد أي تعدي أو اعتداء مهما كان مصدره، إضافة إلى كونه من المواضيع المتشعبة والتي يهتم بها القانون العام والخاص على حد سواء، نظرا لطبيعته وأهميته سواء فيما بين الأفراد من جهة، أو بين الأفراد والدولة من جهة أخرى.

وتهدف هذه الدراسة، إلى التطرق لمختلف الضمانات والآليات التي كرسها المنظومة القانونية الجزائرية، لتجسيد الحماية اللازمة والفعالة للملكية العقارية الخاصة، والتي تتنوع ما بين الضمانات التشريعية والضمانات القضائية عن طريق إقرار دور القضاء في حماية هذا الحق، والتصدي لأي اعتداء عليها.

وبناء على ما تقدم فإن السؤال الذي نطرحه هنا: ما مدى كفاية الضمانات القانونية في تكرس حماية فعالة للأفراد في ملكياتهم العقارية الخاصة؟ وعليه سنعتمد في دراستنا هذه، على المنهج الوصفي التحليلي للضمانات القانونية التي سنها المشرع الجزائري، قصد توفير الحماية اللازمة للملكية العقارية الخاصة من أي اعتداء قد يمارس عليها.

ذلك ما نسعى للوصول إليه من خلال هذه الورقة البحثية وفقا للتقسيم الآتي: الضمانات التشريعية لحماية الملكية العقارية الخاصة كمحور أول، ثم الضمانات القضائية لحماية الملكية العقارية الخاصة كمحور ثاني.

1. الضمانات التشريعية لحماية الملكية العقارية الخاصة

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت التشريعات منذ القديم بتنظيم وضبط نطاقه، وكيفية استعماله وحمايته من التعدي.

وعليه سنتطرق إلى التكريس القانوني لحق الملكية العقارية الخاصة، ثم إلى ضوابط حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة.

1.1. التكريس القانوني لحق الملكية العقارية الخاصة

يعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا، فمن له حق الملكية على الشيء كان له حق استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه، وبالتالي يكون لهذا الشخص كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء، ومن أجل حماية هذا الحق ومنع الاعتداء عليه، قام المشرع الجزائري بتكريسه والنص عليه عن طريق مجموعة من النصوص القانونية.

أولا- تعريف حق الملكية العقارية الخاصة

لقد أعطى المشرع الجزائري تعريفا للملكية العقارية الخاصة، بموجب المادة 27 من القانون رقم 90-25 والمتضمن التوجيه العقاري¹، والتي نصت على: (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها).

كما عرفها أيضا في نص المادة 674 من القانون المدني²، بأنها: (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة).

ومادام أن الأمر يتعلق بملكية العقار، فلا بد من تعريفه وفقا لما جاء في المادة 683 من القانون المدني على أنه: (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول).

أما بالنسبة للتعريف الفقهي لحق الملكية بوجه عام، فيمكن هنا الاستعانة بتعريف الفقيه المصري عبد الرزاق السنهوري، بأنه حق الاستئثار بالشيء باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم في حدود القانون³.

فالملكية العقارية إذن هي سلطة مباشرة لصاحب العقار، يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها⁴.

ثانيا- النصوص القانونية المكرسة لحق الملكية العقارية الخاصة

باعتبار الملكية العقارية الخاصة أساس التنمية، فقد عملت الاتفاقيات الدولية وجل الدساتير الوطنية على تقرير حماية خاصة لها، وفي هذا الإطار صدر إعلان حقوق الإنسان والمواطن غداة الثورة الفرنسية في عام 1789، لتكريس حق الملكية الخاصة فنص الإعلان في مادته الثانية: (أن حق الملكية هو أحد الحقوق الطبيعية للإنسان والذي لا يسقط بالتقادم، وإن حق الملكية يتساوى في ذلك مع الحرية والأمن والحق في مقاومة الطغيان)⁵.

ولقد سعى المشرع الجزائري إلى حماية وضمان حق الملكية العقارية الخاصة، حيث حظيت بعناية خاصة وذلك عبر النصوص القانونية المختلفة، سواء ما جاء به الدستور باعتباره التشريع الأسمى للدولة وكذا القانون المدني الشريعة العامة لمختلف القوانين وصولا إلى قانون التوجيه العقاري الذي حدد بصفة دقيقة موضوع الملكية العقارية الخاصة، إلى جانب مختلف النصوص التشريعية الأخرى التي تضمنت الملكية العقارية الخاصة.

-الحماية الدستورية لحق الملكية العقارية الخاصة: نجد التكريس الدستوري لحماية حق الملكية في نص المادة 66 من الدستور التي نصت على ضرورة وإلزامية احترام وحماية الملكية العامة منها، والخاصة بحيث جاء نصها كما يلي: (يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية ويحترم ملكية الغير)، كما نصت المادة 52 منه: (الملكية الخاصة مضمونة...) ⁶، حيث اعترف الدستور للفرد بحقه في التملك.

ومن صور حماية الدستور للملكية العقارية الخاصة، نصه في المادة 22 منه أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، مقابل تعويض عادل ومنصف.

-حماية التشريع العادي للملكية العقارية الخاصة: تكريسا للمبدأ الدستوري نصت المادة 677 من القانون المدني على ما يلي: (لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته، إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون).

كما تنص المادة 01/28 من قانون التوجيه العقاري على: (الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه)، كما نصت المادة 02 منه على أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية.

وفي إطار عملية تنظيم الملكية العقارية الخاصة، وتجسيدها للأهداف المسطرة لتطهير الملكية العقارية، وتخفيف المنازعات العقارية المعروضة على القضاء، سن المشرع الجزائري المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، تناول فيها وضعية العقارات غير المطالب بها، حيث نصت على ما يلي: (يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي) ⁷.

2.1. ضوابط حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة

رغم أن أغلب الدساتير الحديثة تعترف بحق الملكية الخاصة وتوفر له الحماية من كل أنواع الاعتداء، غير أنها تعترف في نفس الوقت للتشريع بوضع القيود والضوابط على سلطات المالك تحقيقاً للوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، والتي تعني توجيه الملكية العقارية الخاصة لتحقيق المصلحة العامة، كما ألزم القانون كل مالك، وهو يمارس سلطاته الكاملة عدم الإضرار بالمصلحة الخاصة للغير، وهذا ما يعرف بقيود الملكية العقارية للمصلحة الخاصة.

أولاً- التدخل الإداري في مجال الملكية العقارية الخاصة حماية للمصلحة العامة
إن للدولة امتياز تنظيم ممارسة حق استعمال الملكية العقارية الخاصة بعد ما تحولت الحقوق، ومنها حق الملكية العقارية من حقوق طبيعية مطلقة لا تحدّها حدود ولا تقيدّها قيود إلى حقوق قانونية، يختلف نطاقها تبعاً لظروف ونظام ممارستها، بفعل تأثير النظريات الاجتماعية في اتساع نطاق تدخل الدولة في تنظيم ومراقبة النشاط الفردي وتوجيهه⁸.

حيث عادة ما يطالب القانون المالك باحترام مصلحتين أساسيتين، المصلحة العامة والمصلحة الخاصة الأولى بالرعاية، فنص المشرع الجزائري في المادة 690 من القانون المدني على أنه: (يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل، والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة).

وإذا كان حق الملكية من أبرز الحقوق التي كرسها الدستور وكفل له الحماية القانونية ضد أي اعتداء، إلا أن هذا المبدأ غير مطلق إذ يرد عليه استثناء يتمثل في سلطة الإدارة في فرض قيود على الملكية العقارية، ومنها:

-الاستيلاء الإداري: وهو حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة للأفراد، بصفة مؤقتة تحقيقاً للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، ويجد الاستيلاء الإداري أساسه القانوني في نص المادة 679 من القانون المدني الجزائري، والتي جاء فيها أن الاستيلاء طريق استثنائي تلجأ إليه الإدارة لضمان استمرارية المرافق العامة، ولمواجهة الظروف الاستثنائية.

-نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة: تعتبر عملية نزع الملكية من الطرق الجبرية للحصول على الأموال والأموال، تمارس من قبل الإدارة في إطار القانون، حيث تقوم بإلزام صاحب الملكية العقارية الخاصة بالتخلي عن ملكيته العقارية التي تكون في حاجة إليها، لتحقيق هدف يرتبط بالمصلحة العامة، مقابل تعويض عادل ومنصف⁹.

ثانيا- القيود القانونية على الملكية العقارية الخاصة لحماية للمصلحة الخاصة فرضت هذه القيود لمعالجة المشاكل التي يثيرها التلاصق، وتنظيم حقوق المتجاورين المتنافرة، كقيد حق المرور في أرض الجار المحصورة أرضه عن الطريق العام، وقيد وضع الحدود بين أرضين متلاصقتين، حيث أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لعلاقات الجوار بين الملاك وتنظيمها قانونا، ويتمثل هذا التنظيم في إلزام المالك عند استعماله لحقه بأن لا يتعسف إلى حد يضر بملك جاره ضررا غير مألوف.

-عدم التعسف في استعمال الحق: يعد التعسف في استعمال الحق من أهم القيود على سلطات المالك مراعاة للجوار، طبقا لنص المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري: (يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ، لاسيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
 - إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير.
 - إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة).
- ولقد قيد المشرع الجزائري المالك عند استعماله لحق الملكية العقارية بأن لا يضر بجاره، فنصت المادة 691 الفقرة 01 من القانون المدني على: (يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه، إلى حد يضر بملك الجار...).
- ويعني التعسف أن المالك قد لا يخرج عن حدود حقه نفسها، ولا يرتكب خطأ معيناً، لكنه رغم ذلك يكون مسؤولاً عن استعمال حقه نتيجة ما يصيب الغير من من أضرار، بسبب ذلك الاستعمال إذا كان المالك قد تعسف فيه¹⁰.

-مضار الجوار غير المألوفة: لقد أوجب القانون على المالك الامتناع عن استعمال الحق فيما يضر بملك الجار ضررا غير مألوف أي غير عاد، وقد نص المشرع الجزائري على مضار الجوار غير المألوفة كقيد على الملكية العقارية الخاصة، في نص المادة 691 الفقرة 02 من القانون المدني، حيث نصت: (...وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار غير المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة إلى الآخر والغرض الذي خصصت له).

فالمشرع الجزائري كان واضحا في تحديده لنوع الضرر الذي تترتب عليه مسؤولية المالك وهو الضرر غير المألوف، أو كما يطلق عليه الفقه الإسلامي الضرر الفاحش¹¹.

2. ازدواجية الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة

لم يقتصر المشرع الجزائري على الضمانات التشريعية وترسنة النصوص القانونية لحماية الملكية العقارية، وإنما دعم هذه الحماية بمنح صاحب الحق، اللجوء إلى القضاء من أجل اقتضاء حقه إذا تم الاعتداء على حقه. ونظرا للطبيعة الخاصة لحق الملكية العقارية الخاصة، فإن المنازعات التي تثور بشأنها تتنوع، بالنظر إلى الجهة المعتدية على هذا الحق.

وعليه سنتناول اختصاص القضاء العادي في حماية الملكية العقارية الخاصة، ثم إلى اختصاص القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة.

2.1. اختصاص القضاء العادي في حماية الملكية العقارية الخاصة

إن لحق الملكية العقارية أهمية خاصة، ما جعل المشرع الجزائري يضعه تحت وضعية قانونية خاصة حتى يحميه من أي تعدي، وعلى هذا النهج وضع المشرع الجزائري عدة دعاوى ترفع أمام جهات القضاء العادي، سواء تعلق الأمر بالدعوى المدنية، إضافة إلى الحماية عن طريق الدعوى الجزائية في حالة

المساس والتعدي، إذ سمح القانون بتحريك الدعوى العمومية في حالة الاعتداء الخطير على حق الملكية.

أولا- اختصاص القاضي المدني في حماية الملكية العقارية الخاصة

إن المشرع الجزائري وحماية لحق الملكية العقارية الخاصة، نص على حق الأفراد في اتباع طريق الدعاوى المدنية، والتي يتم من خلالها المطالبة بحق الملكية العقارية، إذا تم التعدي عليها، واتخاذ إجراءات من شأنها أن تقوم على حمايتها، وتتمثل هذه الدعاوى المدنية في:

-دعوى الاستحقاق: ترفع هذه الدعوى في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته العقارية، حيث يرفع دعوى أمام القضاء تسمى دعوى الاستحقاق، يطلب من خلالها تثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية، فدعوى الاستحقاق يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير، والتي لا يكون إثباتها إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية¹².

-دعوى منع التعرض للملكية: ترفع هذه الدعوى في حالة تعرض الغير للمالك، وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) على ملكيته، كمحاولة منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها¹³.

فقد جاء في نص المادة 820 من القانون المدني الجزائري ما يلي: (من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة، ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض)، وبالتالي يمكن القياس على ذلك بما أن سلطة حق الملكية أوسع من سلطة الحيازة.

-دعوى وقف الأعمال في الملكية: ترفع هذه الدعوى في حالة وجود تهديد للملكية العقارية، بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته، فتقام الدعوى لوقف أعمال شرع فيها، في عقار مجاور ملكا لغيره، نظرا لأسباب معقولة بأن استمرار هذه الأعمال وانجازها سيؤدي إلى تعرض

حال وفعلي لمليكيته، فالغرض من هذه الدعوى هو التوقي من تعرض مستقبلتي أكيد ووشيك الحدوث، طبقا لما نصت عليه المادة 821 من القانون المدني.

ثانيا- اختصاص القاضي الجزائي في حماية الملكية العقارية الخاصة

إن حماية الملكية العقارية الخاصة من الناحية الجزائية، تتمثل في توقيع العقوبات الجزائية في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية الخاصة، وقد أورد قانون العقوبات الجزائي الكثير من الجرائم الماسة بالعقار.

والهدف من سن هذه النصوص هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة، ضد أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب، عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل مخالف، وعليه فإن ترتيب العقوبة الجزائية يعد تأكيدا للحماية الجزائية المخصصة للملكية.

وقد جاءت المادة 386 من قانون العقوبات¹⁴، صريحة في ضمان حماية جزائية للملكية العقارية الخاصة، حيث جاء فيها: (يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير، وذلك خلسة أو بطريق التدليس...)، فمن خلال نص المادة المذكورة أعلاه يتبين أن جريمة التعدي على الملكية العقارية، تتحقق إذا ما توافرت الأركان التالية:

- أن يقوم الجاني بانتزاع العقار: المقصود بفعل الانتزاع، هو قيام الفاعل بسلوك ايجابي يتضمن نزع وأخذ العقار بعنف ودون رضا المالك؛ أي غصبا و عنوة، رغما عن صاحبه، ونقل حيازته للفاعل بنية الاستيلاء عليه، كما يشترط في هذا الفعل أن يكون غير مشروع¹⁵.

- أن يكون العقار مملوكا للغير: يجب أن يكون العقار محل الإنتزاع مملوكا للغير، بمقتضى سند من السندات العقارية المثبتة للملكية العقارية، وهو ما جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا: (إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا

الطاعنين في قضية الحال، بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون¹⁶.

-توافر عناصر الخلسة والتدليس: لم يرد في قانون العقوبات الجزائري تعريف للخلسة والتدليس، رغم أهميتها ضمن العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية.

ويمكن هنا الاستعانة بقرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1982/12/12 رقم 23552، والذي جاء فيه: (إن احتلال المتهم من جديد لقطعة ترابية بعدما أمر بإخلائها وبعد تسليمها لصاحبها، يكون عنصر الخلسة المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات)¹⁷.

ومع ذلك يمكن تعريف الخلسة بأنه القيام بفعل الانتزاع خفية، أي بعيد عن أنظار المالك ودون علمه، أي سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته، أما التدليس فهو إعادة شغل العقار بعد إخلائه عنوة من المالك¹⁸.

2.2 اختصاص القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة

يبقى موضوع الملكية العقارية الخاصة مجالا حقيقيا يعكس الدور الرقابي والحمائي، الذي يمارسه القضاء الإداري على الإدارة من خلال إلزامها باحترام القانون في أعمالها الإدارية والمادية، حيث نظرا لما يتمتع به حق الملكية العقارية الخاصة من قدسية، فإنه يحرم المساس به ما لم تستدع المصلحة العامة ذلك وفي حدود ما ترسمه القوانين.

لهذا لا بد من التطرق إلى معايير اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية، ثم إلى سلطات القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة.

أولا- معيار اختصاص القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة

لقد تمسك المشرع الجزائري بالمعيار العضوي، كأساس لاختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات الإدارية منذ الاستقلال لحد الآن، بالرغم من التعديلات التي حدثت في قانون الإجراءات المدنية.

حيث أكد المشرع على هذا المعيار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد¹⁹، وذلك من خلال المادة 800 والتي تنص: (المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها).

وعليه يكون القاضي الإداري مختصاً بالمنازعة العقارية، متى كان أحد طرفي النزاع شخصاً من أشخاص القانون العام، حيث أن القاضي الإداري في هذه الحالة يكون مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية المتمثلة في حق التصرف في الملكية العقارية الخاصة، والمصلحة العامة والذي تتحرك الإدارة بموجبها وتعلن عن أغراضها، وتتدخل بموجبها للحد والتقيد من حق الملكية العقارية الخاصة، هذا التقيد الذي يجب أن يكون خاضعاً لسلطان القانون حفاظاً على مبدأ المشروعية المفروض دستورياً عليها، لتفادي استبدادها وهيمنتها²⁰.

ثانياً- سلطات القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة

يلعب القاضي الإداري دوراً هاماً في حماية حقوق الإنسان بصفة عامة، وحق الملكية العقارية محل الدراسة بصفة خاصة، استناداً لجملة النصوص القانونية التي تعقد له اختصاص النظر في المنازعات ذات الصلة.

وتتجلى صور رقابة القاضي الإداري على الأعمال الإدارية الماسة بالملكية العقارية الخاصة، في إبطال الأعمال الإدارية غير المشروعة والتي تشكل إعتداءً، وتعويض المتضرر في ملكه العقاري نتيجة تصرفات الإدارة.

-إبطال القرار الإداري الغير مشروع الذي يشكل اعتداء على الملكية العقارية الخاصة: يكون ذلك في حالة ما إذا أتت الإدارة عملاً ماساً بالملكية العقارية للأفراد، يشكل اعتداءً عليها ويوصف بعدم المشروعية، نتيجة عيب أصاب العمل الإداري، وهنا على من يدعي عدم المشروعية أن يلجأ للقضاء الإداري للمطالبة بإلغاء العمل أو القرار الإداري غير المشروع.

وفي هذا الإطار صدر قرار عن مجلس الدولة الجزائري، جاء فيه: (...حيث أن التسخير يعتبر إجراء استثنائيا للاكتساب الجبري يسمح للإدارة بالتصرف في أملاك مادية، حيث أن المادة 679 من ق.م.(المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ بتاريخ 1988/05/13) تنص على أنه: يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون، إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء، ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن).

وأن المادة 681 مكرر 3 تنص على أنه(يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه). وأنه في قضية الحال استولى الوالي المنتدب للشرطة على محل ذي استعمال سكني مشغول بصفة قانونية من طرف السيد (ع.س)، وأنه باتخاذ قرار التسخير المشوب بمخالفة جسيمة وظاهرة فإن الوالي المنتدب للشرطة ارتكب تجاوزا للسلطة يؤدي إلى إبطال هذا التسخير...)²¹.

-التعويض عن الأضرار التي تصيب الملكية العقارية الخاصة للأفراد:

تعتبر دعوى التعويض من مظاهر تدخل القاضي الإداري في إطار رقابته على أعمال الإدارة، والبحث في مدى قيام مسؤوليتها، والتصرفات الصادرة من الإدارة والتي قد تشكل اعتداء على الملكية العقارية شأنها شأن التصرفات الإدارية الأخرى، حيث أن كل تصرف صادر منها في هذا المجال من شأنه الإضرار بالأفراد في ملكياتهم يثير مسؤوليتها، ويلزمها بالتعويض.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا في 1998/04/27 في قضية (ش.ب) ضد بلدية بنورة، حيث قررت: (...من المقرر قانونا في المادة

124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

ولما كان ثابتا في قضية الحال، أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم برخص لها بذلك، بحجة أن الحائط تم بناءه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية.

وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف والحكم من جديد بتعويض المستأنف²².

الخاتمة:

إن موضوع الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة يكتسي أهمية بالغة، والذي زاد من أهميته كون العقار أصبح يشكل أساس استقرار الشعوب، وواحدا من أهم الأسس التي تبني عليه الأنظمة سياستها، بل أن مسألة العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية تتحكم إلى حد بعيد في تطور المجتمعات، وتؤثر أساسا على مستقبلها، ولما كان العقار بهذه الأهمية، كان من الضروري أن تتناوله التشريعات الوطنية والدولية بالتنظيم وأن توفر له الحماية الكافية.

ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى مجموعة من النتائج:

- 1- الملكية العقارية الخاصة، حظيت باهتمام المشرع الجزائري من خلال ترسانة من النصوص القانونية، والآليات التي توفر الحماية الفعالة لها.
- 2- الجهات القضائية لها دور فعال في تكريس الحماية الفعلية للملكية العقارية، من خلال التصدي للتعدي الذي يقع عليها، قبل الأفراد العاديين فيختص بذلك القضاء العادي برفع الاعتداء، أو من قبل الجهات الإدارية فيتدخل القاضي الإداري لوقف الاعتداء الإداري وتعويض المتضرر في ملكيته.
- 3- كثرة النزاعات المرفوعة أمام القضاء بشأن القضايا العقارية، يثبت وجود تقصير في تطبيق القانون المنظم للعقار، من قبل الإدارة وكذا الأفراد.

4- رغم كل صور التكريس القانوني لحق الملكية الخاصة في التشريعات والاتفاقيات الدولية، واعتباره جزء من الحقوق الدستورية، إلا أن هذا الحق ليس مطلقاً، بحيث يجوز تقييد سلطات المالك في عقاره، مراعاة للمصلحة الخاصة والعامة على السواء.

ولتجسيد حماية فعالة للملكية العقارية ، نقدم مجموعة من الاقتراحات:

1- كثرة الأحكام القانونية المكرسة لحق الملكية العقارية الخاصة في قوانين وتشريعات متفرقة، يصعب من المهتمين بالموضوع الإلمام بها، لذا لابد على المشرع من تجميعها في إطار تشريعي واضح، وعدم تركها متفرقة ومبعثرة بين عدة نصوص لأجل التحكم الفعال فيها.

2- التكريس القانوني لحق الملكية العقارية الخاصة، لابد من أن يتبعه تكريس فعلي على أرض الواقع وتجسيد هذه الحماية ميدانياً، فالعبرة ليست بكثرة القوانين وإنما بمدى كفالتها وضمانها لحق الملكية، وبمدى تطبيقها على أرض الواقع بما يضمن حماية هذا الحق.

3- ضرورة السرعة في الفصل في القضايا المرتبطة بحماية الملكية العقارية الخاصة للأفراد، والمطروحة على القاضي، كون ميدان العقار ميدان حساس ومرتبطة بمصالح مختلفة.

4- العمل على نشر الوعي لدى المواطنين، بضرورة احترام النصوص القانونية المنظمة لحق الملكية العقارية الخاصة، وأن في احترامهم لها ضمان لممارسه حقهم بصورة قانونية.

5- الملكية العقارية تحتاج إلى عناية كبيرة وإستراتيجية واضحة، بتوفير الوسائل المادية والبشرية وآليات الحماية والرقابة في نفس الوقت، لأن الواقع يثبت ممارسات لا علاقة لها بالحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة.

التهميش والإحالات :

- ¹ قانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المؤرخ 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- ² الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.
- ³ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة، 1991، ص 493.
- ⁴ إغاث ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد 5، 2017، الجزائر، 2013، ص 187.
- ⁵ حسون محمد علي، مفهوم الملكية العقارية الخاصة بين التشريع الجزائري والمقارن، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25 و 26 سبتمبر 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قلمة.
- ⁶ المرسوم الرئاسي 96-438، المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخ في 7 ديسمبر 1966، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996، والمعدل والمتمم.
- ⁷ القانون رقم 11/17، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.
- ⁸ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، جوان 2017، ص 578.
- ⁹ صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 240.

- 10 سعيدان أسماء، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة حوليات الجزائر 1، العدد 33، الجزء الرابع، ديسمبر، 2019، جامعة الجزائر، ص66.
- 11 زرارة عواطف، التعسف في استعمال الحق كأساس للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، يومي 25 و 26 سبتمبر 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمه.
- 12 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، ص77.
- 13 لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص238.
- 14 الأمر رقم 66-156، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08 جوان 1966، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم.
- 15 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص86.
- 16 قرار المحكمة العليا رقم 75919، بتاريخ 1991/11/05، المجلة القضائية، الجزائر، 1993، عدد 01، ص214.
- 17 قرار المحكمة العليا رقم 23552، بتاريخ 1982/10/12، بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعمة باجتهادات المحكمة العليا، منشورات بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 83.
- 18 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص88.
- 19 القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في أبريل 2008.
- 20 صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص238.
- 21 قرار مجلس الدولة رقم 6460، بتاريخ 2002/09/23، في قضية (ع.س) ضد (الوالي المنتدب للشراقة)، جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، 2013، ص 911.

22 قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 167252 مؤرخ في 1998/04/27، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر، 1998، ص198.

قائمة المراجع:

أولا- النصوص القانونية:

-الأمر رقم 66-156، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08 جوان 1966، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم.

-الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.

-قانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المؤرخ 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

-المرسوم الرئاسي 96-438، المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخ في 7 ديسمبر 1966، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996، والمعدل والمتمم.

-القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في أبريل 2008.

- القانون رقم 11/17، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

ثانيا- المؤلفات:

-السنهوري، عبد الرزاق أحمد، (1991)، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، مصر، دار النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع.

-بربارة، عبد الرحمان، (2002)، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعمة باجتهادات المحكمة العليا، الجزائر، منشورات بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع.

-حمدي، باشا عمر، (2003)، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر.

-سايس، جمال، (2013)، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، الجزائر، منشورات كليك.

ثالثا- الأطروحات:

-عزوي، عبد الرحمان، (2017)، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر.

-لعشاش، محمد، (2016)، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر.

-صنوبر، أحمد رضا، (2016)، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.

رابعا- المقالات:

-إلغات، ربيعة، (2013)، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد 5، ص181-207؛

-سعيدان، أسماء، (2019)، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مجلة حوليات الجزائر 1، العدد 33، الجزء الرابع، جامعة الجزائر، ص53-80؛

خامسا- المداخلات:

-حسون، محمد علي، (يومي 25 و 26 سبتمبر 2013)، مفهوم الملكية العقارية الخاصة بين التشريع الجزائري والمقارن، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قلمة، الجزائر؛

-عباس، سهام، (يومي 25 و 26 سبتمبر 2013)، دور التلاصق في الجوار في تقييد الملكية العقارية الخاصة (دراسة في ظل التشريع العقاري الجزائري)، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالم، الجزائر؛

-زرارة، عواطف، (يومي 25 و 26 سبتمبر 2013)، التعسف في استعمال الحق كأساس للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالم، الجزائر؛

سادسا- الاجتهاد القضائي:

- المجلة القضائية، (1993)، العدد 01، الجزائر.
- المجلة القضائية، (1998)، العدد 01، الجزائر.