

دور القاضي العقاري في حماية الحياة

حماد رشيدة

طالبة دكتوراه

تحت إشراف الدكتور برادان رشيد

جامعة الجيلالي اليابس بسدي بلعباس

مقدمة :

مما لا شك فيه أن الحياة حظيت بالحماية عبر مر الزمن و ذلك سواء أمام القضاء المدني أو الإداري أو الجزائي و هذا نظرا لأهميتها و شيوعها و انعدام سندات الرسمية المثبتة للملكية و اعتبارها كسبب لاكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب¹ اذ نص عليها المشرع الجزائري في العديد من القوانين منها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 524² و ما بعدها و في القانون المدني³ في المواد 817 و ما بعدها، بالإضافة إلى تنظيمها من خلال الأمر رقم 83-352 المؤرخ في 21- ماي 1983 المنضم لإجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة و تسليمها و غيرها من النصوص القانونية الأخرى المنضمة لها و في هذا الإطار فإن التقنين المدني الجزائري لم يعط تعريف للحياة⁴ و لذلك يعرفها الفقهاء على إنها الاستثارة بشيء أو حق يمارسها شخص يظهر و كأنه المالك الفعلي⁵ و لذلك فقد حمى المشرع الجزائري الحياة من خلال ثلاث دعاوى تتضمن صور الاعتداء تكون ممارستها أمام القاضي العقاري، تتميز كل دعوى بأحكام مختلفة ولأجل ذلك سوف أتعرض في دور القاضي العقاري في دعوى استرداد الحياة في المبحث الأول و دور القاضي في دعوى منع التعرض للحياة في المبحث الثاني و دور القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة في المبحث الثالث

حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية طبعة منقحة و مزيدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الأحكام دار هومة طبعة 2015 ص 60¹

² قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج ر العدد 21 في 23 افريل 2008 ص 3

امر 75-58 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 ستمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل ج ر 78 لسنة 1975³

تناول القانون المدني موضوع الحياة في المواد من 808 الى 843 منه⁴

حمدي باشا عمر محررات شهر الحياة (عقد الشهرة و شهادة الحياة) دار هومة طبعة 2004 ص 31⁵

المبحث الأول: دور القاضي العقاري في دعوى استرداد الحياة

إندعوى استرداد الحياة مقرر لاسترجاع الحياة التي سلبت من صاحبها وأساس تقرير دعوى استرداد الحياة هو حماية النظام العام باعتبار انه لا يجوز للشخص اقتضاء حقه بنفسه.

المطلب الأول: شروط رفع دعوى استرداد الحياة

نصت عليها المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على انه "يجوز رفع دعوى استرداد الحياة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصب منه الحياة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحياة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني" ⁶ وتقضي أيضا بذلك المادة 819 من القانون المدني على أن: "للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحياة على من انتقلت إليه حياة الشيء المغتصب منه، ولو كان هذا الأخير حسن النية" و انطلاقا مما تقدم نستخلص ان القاضي عليه ان يراعي مجموعة من الشروط اثناء نظره في هذه الدعوى:

أولا: يجب أن يكون المدعي حائزا للعقار حياة قانونية أي مادية صحيحة أثناء حصول التعدي (حياة مادية أو عرضية) ⁷ خالية من الغموض و الخفاء و الإكراه و مستمرة غير متقطعة

ثانيا : استمرار الحياة مدة سنة سابقة عن سلب الحياة طبقا للمادة 818 من القانون المدني

ثالثا :رفع دعوى الحياة يكون خلال سنة من تاريخ غصب الحياة (السنة التالية لوقوع التعدي) ⁸ و مدة السنة هي في الحقيقة مدة سقوط لا مدة تقادم فإذا عرضت على القاضي الدعوى بعد مرور سنة يحكم بعدم قبول الدعوى و يراقب القاضي ذلك من تلقاء نفسه ⁹ إذ نصت عليها المادتين 819. 818 من القانون المدني الجزائري يجب أن ترفع دعوى استرداد الحياة في خلال سنة واحدة تسري في الوقت انتزاع الحياة من الحائز إذا كان هذا الانتزاع بالقوة أو الغضب علانية وهذا هو المعمول في فرنسا وان كانت محكمة النقض الفرنسية قضت في بعض أحكامها بان مدة السنة التي يجب أن ترفع في خلال دعاوى الحياة هي مدة تقادم لا مدة سقوط فيرد عليها الوقف والانقطاع. ¹⁰

رابعا :سبب دعوى استرداد الحياة يتمثل في الاعتداء على المركز الواقعي، بحيث ينجم عنه سلب الحياة من الحائز سواء كان ذلك بواسطة القوة والغصب فتتشأ دعوى استرداد الحياة، جراء الاعتداء الذي يؤدي إلى فقد الحائز لحيازته، نتيجة لعمل عدواني لا سند له في القانون ، كما انه يجب على المدعي أن يثبت المركز الواقعي محل الحياة، وان ينصب هذا الإثبات على الركن المادي في الحياة من جهة، وان يثبت الاعتداء الذي وقع على حيازته من قبل

تقابلها المادة 414 من قانون الاجراءات المدنية قديم ⁶

قرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 40.184 مؤرخ في 01-07-1987 مجلة قضائية 1990 العدد 04 ص 18 ⁷

المادة 817 من القانون المدني تنص على انه يجوز لحائز العقار اذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها اليه فإذا كان فقد الحياة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك و يجوز أيضاً أن يسترد الحياة من كان حائزا بالنيابة من غيره ⁸

الحاج هني جوهر الحياة فقها و تطبيقا دار الهدى طبعة 2015 صفحة 77 ⁹

الأستاذ عمر زودة محاضرات ألقيت على الطلبة القضاة الدفعة 17 ¹⁰

المدعي والذي أدبى إلى انتزاع الحياة منه.¹¹ فيتعن على المدعي أن يثبت سبب الحياة ويثبت سبب دعوى استرداد الحياة ، فإذا أنكرت الحياة أو أنكر التعدي، وجب على القاضي أن يأمر بإجراء التحقيق

المطلب الثاني: أطراف دعوى استرداد الحياة:

الفرع الأول : المدعي هو الحائز للعقار ويجب أن يثبت أنه وقت انتزاع الحياة منه كان حائزاً للعقار حياة خالية من العيوب أي حياة مستمرة علنية هادئة غير غامضة وليس من الضروري في دعوى استرداد الحياة أن يكون الحائز أصيلاً أي حائزاً لحساب نفسه فيجوز للحائز العرضي، وهو الحائز لحساب غيره، أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحياة، ويطلب باسترداد حياة حق الملكية في حين أنه يكون صاحب حق وانتفاع أو مرتهناً رهن حياة أو مستأجراً أو حارساً قضائياً أي حائزاً لحق الملكية حياة عرضية لحساب المالك؟ كذلك يجوز لمن قامت حياته على عمل من أعمال التسامح أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحياة

الفرع الثاني : المدعي عليه في دعوى استرداد الحياة هو الشخص الذي يقوم بنزع الحياة من الحائز بالقوة أو الغضب، علناً أو خفية أو بالحيلة والخديعة ويجب أن يكون العمل الذي قام به المدعي عليه عملاً عدوانياً، من شأنه أن يمس بالسلام الاجتماعي والأمن العام، الذي يؤدي إلى سلب الحياة من الحائز وبصرف النظر عما إذا كان المعتدي، حسن النية .

المطلب الثالث: ما يحكم به القاضي في دعوى استرداد الحياة

إذا توافرت الشروط اللازمة في دعوى استرداد الحياة يحكم القاضي دون شك باسترجاع الحياة المسلوبة لحائزها و تجدر أن الأستاذ السنهوري يرى في هذه الدعوى أن القاضي قد تصادفه أربع حالات ¹² :

الفرع الأول: حياة المدعي دامت مدة لا تقل عن سنة :يمكن المدعي رفع دعوى التعرض لان حياته دامت أكثر من سنة لكنه يلجأ إلى دعوى استرداد الحياة لان الاعتداء الواقع على حياته أدى إلى انتزاعها منه عنف أو غصبا أو اختلاسا ، فإذا قضى له برد حياته إليه ، وبإعادة العقار إلى أصله أن كان المدعي عليه قد احدث فيه تغيراً فإن كان قد أقام فيه بناءً جديداً قضى بهدمه أو هدم بناء كان موجوداً قضى بإعادته ويستطيع القاضي أن يحكم على المدعي عليه بغرامة تهديدية ليحمله على تنفيذ الحكم القضائي كذلك يحكم القاضي بتعويض على المدعي عليه عما سببه من أضرار المدعي بسبب التعدي على حياته وذلك طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية .

الفرع الثاني: حياة المدعي لم تدم سنة كاملة ولكن الحياة انتزعت بالقوة هنا الحياة انتزعت بالقوة، لذلك يكون له رفع دعوى استرداد الحياة بالرغم من أن حياته لم تدم سنة كاملة إذا تكون هنا هذه الدعوى جزاءً على انتزاع الحياة بالقوة، وعليه يقضي للمدعي برد حياته إليه، وبإعادة العقار إلى أصله وبالغرامة التهديدية شأن المدعي في هذه الحالة شأنه الحالة الأولى، ويقضي له كذلك بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب انتزاع حياته منه ويلاحظ هنا بوجه خاص استعمال المدعي عليه للقوة في انتزاع الحياة والحكم الذي يصدر برد الحياة في هذه الحالة يقتصر

الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثامن ص 913 إلى 916 . 919 .¹¹

عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني ج 9 دار التراث العربي بيروت ط 1968 ¹²

على رد الحياة المادية إلى المدعي مؤقتا، دون أن يحسم النزاع فيمن له حق الحياة القانونية، فيجوز للمدعي عليه، بعد أن يرد الحياة للمدعي، أن يعود فيرفع دعوى استرداد الحياة على المدعي، إذا استطاع رفعها في الميعاد القانوني، واثبت أن المدعي كان قد سبق له أن انتزعت منه الحياة.

الفرع الثالث: حياة المدعي لم تدم سنة ولم تنتزع بالقوة ولكن المدعي عليه لا يستند إلى حياة أحق بالترتيب وهنا حياة المدعي لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع بالقوة والمدعي عليه الذي انتزع منه الحياة لا يستند هو نفسه إلى حياة أحق بالترتيب وقد نص المشرع الجزائري في المادة 818 من القانون المدني إذا لم يكن من فقد الحياة قد مضت على حياته سنة على فقدتها فلا يجوز له أن يسترد الحياة إلا ممن لا يستند إلى حياة أحق بالترتيب، والحياة الأحق بالترتيب هي الحياة القائمة على سند قانوني، فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداهما كانت الحياة الأحق هي الأسبق في التاريخ. وعلى هذا إذا أريد المفاضلة بين حيازتين وجب التمييز بين الصور الآتية: إذا قامت كل من الحيازتين على سند قانوني كان يتمسك المدعي بسند بيع صادر له من شخص في حين أن المدعي عليه يتمسك بسند بيع صادر له من شخص آخر فضلت الحياة الأسبق في التاريخ سواء كان سندها سابقا على سند الحياة الأخرى أو لاحقا له.

إذا لم تقم أي من الحيازتين على سند قانوني فالحياة الأسبق في التاريخ هي التي تفضل إذا قامت إحدى الحيازتين على سند قانوني ولم تقم الأخرى على سند مقابل فضلت الحياة القائمة على سند قانوني سواء كانت سابقة على الحياة الأخرى أو لاحقة لها.

الفرع الرابع: حياة المدعي لم تدم سنة كاملة ولم تنتزع بالقوة ولكن المدعي عليه يستند إلى حياة أحق بالترتيب في هذه الحالة لا يستطيع المدعي أن يسترد الحياة برغم من أنها انتزعت منه غصبا أو خلسة وحياة المدعي عليه أحق بالترتيب.

ويحمل المدعي عبء إثبات أن حياته أحق بالترتيب فإذا اثبت ذلك لم يقضى برد الحياة إلى المدعي، وبقي المدعي عليه مستقرا في الحياة التي انتزعها لأنها الأحق بالترتيب وليس على المدعي إلا اللجوء للدعوى الملكية وإثباتها

المبحث الثاني: دور القاضي في دعوى منع التعرض للحياة

تعد دعوى منع التعرض دعوى الحياة الرئيسية أو كما يطلق عليها بعض الشراح المثلث¹³ إذ هي تحمي الحياة في ذاتها وهي الحياة الأصلية دون الحياة العرضية بشرط أن تستمر سنة و قد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 820 من القانون المدني: "من حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حياته أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض" و يقصد بالتعرض أي فعل إرادي يعتدي الحائز على الحياة ويجب أن يكون دائما عملا مادي أو تصرف قانوني يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر ما يعرقل انتفاع الحائز بالعقار بما يتعارض مع حقه في الحياة سواء كان التعرض مادي كالبناء وعلى الأرض، أو كان تصرفا قانونيا يتضمن إنكار الحياة الحائز.

المطلب الاول :شروط دعوى منع التعرض :

على القاضي المعروض عليه هذه الدعوى ان يتأكد من مجموعة من الشروط و هي :

اولا : توافر الحيابة للمدعي :فيجب أن يكون المدعي حائز لحيابة قانونية خالية من العيوب فلا يكون هناك لبس أو غموض ،فالحيابة الخفية والحيابة القائمة على عمل من اعمال التسامح كمن يفتح نافذة في ارض فضاء لجاره،أو من يمر بأرض جاره وقد رخص له جاره فلا يعتبر ذلك حق مرور، بل يتبقى محتفظة .بصفة التسامح التي بدأت بها رغم استمرارها ما لم يقيم دليل آخر على ذلك و حتى تكون الحيابة قانونية لا بد من توافر عنصر مادي و هي السيطرة المادية التي يقوم بها عادة مالك الأرض و عنصر معنوي و يقصد بها ظهور الحائز بمظهر المالك له و صاحب الحق العيني عليه أي تتوافر في الحائز نية السيطرة على الشيء بقصد تملكه ويستثنى من ذلك دعاوى الحيابة المرفوعة في شان عقار من أموال ل الدولة سواء كانت املاك عمومية خاصة او عامة و ان لا يكون العقار محل طلب عقد رسمي سواء كان توثيقي او أي محرر رسمي اخر ¹⁴ ، كذلك حقوق حق الارتفاق لا تكتسب بالتقادم.

ثانيا : أن تكون الحيابة قد استمرت سنة كاملة دون انقطاع قبل حصول التعرض:طبقا لما نصت عليه المادة 820 من القانون المدني الجزائري.

-ثالثا : يجب أن يثبت انه يحوز فعلا وقت وقوع التعرض يفترض انه استمر حائز له الفترة ما بين الزميين ما لم يثبت المدعي عليه عكس ذلك وفقا لما جاء في نص المادة 821 من القانون المدني الجزائري(حيابة ظاهرة و واضحة و هادئة ¹⁵) إذ تنص المادة 820 من القانون المدني الجزائري من وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع التعرض ¹⁶

رابعا :المدة التي ترفع خلالها دعوى منع التعرض لقد نصت المادة 820 من القانون المدني الجزائري على أنه: "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض"،فدعوى منع التعرض يجب أن ترفع في خلال سنة من وقت وقوع التعرض إذا كان التعرض أعمالا متعاقبة، سرت مدة السنة من وقت أول عمل من هذه الأعمال يظهر فيه بوضوح انه يتضمن تعرضا لحيابة المدعي وقد تكون أعمال التعرض المتعاقبة مستقلة عن بعض بحيث يعتبر كل عمل منها تعرضا قائما بذاته، فتعدد دعاوى منع التعرض بتعدد هذه الأعمال، وتسري مدة سنة بالنسبة إلى كل دعوى منها من وقت وقوع العمل الذي انشاها، فإذا كان التعرض مبنيا على تصرف قانوني، صارت من وقوع التصرف الذي اعتبر تعرضا. وإذا كان التعرض عملا قام به المدعي عليه في ملكه هو، فلا تسري السنة في دعوى منع التعرض إلا من وقت الذي يتقدم فيه هذا العمل

عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة 2002 صفحة 134¹⁴

الحاج هني جوهر الحيابة فقها و تطبيقا دار الهدى طبعة 2015 صفحة 77¹⁵

¹⁶ قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 13-06-2013 ملف رقم 0765605 مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2013 (ترفع وجوبا دعوة منع التعرض خلال اجل سنة ، يجب على الحائز تحديد تاريخ وقوع الاعتداء لحساب اجل السنة)

حتى يصبح تعرضا واقعا على حيازة المدعي. ومدة السنة هي مدة سقوط لا مدة التقادم، ومن ثم تسري على غير كامل الأهلية والغائب ، ولا توقف ولا تنقطع.¹⁷

خامسا : السبب في دعوى منع التعرض : يجب على القاضي التأكد من السبب في دعوى منع التعرض و المتمثل في الاعتداء على الحيازة المدعي، وقد يكون مصدر الاعتداء، تعرضا ماديا، وقد يكون هذا التعرض ناجما عن اشغال عامة أو خاصة، قد يكون تصرفا قانونيا ، ويجب على المدعي أن يثبت حيازته للعقار محل الاعتداء، وان تكون هذه الحيازة أصلية، لان القانون لا يحمي الحيازة العرضية بدعوى منع التعرض. وعلى المدعي أن يحدد سبب الدعوى تحديدا كافيا ويقع عليه إثباته ، وذلك بتحديد نوع هذا الاعتداء وما إذا كان مصدره تعرضا ماديا أو تصرفا قانونيا ، و اللافت للانتباه أن القضاء الاستعجالي غير مختص بدعوى منع التعرض في الحيازة ، لأنه دائما يتطلب من القاضي - إذا ما أراد أن يفصل في هذه الدعوى . أن يفصح أساس النزاع ، ويحقق للمدعي أن يرفع دعوى الملكية، إذا خسر دعوى منع التعرض، فإذا خسر دعوى الملكية، استقرت الحيازة في يد المدعي عليه.¹⁸

المطلب الثاني : أطراف دعوى منع التعرض

الفرع الأول : المدعي في دعوى منع التعرض: يجب على المدعي الذي يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة، أن يثبت انه كان حائز للعقار وقت التعرض له، وان حيازته كانت أصلية لا حيازة عرضية، وإنها دامت سنة كاملة ويجب عليه أيضا أن يرفع خلا ل سنة تبدأ من تاريخ التعرض ، ولا يجوز للحائز العرضي، أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة، لان الحائز العرضي، يجوز فقط حق الملكية للحائز الأصلي، وهو الذي تثبت له الصفة في الدعوى منع التعرض، وليس للحائز العرضي أية صفة في رفع الدعوى فإذا رفعها وجب الحكم بعم القبول، غير انه يستثنى من هذه القاعدة ، حيث يسمح للمستأجر . باعتباره حائزا عرضيا . أن يرفع دعوى منع التعرض، وغيرها من دعاوى الحيازة الأخرى، وهو الاستثناء المنصوص عليه في المادة 487 من القانون المدني الجزائري¹⁹. ويجب على المدعي أن يثبت أن حيازته، قد دامت سنة كاملة، ويكفي أن يثبت انه حاز العقار، قبل وقوع التعرض سنة كاملة، وكان يحوزه منع التعرض له وبالتالي يفترض انه استمر حائزا له في الفترة ما بين الزميين، وهذا ما تقتضي به المادة 830 من القانون المدني الجزائري

الفرع الثاني : المدعي عليه في دعوى منع التعرض: هو كل شخص يتعرض للمدعي في حيازته. ويقصد بالتعرض، كل عمل مادي أو تصرف قانوني، يتضمن ادعاء يعارض به حيازة المدعي ويقصد بالتعرض المادي كل عمل من أعمال التعدي، الذي يقع على حيازة المدعي، كدخول المدعي عليه ارض المدعي دون إذنه أو إقامة المدعي عليه حائطا أو بناء يسد به مطلا أو يمنع به نور أو الهواء، أو مرور المدعي عليه في ارض جاره مدعيا أن له حاف انتفاع

الدكتور عبد الرزاق احمد السنهوري نفس المرجع السابق ص 939. 940¹⁷

الأستاذ عمر زودة: محاضرات ألقيت على الطلبة القضاة دفعة¹⁸

¹⁹ تنص المادة 487 من القانون المدني لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة و للمستأجر أن يطالب شخصا المعترض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه و له أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة

و التعرض قد يكون ناجما عن تصرف قانوني ، يصدر من المدعي عليه ، ويعلن فيه نيته في معارضته لحياة المدعي . كأن يوجه للمدعي عليه إنذارا للمستأجر بدفع الأجرة له هو لا للمؤجر، وقد يقع التعرض عن طريق نزاع على الحياة، برفع دعوى أمام القضاء

المطلب الثالث: ما يحكم به القاضي في دعوى منع التعرض :

تجدر الإشارة أن دعوى منع التعرض هي دعوى موضوعية بحتة تختص بها محكمة الموضوع و انه لا مجال لاختصاص القضاء المستعجل²⁰ و عليه فإذا توافرت شروط دعوى منع التعرض على وجه الذي أسلفناه، حكم القاضي للمدعي وهو الحائز للعقار ببقائه في حيازته ومنع التعرض له في هذه الحياة ، وقد يقتضي ذلك الحكم بإزالة الأعمال التي قد تمت ويهدم بناء قد تمت ويهدم بناء قد أقيم أو إقامة بناء قد هدم أي بإعادة الشيء إلى أصله ، ولا يجوز للقضاء العادي أن يحكم بإزالة أشغال عامة إقامتها جهة الإدارة إذا كان الحكم ينطوي على إلغاء قرار إداري أو تعطيله تنفيذه.

ويحكم القاضي بمنع التعرض على وجه سالف الذكر حتى ولو كان هناك ما يدعو إلى الاعتقاد بان المتعرض سيفوز في دعوى الملكية ولا يجوز للقاضي في هذه الحالة أن يمنح المدعي عليه أجلا يوقف فيه تنفيذ حكم الإزالة أو إعادة الشيء إلى أصله ويجوز لقاضي الحياة أن يحكم بغرامة تهديدية على المدعي عليه على تنفيذ الحكم بالإخلاء العقار أو إعادة الشيء إلى أصله، ويجوز للقاضي أيضا أن يحكم المدعي عليه بتعويض الضرر الذي أصاب المدعي من جراء الأعمال التي صدرت من المدعي عليه ولو كان ذلك على بناء على طلب إضافي يقدمه في دعوى منع التعرض ولا يعتبر طلب التعويض من طبيعة دعوى منع التعرض في إنها دعوى من دعاوى الحياة حتى ولو قرر المدعي عليه انه لا ينازع في حياة المدعي.

وإذا ادعى المدعي عليه المتعرض في دعوى فرعية انه هو الحائز للعقار وقدم أدلة على ذلك نظر القاضي فيما إذا كانت حياة المدعي عليه لا تتعارض مع حياة المدعي وفي هذه الحالة حكم لكل منهما باستيفائه لحياة وعدم تعرض الخصم الآخر له في هذه الحياة إما إذا تعارضت الحيازتان فان القاضي يفصل بينهما ويقضي لمن كانت حيازته أفضل فإذا تعادلت الحيازتان ولم يكن هناك وجه لتفضيل احدهما على الآخر جاز للقاضي أن يحكم ببقاء الحياة المشتركة بين الخصمين، ويجوز له أيضا إذا لم يرى بقاء الحياة مشتركة بين الخصمين أن يحكم بان يلجا الخصمين إلى دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق وقد يقيم في هذه الحالة الأخيرة حارسا على العقار المتنازع على حيازته أو يقيم احد الخصمين على أن يقدم حسابا على غلته عند الاقتضاء فيكون هذا الخصم حراسة مؤقتة بالتزام بتقديم الغلة²¹

²⁰القرار رقم 217 226 المؤرخ في 2000/01/26 المجلة القضائية 2001 عدد 01 ص 254 و الذي جاء فيه " حيث أنه من المقرر قانونا أن الاستعجال هو الضرر المحدق بالحق و المطلوب رفعه بإجراء وقتي لا تعسف فيه إجراءات التقاضي العادية مع عدم المساس بأصل الحق عملا بالمادة 183 من قانون الإجراءات المدنية".

و تجدر الإشارة إلى أن دعوى عدم التعرض في الحياة يلجأ إليها المتقاضي عند كل تعرض له في استغلال عقاره و في هذه الحالة لا يمكن تطبيق المادة 338 من القانون المدني مادام ان التعرض يحدد بعد انتهاء السابق و عليه فان القاضي يقتصر في دعوى منع التعرض على وقف التعرض في حالة ثبوت الحياة القانونية و مهمة القاضي تتمثل في فرض وقف التعرض أي كان صاحبه حتى و لو كان المالك ، كما ان قاعدة عدم جواز مع بين دعويي الحياة و الملكية موجهة إلى كل من القاضي الذي رفعت إليه الحياة فهو ملزم بالاعتصار على البحث في الحياة و كذا الأطراف الذي لا يمكنهم تغيير دعوى الحياة إلى دعوى الملكية

المبحث الثالث: دور القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة في الحياة

لقد تقرر هذه الدعوى لحماية الحياة من خطر متوقع فهي دعوى وقائية ذلك أن الخطر الذي تحمي منه دعوى وقف الأعمال الجديدة هو خطر لم يقع بعد لكن يحتمل وقوعه لو استمر الخصم في أعماله ، فنظرا لوجود مصلحة محتملة للحائز في رد التعرض قبل حصوله جاز له رفع هذه الدعوى

المطلب الأول شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة :

في حقيقة الأمر فان الشروط الخاصة بدعوى وقف الأعمال الجديدة تجعل من اللجوء إلى هذه الدعوى أمر نادر جدا ذلك انه غالبا ما يكون الاعتداء قد تم فعلا وان لم ينته المدعى عليه من هذه الأعمال فهي دعوى وقائية²² وقد نص المشرع الجزائري عليها في المادة 821 من القانون المدني. فهي تعد جزءا من دعوى منع التعرض، وبذلك فهي تخضع لنفس القواعد التي تخضع لها دعوى منع التعرض، إلا أن هذا لا يمنع من وجود اختلاف بينهما فالأعمال الجديدة تكون قد تم الشروع في انجازها ، شرط أن لا تكون قد اكتملت انجازها، حيث دعوى وقف الأعمال الجديدة تختلف عن دعوى منع التعرض في أن الأعمال التي تصدر فيها من المدعي عليه ليست بأعمال تعرض بل هي اعمال تكون تعرضا لو إنها تمت وتختلف عن دعوى الاسترداد بان الحياة فيها لا تنتزع من الحائز على أن تكون هناك أسباب معقولة تدعو للاعتقاد بان هذه الأعمال لو تمت لا نجم عنها تعرض فعلي لحياة المدعي وهذه مسألة واقع يقدرها قاضي الموضوع. كما أن الأعمال الجديدة تكون قد بدأت في عقار المدعي عليه وليس في عقار الحائز المدعي.

أما فيما يخص شروط رفعها:

أولا : حياة العقار: يجب ان تكون حياة الحائز قانونية صحيحة تؤدي إلى كسب الملكية بالتقادم، باستثناء المستأجر فقد أباح له المشرع رفع جميع دعاوى وضع اليد

. ثانيا : استمرار الحياة لمدة سنة: يتعين استمرار حياة المدعي لمدة ستة كاملة بدون انقطاع قبل الشروع المدعي عليه في الأعمال الجديدة التي لو تمت لأصبحت تعرضا وله أن يضم في مدة حيازته مدة حياة سلفه، سواء كان خلفا عاما أو خلفا خاصا

. ثالثا : شروع المدعي عليه في الأعمال لو تمت لكانت تعرضا للحيازة يشترط في الأعمال الجديدة قد تكون هذه الأعمال الجديدة قد بدأت في عقار المدعي عليه، وليس في عقار الحائز (المدعي)، وان تكون هذه الأعمال قد بدأت ولم تتم ، كأن يشرع المدعي عليه في بناء جدار في أرضه يمنع المدعي من الارتفاق ، فيقوم بحفر الأساس وتجهيز مواد البناء أما إذا كانت الأعمال قد تمت بالفعل فانه يتعين عليه رفع دعوى منع التعرض.

- رابعا المدة يتعين رفع الدعوى خلال سنة من يوم البدء في الأعمال الجديدة فإذا صدرت من شخص واحد تتابعت الأعمال وترابطت فتعتبر حالة اعتداء واحدة مستمرة، وتبدأ السنة من أول عمل، ويكون له أن يرفع دعوى منع التعرض في خلال سنة من وقت وقوع التعرض أي من وقت تمام الأعمال الجديدة و مدة سنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم ومن ثمة تسري على غير كامل الأهلية والغائب ولا توقف ولا تنقطع.

خامسا سبب دعوى وقف الأعمال الجديدة تعتبر الأعمال الجديدة، التي يشرع فيها المدعى عليه في العقار الذي يملكه هي سبب دعوى وقف الأعمال الجديدة وما تشكله من تهديد حيازة المدعي ويجب على المدعي أن يعين نوع هذا السبب، وذلك مع تحديد نوع هذه الأعمال التي شرع فيها المدعى عليه وعادة ما تكون هذه الأعمال أعمال بناء وان يبين انه لو تمت ستؤدي مثلا إلى سد النور أو منع الهواء أو الضوء أو المظل، أي ستصبح تعرضا فعليا للحيازة. ويقع على عاتق المدعي عبء إثبات سبب دعوى وقف الأعمال الجديدة ويلجأ في ذلك إلى كافة وسائل الإثبات، بما فيها البيئة والقرائن، باعتبار سبب دعوى وقف الأعمال الجديدة عبارة عن واقعة مادية تتمثل في شروع المدعي عليه في الأعمال الجديدة.²³

المطلب الثاني :أشخاص دعوى وقف الأعمال الجديدة

الفرع الأول:المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة: فهو الحائز للعقار ويجب عليه أن يثبت أن حيازته خالية من العيوب، أي حيازة مستمرة علنية هادئة غير غامضة، ويجب أن يثبت كذلك أن حيازته حيازة أصيلة لا حيازة عريضة.

الفرع الثاني : المدعي عليه في دعوى وقف الأعمال الجديدة:هو الشخص الذي يبدأ أعمالا لم تصل بعد إلى أن تكون تعرضا وقع فعلا على الحيازة المدعي، ولكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو إلى الاعتقاد بان هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضا كاملا لحيازة المدعي.

ففي حين أن دعوى منع التعرض تحمي الحيازة من تعرض حال وقع فعلا، إذ بدعوى وقف الأعمال الجديدة تحمي الحيازة من تعرض مستقبل على خطر الوقوع مثال ذلك أن يبدأ شخص بناء حائط في حدود أرضه أو إقامة بناء، فلمدعى عليه فهو لا يزال أخذا في بناء الحائط أو إقامة البناء الذي لم يسد بعد النور والهواء أو المظل على جاره ومن ثم لا يكون هناك محل لرفع دعوى منع التعرض لان التعرض لم يقع ولكن يكون هناك محل لرفع دعوى وقف

الأعمال الجديدة، فيصدر قاضي الحياة حكما بوقف بناء الحائط أو بوقف البناء إلى أن يفصل في الدعوى موضوع²⁴.

المطلب الثالث: ما يحكم به القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة

ليس هو إزالة الأعمال الجديدة التي بدأ بها كما لو كانت الدعوى منع التعرض بل وقف هذه الأعمال دون إزالتها كما نصت عليه المادة 821 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري ولا يخلو الحال من احد الأمرين: فأما أن يرى القاضي أن المدعي على حق في دعواه وأن هناك أسباب يخشى معها أن يكون هنالك تعرض فعلي للحياة المدعي لو تمت الأعمال جديدة فعند ذلك يحكم القاضي بوقف الأعمال وعدم الاستمرار إلا أن ترفع دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق ويفصل فيها وفي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يأمر المدعي الذي حكم لمصلحته لتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعى عليه الذي قضى عليه بوقف الأعمال التي بدأها . فإذا ما قضى بحكم نهائي في دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق أن المدعى عليه كان هو الحق وأن اعتراض المدعي على استمرار الأعمال الجديدة كان على غير أساس من حيث موضوع الحق لا من حيث الحياة، جاز أن يحكم على المدعي بتعويض لإصلاح الضرر الذي أصاب المدعي عليه من جراء وقف الأعمال التي بدأها وعندئذ تكون الكفالة التي قدمها المدعي بناء على حكم قاضي الحياة ضمانا لهذا التعويض.

أو أن يرى قاضي الحياة أن المدعي ليس على حق في دعواه لأن شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة لم تتوافر فيقضي برفض الدعوى ومن ثم يستمر المدعي عليه في الأعمال الجديدة التي بدأها إلى أن ترفع دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق ويفصل فيها . وفي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يأمر المدعى عليه المحكوم لصالحه لتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعي الذي حكما برفض دعواه ، فإذا ما قضى بحكم نهائي في دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق أن المدعي كان هو الحق وأن اعتراضه على مضي المدعى عليه في الأعمال الجديدة كان على أساس من حيث موضوع الحق لا من حيث الحياة ، جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها ، وعندئذ تكون الكفالة التي قدمها المدعى عليه بناء على حكم قاضي الحياة ضمانا لهذه الإزالة.

خاتمة:

ما توصلت إليه من خلال طرحي هذا هو أن الحماية المقررة للحياة أمام جهات القضاء المدني (العقاري) تتمثل في ثلاث دعاوى يرفعها الحائز حسب طبيعة التعرض الواقع على حيازته وكذا بعض الأحكام الخاصة كقاعدة عدم الجمع بين دعوى الحياة ودعوى الملكية ومدى حجية الحكم الصادر في دعوى الحياة بالنسبة لدعوى الملكية ، وعلى ذلك يجب تكييف طبيعة التعرض تكييفاً صحيحاً حتى لا يقع خلط بين دعاوى الحياة وكذا تحديد نوع المطالبة القضائية حتى يتسنى للحائز حماية حيازته من التعرض الواقع عليها والتي إن فتك بها واستمرت لمدة معينة إلى كسب الملكية أو الحق العيني وهذا هو التقادم المكسب كما قد تؤدي حيازة المنقول إلى كسب الحائز فور الحياة للحق الذي يظهر على أنه صاحبه ما دام الدستور الجزائري يكرس الملكية الخاصة على وجه العموم

باعتبار ان الحياة القانونية تعتبر إحدى الطرق المؤدية لاكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب و التي ينادي بها الأشخاص منذ القدم إلى يومنا هذا في ظل ارتفاع قيمة العقار و مختلف الاستثمارات الخاصة به .

المراجع المعتمدة

أولا : القوانين المعتمد عليها:

1. قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد رقم 21 الصادرة بتاريخ 23-04-2008 صفحة 3
2. قانون 90 / 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04 / 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير ، المؤرخ الجريدة الرسمية رقم 52/.
3. أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ستمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد رقم 78 لسنة 1975

ثانيا: المؤلفات الفقهية:

- ✓ الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهاوري: الوسيط في شرح القانون المدني . أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية المجلد التاسع طبعة 1986 دار إحياء التراث العربي .
- ✓ الحاج هني جوهر الحياة فقهها و تطبيقا دار الهدى طبعة 2015
- ✓ حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية طبعة منقحة و مزيدة في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام دار هومة طبعة 2015
- ✓ حمدي باشا عمر محركات شهر الحياة (عقد الشهرة و شهادة الحياة) دار هومة طبعة 2004
- ✓ الأستاذ عمر زودة : الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء دار النشر ENCY CLOPEDIA
- ✓ الأستاذ عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري الطبعة 2002 دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع

المجلات:

- ★ مجلة المحكمة العليا لسنة 2013 العدد 1
- ★ مجلة قضائية لسنة 1990 العدد 04 ص 18
- ★ المجلة القضائية 2001 عدد 01 ص 254

