

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبة:

سي فضيل زهية

بن تاجة نسرين

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

كعبيش بومدين

الأستاذ:

مشرفا مقرر

سي فضيل زهية

الأستاذة:

مناقشا

لطروش أمينة

الأستاذة:

السنة الجامعية: 2024-2025

تاريخ المناقشة: 2025/06/22

خورت الوثيقة من طرف
السيد (ة) : بن موسى فوزية

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: بنت ناجية نسرين الصفة: طالبة
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 13908752 والصادرة بتاريخ: 2025/01/02
المسجل بكلية: الحقوق و العلوم السياسية قسم: تجارة خالصها
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

السيد بن علي الملك في العتار رتبة الخاتمة في النشر مع احسن الشري

أصح بشرفي في أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

نقرأ نشرية الامضاء

السيد

التاريخ: 2025/06/23

إمضاء المعني





مستغانم في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

د. ليمس المصلحة

29 JUN 2025

و بتفويض من

المصلحة العامة و حفظ الأمن



الإهداء

إلى روح والديّ المرحومين،
اللذان رحلا عن هذه الدنيا، لكن أثرهما في حياتي باقٍ لا يزول،
إلى من غرسا في نفسي مبادئ الصدق والاجتهاد،
إلى من قدّما الكثير في سبيل أن أصل إلى ما أنا عليه،
أهدي هذا العمل المتواضع، سائلاً المولى عزّ وجل أن يتغمّدهما بواسع رحمته،
وأن يجعل هذا الجهد في ميزان حسناتهما.

إلى أساتذتي الأفاضل،
الذين كان لهم الفضل بعد الله في تكويني العلمي،
أخصّ بالذكر الأستاذ المشرف، لما قدّمه من دعم وتوجيه خلال إعداد هذا
البحث،
فله مني كل الشكر والتقدير.

إلى إخوتي ،
الذين كانوا خير سند في أوقات العسر واليسر،
أهديكم هذا العمل عرفاناً لوفائكم ودعمكم المستمر
إلى كل من ساندني بكلمة، بدعاء، أو بموقف صادق،
أهدي هذا العمل عربون تقدير وامتنان.

شكر وتقدير

بكل مشاعر التقدير والعرفان، أود أن أتوجه بخالص
الشكر والامتنان الجزيل إلى الأستاذة المشرفة الفاضلة

سي فضيل زهية

فلقد كان لدعمها المتواصل وإرشادها الثمين الأثر الأكبر،
بل كانت هي السند الأساسي الذي مكنتني من إتمام هذه
المذكرة

فقد كانت نبراسا أنار لي الطريق، ومفتاحا ساعدني على
تجاوز كافة الصعوبات والتحديات التي واجهتني، ليتحقق
هذا الإنجاز بفضل الله ثم بفضلها.

كما أشكر كل الأساتذة الكرام الذين درسوني طوال
المسار الجامعي.

كما أقدم خالص الشكر لطاقم الإدارة وكل موظفي كلية
الحقوق صلامندر .

شكرا لكم جميعا على مساهمتكم القيمة في مسيرتي

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية:

ج : الجزء

ج.ر : الجريدة الرسمية

ص : صفحة

ص.ص : من الصفحة إلى الصفحة

ط : الطبعة

ف : الفقرة

ق.ع : قانون العقاري

ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

م.ع : الملكية العقارية

ق.م : قانون المدني

م : المادة

م.ق : المجلة القضائية

ثانياً: باللغة الفرنسية:

Art : Article

Ed : Edition

In : Dans

Op.cit : (Opère-citato), Référence précédemment citée

P : Page

PP : De la page a la page

مقدمة

يعد حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية التي أولاها المشرع عناية خاصة ضمن المنظومة القانونية، باعتباره الحق الذي يمنح صاحبه سلطة مباشرة على الشيء، ويتميز هذا الحق بطابعه الدائم والشامل، إذ لا يسقط بمرور الزمن، ولا يتجزأ في طبيعته القانونية، كما أن له حجية مطلقة في مواجهة الغير متى ثبتت ملكية صاحبه بموجب سند رسمي، ولأن الملكية تعد تجسيدا قانونيا لمركز عيني ثابت، فإن ضمان استقراره يشكل حجر الأساس في حفظ التوازن في العلاقات القانونية بين الأفراد، خصوصا في المعاملات التي تقوم على انتقال الأموال والحقوق.

ويكتسي العقار خصوصية قانونية بالغة في التنظيم التشريعي، لما يتصف به من ثبات في المكان، وعدم قابليته للنقل دون تغيير طبيعته، وارتباطه الوثيق بالإجراءات القانونية والأنظمة كالتهيئة والتعمير والتسجيل وحقوق الارتفاق، والقيود القانونية الأخرى، ويخضع العقار لقواعد شكلية دقيقة في الإثبات والتصرف، ويعامل كأصل ثابت في الذمة المالية، لا سيما إذا تعلق الأمر بالتسجيل في السجلات العقارية الرسمية، كما يشكل العقار محلا رئيسا للنزاعات ذات الطبيعة العينية، نظرا لما له من قيمة اقتصادية مرتفعة، وتضارب في المصالح حوله، وهو ما جعل المشرع يفرق في الأحكام بين الأموال المنقولة والعقارية، ويخص العقار بمنظومة قانونية أكثر تعقيدا وتشددا من حيث الإثبات والقيود والتنظيم.

تعد الملكية العقارية الخاصة من أبرز الحقوق العينية الأصلية التي تضمنها النصوص القانونية، إذ يترتب على ثبوتها لصاحبها سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، ضمن الحدود المقررة قانونا، ويختلف هذا الحق في طبيعته عن بقية الحقوق ذات الطابع التبعية أو المؤقت، من حيث الحجية القانونية وامتداد الآثار، كما تدرج الملكية العقارية ضمن التصرفات التي تخضع لإثبات رسمي، نظرا لارتباطها بالمصلحة العامة في استقرار المعاملات العقارية وتنظيم الوثائق التي تثبت الحيازة والملكية وفق قواعد التشهير والكتابة الرسمية.

ولا تقتصر أهمية هذا الحق على ما يتيح من سلطات قانونية للمالك، بل يتجاوز ذلك إلى كونه محلا مباشرا للحماية التشريعية التي تتجسد في القواعد الأمرة التي تنظم وسيلة اكتسابه، وشروط استعماله والقيود الواردة عليه، وتظهر هذه الحماية في قواعد قانونية واضحة، منها ما يندرج في إطار القانون المدني، ومنها ما يدخل ضمن قوانين خاصة كقانون التوجيه العقاري، وقانون الهيئة والتعمير،

والقوانين ذات العلاقة بمطابقة البناءات وسجلات الحفظ العقاري، ويترتب على هذا التنوع في مصادر التنظيم وجوب توحيد التكييف القانوني في حالة وقوع الاعتداء، بالنظر إلى أن أي مساس غير مشروع بالملكية العقارية الخاصة يعد مخالفة للقانون، ويترتب عنه بطلان الأثر الذي أسس عليه.

ويتم التعدي على الملكية العقارية الخاصة عندما يقدم شخص، طبيعياً كان أو معنوياً، عاماً أو خاصاً، على القيام بفعل مادي أو قانوني من شأنه أن ينتج أثراً مباشراً أو غير مباشر على ملك الغير، دون توافر سند صحيح أو موجب قانوني، ويتخذ هذا التعدي عدة صور، منها ما يكون عن طريق الاستيلاء المادي، أو البناء أو الغرس، ومنها ما يتم من خلال التزوير أو التحايل في المستندات، أو إصدار قرارات إدارية دون احترام الإجراءات الجوهرية التي يشترطها القانون، وهو ما يؤدي إلى المساس الفعلي بمركز قانوني قائم، ويستوجب بالتالي تفعيل الآليات القانونية المقررة للرد على مثل هذا النوع من الانتهاك.

ويفرق المشرع بين الأفعال المدنية التي تدخل ضمن نطاق دعوى الاستحقاق أو دعوى الحيابة، وبين الأفعال التي تشكل جريمة قائمة بذاتها متى توافرت فيها أركانها القانونية، كما يميز بين التعدي الذي يمارس من قبل الأفراد ويقابل بالدعوى المدنية أو الجزائية العادية، وبين ما يصدر عن الإدارة التي قد تتذرع بامتيازات السلطة العامة، الأمر الذي يستدعي إخضاع تصرفها لرقابة مشددة، سواء من جهة المشروعية الشكلية أو من حيث التناسب بين الإجراء الإداري والغاية التي يفترض أنه يسعى لتحقيقها، ويجد القاضي نفسه ملزماً بمراعاة الطبيعة القانونية للفعل المطعون فيه، وما إذا كان يشكل تعدياً مادياً على الملكية، أم تصرفاً إدارياً قابلاً للطعن بالإلغاء، أم مخالفة جزائية تتطلب المتابعة، إذ تختلف الجهة القضائية المختصة والإجراءات الواجب اتباعها بحسب طبيعة التعدي ونوع النص الواجب التطبيق، كما تختلف آثار الحماية بين الإزالة أو التعويض أو إعادة الوضع إلى ما كان عليه، تبعاً لطبيعة الضرر ودرجة جسامته.

وقد جاءت الحماية موزعة بين النصوص التشريعية العامة التي تنظم الملكية في القانون المدني، والقوانين الخاصة التي تنظم نزع الملكية للمنفعة العامة وتنظيم البناءات والتنظيم العقاري الإداري، إضافة إلى القواعد الإجرائية المتعلقة بالطعن في القرارات الإدارية والمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عنها، ويؤدي هذا التعدد إلى ضرورة فهم متكامل لمصادر الحماية القانونية، سواء الوقائية أو الردعية، الإدارية أو القضائية، المدنية أو الجزائية، بما يمكن من توحيد الأساس القانوني عند تحقق الفعل الضار.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يعالج مسألة قانونية ذات طابع عملي متكرر، تتعلق مباشرة بحق مصنف ضمن الحقوق العينية الأصلية، وتثار بشأنه منازعات متعددة أمام مختلف الجهات القضائية، كما يشكل محلا لتداخل بين القانون العام والخاص، وهو ما يحتم الإحاطة بأطره القانونية بشكل دقيق، وفقا لما استقر عليه الاجتهاد القضائي والنصوص السارية، خاصة في ظل تزايد حالات التعدي العقاري وتعقدها، وتنوع الأسانيد التي يستند إليها في تبريرها أو مواجهتها قانونا.

ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الإجراءات القانونية لمحافحة التعدي على الملكية العقارية وحمايتها في التشريع الجزائي؟.

ولمعالجة هذه الإشكالية تم تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتعدي على الملكية العقارية الخاصة

المبحث الأول: مفهوم التعدي على الملكية العقارية

المبحث الثاني: تجريم التعدي على الملكية العقارية الخاصة

الفصل الثاني: آليات الحماية من التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائي

المبحث الأول: آليات حماية الملكية العقارية الخاصة من تعدي الأفراد

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية الخاصة من تعدي الإدارة

الفصل الأول

تمهيد:

تشكل الحقوق العينية أحد التصنيفات الأساسية للحقوق المالية في القانون المدني، وتتمثل في تلك الحقوق التي ترد مباشرة على شيء معين وتخول صاحبها سلطة قانونية عليه، وتنقسم هذه الحقوق إلى أصلية وتبعية، وتأتي الملكية على رأس الحقوق العينية الأصلية، باعتبارها أوسعها نطاقاً وأشدّها استقراراً، وتكتسي الملكية العقارية، بوجه خاص، أهمية بالغة نظراً لطبيعة محلها المتمثل في الأموال غير المنقولة، كالقطع الأرضية والبنائيات والمنشآت الثابتة، ويرتب القانون على هذا النوع من الملكية مركزاً قانونياً يخول لصاحبه سلطات ثلاث وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف، في حدود النصوص المنظمة لها، مما يجعلها أكثر الحقوق العينية خضوعاً للتنظيم القانوني وأشدّها حاجة للحماية.

تعد الملكية العقارية الخاصة من أبرز الحقوق العينية الأصلية التي يرتبها القانون على الأشياء الثابتة، وهي تمثل في جوهرها سلطة قانونية كاملة يمنحها النظام القانوني لصاحبها، بما يخول له السيطرة على العقار واستعماله واستغلاله والتصرف فيه ضمن الحدود التي يقرها التشريع، ولا تقوم هذه الملكية على أساس عرفي أو اجتماعي، بل تستند إلى نصوص قانونية دقيقة تحدد مضمونها وطرق إثباتها ومجال حمايتها، وعليه فإن كل مساس بهذا الحق، خارج الأطر المشروعة، يعد إخلالاً بالنظام القانوني الذي يضبط العلاقات بين الأفراد حول المال العقاري.

وقد أولاهما المشرع مكانة خاصة ضمن المنظومة القانونية، باعتبارها تمس المال الثابت الذي يعد في الغالب أصلاً للتصرفات القانونية والمعاملات المدنية، غير أن ما تتمتع به الملكية العقارية من حماية تنظيمية لا يعني أنها بمنأى عن الأفعال غير المشروعة، إذ لا تزال التعديات الواقعة عليها تمثل ظاهرة قائمة، تفرزها ممارسات مادية أو قانونية تهدف إلى حرمان صاحب الحق من سلطاته، دون سند قانوني، وهو ما يقتضي تحديد طبيعة هذا التعدي، وتمييزه عن غيره من الصور القانونية المشابهة.

ولا يقتصر التعدي على صورة واحدة، بل يتنوع في طبيعته ومصدره وأسلوبه، فقد يكون ظاهراً على شكل احتلال مادي مباشر، أو مقنعا من خلال تصرف قانوني مشوب بالبطلان، كالتصرف في عقار الغير دون حق أو استعمال وثائق غير صحيحة بهدف تغيير الوضع القانوني للعقار، وهذا التعدد في الأشكال يجعل من الضروري تحليل كل حالة وفق عناصرها الواقعية والقانونية، حتى لا يخلط بين التعدي كفعل مجرم وبين النزاع المدني كخلاف مشروع.

المبحث الأول: مفهوم التعدي على الملكية العقارية

تعد الملكية العقارية من الحقوق العينية التي يتمتع بها الأفراد، وهي تخول لصاحبها سلطة قانونية كاملة على العقار، بما يشمل الاستعمال والاستغلال والتصرف، وتكتسي هذه الملكية أهمية خاصة نظراً لطبيعة محلها، باعتباره مالا ثابتاً غير منقول، يشكل أساساً للاستقرار القانوني والاقتصادي والاجتماعي، وقد أولتها التشريعات أهمية بالغة، ووضعت لها قواعد تنظيمية دقيقة تضمن احترامها وحمايتها من أي مساس غير مشروع.

ورغم ما تتمتع به الملكية العقارية من حماية قانونية، إلا أنها تبقى عرضة للانتهاك بفعل الممارسات غير المشروعة التي تصدر عن الأفراد أو حتى في بعض الحالات من قبل الإدارة، وقد يتجلى هذا التعدي في صور مادية كاحتلال العقار أو البناء عليه دون إذن، أو في صور قانونية تتخذ مظهراً مشروعاً كتحرير عقود غير صحيحة أو استصدار أحكام صورية، ومهما اختلفت الوسائل، فإن النتيجة واحدة، وهي المساس بحق ثابت قانوناً، ما يؤسس لقيام مسؤولية قانونية ويستدعي تدخل القضاء لحماية الحق المعتمد عليه.

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة

تعد الملكية العقارية الخاصة أحد الأشكال القانونية لتملك العقارات من قبل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، وتتميز بكونها ترد على أموال غير منقولة، يتمتع بها صاحبها على وجه الانفراد دون مشاركة الغير، وتخضع من حيث إنشائها وآثارها لأحكام خاصة داخل المنظومة القانونية للحقوق العينية، وتأتي هذه الملكية في سياق العلاقات القانونية التي تنشأ بين الأفراد حول المال الثابت، مما يجعلها محل تنظيم قانوني دقيق سواء في المعاملات أو في حالات النزاع، وتمارس ضمن الحدود التي يرسمها القانون، ويترتب عليها مركز قانوني يمنح لصاحب الحق سلطات معينة على محل العقار.

الفرع الأول: التعريف للملكية العقارية الخاصة

تعد الملكية العقارية الخاصة من أبرز صور الحقوق العينية الأصلية التي نظمها المشرع في القانون المدني، وتمثل الإطار القانوني الذي يمكن الأفراد من التمتع بعقاراتهم واستغلالها والتصرف فيها وفقاً لما تقرره النصوص، وهي ترد على أشياء غير منقولة بحكم طبيعتها، كالقطع الأرضية والبنائيات

والمنشآت الثابتة، وتتميز عن الملكية العامة بكونها خاضعة في الأصل لإرادة الأفراد واستعمالهم الخاص، ويشكل تحديد مفهوم هذه الملكية خطوة أساسية لفهم النظام القانوني الذي ينظم حمايتها وحدودها وآثارها، وبالنظر إلى طبيعتها المركبة، فإن تناولها من الزاوية اللغوية والفقهية والقانونية يسمح بتكوين تصور متكامل عنها، ويبرز موقعها ضمن منظومة الحقوق التي تكفلها التشريعات المدنية والجزائية، ما يفرض ضرورة التمييز بينها وبين غيرها من صور الملكية، تمهيدا للوقوف على نظام الحماية الخاص الذي يحيط بها في التشريع الجزائري.

أولاً: التعريف اللغوي للملكية العقارية الخاصة

الملكية في اللغة مشتقة من الفعل ملك، يقال: ملك الشيء ملكا، أي حازه وانفرد به وصار في يده، والملك هو احتواء الشيء والقدرة على التصرف فيه، ويطلق أيضا على السيطرة والتمكن من الشيء، ومنه قيل: ملكت الدار أي صارت في حوزتي وتصرفي، والمالك هو من يختص بالشيء اختصاصا يخول له الاستئثار به دون غيره.¹

العقار لغة هو ما ثبت واستقر ولم يمكن نقله من مكانه دون تلف، ومن ذلك قولهم: عقرت الدابة أي ثبتت في مكانها، ومنها اشتق وصف الشيء الثابت بأنه عقار، ويطلق اللفظ على الأرض وما يتصل بها اتصال قرار، كالبناء والأشجار والآبار، لأنه غير منقول بطبيعته.²

والخاصة لغة مأخوذة من خص، وتدل على التمييز والانفراد، يقال: هذا الأمر خاص بفلان، أي مقصور عليه دون غيره، والشيء الخاص هو الذي يتمتع به الفرد على وجه الانفراد، ويقابل العام الذي يشترك فيه الناس جميعا.³

وعليه فإن عبارة الملكية العقارية الخاصة من حيث اللغة، تدل على حيابة أو استئثار فرد أو جهة معينة بشيء غير منقول بطبيعته، كالأرض أو البناء، تمكنه من الانفراد به والتصرف فيه دون مشاركة الغير، ويخرج بذلك كل مال منقول، أو عقار مشترك بين العموم.⁴

¹ ابن منظور جمال الدين محمد مكرم، لسان العرب، الجزء 10، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1988، ص 493.

² محمد بن القاسم بن محمد بن بشار أبو بكر الأنباري، الزاهر في معاني كلمات الناس، الجزء 2، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1996، ص 46.

³ ابن منظور جمال الدين محمد مكرم، المرجع السابق، الجزء 12، ص 426.

⁴ وليد محمد شيرة، معاني المصطلحات القانونية، دار السليمانية، الرياض، 2007، ص 317.

ثانياً: التعريف الفقهي للملكية العقارية الخاصة

تعد الملكية أحد الحقوق العينية الأصلية، وهي الحق الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على شيء معين، ويتيح له التمتع الكامل به والتصرف فيه بجميع أوجه التصرف، وقد أولاها الفقهاء أهمية كبرى بالنظر إلى كونها محور العلاقات القانونية المتعلقة بالأموال، خاصة في مجال الأموال غير المنقولة، ويعتبر العقار أكثر أنواع الأموال ثباتاً وأهمية، ولذلك فإن مفهوم الملكية العقارية يحظى باهتمام خاص من قبل فقهاء القانون، باعتبارها تعني السلطة القانونية الكاملة على العقار من حيث الاستعمال والاستغلال والتصرف، دون الحاجة إلى وساطة الغير، وهو ما يجعلها حقا ذا طابع مطلق وشامل.¹

وقد ميز الفقه القانوني بين الملكية بوجه عام، والملكية العقارية الخاصة بوجه خاص، فالملكية الخاصة هي تلك التي تعود لأشخاص معينين طبيعيين أو معنويين، وتخولهم الاستعمال الحر والمباشر لما يملكونه، بخلاف الملكية العامة التي تعود للدولة أو الجماعات المحلية وتخصص للمنفعة العامة، أما الملكية العقارية الخاصة فتتعلق بعقارات يملكها الأفراد لأغراض شخصية أو استثمارية، دون أن تكون مخصصة لاستعمال الجمهور، ويؤكد الفقه في هذا السياق أن هذه الملكية تعد من أبرز أشكال التملك في النظم المدنية، باعتبارها تمنح لصاحبها مكانة قانونية خاصة تمكنه من مباشرة سلطاته على المال العقاري مباشرة دون حاجة إلى إذن أو ترخيص من الغير.

ويعرف الأستاذ عبد الرزاق السنهوري، الملكية بأنها: أوسع الحقوق العينية نطاقاً، فهي تخول صاحبها سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه على الوجه الذي لا يتعارض مع القانون، ويشير في مواضع متعددة من مؤلفاته إلى أن الملكية ليست مجرد علاقة مادية بين الإنسان والشيء، بل هي علاقة قانونية تخضع لقواعد موضوعية وتنظيم قانوني دقيق، هذا المفهوم يجعل من الملكية العقارية الخاصة مركزاً قانونياً قوياً لصاحبها، يمنحه الأسبقية في مواجهة الغير، ويخول له مقاضاة من يعتدي على هذا الحق.²

ويرى بعض الفقهاء أن الملكية هي: الحق المطلق الذي يمكن الشخص من التصرف في شيء معين بشكل كامل ودائم، وهذا التعريف يتسق تماماً مع مضمون الملكية العقارية الخاصة التي يملك فيها الشخص العقار على وجه الانفراد، ويكون له الحق الحصري في استعماله والانتفاع به وبيعه ورهنه، بل

¹ أحمد عبد الوهاب الشرقاوي، معجم المصطلحات القانونية، أمواج للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، 2016، ص 269.
² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد الثامن، دار النهضة العربية، مصر، 2001، ص 177.

وهدمه أو تغييره، ما لم يوجد مانع قانوني، وتستمد أهمية هذا التعريف من كونه يضع الملكية في صدارة الحقوق الفردية التي تحظى بالحماية القانونية المباشرة، وتكون جزءاً من الكيان القانوني والمالي لصاحب الحق.

وتعتبر الملكية لأنها علاقة احتكارية بين شخص وشيء، تتيح له ممارسة سلطات معينة عليه باستبعاد كافة الأشخاص الآخرين، هذا التصور يحتفظ بنظرة كلاسيكية للملكية تقوم على فكرة الاستثناء والهيمنة القانونية، خاصة إذا تعلق الأمر بعقار، لأن العقار بطبيعته غير قابل للنقل، ويشكل في الغالب مصدراً اقتصادياً واجتماعياً مهماً، لذا فإن علاقة الشخص بالعقار، من خلال حق الملكية، تتخذ طابعاً ثابتاً واستقراراً قانونياً طويلاً الأمد، ولا يسمح للغير أن يزاحم المالك في سلطاته على العقار إلا إذا وجد نص خاص.¹

ويعد بعض من الفقهاء المعاصرين الذين اهتموا بتفصيل مفهوم الملكية العقارية، وقد ذكر في بعض كتاباته أن: الملكية هي امتلاك الشيء والقدرة على الاحتفاظ به والتصرف فيه قانوناً، والعقار موضوع الملكية هو عنصر ثابت غير منقول يجعل من العلاقة بين المالك والمملوك علاقة قائمة على الاستقرار والاستمرار، وبالتالي على الحماية القانونية المشددة، ويبرز من هذا التفسير أن الصفة العقارية للمال تجعل من ملكيته أمراً أكثر حساسية قانوناً، وهو ما يبرر تخصيص دراسات مستقلة لها ضمن فقه الملكية.

فالملكية العقارية الخاصة هي تلك التي ترد على الأموال غير المنقولة المخصصة للاستعمال الفردي، وتخضع صاحبها إلى التزامات قانونية محددة، مقابل تمكينه من مباشرة السلطات الثلاث أي الاستعمال الاستغلال والتصرف، دون معوقات غير مشروعة، ويظهر هذا التعريف الطابع التبادلي للعلاقة بين المالك والنظام القانوني، حيث تمنح له سلطات واسعة، ولكن في إطار مسؤوليات وحدود يقرها التشريع العام، ويراقب تنفيذها القضاء.²

ويرى البعض أن الملكية العقارية هي نموذج للسلطة الخاصة التي يمارسها الفرد داخل النظام القانوني، وتعد الملكية العقارية من أكثر الحقوق قابلية للحماية لأنها تمس الأساس المادي للاستقلال الفردي، وهذه النظرة تؤسس لمبدأ أن حماية العقار هي حماية للحرية الفردية في أحد تجلياتها القانونية، وأن الاعتداء على هذا الحق يعد تهديداً مباشراً لبنية النظام القانوني ذاته، وهو ما يضيف على الملكية العقارية الخاصة مكانة خاصة بين سائر الحقوق العينية.

¹ رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، منشأة المعارف، مصر، 2009، ص 25.

² مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، دار الكتاب الحديثة، الإسكندرية، 2000، ص 48.

كما يؤكد فقهاء القانون المدني أن الملكية العقارية الخاصة لا تختزل في الجانب المادي للعقار، بل تشمل جميع الامتدادات القانونية المرتبطة به، من حدود الجوار، إلى الحقوق المرتبطة بالمرور، إلى التقييدات الرسمية كالرهن أو حق الارتفاق، ولذلك ينظر إلى هذا النوع من الملكية بوصفه مركزا قانونيا شاملا يشمل الأصل والتوابع، ويمنح لصاحبه قدرة قانونية على المنازعة والحماية واستغلال الحق بأقصى حدوده، دون الإضرار بحقوق الغير أو مخالفة النظام العام.¹

فمفهوم الملكية العقارية الخاصة يقصد به ذلك الحق العيني الأصلي الذي يخول لشخص معين طبيعيا كان أو معنويا، سلطة قانونية كاملة ومباشرة على عقار معين بذاته، تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه بكل أوجه التصرف الجائز قانونا، على نحو انفرادي يمنع الغير من منازعته فيه، إلا في الحدود التي يقرها القانون، ويتعلق هذا الحق بأموال غير منقولة، وهي بطبيعتها ثابتة ومستقرة في حيزها، كالأراضي والمباني والمنشآت، مما يضفي على علاقة المالك بالعقار صفة الاستقرار والاستمرار، ويجعل الحماية القانونية لها أشد وأوسع نطاقا، وتقوم هذه الملكية على أساس قانوني يضمن لصاحبها الحيابة المشروعة للعقار، سواء اكتسبها ابتداء بتصرف قانوني كالبيع أو الهبة أو الميراث، أو بالوسائل المقررة قانونا كالتقادم المكسب أو الشفعة أو نزع اليد وفق شروط قانونية صارمة.

والملكية العقارية الخاصة ليست مجرد علاقة مادية بين الشخص والعقار، بل هي علاقة قانونية توفر للمالك سلطات واسعة على محل الحق، تتمثل في سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال وسلطة التصرف، وهذه السلطات الثلاث تمارس ضمن إطار الحماية القانونية التي تمنع التعدي من الغير، وتكفل لصاحب الحق رفع الدعاوى للدفاع عن ملكيته عند الاقتضاء، وهي كذلك علاقة تنشئ مركزا قانونيا لصاحبها يتيح له أن يحتج بها في مواجهة الجميع، بما فهم الإدارة والغير، ما دامت الملكية ثابتة بأحد سندات إثباتها المعترف بها قانونا، وتعتبر هذه الملكية من أقوى الحقوق التي يعترف بها النظام القانوني، نظرا لما تحققه من استقلالية قانونية لصاحبها، وتمكينه من استغلال العقار اقتصاديا أو استثمارا أو سكنا، دون حاجة إلى تدخل الغير، طالما احترمت حدود القانون، كما أن الملكية العقارية الخاصة تشمل العقار بجميع ملحقاته، سواء ما كان ثابتا فيه بحكم الطبيعة كالأرض، أو ما كان ملحقا به بحكم التخصيص أو الاتصال كالبناء أو الغرس أو المرافق الدائمة، وتضفي بذلك على المالك صفة السيطرة الكاملة على محل الحق، وهذا الحق لا يمكن تقييده أو الحد منه إلا بنص صريح أو بحكم قضائي مسبب، كما لا يجوز نزع أو المساس به إلا في الحالات المحددة قانونا، كحالة نزع الملكية للمنفعة العامة أو التخصيص القانوني، وبالمقابل فإن هذا الحق يمكن أن يكون محلا لتصرفات

¹ رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 26.

متعددة، سواء كانت ناقلة للملكية كعقود البيع، أو مقيدة لها كالرهن أو حق الانتفاع أو الارتفاق، ما دام التصرف في حدود ما يسمح به القانون، حيث أن الملكية العقارية الخاصة تمثل تجسيدا قانونيا دقيقا لسلطة المالك على العقار، وهي سلطة مطلقة من حيث الأصل، لا يحدها سوى ما يفرضه القانون من التزامات أو قيود لصالح الغير أو لصالح المصلحة العامة، وتظل من أبرز مظاهر التملك الفردي الذي يحظى بحماية قانونية أصلية تميزه عن غيره من الحقوق العينية التبعية أو المؤقتة.¹

ثالثا: التعريف القانوني للملكية العقارية الخاصة

لا تتضمن الاتفاقيات الدولية تعريفا دقيقا للملكية العقارية الخاصة، لكن بعض المواثيق تعترف بحق التملك بصفة عامة، منها:

تنص المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان 1948، على أنه: لكل فرد حق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، لا يجوز تجريده أحد من ملكه تعسفا، وهذا النص لا يميز بين العقار والمنقول، لكنه يقر بمبدأ الحماية القانونية للملكية الخاصة، بما يشمل العقارات.²

كما تنص المادة 1 من البروتوكول الإضافي الأول للاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان 1952 على أنه: لكل شخص طبيعي أو معنوي الحق في التمتع السلمي بأملكه، لا يجوز حرمان أي شخص من ملكه إلا للمنفعة العامة وبما يتفق مع القانون.

ورغم عمومية هذه النصوص، إلا أنها تضع أساسا دوليا لاحترام الملكية الخاصة، بما في ذلك الملكية العقارية.

وقد جاء في المادة 802 من القانون المدني المصري أنه: لمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه.

وكذلك المادة 804 من القانون المدني المصري، التي نصت على أن: الملكية لا تنزع من أحد إلا في الأحوال التي يقرها القانون، وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل.³

فهاتان المادتان تؤسسان لمفهوم الملكية العقارية الخاصة على أنها سلطة قانونية كاملة على المال، تشمل السلطات الثلاث والمتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف، ولا يجوز نزعها إلا وفقا للقانون، مما يشمل العقارات سواء بالتصريح أو الضمن.

¹ مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 49.

² المادة 17 من القرار رقم 217 الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة، المتضمن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، باريس، 10 ديسمبر 1948.

³ عبد الحكم فودة، نزاع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992، ص 133.

أما بالنسبة للتشريع الجزائري فقد جاء ضمن المادة 674 من القانون المدني الجزائري: الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء ضمن الحدود التي يقرها القانون.¹

والمادة 683 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها أنه: تطبق أحكام هذا الفصل على العقارات، حيث أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار.²

والمادة 684 التي نصت على أنه: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.³

وكذا المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري المعدلة بالقانون رقم 04-82 المؤرخ في 13 فيفري 1982 التي نصت على أنه:

يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس، وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج.⁴

ويتبين من هذه المواد أن المشرع الجزائري عرف الملكية من حيث مضمونها القانوني والمتمثل في التمتع والتصرف في المادة 674 من القانون المدني، وحدد نطاق العقار في المادة 683 من القانون المدني، ثم خصص المادة 386 من قانون العقوبات لتجريم الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة، ما يشكل تعريفا قانونيا متكاملًا لها: هي سلطة قانونية يخولها القانون لصاحبها على عقار معين، تخوله التمتع به والتصرف فيه، وتخضع لحماية مدنية وجنائية ضد أي اعتداء غير مشروع.

ويتبين مما سبق أن التعريف القانوني للملكية العقارية الخاصة هو:

حق عيني أصلي يخول لصاحبه سلطة قانونية كاملة على عقار معين، تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ضمن الحدود التي يقرها القانون، مع تمتعه بالحماية القانونية سواء في إطار القانون

¹ المادة 674 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

² المادة 683 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

³ والمادة 684 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

⁴ المادة 386 من الأمر رقم 156-66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 05-20 المؤرخ في 18 أفريل 2020.

المدني أو القانون الجزائي، ولا يجوز نزع هذا الحق أو تقييده إلا وفقا لأحكام القانون وضمن الحالات التي يحددها، وبمقابل تعويض عادل عند الاقتضاء¹.

ويشمل هذا التعريف العناصر الثلاثة التي أكدتها القوانين المقارنة وهي: سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال وسلطة التصرف، ويستند إلى المبدأ العام الذي مفاده أن الملكية حق محمي لا يجوز المساس به إلا لموجب قانوني مشروع.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة

تتمثل الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة في أنها ضمن الحقوق العينية، إذ تضع هذا الحق في موقع مركزي ضمن منظومة الحقوق التي يتمتع بها الأفراد تجاه أموالهم غير المنقولة، ويقصد بالطبيعة القانونية بيان السمات القانونية الأساسية التي تميز هذا الحق، وما يترتب عنها من آثار، سواء من حيث التصنيف، أو من حيث خصائصه، أو من حيث علاقته بالنظام العام أو بسلطة الدولة، وإدراك هذه الطبيعة يمكن من فهم موقع الملكية العقارية ضمن النظام القانوني، ومدى الحماية التي تمنح لصاحبها، والإمكانات التي يتمتع بها من حيث التصرف والاستعمال.

أولاً: الملكية العقارية الخاصة حق عيني أصلي

حيث تصنف الملكية العقارية الخاصة ضمن الحقوق العينية الأصلية، وهي تلك الحقوق التي ترد مباشرة على الشيء وتخول لصاحبها سلطة مباشرة عليه، ويقابلها في ذلك الحقوق العينية التبعية كالرهن وحقوق الامتياز، وهذا التصنيف يجعل من الملكية العقارية الخاصة حقاً أصلياً ومستقلاً، لا يتفرع عن غيره من الحقوق، بل تتفرع عنه حقوق أخرى كحق الانتفاع وحق الاستعمال والارتفاق، والطبيعة الأصلية لهذا الحق تبرر منحه مرتبة أولى في التدرج القانوني للحقوق، وتمنحه أولوية في الحماية القانونية، سواء على مستوى القضاء أو على مستوى التشريع².

وتتسم الملكية العقارية الخاصة كذلك بكونها حقاً دائماً، فهي لا تسقط بمضي المدة، ولا تنقضي بمجرد عدم الاستعمال، خلافاً لبعض الحقوق العينية الأخرى التي تنقضي بعدم الاستعمال أو بمرور زمن معين، ويعد هذا الطابع من أبرز السمات التي تميز الملكية عن سائر الحقوق الأخرى، حيث يحتفظ المالك بحقه على العقار ما لم ينزع منه هذا الحق قانوناً أو يتنازل عنه طوعاً، وهذا الثبات الزمني

¹ رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 29.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 62.

يجعل من العقار عنصرا آمنا ومستقرا للاستثمار والتصرف، ويضفي على العلاقة بين المالك والعقار طابع الاستمرارية القانونية المحمية.

ثانيا: الملكية العقارية الخاصة حق مطلق

وتعد الملكية العقارية الخاصة كذلك حقا مطلقا من حيث الأصل، بمعنى أن لصاحب الحق سلطة كاملة في استعمال العقار والتصرف فيه واستغلاله دون تدخل من الغير، إلا في حدود القانون، هذا الإطلاق لا يعني أنه حق غير مقيد، بل يمارس ضمن الضوابط التي يضعها التشريع، سواء لحماية حقوق الجوار أو المصلحة العامة أو البيئة أو الأمن العام، إلا أنه تبقى الملكية الخاصة هي أكثر الحقوق تمكينا لصاحبها من ممارسة سلطاته القانونية على محل الحق بشكل مستقل ومباشر.¹

ومن خصائص الطبيعة القانونية لهذا الحق أنه حق مانع للغير، أي أن لصاحب الملكية العقارية الخاصة أن يمنع غيره من أي تدخل أو انتفاع أو استعمال دون رضاه، ولو لم يحدث ذلك الغير ضررا ماديا مباشرا، فبمجرد انتفاء الإذن من المالك، فإن أي تدخل في ملكيته يعد اعتداء يبرر المطالبة القضائية، سواء بالتعويض أو بالإزالة أو بالرد، وهذا الطابع المانع هو ما يجعل الملكية مركزا قانونيا فريدا يحتج به في مواجهة الجميع، ويمنح المالك وسائل قانونية لحماية حقه دون حاجة إلى إثبات ضرر فعلي دائما.

ثالثا: الملكية العقارية الخاصة محل للتصرف القانوني الكامل

وتظهر الطبيعة القانونية للملكية العقارية أيضا في أنها محل للتصرف القانوني الكامل، إذ يحق لصاحبها أن يجري عليها مختلف التصرفات القانونية، سواء كانت مادية أو تصرفات ناقلة أو مقيدة، فيمكنه بيع العقار أو التنازل عنه أو رهنه أو وقفه أو التبرع به، أو حتى هدمه إذا لم يكن هناك مانع قانوني، ويعتبر هذا الجانب من أبرز ملامح الاستقلال القانوني للمالك، حيث تقر له الحياة القانونية الكاملة وما يترتب عليها من آثار، ضمن حدود القوانين المنظمة للتصرفات العقارية.²

كما أن الملكية العقارية الخاصة تثبت وتنقل وفق إجراءات شكلية محددة، أبرزها الشهر العقاري أو التسجيل في السجل العقاري، وهذه الطبيعة الإجرائية تبرز خصوصية العقار عن غيره من الأموال المنقولة، حيث يشترط القانون في حالات عديدة أن يتم توثيق التصرفات الواردة على العقار رسميا وشهرها، كشرط لانتقال الملكية أو للاحتجاج بها في مواجهة الغير، ويعد هذا الإجراء وسيلة

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2013، ص 81.

² رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 33.

لضمان استقرار المعاملات العقارية ومنع الغش والازدواجية، مما يجعل الطبيعة القانونية للملكية العقارية محكومة بمنظومة شكلية إلى جانب القواعد الموضوعية.

وتعتبر الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة أيضا مرتبطة بمبدأ العلنية والائتمان العقاري، إذ أن تسجيل الحقوق العقارية في السجلات الرسمية يمكن الغير من التحقق من وضعية العقار قبل التعاقد، ويمنح ثقة قانونية في سلامة المعاملات، وهذا النظام يساهم في حفظ الاستقرار القانوني والاجتماعي، كما يشجع الاستثمار ويسهل تمويل المشاريع العقارية، بما أن العقار المسجل يمكن أن يكون محلا للضمانات العينية المقبولة قانونا.¹

كما أنها تؤسس لعلاقة قانونية ثنائية بين الشخص والعقار، ولكنها في بعض الحالات تأخذ بعدا وظيفيا حين يرتبط استعمال العقار بقواعد متعلقة بالتخطيط العمراني أو حماية البيئة أو النظام العام، ففي هذه الحالات، لا ينظر إلى الملكية كحق منعزل تماما، بل كحق يمارس في إطار المصلحة الجماعية، ولكن يبقى الأصل أن الملكية الخاصة تمارس بحرية ما لم ينص على قيد صريح عليه.

رابعا: الملكية العقارية الخاصة ذات أثر قانوني

من النتائج المترتبة على الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة أنها تخضع المالك إلى واجبات قانونية، مثل دفع الضرائب العقارية، والامتثال لأحكام البناء والتعمير، والالتزام بعدم الإضرار بحقوق الجوار، وهي التزامات لا تطال الحق ذاته لكنها تنظم ممارسته بما يحقق التوازن بين الحرية الفردية والنظام العام، وهذا ما يجعل من هذا الحق مركزا قانونيا متكاملًا يجمع بين السلطات والقيود على نحو متوازن.

وتتمتع الملكية العقارية الخاصة كذلك من خلال الحماية القضائية المتعددة الأوجه التي يمكن للمالك أن يلجأ إليها، سواء في إطار القضاء المدني عبر دعوى الاستحقاق، أو القضاء الجزائي عبر دعوى التعدي، أو القضاء الإداري في حالة تدخل الإدارة، وتضمن هذه الحماية مكانة الملكية العقارية الخاصة كحق أساسي محمي بمختلف الوسائل القانونية، مما يكرس قوتها ضمن البناء القانوني العام.²

¹ بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010، ص 39.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 85.

الفرع الثالث: أنواع الملكية العقارية الخاصة ومصادر اكتسابها

لا تقتصر الملكية العقارية الخاصة على شكل واحد، بل تتخذ أنماطا متعددة بحسب الكيفية التي ترد بها على العقار، وعدد الأشخاص المرتبطين بها، والآلية التي أنشئت أو نقلت بها، فقد تكون فردية أو شائعة أو مشتركة أو ناتجة عن إطار تعاوني أو تعاقدية، ولكل نوع خصائصه القانونية وآثاره المختلفة، ومن جهة أخرى فإن اكتساب هذه الملكية لا يتم على نحو عشوائي، بل يخضع لوسائل محددة أقرها القانون، كالبيع والميراث والهبة والتقادم والشفعة والقسمة، وتعد معرفة هذه الأنواع وطرق اكتسابها ضرورة أساسية لفهم البناء القانوني للملكية العقارية، لاسيما في ظل تعقيد الروابط القانونية التي قد تنشأ عنها سواء بين الأفراد أو بينهم وبين الإدارة، وهو ما يستوجب دراسة دقيقة ومفصلة لكل من أنواع هذه الملكية وطرق نشوئها أو انتقالها وفقا لما نص عليه القانون الجزائري.

أولا: الملكية الفردية

تعد الملكية الفردية أبسط صور الملكية العقارية الخاصة وأوسعها شيوعا، وهي الحالة التي يكون فيها العقار مملوكا لشخص واحد على وجه الانفراد، دون أن يشاركه فيه أحد، وبيادر هذا الشخص سلطاته الكاملة على العقار، متمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف، هذه الملكية تخول لصاحبها السيطرة الكاملة والمباشرة على محل الحق، وتعتبر صورة نموذجية لما يرمي إليه المشرع عند تقرير الحماية للملكية العقارية، لأنها تضمن وحدة الإرادة في إدارة المال العقاري وتقلص من احتمالات النزاع.¹

وتثبت الملكية الفردية، شأنها شأن غيرها من صور الملكية العقارية، بسند قانوني معتبر، ويخضع إثباتها في الغالب لإجراء التسجيل في السجل العقاري، الذي يجعل من الملكية حقا مكتسبا لا ينازع فيه الغير إلا بناء على أساس قانوني صحيح، وقد نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن: الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، ضمن الحدود التي يقرها القانون، وهو ما يكرس مبدأ أن الملكية الفردية تخول لصاحبها كل السلطات القانونية الممكنة دون أن يتقاسمها مع غيره.²

¹ رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 38.

² المادة 674 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

أما عن طرق اكتساب الملكية الفردية للعقار، فقد نص عليها المشرع الجزائري بوضوح ضمن المواد من 773 إلى 843 القانون المدني الجزائري التي ورد فيها: تكتسب الملكية بالاستيلاء والوصية والميراث والعقد والتقادم وبالشفعة وأي سبب آخر يقره القانون.¹

وأول هذه الطرق هو الاستيلاء، وهو يخص العقارات التي لا مالك لها، حيث يمكن للشخص أن يكتسب ملكيتها بوضع اليد عليها دون منازع، متى توفرت الشروط القانونية، غير أن الاستيلاء في العقارات محصور في نطاق ضيق، لأن أغلب العقارات في الجزائر اليوم مسجلة ومملوكة إما للدولة أو للأفراد. أما الطريق الثاني من طرق اكتساب الملكية العقارية الفردية هو الميراث، حيث تنتقل الملكية العقارية إلى الوارث بسبب الوفاة، وفقا لأحكام قانون الأسرة، وإذا كان الميراث يفضي غالبا إلى الملكية الشائعة بين الورثة، فإنه يجوز لأي وارث أن يطلب القسمة ويستأثر بجزء محدد من العقار على وجه الملكية الفردية.

كما تعد الوصية وسيلة قانونية لنقل الملكية العقارية لفرد معين بعد وفاة الموصي، شريطة احترام القيود الشرعية والقانونية التي نص عليها قانون الأسرة، خاصة فيما يتعلق بنطاق التصرف وعدم الإضرار بحقوق الورثة.

وتعد العقود من أبرز وسائل اكتساب الملكية الفردية للعقار، وعلى رأسها عقد البيع، وقد نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري على أنه: لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، بين المتعاقدين ولا في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية المتعلقة بالتسجيل في السجل العقاري، ما يعني أن مجرد العقد غير كاف لنقل الملكية، بل لا بد من إتمام عملية الشهر العقاري ليتربط الأثر الناقل للملكي.²

ومن الوسائل الهامة كذلك التقادم المكسب للملكية، والذي نظمته المشرع في المواد من 827 إلى 831 من القانون المدني، فقد نصت المادة 827 على أنه: من حاز عقارا أو حقا عينيا على عقار، دون أن يكون مالكا له، واستمرت حيازته دون انقطاع ولا نزاع لمدة خمس عشرة سنة أصبح مالكا له، ويشترط في الحيازة أن تكون هادئة وعلنية ومستمرة وغير غامضة، وهذه الوسيلة تعتبر وسيلة قانونية لتثبيت وضعية قانونية استقرت عبر الزمن.³

¹ المادة 773 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

² المادة 793 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

³ المادة 827 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

كما يعتبر الشفعة طريقا استثنائيا لاكتساب الملكية العقارية، يمنحه القانون للشريك في العقار المشاع أو للجار في بعض الحالات، لممارسة حق تملك العقار قبل الغير متى بيعت حصة مشاعة منه، وقد وردت أحكام الشفعة في المواد من 808 إلى 815 من القانون المدني، وهي تتيح للشخص الانتقال من وضعية الشيوخ إلى الملكية الفردية بعد إجراء القسمة أو التنازل عن الحصص الأخرى.¹

كما أن نزع الملكية للمنفعة العامة يمكن أن يكون طريقا لاكتساب الشخص العقار المملوك للدولة، إذا قامت الإدارة ببيعه بالمزاد أو التنازل عنه بموجب عقد قانوني، وفقا للإجراءات المقررة قانونا، وعليه فإن الملكية الفردية للعقار في القانون الجزائري تبنى على أساس سند مشروع ومصدر قانوني معترف به، وتنتج عنها آثار قانونية كاملة تخول لصاحبها سلطات مطلقة في إطار ما يحدده القانون، وتعد من أقوى الحقوق العينية التي تستوجب الحماية القانونية، سواء في وجه الأفراد أو في مواجهة الإدارة عند الاعتداء أو المساس بها.

ثانيا: الملكية الشائعة

تعد الملكية الشائعة إحدى صور الملكية العقارية الخاصة التي ترد على عقار مملوك لعدة أشخاص في آن واحد، بحيث لا يملك أي منهم جزءا مفرزا منه، وإنما يكون لكل منهم حصة معنوية أو مجردة في كامل العقار، ويستدل على وجود هذه الوضعية من خلال تطبيقات عملية في الميراث أو التبرع أو الشراء الجماعي، فالملكية الشائعة لا تستند إلى تخصيص مادي لأجزاء العقار، وإنما تقوم على فكرة الاشتراك في المال غير المفرز، مما يجعل العلاقة بين الشركاء ذات طبيعة خاصة من حيث الإدارة والتصرف، إذ يترتب عن هذه الوضعية القانونية أن جميع الشركاء يتصرفون في المال ككل ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك أو اللجوء إلى القسمة.²

ولا يعرف القانون المدني الجزائري الملكية الشائعة بشكل مباشر، إلا أن الأحكام المتعلقة بها وردت ضمن مواد متفرقة تنظم التصرف في المال الشائع وآثار الاشتراك فيه، لاسيما في سياق الميراث والهبة والبيع المشترك، أو الوصية لعدة أشخاص، وهي الطرق الأكثر شيوعا لاكتساب هذا النوع من الملكية.

¹ المواد من 808 إلى 815 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

² رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 54.

ويعد الميراث المصدر الأكثر انتشارا للملكية الشائعة، حيث ينتقل العقار إلى الورثة مجتمعين بعد وفاة المورث، دون أن يكون قد وقع فرز مادي للحصص، وقد ورد ما يشير إلى هذا الأصل في المادة 713 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: إذا تعدد الموصى لهم في عقار غير مقسوم، فإنهم يكونون على الشيوع.¹

ويعتبر البيع المشترك مصدرا ثانيا للملكية الشائعة، وهو ما يحصل عند قيام شخصين أو أكثر بشراء عقار على وجه الشيوع، حيث لا تحدد الأنصبة ماديا بل يشار إليها بنسبة مئوية أو بنصيب قانوني من الكل، وتطبق ذات المبادئ في حالة الهبة أو الوصية لأكثر من شخص، ما لم يحدد الموصي أو الواهب جزءا مفرزا لكل منهم.

أما فيما يتعلق بإدارة المال الشائع، فإنها تظل موضع اتفاق بين الشركاء، غير أن القاعدة العامة تقضي بعدم جواز تصرف أحدهم في جزء مفرز من العقار أو اتخاذ أي قرار يضر بالباقيين دون موافقتهم، لذا فإن أغلب التصرفات التي تمس المال الشائع تستوجب الإجماع، في حين تكفي الأغلبية في بعض الأعمال الإدارية، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.

وللخروج من الشيوع أعطى القانون لكل شريك الحق في المطالبة بالقسمة متى شاء، وأكد ذلك صراحة في المادة 722 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها: لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن هناك اتفاق على البقاء في الشيوع.²

وقد تكون القسمة رضائية إذا اتفق الشركاء، أو قضائية إذا حصل نزاع، ويترتب على القسمة إنهاء وضعية الشيوع وتحويل الملكية إلى ملكية فردية، مع تعيين الأجزاء المفترزة لكل شريك، ولا يمكن لأي شريك أن يجبر الآخر على البقاء في الشيوع، لأن الأصل في هذه الملكية أنها مؤقتة بطبيعتها. ومن النتائج القانونية المترتبة على الشيوع أن هلاك جزء من العقار أو كله يوزع أثره على الشركاء بحسب حصصهم، فإذا هلك الشيء الشائع هلاكا كليا انقضى الشيوع واستحال اقتسامه، أما إذا هلك بعضه، توزع الضرر على الشركاء بنسبة حصصهم.³

وفيما يخص التصرف في الحصة الشائعة فيجوز لكل شريك أن يبيع أو يهب أو يرهن حصته، إلا أن تصرفه لا يرتب أي أثر مادي على العقار ما لم تجز القسمة أو يتم الاتفاق على التخصيص، أما إن باع

¹ المادة 713 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

² المادة 722 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

³ رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 61.

الشريك حصة مفرزة غير مملوكة له، فإن العقد يكون معرضاً للبطلان أو المطالبة القضائية من الشركاء الآخرين، كما أن أن الشيوع لا يلغي حق التصرف القانوني في الحصة الشائعة، ما دام هذا التصرف لا يضر بحقوق الغير، ويشترط فقط ألا يمارس أي شريك حقوقاً تؤدي إلى الإضرار بالعقار أو الانتقاص من حصة الشركاء الآخرين دون رضاهم، لأن هذه الملكية من الوسائل القانونية المعترف بها في تنظيم العلاقة بين أكثر من مالك لعقار واحد، مع ما يستتبعها من حقوق وقيود تراعي التوازن بين سلطة المالك الفرد وحماية مصالح باقي الشركاء.

ثالثاً: الملكية المشتركة في العقارات المبنية (الملكية التبعية أو المشاعة في الأجزاء المشتركة)

تعد الملكية المشتركة أو ما يسمى أحياناً الملكية التبعية أو الملكية المشاعة في الأجزاء المشتركة من الصور القانونية الخاصة بالملكية العقارية التي تنشأ بوجه خاص في المباني المقسمة إلى أجزاء مفرزة كالشقق والمحلات، إذ يملكها أشخاص مختلفون، في حين تبقى بعض الأجزاء من المبنى كالدرج والسطح والمدخل والحديقة والمصعد والجدران الخارجية على وجه الشيوع بين جميع المالكين، وتتميز هذه الملكية بكونها ذات طابع مختلط، إذ تجمع بين الملكية الفردية للأجزاء المفرزة والملكية الشائعة للأجزاء المشتركة، وهو ما يستدعي تنظيمها قانونياً خاصاً.¹

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الملكية بموجب القانون رقم 85-01 المؤرخ في 16 جانفي 1985 المتعلق بالمجموعات العقارية المبنية، وهو القانون الأساسي الذي يؤطر الملكية المشتركة في الجزائر، ويكمل أحكام القانون المدني فيما لم يرد فيه نص خاص، وينص هذا القانون في مادته الأولى على أن: تسير المجموعات العقارية المبنية المفرزة إلى أجزاء مملوكة ملكية خاصة والموضوعة للاستعمال الفردي، والأجزاء المشتركة، وفقاً لأحكام هذا القانون.²

وتعني هذه المادة أن كل عمارة مكونة من وحدات عقارية مفرزة، تشكل مجموعة عقارية، وتتنوع ملكيتها إلى قسمين:

- أجزاء مفرزة يملكها الأفراد ملكية تامة (شقة، محل، مكتب).
- أجزاء مشتركة تملك من طرف مجموع المالكين بنسبة حصصهم، ولا تقبل القسمة أو التصرف الفردي.

¹ بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 73.

² المادة 1 من القانون رقم 85-01 المؤرخ في 16 جانفي 1985 المتعلق بالمجموعات العقارية المبنية

أما بخصوص طرق اكتساب الملكية المشتركة، فهي تتم في الأساس من خلال اكتساب الجزء المفرز، إذ أن شراء أو توارث أو تلقي شقة أو محل في عمارة، يرتب تلقائياً دخول المالك في نظام الملكية المشتركة بالنسبة للأجزاء الشائعة، أي أن اكتساب الملكية في الجزء الخاص يؤدي بالضرورة إلى اكتساب حصة نسبية في الأجزاء المشتركة.

وقد نص القانون رقم 85-01 في المادة 3 على ما يلي: يعد كل مالك لوحدة مفرزة في المجموعة العقارية مالكا بحكم القانون في الأجزاء المشتركة، بنسبة الجزء الذي يملكه من مجموع الأجزاء المفرزة، وذلك أن ملكية الأجزاء المشتركة تابعة ولا تكتسب باستقلال عن الجزء المفرز، وهي غير قابلة للتفويت أو القسمة، ولا يجوز لأي مالك أن يتصرف في حصته من الأجزاء المشتركة بشكل منفصل، بل تظل مرتبطة قانوناً بالمحل أو الشقة التي يملكها، كما أن هذه الحصة لا تظهر غالباً في سند الملكية كعنصر مادي، بل كنسبة مئوية مجردة.¹

وبالنظر إلى الطبيعة القانونية لهذه الملكية، فإنها مقيدة بمقتضيات النظام الداخلي للمجموعة العقارية، الذي يحدد حقوق وواجبات كل مالك، وكيفية استعمال الأجزاء المشتركة، وتنظيم الخدمات كالصيانة والنظافة والاستخدام الجماعي، وقد نصت المادة 5 من نفس القانون على أنه: يلتزم المالك باستعمال الجزء الذي يخصه واستعمال الأجزاء المشتركة، في حدود ما يحدده القانون والنظام الداخلي.²

وتشكل الأجزاء المشتركة موضوع نظام إداري خاص يدار من خلال ما يسمى باتحاد الملاك أو الجمعية العامة للمالكين، التي تتخذ القرارات المتعلقة بالصيانة والإصلاح وتوزيع التكاليف، ويعد المالك ملزماً بالمشاركة في النفقات، حتى لو لم يكن يستخدم فعلياً تلك الأجزاء، ما دام له فيها نصيب، أما إذا تم التصرف في الجزء المفرز عن طريق البيع أو الهبة أو غيرها، فإن الملكية المشتركة تنتقل تبعاً لذلك إلى المالك الجديد، بنفس النسبة، وبدون الحاجة إلى عقد مستقل عن ذلك، وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتعلق بتسيير الأملاك المشتركة، والذي يعتبر نصاً مكملًا للقانون 85-01.

ولحماية هذه الملكية الخاصة-العامة، يمنع القانون المالكين من التصرف في الأجزاء المشتركة تصرفاً فردياً أو تغيير طبيعتها أو التعدي عليها، كما يمكن اتخاذ إجراءات قضائية ضد أي مالك يسيء استعمال الأجزاء المشتركة أو يلحق بها ضرراً، وذلك لحماية مصالح باقي الملاك.

¹ المادة 3 من القانون رقم 85-01 المؤرخ في 16 جانفي 1985 المتعلق بلمجموعات العقارية المبنية

² المادة 5 من القانون رقم 85-01 المؤرخ في 16 جانفي 1985 المتعلق بالمجموعات العقارية المبنية

رابعاً: الملكية التعاونية

تعد الملكية التعاونية من الأشكال القانونية الخاصة التي أقرها المشرع الجزائري ضمن التنظيم العقاري، ويقصد بها تلك الملكية التي تنشأ في إطار تعاونية عقارية أو سكنية، حيث يتشارك مجموعة من الأشخاص في تأسيس كيان قانوني جماعي يسمى تعاونية عقارية يهدف إلى تملك قطع أرضية صالحة للبناء أو إنشاء مشاريع سكنية لفائدة أعضائها، وينظم هذه العلاقة الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، وهو النص الأساسي الذي ينظم كيفية إنشاء التعاونيات العقارية وأسلوب إدارتها وحقوق وواجبات أعضائها، بما في ذلك انتقال الملكية، وتنص المادة الأولى من هذا الأمر على أن: تعتبر التعاونية العقارية جماعة ذات طابع اقتصادي واجتماعي تتكون بين أشخاص طبيعيين قصد إنجاز بناءات صالحة للسكن أو لأغراض مهنية، بغرض تملكها المشترك أو الخاص.¹

وتتم طرق اكتساب الملكية في إطار التعاونية العقارية من خلال مساهمة العضو في التعاونية، وذلك عبر دفع الحصص المالية التي تؤهله للحصول على حق في قطعة أرضية أو وحدة سكنية، ثم ينجز المشروع الجماعي باسم التعاونية، وبعد استكمال الأشغال، يتم إفراغ العقار المملوك جماعياً إلى كل عضو على وجه الاستقلال، وفقاً لنظام داخلي أو عقد تمليك نهائي، وتعد هذه الطريقة من طرق التمليك المنظمة قانوناً، حيث تتميز بكونها لا تمر عبر آليات السوق العقاري التقليدي، بل تبنى على مبدأ التضامن والتكافل بين الأعضاء، كما تشترط الجهة الوصية غالباً الموافقة على تأسيس التعاونية ومتابعة نشاطها، خصوصاً في المناطق الحضرية.

ولضمان الصفة القانونية للملكية التعاونية، فإن انتقال الحصص أو الوحدات يجب أن يتم عبر عقود رسمية، ويخضع هذا الانتقال إلى إجراء التسجيل العقاري كشرط لاكتساب الملكية العقارية طبقاً للقانون المدني، وفي هذا الصدد تؤكد المادة 793 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، بين المتعاقدين ولا في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية المتعلقة بالتسجيل في السجل العقاري، فالعضو في التعاونية لا يكتسب الملكية التامة والقابلة للاحتجاج بها إلا بعد إتمام عملية التسجيل العقاري، أما قبل ذلك فتبقى العلاقة قائمة بينه وبين

¹ المادة 1 من الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الذي ينظم كيفية إنشاء التعاونيات العقارية وأسلوب إدارتها وحقوق وواجبات أعضائها.

التعاونية كشخص معنوي، وتعتبر حصته حقا شخصيا قابلا للتحويل وفقا لشروط النظام الأساسي للتعاونية.¹

خامسا: الملكية التعاقدية

تكتسب الملكية العقارية في الجزائر أساسا عن طريق التصرفات التعاقدية، وهي ما يطلق عليه اصطلاحا الملكية التعاقدية، حيث تنتقل الملكية من شخص إلى آخر بموجب اتفاق ينعقد بإرادتين متطابقتين أي بموجب شرط أو اتفاق خاص، مثل البيع أو الهبة أو المقايضة أو القسمة أو الصلح، وتعد هذه الطريقة من أكثر طرق اكتساب الملكية شيوعا واستقرارا من الناحية العملية، وقد نظم المشرع الجزائري هذه الوسيلة في إطار القواعد العامة للعقود والالتزامات، ثم خصص لها أحكاما دقيقة في القسم المتعلق بالحقوق العينية، وتعتبر المادة 793 من القانون المدني الجزائري حجر الأساس في هذا الموضوع، حيث تنص على: لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، بين المتعاقدين ولا في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات القانونية المتعلقة بالتسجيل في السجل العقاري، فمجرد العقد مهما بلغت قوته لا يكفي في ذاته لنقل الملكية، بل لا بد من إتمام إجراءات التسجيل العقاري حتى ينعقد الأثر الناقل للملكية، وهو ما يضيف طابعا شكليا على التصرفات الناقلة في المجال العقاري.

كما أن الشرط التعاقدي يمكن أن يؤجل أو يعلق انتقال الملكية حتى تحقق واقعة معينة، مثل الوفاء بكامل الثمن أو تنفيذ التزامات محددة، ويطلق عليه في هذه الحالة الشرط الفاسخ أو الواقف، وقد نصت المادة 206 من القانون المدني الجزائري على أن: يجوز أن يعلق العقد على شرط واقف أو فاسخ، وينتج العقد أثره بمجرد تحقق الشرط²، وهذا يعني أن الأطراف يمكنهم تنظيم انتقال الملكية تعاقديا بحيث لا تتم الملكية إلا إذا تحقق الشرط، ولو تم التسجيل لاحقا، غير أن هذا الشرط لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا إذا أثبت قانونا وتم تسجيله، كما أن العقود الخاضعة لأحكام الملكية التعاقدية تشمل الاتفاقات المتعلقة بالقسمة العقارية بين الورثة، حيث تؤدي إلى إفراز وتخصيص الحصص، فينتقل العقار إلى كل وارث بموجب هذا الاتفاق، شريطة تسجيله طبقا للمادة 793 السابقة،

¹ المادة 793 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

² المادة 206 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

وعليه فإن الملكية التعاقدية ترتبط أساسا بالعقد الرسمي، وبالتسجيل العقاري، وباحترام الشروط القانونية التي تضي على التصرف أثره الناقل للملكية.¹

سادسا: الملكية المكتسبة بالتقادم

تعد الملكية المكتسبة بالتقادم إحدى وسائل اكتساب الملكية العقارية المقررة بموجب القانون المدني الجزائري، وهي تخول للشخص الحائز على عقار دون سند ملكية رسمي، إمكانية التملك القانوني للعقار إذا توفرت فيه شروط الحيازة واستمرت مدة معينة دون انقطاع أو منازعة، وقد نظم المشرع الجزائري هذا النوع من التملك في المادة 827 من القانون المدني، والتي نصت على ما يلي: من حاز عقارا أو حقا عينيا على عقار دون أن يكون مالكا له، واستمرت حيازته دون انقطاع ولا منازعة لمدة خمس عشرة سنة، أصبح مالكا له، وذلك أن الحيازة الطويلة تحول الحائز من مجرد واضح يد إلى مالك حقيقي، بشرط أن تكون الحيازة متصللة وهادئة وعلنية وغير غامضة، وأن يمارس الحائز سلطاته على العقار بصفته مالكا، وليس بناء على ترخيص أو وكالة أو نيابة عن الغير، فالحيازة في هذه الحالة ليست واقعة مادية فقط، بل لها أثر قانوني يؤدي إلى إنشاء حق عيني أصلي يكسب الحائز ملكية العقار بالتقادم المكسب.²

وتشترط في الحيازة التي تؤدي إلى كسب الملكية بالتقادم أن تتوافر فيها الصفات المنصوص عليها في المادة 828، حيث جاء فيها: إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون 10 سنوات، إذ أن المشرع ميز بين التقادم المكسب والتقادم المسقط، فبينما الأول ينشئ حقا جديدا وهو الملكية، فإن الثاني يسقط المطالبة به، ومن ثم فإن التقادم في مجال الملكية له وظيفة إنشائية، وتجدر الإشارة إلى أن بعض العقارات لا يجوز تملكها بالتقادم، كالأماكن العمومية والأوقاف، وهو ما أكده الاجتهاد القضائي والمبادئ العامة المستمدة من النظام العام، ويكتسب هذا الشكل من الملكية أهمية خاصة في الحالات التي لا تتوافر فيها الوثائق الرسمية، لكنه يخضع لاشتراطات صارمة من حيث إثبات الحيازة وشروطها،

¹ المادة 793 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

² المادة 827 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

ويمكن تأكيد التملك بالتقادم عن طريق دعوى تثبيت الملكية أمام القضاء، شريطة أن تقدم كل وسائل الإثبات المقبولة قانوناً.¹

سابعاً: الملكية بموجب القسمة القضائية أو الرضائية

تعد القسمة إحدى الوسائل القانونية لإنهاء حالة الشيوع في ملكية عقار معين، وهي الطريق الذي يسمح بتحويل الحصة الشائعة إلى حصة مفرزة تمنح صاحبها ملكية فردية تامة على جزء محدد من المال المشترك، وتنقسم القسمة إلى نوعين: القسمة الرضائية، وتتم باتفاق جميع الشركاء، والقسمة القضائية، وتفرض عند حدوث خلاف بينهم، وقد نصت المادة 722 من القانون المدني الجزائري على أنه: لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن هناك اتفاق على البقاء في الشيوع، ويعني هذا أن الأصل في الشيوع أنه مؤقت، ويحق لكل شريك الخروج منه متى شاء، ما لم يوجد مانع قانوني أو اتفاق مانع لمدة لا تزيد عن خمس سنوات مع مراعاة ما يتعلق ما يتعلق بالقسمة.²

في حالة القسمة الرضائية، يتفق الشركاء على تقسيم العقار بينهم بموجب عقد رسمي، ويجب أن يفرغ هذا العقد في محرر موثق، ثم يسجل في السجل العقاري لتنتج عنه الملكية التامة لكل طرف في الجزء الذي آل إليه، أما القسمة القضائية فتتم بموجب حكم قضائي عند عدم الاتفاق، حيث يعين القاضي خبيراً لتقييم العقار وتحديد طريقة القسمة، فإن أمكن القسمة العينية أجريت، وإن تعذرت لعدم قابلية العقار للقسمة أو خشية حدوث ضرر، يتم البيع بالمزاد ويوزع الثمن على الشركاء، وتصبح الملكية الفردية نهائية بعد تسجيل الحكم أو العقد، تطبيقاً لنص المادة 793 من القانون المدني التي تشترط التسجيل العقاري لانتقال الملكية، وعليه فإن القسمة سواء كانت رضائية أو قضائية، تعد سبباً مشروعاً لاكتساب الملكية العقارية الفردية، وتخرج المال من حالة الاشتراك إلى التملك المستقل المحمي قانوناً.³

¹ المادة 828 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

² المادة 722 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

³ المادة 793 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

المطلب الثاني: تعريف التعدي على الملكية العقارية وخصائصه

يشكل التعدي على الملكية العقارية أحد أبرز الإشكالات العملية التي تواجه أصحاب الحقوق العقارية، بالنظر إلى ما ينطوي عليه من مساس مباشر أو غير مباشر بحقوق الملكية التي يقرها القانون، ويأخذ هذا التعدي أشكالاً متعددة، قد تكون مادية ظاهرة أو قانونية مموهة، لكنها تشترك جميعاً في كونها أفعالاً غير مشروعة تمس بحق عيني ثابت، وتعرقل صاحبه عن ممارسة سلطاته القانونية على عقاره، لذا فإن الإحاطة بمفهوم التعدي على الملكية العقارية يعد أمراً ضرورياً لفهم طبيعته وتمييزه عن غيره من الأفعال المجاورة، تمهيداً لبيان صوره ووسائل مكافحته قانوناً.

الفرع الأول: تعريف التعدي على الملكية العقارية

أولاً: التعريف اللغوي

في اللغة يشتق فعل تعدى من الأصل الثلاثي عدا، ويقال تعدى على الشيء أي تجاوزه بغير وجه حق، ويقال أيضاً تعدى حدود غيره أي دخل فيما لا يملكه، ويقابل التعدي من الناحية الدلالية مفاهيم مثل الاعتداء أو الغصب أو المجاوزة، وكلها تعني دخول شخص في ملك أو حق غيره بغير إذن ولا سند، ومن هذا المدلول اللغوي يبرز معنى المخالفة والخروج عن الحد المشروع، وهو أصل جامع لمعاني التعدي حين يستعمل في السياقات القانونية أو الحقوقية.¹

ثانياً: التعريف الإصطلاحي:

يرى عدد من الفقهاء أن التعدي على الملكية العقارية يعد صورة من صور الغصب، لكنه أوسع منه في المدلول، إذ يشمل كل سلوك يمارس على عقار مملوك للغير دون إذن أو سند قانوني، سواء ترتب عنه إخراج المالك من العقار أو مجرد التضييق على سلطاته، ومنه فإن التعدي يشمل أفعالاً متعددة، لا تقتصر على الاستيلاء المادي، بل تشمل كذلك الأعمال التي تمنع المالك من ممارسة سلطاته بشكل كامل، ويستخلص من هذا الطرح أن التعدي في الفقه هو اعتداء فعلي أو قانوني غير مشروع على حق عيني ثابت للغير، يمس أحد عناصر الملكية أو أكثر.

وقد عرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري التعدي في معرض شرحه لأحكام الغصب بأنه وضع اليد على مال مملوك للغير بدون رضاء المالك وبغير سبب مشروع، مضيفاً أن الغصب قد يقع على عقار كما

¹ أحمد عبد الوهاب الشرقاوي، المرجع السابق، ص 131.

يقع على منقول، ويعد فعلا غير مشروع ينشئ مسؤولية قانونية، ورغم أن هذا التعريف لا يخص التعدي صراحة، إلا أنه يستوعب ضمنا صور التعدي على العقارات، ويستخدم كأساس فقهي لفهم أبعاده القانونية، ويلاحظ هنا أن السهوري قد ركز على عنصر انعدام الرضا والسبب المشروع كأركان لقيام التعدي.¹

ويعرف التعدي العقاري بأنه: كل عمل يؤدي إلى الانتقاص من سلطات المالك أو حرمانه منها بصورة كلية أو جزئية، من قبل شخص لا تربطه بالعقار علاقة قانونية تخوله ذلك، ويشير هذا التعريف إلى أن التعدي لا يقتصر على الأفعال التي تخرج العقار من يد صاحبه، بل يشمل كل سلوك يؤدي إلى تقييد استعماله أو التصرف فيه، ويبرز من هذا الطرح أن ركن السلطة غير المشروعة هو أساس التعدي، لا مجرد وضع اليد، كما أنه إستيلاء غير المشروع على عقار مملوك للغير، أو استعماله أو استغلاله أو منازعة صاحبه فيه دون وجه حق، ويستفاد من هذا التعريف أن التعدي قد يتحقق بمجرد المنازعة الفعلية في الملك، حتى دون إخراج المالك منه، إذا اقترنت بسلوك مادي أو قانوني يدل على الاعتداء على الحق، وهنا يظهر التوسع في مدلول التعدي، الذي لا يشترط الضرر الفعلي الكامل، بل يكفي فيه المساس غير المشروع بحقوق الملكية.²

كما عرف بعض الشراح التعدي على الملكية العقارية بأنه: كل عمل أو سلوك غير مشروع يصدر عن الغير ويترتب عليه إعاقة أو حرمان المالك من ممارسة سلطاته القانونية على العقار محل حقه، سواء تعلق ذلك بالإستعمال أو الإستغلال أو التصرف، ويعد هذا التعريف جامعا لأركان التعدي، من حيث أن محله هو عقار مملوك لشخص معين، وأن الفعل الصادر لا يقوم على أي أساس قانوني، ويؤدي إلى تقييد أو انتقاص من حقوق المالك، مما يؤسس لمطالبة قانونية تهدف إلى رد الاعتداء وإعادة الوضع إلى ما كان عليه.³

ويفرق بعض الفقه بين التعدي المادي والتعدي القانوني، فيعتبر الأول متمثلا في الاحتلال الفعلي للعقار أو البناء عليه أو غلق المنافذ أو منع الدخول إليه، أما الثاني فيتمثل في تقديم وثائق مزورة، أو التصرف في العقار بعقود صورية أو غير قانونية، بقصد المساس بملكية الغير أو عرقلة ممارستها، وهذا التمييز مهم لأنه يظهر أن التعدي قد يحصل بأفعال ظاهرة أو بأساليب قانونية شكلا لكنها باطلة موضوعا، مما يتطلب تدخل القضاء لإعادة التوازن القانوني.

¹ عبد الرزاق السهوري، المرجع السابق، ص 148.

² جورج شراوي، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2017، ص 67.

³ عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الملكية العقارية، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2011، ص 39.

ويذهب آخرون إلى اعتبار التعدي على الملكية العقارية مظهرا من مظاهر الإضرار غير المباشر، لأن المالك قد يظل حائزا للعقار، لكنه يمنع من استغلاله أو البناء عليه، أو يتعرض لمضايقات تمنعه من التمتع الكامل به، وهذا النوع من التعدي أقل وضوحا من الغصب، لكنه لا يقل خطورة من حيث الأثر القانوني، لأنه يؤدي إلى تقييد سلطة المالك خارج الإطار المشروع، ويبني على ذلك أن التعدي لا يقاس فقط بوقوع الضرر، بل بقيام السلوك غير المشروع المؤدي إليه.¹

ثالثا: التعريف القانوني

لم يتضمن القانون المدني الجزائري تعريفا مباشرا للتعدي على الملكية العقارية، إلا أن دلالاته تستخلص من الأحكام التي تحظر المساس بالملكية العقارية أو التصرف فيها دون وجه حق، كما ورد في النصوص الجزائية والإجرائية، ويقصد به قانونا كل تصرف مادي أو قانوني يصدر عن الغير، يؤدي إلى المساس بحقوق المالك على عقار معين، سواء كان ذلك عن طريق الاحتلال غير المشروع، أو البناء عليه دون إذن، أو منعه من استعماله أو التصرف فيه، أو تغيير معالمه بغير وجه حق، ويأخذ التعدي صورا متعددة، فقد تكون خفية أو ظاهرة أو مؤقتة أو دائمة، وتخضع جميعها في النهاية لرقابة القضاء حال التنازع.²

الفرع الثاني: خصائص التعدي على الملكية العقارية

إن الوقوف على خصائص التعدي على الملكية العقارية يعد خطوة أساسية لفهم طبيعته القانونية وتمييزه عن غيره من الأفعال المشابهة، فالتعدي لا يختزل في مجرد المساس المادي بالعقار، بل يتسم بجملة من الصفات التي تحدد نطاقه وتبرز خصوصيته ضمن منظومة الحماية المقررة للحقوق العينية، وتمكن دراسة هذه الخصائص من ضبط أركان التعدي وتحديد الشروط الواجب توافرها لقيام المسؤولية المترتبة عليه، كما تساعد في تمييزه عن غيره من صور الاستعمال المشروع أو التصرف المأذون به، وعليه فإن إبراز السمات الأساسية للتعدي يهدف إلى توضيح مضمونه وتيسير سبل إثباته ومعالجة آثاره القانونية، وتتمثل خصائص التعدي على الملكية العقارية في:³

¹ رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 93.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 119.

³ بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 103.

1- سلوك غير مشروع يصدر عن الغير:

يتأسس التعدي على وجود فعل أو امتناع يصدر من شخص غير مالك للعقار، دون إذن أو سند قانوني، ويشترط أن يكون هذا الفعل غير مبرر قانوناً، أي لا يستند إلى حق، ولا إلى رخصة أو وكالة أو عقد مشروع، ويخرج هذا القيد الأفعال التي تصدر من المالك أو من نائبه، كما يخرج الأعمال المشروعة المسموح بها قانوناً كحق الانتفاع أو الارتفاق.

2- محل التعدي عقار معين بطبيعته

يتميز التعدي محل الدراسة بكونه منصبا على مال غير منقول، أي عقار سواء كان أرضاً أو بناء أو إنشاء ثابتاً، ويشترط أن يكون هذا العقار مملوكاً ملكية خاصة، واضحة الحدود والمعالم، بما يسمح قانوناً بتحديد موضوع الاعتداء عليه، أما التعدي على المنقول، فيخضع لأحكام مغايرة من حيث الطبيعة والإثبات والحماية.¹

3- قيام التعدي دون حاجة إلى إثبات الضرر المادي

من خصائص التعدي على الملكية العقارية أنه يتحقق لمجرد ثبوت الفعل غير المشروع، حتى إن لم يلحق ضرراً مادياً مباشراً بصاحب الحق، فقيام الغير ببناء جدار، أو غرس شجرة، أو غلق ممر على عقار الغير دون وجه حق، يكفي قانوناً لقيام التعدي، ولو لم يثبت تأذي المالك فعلياً في الحال، وهذا ما يجعل التعدي من الأفعال التي تخضع للنظر إلى طبيعة الفعل لا فقط إلى نتيجته.

4- التعدي يمس أحد عناصر الملكية الثلاثة

يتجه التعدي غالباً إلى المساس بأحد سلطات المالك الثلاث: الاستعمال أو الاستغلال أو التصرف، فإذا منع الغير صاحب العقار من دخوله أو من زراعته أو من بيعه، فإن ذلك يعد مساساً مباشراً بحق الملكية، حتى إن لم يحصل نقل للحيازة أو الاستيلاء الكامل، ويعد هذا القيد ضرورياً للتفريق بين التعدي وبين المضايقات العرضية أو العوارض القانونية التي لا تمس صميم الحق.²

¹ عمر ابراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2012، ص 92.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 102.

5- يرتب الحماية القانونية للمالك دون حاجة لإثبات النية

لا يشترط في التعدي توافر القصد الجنائي أو النية في الإضرار، بل يكفي أن يكون السلوك غير مشروع، فسواء وقع الفعل عن سوء نية أو حسن نية، فإن قيامه فعليا يبرر تدخل القضاء لإزالته أو التعويض عنه، وهذا ما يجعل التعدي فعلا موضوعيا، ينظر فيه إلى النتيجة الواقعية لا إلى الدوافع الشخصية للمتعدي.¹

6- قد يكون التعدي ماديا أو قانونيا

يتميز التعدي بإمكانية تحققه على نحوين: الأول مادي ويتمثل في الأفعال الملموسة مثل الغصب أو البناء أو الغلق، أو الاستعمال غير المرخص، والثاني قانوني ويتمثل في التصرفات الشكلية أو الإجراءات الإدارية أو العقود التي تصدر دون سند صحيح وتمس بحق الغير في العقار، وهذه الثنائية تجعل من التعدي فعلا متنوع الصور، يقتضي تدخلا قانونيا مرنا بحسب طبيعته.²

7- يتصل بحق ثابت محمي قانونا

لا يتصور قيام التعدي إلا إذا وجد حق ثابت للمالك أو الحائز المشروع، سواء كان ثابتا بعقد أو بشهادة حيازة أو بقرار إداري، أو سند رسمي، أو حتى بالحيازة القانونية المكسبة، ولا يكفي في ذلك الإدعاء الشفهي بالملكية، بل يجب إثبات الحق المعتدى عليه بموجب وسائل الإثبات المقبولة قانونا.

المبحث الثاني: تجريم التعدي على الملكية العقارية الخاصة

يعد الاعتداء على الملكية العقارية من السلوكيات التي تهدد النظام القانوني القائم على احترام الحقوق المكتسبة، لا سيما إذا تعلق الأمر بحق عيني أصلي كحق الملكية، فالاعتداء على العقار لا يمثل فقط مساسا بذات المال، بل يخل أيضا بالتوازن القانوني والاجتماعي، لما يسببه من نزاعات وتوترات، وقد يؤدي إلى اضطراب المعاملات العقارية وزعزعة الثقة في آليات الحماية القانونية، ولهذا حرص المشرع في معظم الأنظمة القانونية، ومنها النظام الجزائري، على إضفاء صفة التجريم على بعض صور التعدي التي تتجاوز الطابع المدني، وتدخل في نطاق الفعل المجرم جنائيا.

¹ أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، برنى للنشر، الجزائر، 2017، ص 281.

² مصطفى مجدي هرجة، الحيازة داخل وخارج دائرة التجريم، الدار الجامعية، بيروت، 2001، ص 113.

ويزداد الاهتمام بتجريم الاعتداء على العقارات عندما يكون محل الحماية هو الملكية العقارية الخاصة، باعتبارها من أكثر الحقوق عرضة للانتهاك، سواء من طرف الأفراد أو في بعض الحالات حتى من قبل الهيئات العامة، عن طريق الغصب أو الاستعمال غير المشروع أو التزوير في الوثائق والبيانات، ويأتي التجريم هنا كوسيلة ردعية تهدف إلى صيانة ضمانات الحماية، ومنع من تسول له نفسه الاعتداء على ملك الغير.

المطلب الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تعد جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من الجرائم التي تتطلب لتحقيقها توافر أركان قانونية محددة، تمكن من تكييف الفعل على أنه اعتداء جزائي يستوجب العقوبة، ولا يكفي لقيام هذه الجريمة مجرد وجود نزاع حول العقار، بل لا بد من تحقق عناصر موضوعية وقانونية ومعنوية يستخلص منها أن السلوك الصادر عن الجاني قد تجاوز حدود الخطأ المدني إلى الفعل المجرم جنائياً، وتبرز أهمية هذه الأركان في كونها الضمانة التي تحول دون الخلط بين الجريمة والخصومة المدنية، وتضمن التفسير الضيق للنصوص العقابية وفقاً لمبدأ الشرعية، وعليه فإن التطرق لأركان الجريمة يعد خطوة أساسية لفهم طبيعتها القانونية، وضبط نطاق التجريم، وتحليل العناصر التي ينبغي توفرها لقيام المسؤولية الجزائية عن التعدي على الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول: الركن القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

في البناء القانوني لأي جريمة يعد الركن القانوني أساساً لا يمكن الاستغناء عنه، إذ لا يتصور قيام مسؤولية جزائية من دون وجود نص صريح يجرم الفعل ويحدد له عقوبة، وهذا ما يكرسه المبدأ الدستوري والقانوني المعروف بقاعدة لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص، التي تعد من أهم ضمانات الشرعية الجنائية، ويقصد بالركن القانوني في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة وجود نص في قانون العقوبات يصف الفعل المجرم ويحدد عناصره المادية والمعنوية، مع بيان نوع العقوبة المقررة له.¹ وقد نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 386 من قانون العقوبات على أنه: يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك

¹ أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون العقوبات، القسم العام، النظرية العامة للجريمة والعقوبة، جامعة بنها، مصر، 2009، ص 165.

خلسة أو بطرق التدليس، وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج.¹

وفهم من هذا النص أن انتزاع العقار من حيازة صاحبه يعد فعلا مجرما إذا تم بأساليب غير مشروعة، كالخلسة أو التدليس، وهي طرق تقوم على إخفاء الحقيقة أو استعمال وسائل احتيالية بقصد إخراج المالك من عقاره أو حرمانه من سلطته عليه، كما يتضح من صياغة النص أن الجريمة لا تشترط لقيامها نزع الملكية القانونية، بل يكفي انتزاع الحيازة، مما يدل على حماية المشرع لوضع اليد المشروع، وليس فقط الملكية المسجلة.

كما أن هذا النص يعد بمثابة الركن القانوني الأساسي الذي تنبني عليه جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، ويشكل المرجع القانوني الذي يستند إليه القضاء في توصيف الفعل واعتباره جريمة قائمة بذاتها، مستقلة عن الجرائم الأخرى المتعلقة بالأموال، ويتميز هذا النص بكونه خاصا بالعقارات دون المنقولات، ما يضيء عليه طابعا نوعيا يتعلق بخصوصية محل الجريمة، وهو ما يراعي الطبيعة الثابتة للعقار وخطورة التعدي عليه.²

وإلى جانب المادة 386 يمكن الإشارة كذلك إلى نصوص أخرى تستخدم في تكييف بعض أفعال التعدي على الملكية العقارية في حال اقترنت بوقائع إضافية، مثل التزوير في المحررات الرسمية حسب المادتين 214 و216 من قانون العقوبات، أو التعدي على حرمة المسكن حسب نص المادة 295، غير أن المادة 386 تظل هي الأساس التشريعي المخصص لجريمة انتزاع العقار، وتمثل بذلك الركن القانوني المباشر لهذه الجريمة.³

وعليه فإن الركن القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة يتجسد في وجود نص صريح يجرم السلوك ويحدده بدقة، ويميز هذا السلوك عن غيره من الأفعال التي قد تبدو متقاربة من حيث الشكل لكنها تختلف في الطبيعة القانونية، ويعد هذا النص المصدر الذي يمنح الفعل وصفه الجزائي، ويؤسس لقيام الجريمة متى تحققت باقي الأركان.

¹ المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 20-05 المؤرخ في 18 أبريل 2020.

² مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 115.

³ المادة 295 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 20-05 المؤرخ في 18 أبريل 2020.

الفرع الثاني: الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

في تكوين جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، يعد الركن المادي من العناصر الأساسية التي لا تقوم الجريمة بدونها، وهو يعبر عن المظهر الخارجي للفعل الإجرامي، أي السلوك الملموس الذي يأتيه الجاني ويترتب عليه المساس الفعلي بحق الغير في عقاره، ويتمثل هذا الركن في الفعل الإيجابي الذي يصدر عن الجاني ويترتب عليه نزع العقار من حيازة صاحبه، سواء كان ذلك الفعل ماديا محسوسا أو قانونيا يحمل طابعا احتياليا.¹

ويأخذ السلوك الإجرامي في هذه الجريمة صورا متعددة، أبرزها انتزاع الحيازة بالعنف أو بالخلسة أو بالتدليس، كما ورد صراحة في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، التي جرمت كل من انتزع عقارا من حيازة غيره سواء خلسة أو بطريق التدليس، والخلسة هنا تعني الاستيلاء على العقار دون علم أو حضور صاحبه، أي في غيابه أو عن طريق التسلل، بينما التدليس يتضمن الاحتيال أو تقديم معلومات أو وثائق مزورة بقصد سلب الحيازة، فهذا السلوك الإجرامي لا يشترط أن يكون مصحوبا بعنف أو تهديد، بل يكفي أن يتم الفعل دون سند قانوني وبنية الإضرار بالمالك.

أما محل الجريمة فيشترط فيه أن يكون عقارا بالمعنى القانوني، أي شيئا غير منقول بطبيعته، مثل الأراضي أو المباني أو المنشآت الثابتة، وهي أموال يقصد بها الاستقرار في الحيز المكاني، ولا تنطبق هذه الجريمة على المنقولات، لأنها تخضع لنظام قانوني مختلف، بل يجب أن يكون العقار محلا لحيازة مشروعة من الغير، سواء كان مالكا مسجلا، أو حائزا بوثيقة عرفية، أو حتى حائزا بموجب التقادم، ويشترط أيضا أن يكون الفعل قد مس هذه الحيازة بصورة مباشرة، سواء بإخراج المالك من العقار أو بمنعه من ممارسة سلطاته عليه.²

ويلاحظ أن الركن المادي لا يتطلب حصول نتيجة مادية كتحقيق ربح للجاني أو ضرر فعلي للغير، بل يكفي أن يكون هناك سلوك إيجابي غير مشروع أدى إلى سلب الحيازة أو التعدي عليها دون مبرر قانوني، كما لا يشترط في الجريمة أن تكون مستمرة، إذ يكفي حصول الفعل ولو لمرة واحدة لتقوم الجريمة، ما دام قد تحقق معه الاعتداء على الحيازة الفعلية للعقار.

وعليه فإن الركن المادي في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة يتكون من عنصرين

متلازمين:³

¹ عمر ابراهيم عبد المجيد، المرجع السابق، ص 114.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 108.

³ أشرف توفيق شمس الدين، المرجع السابق، ص 167.

أولاً: السلوك الإجرامي الذي يتمثل في كل فعل إيجابي يؤدي إلى نزع الحيازة دون سند.

ثانياً: أن يكون محل هذا الفعل عقاراً مملوكاً أو محوزاً بوجه مشروع من الغير.

وتكمن أهمية هذا الركن في كونه يحدد الفعل المجرم من الناحية الموضوعية، ويميز الجريمة عن غيرها من صور المنازعات العقارية المدنية التي قد لا ترقى إلى الوصف الجزائي.

الفرع الثالث: الركن المعنوي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

يعد الركن المعنوي أحد العناصر الرئيسية لقيام المسؤولية الجزائية، ويتمثل في القصد الجنائي الذي يتوافر حين يقدم الجاني على ارتكاب الفعل وهو مدرك لطبيعته غير المشروعة، ومريد لنتيجته، وفي جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، كما هي منصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، فإن القصد الجنائي شرط لازم، ويستفاد من الصيغة التي جاءت بها المادة دون أن تنص على الخطأ غير العمدية، مما يفيد بأن الجريمة عمدية ولا تقوم على الإهمال أو الخطأ البسيط.

وقد نصت المادة 386 من قانون العقوبات على ما يلي: يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس، وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأً بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج.¹

ويتضح من هذا النص أن الجريمة لا تقوم إلا إذا أتى الجاني الفعل خلسة أو بتدليس، وهما وصفان لا ينفكان عن توافر نية إجرامية مسبقة، أي أن الجاني يعلم أن العقار لا يخصه، وأن الحيازة قائمة للغير، إلا أنه يتعمد سلبها بأسلوب يخفي الحقيقة أو يضلل بشأنها.

ويتمثل القصد العام في هذه الجريمة في علم الجاني بأنه يعتدي على حيازة غيره، وإرادته في ارتكاب هذا الفعل رغم إدراكه لعدم مشروعيته، ويكفي أن يكون الجاني على علم بأن العقار لا يعود إليه، أو أن حيازته غير قائمة على سند قانوني، ليتحقق هذا القصد، ولا يشترط هنا وجود نية تحقيق ربح أو إحداث ضرر، إذ أن مجرد العلم بانعدام الحق مع تنفيذ الفعل يكفي لتكوين الركن المعنوي.²

¹ المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 05-20 المؤرخ في 18 أفريل 2020.

² أشرف توفيق شمس الدين، المرجع السابق، ص 175.

أما القصد الخاص فيظهر في الحالات التي يقدم فيها الجاني على التعدي بقصد الاستيلاء الدائم على العقار، أو حرمان المالك من التمتع به، وهو ما يثبت الوصف الجزائي للفعل ويبرر تشديد العقوبة، وقد يستشف هذا القصد من قرائن الفعل، كاستعمال وثائق مزورة، أو إخفاء العقار عن صاحبه، أو التصرف فيه بالبيع أو الإيجار، مما يدل على نية سلب الحيازة على نحو نهائي.

ويميز هذا النوع من القصد عن مجرد المنازعة في الملكية، إذ لا يعد الجدل حول الحدود أو التداخل العقاري في ذاته جريمة، ما لم يقترن بفعل مادي عدواني يعلم الجاني بعدم مشروعيته، وهنا يفرق القضاء الجزائي بين النية الحسنة في الحيازة الخاطئة، وبين القصد الإجرامي المقرون بالتحايل أو الخدسة، وهو ما يحدد طبيعة الفعل هل هو مجرد خلاف مدني أم جريمة قائمة الأركان¹.

فالركن المعنوي في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة يتطلب توافر القصد الجنائي بشقيه: العلم بانعدام الحق، والإرادة في ارتكاب الفعل رغم ذلك، وهو ما يجعل من الجريمة عمدية بالأساس، لا تتحقق بمجرد الخطأ أو الإهمال، وتستلزم إثبات النية الإجرامية من خلال الوقائع والسلوك المصاحب للفعل محل التجريم.

المطلب الثاني: صور التعدي على الملكية العقارية الخاصة

يعد التعدي على الملكية العقارية من الظواهر المتكررة في الواقع العملي، ويتخذ أشكالا متعددة تختلف باختلاف الوسائل المستعملة والغرض المستهدف من ورائها، لكنه في جميع الحالات يمثل مساسا بحق ثابت قانونا لشخص معين على عقار محدد، وقد تتخذ هذه الأفعال مظهرا ماديا ظاهرا في صورة وضع اليد أو البناء أو الاستغلال دون إذن، كما قد تظهر في صورة قانونية تحمل طابعا شكليا كتحرير عقود مزورة أو التحايل على إجراءات التسجيل، وتنبع أهمية التفرقة بين هذه الصور من كون كل نوع منها يخضع لمقتضيات قانونية مختلفة من حيث الإثبات والمسؤولية والحماية، ما يفرض دراسة تفصيلية لمظاهر التعدي كما تتجسد في الممارسة العملية، سواء كانت صادرة عن الأفراد أو حتى في بعض الحالات من قبل الإدارة.

¹ مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 119.

الفرع الأول: التعدي المادي

يتعلق التعدي المادي على الملكية العقارية الخاصة بالأفعال الواقعية التي تمارس دون سند قانوني، وتشكل مساسا فعلياً بالعقار، ويتمثل فيما يلي:¹

أولاً- وضع اليد على العقار دون سند

يعد وضع اليد على العقار دون وجه حق من أبرز صور التعدي المادي، ويعرف عرفاً وقضاءً بمصطلح الغصب، وهو الاستيلاء المادي على عقار مملوك للغير دون إذنه، وبدون وجود أي سند قانوني يبرر الحيازة، ولا يشترط في الغصب وجود عنف أو قوة، بل يكفي أن يتم الفعل بصورة غير قانونية تؤدي إلى إخراج العقار من حيازة صاحبه الشرعي، ويترتب على هذا الفعل مسؤولية قانونية، سواء مدنية أو جزائية، ويعطي للمالك الحق في رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى الاستحقاق، كما يعتبر الغصب من الحالات التي تشكل جريمة يعاقب عليها قانون العقوبات.

ويكتسب فعل الغصب خطورته من كونه يتم خارج أي إطار تعاقدية أو قانونية، مما يجعله انتهاكاً مباشراً لمبدأ عدم المساس بحيازة الغير، كما أن هذا الفعل وإن كان يتم في كثير من الأحيان دون لجوء إلى القوة الظاهرة، إلا أنه ينتج آثاراً عميقة على الحق العيني، من حيث تعطيل المالك عن ممارسة سلطاته، وخلق نزاع واقعي يستلزم تدخل القضاء، لذلك يعد الغصب من الأفعال التي يفترض فيها قيام النية الاعتدائية بمجرد تحقق الفعل، دون حاجة لإثبات القصد الجنائي بصورة خاصة في أغلب الأحوال.² ولا يشترط لقيام الغصب أن يتم تغيير معالم العقار أو التصرف فيه، بل يكفي مجرد وضع اليد عليه دون وجه حق، سواء عن طريق الدخول إليه أو الاستمرار في حيازته بعد زوال السند القانوني، كما في حالة انتهاء عقد الإيجار أو إلغاء رخصة الاستغلال، بل إن الغصب قد يتحقق أيضاً في الحالات التي يمارس فيها واضع اليد سيطرة فعلية تتعارض مع حق المالك، حتى دون وجود نية الاستيلاء الدائم، لأن مناط الغصب هو انعدام السند وتحقق الحيازة غير المشروعة.

وقد استقر القضاء على أن الغصب لا يقاس فقط بنتيجته، بل بمدى انعدام المشروعية في وضع اليد، كما قد يأخذ صوراً مركبة، كأن يرافقه بناء أو استغلال غير مرخص، أو منع المالك من استعمال حقه عبر إغلاق المداخل أو تهديده، وتعالج هذه الأفعال على ضوء القرائن الواقعية التي تبرز

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 110.

² جورج ش دراوي، المرجع السابق، ص 120.

سيطرة المتعدي على العقار دون مبرر قانوني، كما يعد الاستمرار في الغصب بعد إنذار المالك دليلاً على التعمد، ويؤسس لمساءلة مشددة، خاصة إذا اقترن الفعل بمنازعة ظاهرها كيدي.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أدرج الغصب ضمن الأفعال المجرمة بموجب المادة 386 من قانون العقوبات، التي تنص على تجريم انتزاع العقار من حيازة الغير خلسة أو بطريق التدليس، مما يعني أن الغصب يدخل ضمن نطاق الحماية الجزائية للعقار، كما يترتب عن هذا الفعل إمكانية المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن فقدان الاستغلال، أو ما يصاحب الغصب من تغيير في البنية الأصلية للعقار أو إتلاف لحق تابع له.¹

ثانياً- إحتلال العقار بالقوة أو دون علم المالك

يقوم التعدي أيضاً عند إقدام شخص على احتلال عقار بالقوة، أو باستغلال غياب أو جهل المالك، فيضع يده عليه ويمنعه من استعماله أو الانتفاع به، وتعتبر هذه الصورة من أخطر أنواع التعدي المادي، لاقتنائها غالباً بسلوك عدواني يخل بالأمن العقاري، ويسبب نزاعات متكررة بين الأفراد، ويتخذ الاحتلال صوراً مختلفة، مثل فتح أبواب مغلقة، أو إدخال أثاث ومعدات إلى العقار دون علم صاحبه، وقد يرتكب أحياناً في إطار جماعي ما يعرف بالاحتحام أو الاستيطان غير المشروع، وكلها تعد أفعالاً موجبة للتدخل القضائي الفوري.

كما أن الاحتلال بالقوة يصنف في كثير من الأحيان ضمن الأفعال التي تتوافر فيها العناصر المادية لجريمة انتزاع العقار المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، خاصة إذا ثبت أن الدخول تم خلسة أو بإكراه، ويمكن أن تضاف إلى هذه الجريمة أوصاف مشددة إذا اقترنت بتهديد أو عنف مادي أو معنوي، وفي جميع الأحوال فإن هذا النوع من التعدي يوجب تدخلاً قانونياً عاجلاً سواء عبر القضاء المستعجل لرفع التعدي، أو عبر دعوى أصلية لاسترجاع الحيازة، فضلاً عن المتابعة الجزائية متى توفرت شروطها، وذلك بهدف إعادة الأمور إلى نصابها القانوني وضمان استقرار التعاملات العقارية.²

¹ المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 05-20 المؤرخ في 18 أفريل 2020.

² فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للنشر، الجزائر، 2018، ص 83.

ثالثا- البناء على ملك الغير دون إذن أو رخصة

يعد البناء على عقار الغير دون موافقته أو دون حيازة سند رسمي من أبرز مظاهر التعدي المادي، لما ينطوي عليه من تحويل العقار إلى وضع جديد دون وجه حق، ويشمل هذا السلوك إقامة بنايات دائمة أو مؤقتة، وتثبيت أعمدة أو أسوار أو منشآت إسمنتية، بشكل يجعل إزالتها لاحقا أمرا مكلفا ومعقدا، ويعتبر هذا الفعل سببا كافيا لرفع دعوى إيقاف الأشغال أو إزالة البناء، بل يرتب أحيانا مسؤولية جزائية إذا اقترن بعلم المتعدي بعدم أحقيته في العقار، كما يثير هذا النوع من التعدي إشكالات قانونية تتعلق بحسن النية وسيئ النية عند البناء.

وتتأكد جسامه هذا الفعل حين يكون العقار محل البناء محميا بسند رسمي لصالح المالك الحقيقي، إذ تتحقق آنذاك قرينة قاطعة على أن المتعدي لم يكن يجهل وضع العقار، مما يرجح توافر القصد الإجرامي لديه، وفي هذه الحالة، لا يعد البناء مجرد تصرف مادي بل يدرج ضمن الأفعال المتعمدة الموجهة إلى تعطيل سلطة المالك، ويصبح من الأفعال القابلة للتكييف الجزائي وفقا للوقائع، خصوصا إذا ترافقت مع التعدي على الحدود أو تجاوز الرخص.¹

لذا فإن المالك المتضرر من هذا النوع من التعدي يملك الحق في اللجوء إلى القضاء المستعجل لطلب وقف الأشغال فورا، استنادا إلى حالة التعدي الظاهرة التي تهدد مركزه القانوني في العقار، كما يمكنه أن يباشر دعوى إزالة البناء وإعادة الحال إلى ما كان عليه، دون حاجة إلى إثبات الضرر، لأن البناء ذاته يعد مظهرا من مظاهر الإخلال بحق الملكية، ويراعى في ذلك ما إذا كان البناء قد تم بحسن نية أو بسوء نية، وفقا لما تقرره القواعد الواردة في المواد 690 و691 من القانون المدني الجزائري، والتي تفرق في الأثر القانوني بين الحالتين.²

رابعا- غرس أو استغلال أرض الغير دون وجه حق

يعد الغرس في أرض الغير نوعا من التعدي المادي الذي يغير من طبيعة العقار ويحول وضعه القانوني دون إذن صاحبه، وقد يحصل ذلك بتعمد الغير استغلال الأرض في الزراعة أو حفر الآبار أو إقامة بيوت فلاحية عليها، دون أي مبرر قانوني، وغالبا ما يحدث هذا النوع من التعدي في العقارات

¹ حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، 1994، ص 112.

² المادتين 690 و691 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

الواقعة في المناطق الريفية أو التي لم تسجل بعد بشكل نهائي، مما يجعل المتعدي يتذرع بحياسة أو عرف محلي، ويمكن للمالك المطالبة بإزالة الغرس واسترجاع وضع العقار كما كان، أو المطالبة بالتعويض حسبما تقرره المحكمة، خاصة إذا نتج عن الغرس ضرر دائم.

ويثير هذا النوع من التعدي عدة إشكالات قانونية، لاسيما عند منازعة المتعدي بادعاء وجود نية حسنة، أو بالقول بوجود ترخيص شفهي، أو استنادا إلى طول المدة أو سكوت المالك، إلا أن هذه الدفوع لا تنتج أثرا قانونيا في غياب سند مكتوب أو إثبات حياسة مشروعة، فالمبدأ في القانون أن استغلال عقار الغير لا يكسب حقا مهما طال، ما لم يكن مستندا إلى سبب مشروع، ويظل الغرس أو الاستغلال في هذه الحالة سببا لرفع دعوى عقارية أصلية سواء لإزالة الغرس أو التعويض عن الأضرار الناتجة عنه.¹

خامسا- إقامة منشآت مؤقتة أو دائمة على العقار دون ترخيص

لا يقتصر التعدي المادي على إقامة بنايات ضخمة، بل يشمل أيضا وضع أكواخ أو خيم أو أكشاك، أو أعمدة كهرباء أو هوائيات على عقار الغير، دون سند أو ترخيص قانوني، وتزداد خطورة هذه الأفعال عندما تتحول المنشآت المؤقتة إلى وضع دائم بحكم الزمن أو تتسبب في تعطيل استعمال العقار الأصلي، وتعد هذه الحالة مخالفة واضحة لحق الملكية، لأنها تجسد استغلالا غير مشروع للعقار، وتعرض المتعدي لإجراءات قانونية قد تشمل الهدم والإزالة والتعويض عن الضرر الناتج عن الاستعمال غير المشروع.

سادسا- منع المالك من الدخول أو الاستعمال

من صور التعدي المادي كذلك منع المالك من دخول عقاره أو استعماله، ولو لم ينزع العقار من حيازته بالكامل، وقد يتحقق ذلك بوضع قفل على باب العقار، أو بناء حائط يمنع النفاذ إليه، أو حتى بإحداث تهديد يمنع صاحبه من الاقتراب، ويكفي لقيام التعدي في هذه الصورة أن يكون الفعل مقصودا وبدون مبرر قانوني، ولو لم يرافقه احتلال فعلي، وتعتبر هذه الصورة من التعدي الأكثر انتشارا في النزاعات العائلية أو الشراكة العقارية المنحلة، وتعطي للمالك الحق في طلب إزالة المانع وإعادة الحال لما كان عليه.²

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 121.

² مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 127.

سابعاً- إحداث ضرر مادي بالعقار

تتحقق هذه الصورة من التعدي عندما يقوم شخص بإتلاف جزء من العقار المملوك للغير، أو تغيير معالمه الأساسية، كأن يهدم جدار، أو يتلف بناء، أو يغير شكل المدخل أو السور، ويعد هذا الفعل تعدياً مزدوجاً أي مادياً بالتعدي وضررياً بإحداث ضرر، لأنه لا يقتصر على الاستعمال غير المشروع، بل ينطوي على إلحاق ضرر فعلي بالعقار، وتستوجب هذه الحالة التعويض والإصلاح، فضلاً عن العقوبة الجزائية إذا ثبت القصد التخريبي، خاصة عندما يكون الضرر جسيماً أو متعلقاً بأثر محمي قانوناً.¹

ثامناً- استعمال العقار في أغراض مخالفة لوضعه القانوني

يشكل تغيير الغرض من استعمال العقار أو تجاوزه لما هو مسموح به قانوناً أحد أوجه التعدي المادي، كأن يستعمل طريق خاص كمدخل عام، أو يغلق ممر ارتفاق مشترك، أو ينشأ نشاط تجاري في عقار مخصص للسكن فقط، ويعتبر هذا النوع من التعدي إخلالاً بالقيود القانونية المقررة على استعمال العقار، ويعرض صاحبه للمساءلة سواء من الجار أو من الجهة الإدارية المختصة، وتعالج هذه الحالات غالباً وفق قواعد الجوار والتصرف في الارتفاقات، وتستوجب في بعض الأحيان إعادة تكييف استعمال العقار وإزالة مظاهر المخالفة.

الفرع الثاني: التعدي القانوني أو الشكلي

يتعلق التعدي القانوني أو الشكلي على الملكية العقارية الخاصة بالأفعال أو التصرفات الشكلية أو الإدارية التي تتخذ طابعاً قانونياً ظاهرياً لكنها تصدر على غير أساس، ويتمثل أساساً فيما يلي:²

أولاً- تزوير عقود البيع أو التنازل أو الوصية الخاصة بالعقار

يعد تزوير العقود من أخطر صور التعدي القانوني على الملكية العقارية، إذ يقدم الشخص على إنشاء أو تعديل عقد يوهم بأنه صادر عن مالك العقار، في حين أن توقيعه أو محتواه لا يعكسان الإرادة الحقيقية لصاحب الحق، ويشمل ذلك عقود البيع والتنازل أو الوصايا العقارية، التي قد تزور نصوصها أو تواريخها أو حتى أسماء أطرافها، وتكمن خطورة هذا الفعل في أنه يتخذ مظهرها قانونياً شكلياً، بينما يخفي غشاً أو يتحايل بغرض الاستيلاء على ملكية الغير أو عرقلة تمكينه منها، وتترتب عنه آثار قانونية

¹ معوض عبد التواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحرق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 225.

² فاضل خمار، المرجع السابق، ص 95.

باطلة، ويعرض مرتكبه للمتابعة الجزائية بجريمة التزوير واستعمال المزور، فضلا عن إبطال التصرف ورفع دعوى أصلية لاسترداد العقار.

ثانيا- تقديم وثائق مزورة أمام المحافظة العقارية للتسجيل

يتجلى التعدي القانوني كذلك في تقديم وثائق مزورة إلى المحافظة العقارية بغرض تسجيلها في السجل العقاري، رغم علم مقدمها بعدم صحتها أو بطلان مصدرها، وتعد هذه الصورة من التعدي أكثر تعقيدا، لأنها تستعمل لإضفاء مظهر قانوني على واقعة غير صحيحة، وتسجل بموجها حقوق عينية غير حقيقية، مما يربك الوضعية القانونية للعقار ويؤدي إلى تداخل الحقوق، وقد يشمل التزوير محررات عرفية أو رسمية، كعقود مشوبة بالبطلان أو مشوبة بانتحال صفة، ويتم تقديمها قصد كسب شرعية وهمية على ملكية الغير، وتخضع هذه الممارسات لرقابة النيابة العامة والمحافظ العقاري، إلا أن اكتشافها غالبا ما يحصل متأخرا، بعد أن تكون قد أثرت في مركز الغير حسن النية.¹

ثالثا- التحايل في التسجيل العقاري لصالح غير المالك الحقيقي

يتمثل هذا النوع من التعدي في القيام بتصرفات قانونية ظاهرها صحيح، لكنها تستهدف تسجيل العقار باسم شخص لا يملك حقا فيه، سواء عن طريق التواطؤ بين البائع والمشتري، أو باستغلال ثغرات إجرائية في نظام الشهر العقاري، وقد يحصل ذلك من خلال استغلال تشابه في أسماء الأشخاص، أو سكوت الورثة عن معارضة تصرف غير مشروع، أو تقديم وثائق ناقصة يستغل فيها حسن نية المحافظة العقارية، وتكمن خطورة هذه الممارسات في أنها تؤدي إلى قلب الملكية لصالح غير ذي حق، وتضفي مظهرا رسميا على اعتداء باطن، ويكون من الصعب أحيانا إبطال هذه التصرفات دون سلوك إجراءات طويلة ومعقدة قضائيا.

رابعا- استعمال وكالة مزورة أو منتهية الصلاحية للتصرف في العقار

يعتبر التصرف في العقار بموجب وكالة مزورة أو منتهية الأجل من صور التعدي القانوني الصريح، إذ يقدم شخص على بيع أو رهن أو التنازل عن عقار باسم المالك بموجب وكالة لا تمت للواقع بصلة، إما لانقضائها بمرور الزمن، أو لبطلانها من الأساس، أو لتزوير توقيع الموكل، ويقع الضرر في هذه الحالة على المالك الحقيقي، الذي يفاجأ بتصرفات تمت باسمه دون علمه، وقد يصعب عليه استرجاع العقار إذا ما

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 124.

تم تسجيل التصرف لصالح شخص حسن النية، وتخضع هذه الحالة للتكييف الجنائي، وتعد من أخطر مظاهر التعدي المقنع على الحقوق العقارية.¹

خامسا- التواطؤ مع موظف عمومي لإثبات ملكية غير صحيحة

يحدث التعدي القانوني كذلك عندما يتم التواطؤ بين شخص وموظف عمومي مختص، ككاتب ضبط أو موظف بالمحافظة العقارية أو التوثيق، لإثبات واقعة غير صحيحة في وثيقة رسمية، كإثبات ملكية أو إثبات وكالة أو صحة إمضاء دون تحقق فعلي، ويعد هذا التواطؤ جريمة مزدوجة تمس نزاهة الوثائق العامة وحقوق الأفراد على حد سواء، وغالبا ما يتم كشفها بموجب طعون إدارية أو جزائية، ويكون إثبات هذا النوع من التعدي صعبا ما لم تتوفر أدلة كتابية أو شهادات تؤكد سوء نية الموظف أو وجود منفعة مشتركة بينه وبين المعتدي.

سادسا- استصدار أحكام صورية تثبت حقوقا غير قائمة

يتمثل هذا النوع من التعدي في استصدار أحكام قضائية ظاهرها صحيح لكنها مؤسسة على وقائع غير حقيقية أو على اتفاقات صورية، بهدف استعمالها لاحقا في التسجيل العقاري أو التمكين من العقار، وغالبا ما يتم ذلك بالتواطؤ بين المدعي والمدعى عليه، فيقومان بتبادل المراكز أو عدم الحضور أو تقديم وثائق صورية، ورغم أن هذه الأحكام قد تكتسب حجية، إلا أنها تعرض للبطلان إذا ثبت الغش أو التزوير أو التواطؤ، ويمكن للمالك الحقيقي الطعن فيها عن طريق دعوى التزوير الفرعي أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة.²

سابعا- تحرير عقود وهمية للإيهام بالملكية أو التحايل على الحجز

قد يقدم شخص على تحرير عقد بيع أو تنازل أو هبة لعقار يملكه شكليا، بقصد إيهام الغير بأنه نقل إلى طرف آخر، أو بقصد تفادي تنفيذ حجوزات أو ديون قضائية، وتعد هذه العقود شكلية فقط ولا تنشئ أي أثر حقيقي، لكنها تستعمل كسلاح قانوني لتعطيل إجراءات التنفيذ أو لمنع المالك الشرعي من المطالبة بحقه، وتشكل هذه الأفعال إساءة لاستخدام المظاهر القانونية، وتنطوي على سوء نية صريح، ما يجعلها خاضعة للبطلان، بل وللمتابعة الجنائية أحيانا بتهمة التحايل على القانون.³

¹ مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 130.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 156.

³ عمر ابراهيم عبد المجيد، المرجع السابق، ص 181.

ثامنا- استعمال الإجراءات القضائية أو الإدارية لتعطيل حقوق المالك دون سند

في بعض الحالات يقوم المعتدي باستعمال مساطر قضائية أو إدارية ظاهرها قانوني، لكن هدفها الحقيقي هو عرقلة صاحب الحق من التصرف في عقاره أو استغلاله، كطلب التجميد التحفظي على عقار بموجب دعوى ظاهرها جدي، أو تقديم شكاوى وهمية، أو استصدار أوامر مؤقتة دون مبرر، وتعد هذه الممارسات من صور التعدي القانوني التي تخفي نية الإضرار بالغير عبر أدوات قانونية، ويعاقب عليها القانون متى ثبت سوء النية، وتعطي للمتضرر الحق في المطالبة برفع التدابير التعسفية والتعويض عن الضرر الناتج عنها.

الفصل الثاني

تمهيد

تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي يولمها التشريع حماية خاصة، باعتبارها ركيزة من ركائز الاستقرار القانوني والاقتصادي، وأحد الأسس التي تقوم عليها العلاقات المدنية والإدارية، وقد استقر المبدأ في مختلف الأنظمة القانونية على أن حماية هذا الحق لا تقتصر على الاعتراف به، بل تمتد إلى توفير الوسائل القانونية الكفيلة بصونه ضد كل أشكال التعدي، سواء من قبل الأفراد أو من قبل الإدارة، ما دام أي مساس غير مشروع بها يعد إخلالا بالنظام القانوني ومساسا بمبدأ احترام الحقوق المكتسبة، وعليه لا تترك حماية الملكية العقارية لاجتهاد الأفراد أو لمبادئ الإنصاف فحسب، وإنما تبنى على قواعد أمرت تضمن لصاحب الحق الوسائل القانونية الفعالة للدفاع عنه في وجه أي اعتداء.

وتقوم الحماية القانونية للملكية العقارية على تعدد الآليات وتنوعها، بما يعكس تعدد الجهات التي يمكن أن يصدر عنها التعدي، واختلاف طبيعة الأفعال الضارة بالحق، فالقانون لا يواجه فقط الاعتداءات المادية الظاهرة، بل يتصدى أيضا لكل التصرفات التي من شأنها أن تهدد الوجود القانوني للحق أو تعطل ممارسته أو تفرغه من محتواه، وبما أن الملكية في جوهرها تتضمن سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، فإن أي فعل يمنع صاحب الحق من ممارسة هذه السلطات أو يقيد بها دون وجه حق، يعد مبررا للتدخل القضائي أو الإداري، بحسب طبيعة الجهة المعتدية وطبيعة الوسيلة القانونية المتاحة.

كما أن الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة ليست موحدة من حيث الوسيلة، بل تختلف بحسب مصدر التعدي وظروفه، فقد يكون المعتدي شخصا طبيعيا، وقد يكون جهة إدارية، وقد يتم الاعتداء بوسيلة مادية مباشرة أو بقرار إداري يتسم بالمشروعية الشكلية دون أن يستند إلى أساس قانوني صحيح، لذا فإن التنظيم القانوني الذي يحمي الملكية العقارية تقوم على مجموعة من القواعد المدنية والجزائية والإدارية، تكفل ردع كل اعتداء غير مشروع، وإعادة الاعتبار لصاحب الحق، سواء عن طريق إرجاع الوضع إلى ما كان عليه أو من خلال التعويض العادل والكافي.

كما تجسد الحماية الجزائية بدورها أحد أوجه تدخل المشرع لتأكيد قدسية حق الملكية، الذي يحظى بحماية قانونية مزدوجة، مدنية وجزائية، حيث لا يكتفي القانون بتمكين المالك من الدفاع عن حقه بواسطة الدعاوى المدنية، بل يتيح له أيضا اللجوء إلى العدالة الجزائية في حال وقوع اعتداء جسيم يمس أصل الحق أو حيازته، كما وتقوم السياسة التشريعية على التمييز بين الفعل المدني الذي يمكن تقويمه بالتعويض، والفعل المجرم الذي يشكل جريمة قائمة بذاتها، تستوجب توقيع العقوبة وفقا للشروط والضوابط التي يحددها القانون.

المبحث الأول: آليات حماية الملكية العقارية الخاصة من تعدي الأفراد

تتخذ حماية الملكية العقارية الخاصة في مواجهة تعدي الأفراد صورا متعددة تختلف باختلاف طبيعة الاعتداء، وموقع المتضرر منه، والنظام القانوني المنطبق عليه، ويعتبر تنظيم هذه الحماية أحد أوجه تدخل المشرع لضمان احترام الحق العيني الأصيل، ومنع الأفراد من المساس به خارج الأطر التي يسمح بها القانون، ويستند هذا التنظيم إلى مبدأ منع التعسف في استعمال الحق، وتكريس الحيازة المشروعة كعنصر مستقل يستحق الحماية، سواء في إطار الحماية المدنية أو الجزائية، وفقا لطبيعة الفعل المرتكب.

وقد تطورت آليات الحماية بتطور النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، لتستجيب لمختلف الأشكال التي قد يتخذها التعدي، سواء أكان تعديا ماديا مباشرا كالوضع اليدوي غير المشروع، أو اعتداء قانونيا يتخذ مظهرا شكليا كاستعمال عقود غير صحيحة أو وثائق مزورة، ولا يقتصر دور القانون في هذا الإطار على رد الاعتداء بعد وقوعه، بل يمتد أيضا إلى منعه من خلال تمكين صاحب الحق من الوسائل القضائية الوقائية، قبل أن تتحول الأفعال إلى وضعيات قانونية معقدة يصعب رفعها أو إبطال آثارها.

ويجد هذا التعدد في الوسائل تفسيره في رغبة المشرع في وضع توازن بين مصلحة المالك في حماية حقه، وبين ضمان عدم اللجوء إلى القوة أو الانتقام الشخصي لاسترداد الحقوق، لذا فإن الدراسة القانونية لآليات الحماية من التعدي تقتضي التفرقة بين ما يمنح من صلاحيات عبر القضاء المدني، وما يفعل من نصوص جزائية في مواجهة الأفعال التي يصفها القانون بأنها جرائم، وهو ما سيتم التطرق إليه ضمن هذا المبحث.

المطلب الأول: الدعاوى المدنية لحماية الملكية العقارية الخاصة من تعدي الأفراد

تعد الدعاوى المدنية الوسيلة القانونية الأصلية التي أقرها المشرع لصاحب الحق العيني في العقار، لتمكينه من دفع التعدي واسترداد سلطته على ملكيته، وتستند هذه الدعاوى إلى أحكام القانون المدني، وتتنوع بحسب طبيعة الاعتداء وظروفه، فبعضها يرفع استنادا إلى الحيازة، وبعضها الآخر يرتبط بثبوت الحق في ذاته، وتهدف جميعها إلى إعادة الحالة القانونية إلى ما كانت عليه قبل وقوع التعدي، سواء عن طريق استرجاع الحيازة، أو إزالة البناء أو الغرس أو منع التعرض، أو المطالبة بالتعويض عن الأضرار

المرتبة، لذا فإنها تشكل الإطار الأساسي لحماية الملكية العقارية الخاصة من الأفعال غير المشروعة الصادرة عن الأفراد، وتمارس وفق شروط وضوابط نص عليها القانون.

الفرع الأول: دعوى الاستحقاق العقارية (دعوى الملكية)

تعد دعوى الاستحقاق من أقوى الدعاوى المدنية التي قررها المشرع لحماية الملكية العقارية الخاصة من التعدي، وهي دعوى عينية تهدف إلى المطالبة بحق الملكية ذاته، لا إلى مجرد الحيازة أو الحماية المؤقتة، فصاحب هذه الدعوى لا يكتفي بردع المتعدي أو استرجاع العقار، بل يهدف إلى تأكيد صفته كمالك شرعي وإقصاء الغير من أي ادعاء على العقار محل النزاع، وتقوم هذه الدعوى على أساس أن المدعي هو المالك الحقيقي، وأن العقار محل الدعوى في يد الغير بدون وجه حق، ما يرتب له حق المطالبة القضائية بانتزاعه.

وقد نظم القانون المدني الجزائري دعوى الاستحقاق ضمن القواعد العامة المتعلقة بالملكية في الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، حيث نص في المادة 674 على أن: الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل هذا الحق استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة، وتفهم من هذه المادة الصيغة القانونية التي تكرس حق المالك في انتزاع الشيء من يد الغير متى كان غير محق في حيازته.¹

وتعتمد هذه الدعوى بالأساس في الحالات التي لا يجدي فيها الاحتجاج بالحيازة وحدها، إذ يتعين على المدعي فيها أن يثبت ملكيته للعقار بموجب سند قانوني قوي كرسوم مشهر أو عقد موثق أو شهادة حيازة في المناطق غير المشهورة، أو ملكية مقررة بموجب التقادم المكسب، كما تنص المادة 165 من القانون المدني على أنه: الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالمشهر العقاري، إذ لا يجوز نقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى بين الأحياء سواء أكان ذلك بعوض أو بدون عوض إلا إذا روعيت أحكام القانون المتعلقة بنقل هذه الحقوق، وهذا يعني أن الملكية لا تثبت إلا بإحدى وسائل الإثبات المعترف بها قانوناً، ولا تكفي في ذلك الحيازة وحدها.²

¹ المادة 674 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر عدد 31 لسنة 2007.

² المادة 165 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني.

وتمكن هذه الدعوى صاحبها من المطالبة باسترجاع العقار من يد المتعدي، مع إمكانية المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن التعدي، إذا ثبت أن الحائز الحالي قد استغل العقار أو ألحق به ضررا، ويقع عبء الإثبات في هذه الدعوى على المدعي، وفقا لما تقرره المادة 348 من القانون المدني التي تنص على أن: للقاضي أن يوجه اليمين تلقائيا إلى أي من الخصمين ليبنى على ذلك حكمه في موضوع الدعوى أو في ما يحكم به، ويشترط في توجيه هذه اليمين الا يكون في الدعوى دليل كامل، وألا تكون الدعوى خالية من أي دليل، حيث أن على المدعي أن يثبت حقه، وللمدعى عليه أن ينفي ما يدعيه خصمه، وتعد هذه القاعدة من ركيزة أساسية في قضايا الملكية، إذ لا يتصور الحكم لصالح المدعي إلا إذا أثبت ملكيته بصورة قطعية لا تقبل التأويل.¹

وما يميز دعوى الاستحقاق عن غيرها من الدعاوى العقارية هو أنها لا ترتبط بواقعة التعدي الحديثة، كما هو الحال في دعوى الحيازة، بل ترفع دون تقيد بمدة معينة، طالما لم تكتسب الحيازة الطويلة أثرها المكسب، كما أنها تباشر أمام القسم العقاري بالمحاكم الابتدائية، ويشترط فيها أن يكون العقار محل الدعوى محددًا تحديدا دقيقا، وأن تكون الأدلة المقدمة صريحة في نقل الملكية، كما يجدر التذكير أن دعوى الاستحقاق قد تواجه بدفوع مثل الدفع بالتقادم المكسب أو حسن النية في الحيازة، مما يجعل الفصل فيها يتطلب دراسة معمقة للوقائع وتقديرا دقيقا لمشروعية الحيازة من جانب المدعى عليه، لذا فهي دعوى تتسم بتعقيدها من حيث الإثبات، لكنها تظل الوسيلة الأهم لتأكيد الملكية وإزالة أي وضع مادي أو قانوني منازع.²

الفرع الثاني: دعوى استرداد الحيازة

تعد دعوى استرداد الحيازة من الوسائل القضائية الهامة التي أقرها المشرع الجزائري لحماية حيازة العقار بصرف النظر عن مسألة الملكية، وهي تختلف عن دعوى الاستحقاق من حيث الغاية والأساس القانوني، فبينما تهدف دعوى الاستحقاق إلى إثبات حق الملكية واسترجاع العقار باعتبار المدعي هو المالك الشرعي، فإن دعوى استرداد الحيازة تهدف فقط إلى إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل التعدي، وتكفل حماية الحيازة بحد ذاتها، باعتبارها وضعا قانونيا قائما يجب احترامه.

وقد نظم المشرع هذه الدعوى ضمن أحكام الحيازة، وخاصة في الأمر رقم 58-75 المتضمن المدني الجزائري، حيث نصت المادة 817 منه على ما يلي: لحائز العقار إذا فقد الحيازة بالعنف أن يرفع

¹ المادة 348 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني.

² مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 147.

خلال سنة دعوى استرداد الحيازة، ولو كان غير مالك، ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره، ويتضح من هذا النص أن الحماية لا تتوقف على ثبوت الملكية، بل تكفي الحيازة الفعلية على وجه الهدوء والظهور والاستمرار، وأن نزعها قد تم بالعنف أو بالإكراه.¹

ويشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة توافر ثلاثة عناصر:²

- أن يكون المدعي حائزا للعقار حيازة قانونية وقت وقوع التعدي.
- أن يكون التعدي قد وقع بالعنف أو التدليس أو الخلسة.
- أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ التعدي، وفقا لنص المادة المذكورة أعلاه.

وتتميز هذه الدعوى بكونها دعوى وقتية ذات طابع استعجالي، ولا تبحث في أصل الحق أو في الملكية، وإنما تهدف فقط إلى إعادة الحيازة لمن نزعت منه بطريقة غير قانونية، ما لم يكن المعتدي حائزا بحكم قضائي نهائي، ويمنح المشرع هذا النوع من الحماية المؤقتة كإجراء يمنع الأفراد من اقتضاء حقوقهم بأنفسهم خارج نطاق القضاء.

وترفع دعوى استرداد الحيازة أمام القسم العقاري للمحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، ويمكن للقاضي أن يأمر بالإعادة الفورية للحيازة دون النظر في الملكية، متى ثبت التعدي وتوفرت الشروط الشكلية والمادية، وتكمن أهمية هذه الدعوى في أنها تحافظ على الاستقرار في المعاملات العقارية وتمنع الاعتداءات المتكررة على وضع اليد المشروع.³

ولأن دعوى استرداد الحيازة تستند إلى مركز الحيازة فقط، فإنها قد ترفع من شخص لا يملك العقار، شرط أن تكون حيازته له مشروعة وليست عرضية أو مرخصة، كالمستأجر أو المنتفع، ولهذا فإن قبولها لا يرتبط بالحيازة القائمة على سند، بل بالحيازة الواقعية الحقيقية التي يحميها القانون ما دامت قائمة في إطار احترام السلم وعدم الغموض.

الفرع الثالث: دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأشغال

تعد دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأشغال من أبرز الدعاوى الوقائية التي يباشرها المالك أو الحائز حماية لحقه العيني من أي مساس مادي أو قانوني غير مبرر، وتتميز هذه الدعاوى بكونها لا تهدف

¹ المادة 817 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني.

² مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 151.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 179.

إلى استرجاع ما فقد من حيازة أو ملكية، كما هو الحال في دعوى الاستحقاق أو الاسترداد، بل تهدف إلى منع استمرار التعدي أو اتساع أثره أو تفاقم نتائجه، وهي بذلك تنتمي إلى طائفة الدعاوى الدفاعية ذات الطبيعة العاجلة، ويرجع استعمال هذه الدعاوى في الغالب إلى الحالات التي يكون فيها الاعتداء في بدايته، أو حين يهدد فعل مادي قائم بوضع غير قانوني قد يكسب المعتدي مركزا ظاهريا إذا لم يتم التصدي له في الوقت المناسب.

ويكون الأساس القانوني لهذه الدعاوى في القواعد العامة المتعلقة بحماية الملكية والحيازة، ومن بينها المادة 676 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: للمالك أن يتصرف في ملكه ويمنع الغير من التعرض له، وله أن يستعمل في ذلك جميع الوسائل التي يقرها القانون، ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك، ويفهم من هذه المادة أن للمالك سلطة قانونية كاملة في دفع كل فعل من شأنه أن يخل بسلطته، حتى وإن كان مجرد وضع حجر الأساس لبناء غير مشروع، أو نصب أعمدة، أو شروع في تغيير معالم العقار، ما دامت هذه الأفعال تمثل تعرضا فعليا لحقه.¹

أما دعوى وقف الأشغال فهي إجراء يباشر حين يقدم شخص على مباشرة بناء أو غرس أو أشغال مادية فوق عقار الغير، دون إذن أو سند، فيطالب المالك أو الحائز المشروع بإيقافها فورا، دون حاجة إلى انتظار استكمال الضرر أو تمام البناء، وتستند هذه الدعوى إلى مبدأ أن البناء أو الغرس في ملك الغير دون وجه حق يعد عملا غير مشروع يستوجب وقفه فورا، وذلك قبل أن يتعقد الوضع أو يترتب أثر قانوني، وتكتسي هذه الدعوى أهمية خاصة في المسائل العقارية، حيث أن التأخر في مباشرتها قد يستغل من المتعدي لتكريس وضع واقعي يعقد من موقف المدعي لاحقا.

وتباشر هذه الدعاوى أمام القسم العقاري بالمحكمة المختصة، وتكيف على أنها دعاوى عينية تستند إلى الملكية أو الحيازة، ويتطلب قبولها إثبات الحق في العقار، سواء بصفة مالك أو حائز، وكذا إثبات وجود فعل مادي يشكل تعرضا حقيقيا أو شروعا فيه، وقد جرى العمل القضائي على قبول هذه الدعاوى كلما ثبت أن التصرف المادي الصادر عن المدعى عليه غير مبرر قانونا، حتى ولو لم يكتمل الضرر فعليا، لأن الوقاية في هذا النوع من الدعاوى مقدمة على جبر الضرر.²

ومن أهم مميزات دعوى منع التعرض أنها تشمل صورا متعددة من الأفعال، مثل غلق الممرات أو فتح نوافذ على ملك الغير أو إقامة بناء متعدد على الحدود، أو حتى التدخل في الاستغلال اليومي للعقار،

¹ المادة 676 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني.

² رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 119.

كإلقاء النفايات أو التعدي على ارتفاع طريق أو صرف، ويكفي أن يثبت المدعي صفته وأن يثبت التهديد الفعلي لحقه كي تقبل دعواه، دون حاجة إلى إثبات الضرر المادي أو المعنوي الناتج عن الفعل، لأن مجرد الاعتداء على الوضع القانوني يعد ضرراً قائماً في ذات، وتكمن أهمية هذه الدعاوى كذلك في كونها وسيلة دفاعية فعالة تمارس في الوقت المناسب، وتمنع الانتقال إلى مراحل أكثر تعقيداً من النزاع، كالاختلال أو الغصب أو المنازعة في الملكية، وهي آلية قانونية قائمة بذاتها، تختلف عن دعوى الاستحقاق التي تتطلب إثبات الأصل، ودعوى استرداد الحيازة التي تشترط نزاعاً غير مشروع وقع فعلياً، لذلك ينصح في العمل القضائي بمباشرتها فوراً متى ظهر أن الفعل المادي قد بدأ يشكل تعدياً، ولو لم يكتمل بعد.¹

الفرع الرابع: دعوى الإزالة وإعادة الحال إلى ما كان عليه

تعد دعوى الإزالة من أهم الوسائل المدنية المتاحة للمالك أو الحائز لرد الاعتداءات الواقعة على العقار، متى كان التعدي قائماً في شكل مادي، سواء بوجود بناء أو غرس، أو أشغال أنجزها الغير دون وجه حق، وتقوم هذه الدعوى على طلب إزالة الأثر المادي الناتج عن التعدي، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل حدوثه، ويستند هذا النوع من الدعاوى إلى مبدأ عدم جواز استفادة المعتدي من فعله غير المشروع، كما أنها ترجمة فعلية للسلطة القانونية المقررة للمالك في مواجهة أي تدخل في سلطاته.

وقد كرس القانون المدني الجزائري هذا المبدأ في المادة 690 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، التي تنص على أن: للمالك أن يتصرف في ملكه ويمنع الغير من التعرض له، وله أن يستعمل في ذلك جميع الوسائل التي يقرها القانون، وتتضمن عبارة جميع الوسائل إمكان رفع دعوى الإزالة متى ثبت وجود تدخل مادي غير مشروع في العقار، ولو لم ينشأ عنه ضرر مالي مباشر.²

تتسم هذه الدعوى بكونها دعوى عينية، تستند إلى صفة الملكية أو الحيازة القانونية، وهي تختلف عن دعوى التعويض التي تستهدف مقابلاً مالياً، فدعوى الإزالة تهدف أساساً إلى محو التعدي واسترجاع العقار في حالته الأصلية، ولو ترتب عن ذلك خسائر للمعتدي، وتشترط هذه الدعوى وجود فعل مادي، كإقامة جدار أو منشأة أو غرس أو أي بناء مخالف، بحيث يكون مستمراً في الزمان، ويمكن معاينته من طرف القضاء أو الخبير العقاري.

¹ محمد حسين صنهوري، المسؤولية المعمارية، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 126.

² المادة 676 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني.

وترفع دعوى الإزالة أمام المحكمة الابتدائية المختصة إقليمياً بمكان العقار، باعتبارها محكمة الموضوع، ويتم الاستناد فيها إلى السند العقاري، أو إلى شهادة الحيازة في العقارات غير المشهورة، ويجوز الجمع بينها وبين طلب التعويض، بشرط إثبات الضرر الناتج عن فعل المعتدي، سواء في صورة حرمان من الاستعمال، أو انخفاض قيمة العقار، أو المصاريف الناتجة عن إجراءات الإزالة أو الخبرة.

أما فيما يخص الجانب التعويضي، فقد نصت المادة 124 من القانون المدني الجزائري على أنه: كل فعل يرتكبه الإنسان عن قصد، أو عن إهمال، ويحدث ضرراً للغير، يلزم من ارتكبه بالتعويض، فمجرد إثبات أن البناء أو الغرس قد تم على ملك الغير دون إذن، يترتب مسؤولية المالك الظاهر أو الباني، ويلزمه بجبر الضرر الناتج، بالإضافة إلى إزالة المنشأة أو تحمل تكاليف إزالتها.¹

ولا يشترط لقبول دعوى الإزالة أن يكون البناء كاملاً أو مستغلاً، بل يكفي أن يشكل تعدياً مادياً ظاهراً، حتى ولو كان في بدايته، ويجوز للقاضي الحكم بإزالة جزئية أو كلية وفقاً لمبدأ التناسب، خصوصاً إذا ثبت أن البناء تجاوز حدود الجار أو تعدى على الارتفاقات القانونية، كما أن للمحكمة سلطة تقديرية في تحديد ما إذا كان التعدي يمكن تسويته بالتعويض فقط، أو إذا كانت الإزالة واجبة لحماية الحق الأصلي في العقار.²

ويؤخذ في الاعتبار في هذه الدعاوى أيضاً حالة المعتدي: فإن ثبت أنه بنى أو غرس بحسن نية، فقد يطبق القاضي ما ورد في المادة 784 من القانون المدني التي تنص على أنه: إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره، دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها، مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها، ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها.³

أما إذا كان من أقام المنشآت يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس صاحب الأرض أن يطلب الإزالة، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها، غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت

¹ المادة 124 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني.

² عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 96.

³ المادة 784 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني.

حدا من الأهمية، وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض، جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل، حيث لا يجوز الحكم بإزالتها إلا إذا اختار المالك ذلك، مقابل دفع قيمة التحسينات، أما إذا كان الباني سيئ النية، فإن القانون لا يمنحه أي حماية، ويلزمه بالإزالة والتعويض معا، دون حق في أي مقابل أو استبقاء لما بناه.¹

وتعد دعوى الإزالة من الوسائل الفعالة في حالات التعدي المتكررة أو المعقدة، مثل إقامة الأبنية المجاورة فوق جزء من الأرض، أو تثبيت الأساسات داخل حدود الغير، وقد أقر الاجتهاد القضائي الجزائري في أكثر من مناسبة هذا الحق، معتبرا أن السكوت عن التعدي لا يعد قبولا ضمنيا، ما لم يثبت التنازل الصريح عن الحق أو سقوطه بالتقادم، وفقا لما نصت عليه قواعد القانون المدني في المواد من 308 إلى 314.²

وتكتسي هذه الدعوى أهمية عملية، كونها لا تكتفي بالزجر أو المنع، بل تتجه إلى محو نتيجة التعدي الواقعي، مما يعيد للمالك سلطاته الكاملة على العقار، وهي دعوى دائمة لا تسقط إلا بالتقادم الطويل، ما لم يثبت وجود اتفاق بين الأطراف أو مبرر قانوني للتصرف المادي محل الإزالة، دون أن يتوقف ذلك على إثبات القصد الجنائي أو النية السيئة، بل يكفي أن يكون الفعل ماديا، غير مبرر، وواقعا على ملك الغير.³

المطلب الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة من تعدي الأفراد

تعتبر الحماية الجزائية من أبرز صور الحماية التي أقرها المشرع لصون الملكية العقارية الخاصة من التعديات غير المشروعة التي يرتكبها الأفراد، متى تجاوزت هذه التعديات حدود المنازعة المدنية وتحولت إلى أفعال مادية أو قانونية يجرمها قانون العقوبات، وقد جاء التجريم كوسيلة لردع الاعتداءات التي تمس باستقرار الحياة أو تهدد سلامة المعاملات العقارية، لا سيما في ظل ما تشهده الحياة العملية من صور متعددة للتعدي، تتراوح بين انتزاع العقار، والدخول إليه دون إذن، واستعمال عقود مزورة، أو البناء والغرس في ملك الغير، ولكل جريمة من هذه الجرائم خصائصها القانونية التي تميزها من حيث الأركان اللازمة لقيامها، ومن حيث العقوبة المقررة لها، وهو ما يعكس تنوع وسائل الحماية الجزائية تبعا لاختلاف صور التعدي.

¹ المادة 785 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني.

² المواد من 308 إلى 314 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني.

³ أنور سلطان، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1986، ص 316.

الفرع الأول: الحماية الجزائية من جريمة انتزاع العقار من الحيابة

تعد جريمة انتزاع العقار من الحيابة من الجرائم التي أفرد لها المشرع الجزائري نصا خاصا هو المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون 05-20، والتي نصت على ما يلي: يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس، وإذا كان انتزاع العقار قد وقع ليلا أو بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة، فتكون العقوبة من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.¹

وتعد هذه المادة الإطار العام الذي يجرم الاعتداءات الواقعة على الحيابة العقارية، سواء تمت بتدخل مادي مباشر أو عبر وسائل احتيالية، والهدف من هذا التجريم هو حماية الحيابة باعتبارها وضعاً قانونياً يجب احترامه، حتى ولو لم يكن الجائر مالكا للعقار، وهو ما يكرس مبدأ أن الحيابة المشروعة تعد محلاً للحماية الجزائية المستقلة، فالمادة 386 تعد من النصوص الردعية التي تشكل حماية جزائية فعالة في مواجهة أشكال التعدي المادي المتكررة على العقارات الخاصة، لاسيما تلك التي لا تزال في طور التثبيت أو التي لم تشهر بعد، حيث تكثر محاولات الغصب أو التزوير بشأنها، مما يستوجب تفعيل أحكام هذه المادة كلما تحققت شروطها الواقعية والقانونية.

حيث يتمثل الركن المادي للجريمة في عنصرين أساسيين:²

أولاً: فعل الانتزاع، ويقصد به قيام الجاني بإخراج العقار من حيازة الغير دون وجه حق، سواء قام بذلك بنفسه أو بتسخير الغير، ويتحقق هذا السلوك بوضوح في حالات الغصب، أو وضع اليد دون إذن، أو طرد الجائر بالقوة أو بالخداع.

ثانياً: وسيلة التنفيذ، أي أن يكون الفعل قد تم خلسة أو بطريق التدليس، أي دون علم الجائر أو بناء على حيلة تؤدي إلى سلبه الحيابة، وقد فسرت المحكمة العليا الخلسة بأنها نزع الحيابة دون علم

¹ المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49 لسنة 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-01 المؤرخ في 25 فيفري 2009، وبالقانون رقم 20-05 المؤرخ في 18 أفريل 2020، والقانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أفريل 2024، ج ر عدد 30 لسنة 2024.

² فاضل خمار، المرجع السابق، ص 133.

الحائز وبعيدا عن أنظاره، في حين أن التدليس يقصد به استعمال وسائل احتيالية كالوثائق المزورة أو الوكالات الباطلة.

أما الركن المعنوي، فيتمثل في القصد الجنائي، ويتطلب علم الجاني بأن العقار مملوك أو في حيازة الغير، فقد تنصرف إرادته إلى انتزاعه دون سند، ويتحقق القصد العام بمجرد إدراك الفاعل لفعلة، في حين يتطلب القصد الخاص أن يكون هدف الجاني الاستحواذ أو السيطرة على العقار بوجه غير مشروع.

وحتى تعتبر الجريمة قائمة، لا بد من توافر شروط موضوعية أهمها:¹

- أن يكون محل الجريمة عقارا لا منقولا.
- أن يكون العقار في حيازة الغير حيازة مشروعة.
- أن يقع الانتزاع خلسة أو بتدليس لا بموجب حكم قضائي أو أمر إداري قانوني.
- ألا تكون الواقعة مجرد منازعة مدنية حول الملكية.

ويشترط أيضا أن تستنفذ الإجراءات المدنية قبل اللجوء إلى المتابعة الجزائية في بعض الحالات، خاصة إذا تعلق الأمر بنزاع ظاهره مدني، كما بينت المحكمة العليا في أكثر من قرار قضائي.

أما من حيث الآليات الإجرائية للحماية، فإن تحريك الدعوى العمومية في هذه الجريمة يتم بواسطة النيابة العامة، وقد يتم كذلك بناء على شكوى من المتضرر، شريطة توفر معالم الجريمة الجنائية، ويتم فتح تحقيق ابتدائي ثم متابعة المتهم أمام قسم الجرح، مع إمكانية المطالبة بالتعويض المدني داخل المسار الجزائي، عملا بالمادة 3 من قانون الإجراءات الجزائية.²

وتكمن أهمية هذا التجريم في أن الفعل المرتكب يعتبر تعديا على الوضع القانوني المحمي قانونا للحائز، سواء أكان مالكا أم لا، ما دام يملك الحيازة المشروعة، ويمكن تدخل النيابة العامة من ردع الأفعال الخطيرة التي لا تندرج ضمن مجرد منازعة حول الحقوق، بل تنطوي على افتئات فعلي على حق مستقر.

¹ معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 184.

² المادة 3 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالأمر رقم 15-02 مؤرخ في 23 جويلية 2015، والقانون رقم 18-06 المؤرخ في 10 جوان 2018، ج.ر العدد 34 لسنة 2018، والقانون رقم 19-10 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، ج ر عدد 77 لسنة 2019.

يعد التمييز بين الجريمة العقارية والمنازعة المدنية من الإجراءات التي تعتمدها المحاكم للفصل في مدى قيام جريمة انتزاع العقار من الحيازة، كما نصت عليها المادة 386 من قانون العقوبات، فالقاضي لا يكتفي بوجود خلاف حول عقار ليقر بوقوع الجريمة، بل ينظر في طبيعة الفعل الصادر عن المتعدي، وهل هو اعتداء مادي صريح خال من أي مبرر قانوني، أم أنه تصرف قائم على منازعة في أصل الحق، فإذا تبين أن الفعل يتمثل في وضع اليد على عقار دون أي سند، وبطريقة تتصف بالخلسة أو التدليس، فإن الوصف الجزائي يكون قائما وتباشر المتابعة الجنائية، أما إذا تبين أن المتهم يتمسك بوثيقة أو عقد ولو كانت محل نزاع أو يرفع دعوى تثبيت ملكية، فإن القاضي يرى أن الأمر لا يتعلق بجريمة، بل بمنازعة مدنية محضة يرجع فيها الفصل إلى الجهة القضائية المدنية المختصة، لأن عنصر القصد الجنائي يكون حينئذ محل شك، وتنتفي معه شروط التجريم، فهذا التمييز يعد أساسيا لتطبيق مبدأ الشرعية، ويحول دون تحويل كل نزاع عقاري إلى ملف جزائي.¹

الفرع الثاني: الحماية الجزائية من جريمة التعدي على حرمة الملكية العقارية

ضمن سياسة المشعر الجزائري في توسيع الحماية الجزائية للحقوق العينية، أدرجت المادة 295 مكرر من قانون العقوبات بموجب القانون رقم 01-09 المؤرخ في 25 فيفري 2009، للتجريم الصريح لفعل الدخول إلى عقار الغير دون رضاه، ولو دون عنف، وجاء هذا النص استجابة للواقع العملي الذي أفرز صورا متعددة من الاعتداءات الهادئة وغير المباشرة على حرمة العقارات، خصوصا في المناطق الريفية وشبه الحضرية، حيث يستغل غياب المالك أو ضعف وسائل الحماية القانونية للتعدي بدون قوة ظاهرة.²

وتنص المادة 295 مكرر من قانون العقوبات على ما يلي: يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من دخل بأي طريقة كانت إلى منزل أو مسكن أو مبنى أو فناء أو حظيرة أو إلى أي مكان مسور أو غير مسور مخصص لسكنى الغير أو تابع لها، دون رضا صاحبه، وفي غير الأحوال التي يجيزها القانون، فالمشعر لم يشترط العنف المادي أو الاستعمال القسري للقوة حتى تتحقق الجريمة، بل يكفي مجرد الدخول غير المرخص إلى عقار الغير، سواء تم ذلك عبر فتح الباب، أو

¹ المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات.

² المادة 295 مكرر من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات.

تجاوز السياج، أو التسلل من جهة جانبية، ليعد الفعل مغلا بخرمة الملكية الخاصة، ويستوجب العقاب.¹

وتكمن الخطورة القانونية لهذا الفعل في أنه لا يتطلب حصول ضرر فعلي أو انتزاع حيازة، بل يكفي وجود نية التعدي على الحيازة الهادئة والمشروعة التي يتمتع بها المالك أو الساكن، كما أن الجريمة تتعلق بالركن المادي المتمثل في الدخول غير المشروع، بصرف النظر عن نية البقاء أو الاستغلال، مما يضيف على هذه الجنحة طابعا وقائيا، يمنع تحويل وضع غير قانوني إلى حالة مستقرة بفعل التقاعس أو السكوت.

أما من حيث الركن المعنوي، فالجريمة تتطلب توافر القصد الجنائي العام، أي أن يعلم الجاني أنه يدخل إلى ملك الغير دون رضاه، وأن يتوفر لديه وعي بأن فعله يتم خارج الحالات التي يجيزها القانون، كحالة الضرورة أو التفتيش القضائي، ولا يشترط هنا توافر قصد خاص مثل نية الإضرار أو الاستيلاء، بل يكفي العلم بعدم المشروعية.²

ويمكن للنيابة العامة تحريك الدعوى العمومية مباشرة بمجرد تبليغ من المتضرر أو معاينة من الضبط القضائي، دون حاجة لإثبات سند الملكية، ما دام الطرف الشاكي يثبت أنه يملك أو يحوز العقار محل الحماية، وأن هناك دخولا غير مبرر من قبل الغير، وغالبا ما يرفق ملف المتابعة بمحضر قضائي يثبت المعاينة الميدانية.

وتعد هذه المادة مكملة للمادة 386 المتعلقة بجريمة نزع الحيازة، لكنها تختلف عنها في أن الفعل هنا قد لا يصل إلى درجة انتزاع السيطرة على العقار، بل يكفي فيه مجرد المساس بخرمة المكان، لذا فإن المادة 295 مكرر توفر حماية جنائية للجانب المعنوي من الحيازة، أي الشعور بالأمان والسيطرة على العقار دون تدخل الغير، وقد قرر المشرع الجزائري لها عقوبة تتمثل في 3 أشهر حبس كحد أدنى، وحدا أقصى بـ سنة حبسا، إضافة إلى غرامة مالية تتراوح بين 20.000 و100.000 دج، وهي عقوبة تهدف إلى الردع دون الإخلال بمبادئ التناسب، كون الجريمة لا تمس بالضرورة بحقوق الملكية الكاملة، بل بخرمتها المكانية.³

¹ المادة 295 مكرر من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات.

² حامد عبد الحليم الشريف، المرجع السابق، ص 144.

³ المادة 295 مكرر من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات.

وتعتبر هذه المادة ذات أهمية خاصة في القضايا التي لا يتوفر فيها سند رسمي واضح، حيث يكفي ثبوت الحيازة المشروعة والدخول غير المبرر، وقد استقر القضاء الجزائري في العديد من أحكامه على تكييف أفعال دخول عقار الغير بدون إذنه ضمن نطاق المادة 295 مكرر، حتى لو لم يرتكب عنف أو تخريب، مما يكرس حرمة الحيازة كمحل مستقل للحماية، المادة تشمل التعدي على العقارات غير المشهورة، أو غير المثبتة بعقود رسمية، حيث يتعذر في كثير من الأحيان تطبيق المادة 386 بسبب تعقيدات الإثبات، في حين تبقى المادة 295 مكرر أكثر مرونة من حيث الشروط، وأيسر من حيث الإثبات الجزائري.¹

فحماية الملكية العقارية من جريمة التعدي على حرمة الملكية العقارية تعتمد على سرعة التبليغ، وتحضير محضر قضائي بالواقعة، وتقديم شكوى مرفقة بالأدلة المؤيدة للحيازة، مما يتيح للنيابة العامة مباشرة المتابعة دون انتظار الحكم المدني، ويمكن للمتضرر المطالبة بالتعويض المدني أمام نفس الجهة القضائية التي تنظر الدعوى الجزائية، استنادا إلى الضرر المعنوي أو المادي الناتج عن التعدي.

الفرع الثالث: الحماية الجزائية من جريمة التزوير واستعمال المزور في التصرفات العقارية

تعد جريمة التزوير في الوثائق الرسمية المتعلقة بالعقار من أخطر صور التعدي القانوني على الملكية العقارية الخاصة، وذلك بالنظر إلى ما يترتب عنها من آثار قانونية تمكن المعتدي من الاستيلاء على عقار الغير في ظاهر القانون، بل وتعد سبل استرجاعه أمام الجهات القضائية، وتجرم هذه الأفعال صراحة في قانون العقوبات الجزائري ضمن القسم المتعلق بالتزوير في المحررات، وخصوصا المواد من 214 إلى 219 من الأمر رقم 66-156، حيث تنص المادة 214 منه على أن: كل من ارتكب تزويرا في محرر رسمي أو عمومي، أو شارك في ذلك بأي طريقة كانت، يعاقب بالحبس من خمس إلى عشر سنوات.²

أما المادة 215 فتشدد العقوبة إذا كان مرتكب التزوير موظفا عموميا أثناء أداء وظيفته، وتطبق هذه النصوص على كل من قام بتحريف أو افتعال أو تغيير بيانات رسمية تتعلق بعقد بيع أو شهادة ملكية أو توكيل عقاري، أو مستخرج من السجل العقاري، بقصد الإيهام بملكية غير صحيحة.³

¹ المادة 295 مكرر من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات.

² المادة 214 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات.

³ المادة 215 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات.

ويتحقق الركن المادي لهذه الجريمة من خلال إنشاء أو تغيير أو تحريف محرر رسمي أو عرفي يستخدم كوسيلة لإثبات تصرف قانوني في عقار، ويشمل ذلك تغيير أسماء وتواريخ وحدود عقارات، أو إدراج بيانات غير صحيحة من شأنها التأثير في نقل الملكية أو التصرف فيها، أما استعمال المزور فهو الجريمة اللاحقة التي تقع عند تقديم ذلك المحرر أمام المحافظة العقارية، أو الجهات الإدارية أو المحاكم، بقصد ترتيب أثر قانوني غير مشروع، أما الركن المعنوي فيتجسد في توافر القصد الجنائي، أي علم الجاني بأن المحرر مزور، وأنه بصدد استعماله للحصول على عقار الغير، ويكفي لإثبات هذا القصد أن يظهر من السلوك العام للجاني سعيه إلى التصرف في العقار استنادا إلى سند مشوب بعدم الصحة، سواء عن طريق البيع أو الرهن أو القسمة.¹

وتبرز الخطورة القانونية لهذه الجريمة في كونها تمس الثقة العامة التي تضيف على المحررات العقارية، وتعرض المعاملات العقارية كلها للانهدام، وتفتح المجال للنزاعات القضائية المعقدة، لذلك فقد اعتبر القضاء الجزائري أن جريمة التزوير العقاري لا تتطلب إثبات وقوع ضرر فعلي مباشر، بل يكفي أن يكون المحرر قد استعمل في سياق يعكس نية التملك غير المشروع.²

لمواجهة هذا النوع من التعدي، فإن تحريك الدعوى العمومية يتم غالبا بناء على شكوى من الضحية أمام النيابة العامة، مرفقة بنسخ من العقود المتنازع عليها، والوثائق الأصلية، وأية قرائن على التزوير كالمضاهاة أو الخبرة الكتابية، ويمكن كذلك للجهات الإدارية، مثل المحافظات العقارية أو مصالح التوثيق، أن تحيل الملف إلى الجهات القضائية إذا لاحظت وجود تناقضات أو شبهات جديدة، ويجوز للضحية في هذه الحالة أن يباشر دعوى مدنية تابعة داخل نفس المسار الجزائري، يطلب فيها إبطال العقود المزورة، وتوقيع الجزاء الجزائي، مع المطالبة بالتعويض عن الأضرار المترتبة، سواء تمثلت في حرمان من العقار، أو فقدان ملكية، أو عرقلة للحقوق المرتبطة به.

وتكمن خصوصية الجريمة العقارية هنا في أن أثر التزوير لا يكون لحظيا، بل قد يستمر لسنوات، ويحدث تغييرا في وضع العقار، الأمر الذي يرتب آثارا قانونية واسعة تشمل حتى الغير حسني النية، ويجعل

¹ سعيد بو علي، دنيا رشيد، شرح قانون العقوبات الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2008، ص 77.

² حامد عبد الحليم الشريف، المرجع السابق، ص 156.

من التدخل القضائي مسألة استعجالية لضمان وقف التنفيذات المستندة إلى العقود المزورة، أو تجميد مفعول التسجيل العقاري.¹

الفرع الرابع: الحماية الجزائية من جريمة التعدي بالبناء أو الغرس على ملك الغير

يعد قيام شخص ببناء أو غرس على عقار مملوك للغير دون إذن منه أحد صور التعدي المادي التي تحمل طابعا جزائيا واضحا في حالات معينة، خاصة إذا اقترن الفعل بسوء نية، أو أنجز رغم علم المعتدي بعدم أحقيته، ويتخذ هذا التعدي صورتين رئيسيتين: إما البناء بدون رخصة على أرض الغير، أو الغرس والتصرف في العقار على نحو يغير من طبيعته القانونية والمادية، ويعالج القانون الجزائري هذه الأفعال من خلال مواد متفرقة بين قانون العقوبات، وقوانين التعمير والبناء.

ويمكن تكييف البناء أو الغرس في عقار الغير على أنه صورة من صور جريمة نزع الحيازة المعاقب عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات، إذا تم الفعل خلسة أو بتدليس، ويهدف حرمان المالك من السيطرة على العقار، كما يمكن أن تتوافر الجريمة ولو لم يتم الإخراج الكامل للحيازة، طالما أن الفعل يقيد من سلطة المالك القانونية.²

وقد جرم المشرع الجزائري صراحة بعض صور البناء المخالف، من خلال القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي أكد على أن البناء يجب أن يتم بناء على رخصة مسبقة صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، وقد نصت المادة 52 من القانون المذكور على أن: كل بناء لا يتم على أساس رخصة بناء صادرة طبقا لأحكام هذا القانون يعد غير قانوني.³

كما يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، حيث أنه تعد من المخالفات العمرانية تشييد بناية بدون رخصة، أو عدم مطابقة البناية لرخصة البناء.⁴

وتطبق على المخالف هذه العقوبات المنصوص عليها في المادة 79 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات، والتي تنص على: يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل

¹ بربارة عبد الرحمان، الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2000، ص 109.

² المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات.

³ المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 لسنة 1990.

⁴ المادة 76 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

من يقوم بتشديد بناية دون رخصة البناء، وفي حالة العود تضاعف العقوبة وتصل إلى الحبس من ستة أشهر إلى سنة، مع مضاعفة الغرامة.¹

ويتجسد الركن المادي لهذه الجريمة في القيام بفعل البناء أو الغرس المادي على ملك الغير دون موافقته، أو دون سند قانوني أو إداري كالرخصة أو عقد ملكية أو توكيل، كما يشترط أن يكون الفعل ماديا ظاهرا، كحفر الأساسات وإقامة الجدران، أو زراعة أرض الغير وتحويل طبيعتها، أما الركن المعنوي فيشترط فيه أن يكون الجاني على علم بعدم أحقيته في التصرف في العقار، وأن تتوافر لديه نية الاستيلاء أو الاستعمال غير المشروع، ويستدل على سوء النية من ظروف التنفيذ، كرفض التوقف رغم التبليغ، أو الاستمرار في الأشغال رغم الإنذار من السلطات الإدارية أو المالك.

فالبناء أو الغرس على ملك الغير متى كان دون رخصة أو موافقة قانونية، يعد من الأفعال التي يمكن للنيابة العامة تحريك الدعوى العمومية بشأنها مباشرة، خاصة إذا قدمت شكوى من المتضرر أو تم تحرير محضر معاينة من طرف المصالح المختصة والمتمثلة في البلدية ووكالة الحفظ العقاري والضبطية القضائية.²

وتبرز أهمية هذا التجريم في العقارات الريفية وشبه الحضرية، حيث تنتشر ظاهرة البناء الفوضوي، والتعدي على أراضي الغير، إما بدعوى الحيازة أو باستغلال غياب المالك أو النزاعات القائمة، وفي هذه الحالة تعتبر المتابعة الجزائية أداة لضبط النظام العمراني، إلى جانب الدعوى المدنية الرامية إلى الإزالة، ولا يعفي جهل المعتدي بالملكية أو الحيازة من المسؤولية، ما دام بإمكانه التحقق من الوضعية القانونية للعقار، خصوصا في العقارات الخاضعة للتشهير، كما أن حسن النية لا يحتج به جزائيا إلا في الحالات التي تبين فيها وجود لبس مادي مشروع، وهو أمر نادر عمليا.

وفي حال ثبوت الجريمة تصدر المحكمة حكما بالعقوبة المقررة قانونا، وقد يرفق الحكم بإجراءات إضافية كأمر بإزالة المنشآت أو الغرس، بناء على طلب الطرف المدني، أو الحكم بالتعويض عن الأضرار المادية الناتجة عن التعدي، كخسارة منافع العقار، أو كلفة التقاضي أو إعادة الوضع لما كان عليه.³

¹ المادة 79 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 40 لسنة 2008.

² عمر ابراهيم عبد المجيد، المرجع السابق، ص 221.

³ حامد عبد الحليم الشريف، المرجع السابق، ص 161.

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية الخاصة من تعدي الإدارة

تعد العلاقة بين الإدارة والأفراد في مجال الملكية العقارية من أكثر المجالات التي تتطلب توازنا دقيقا بين مقتضيات المصلحة العامة وضمانات حماية الحقوق الفردية، وعلى رأسها حق الملكية الخاصة، فالإدارة بصفتها ممثلة للسلطة العامة، تتمتع بصلاحيات تنظيمية وتنفيذية قد تمس أحيانا الحقوق العينية، مما يفرض وجود آليات قانونية فعالة لضبط هذا التدخل وضمان احترام الحدود التي يرسمها القانون.

وتتجلى أهمية هذه الحماية في كون الاعتداءات الإدارية لا تصدر فقط عن أفراد عاديين، بل عن هيئات تملك امتيازات السلطة العامة، وهو ما يجعل أثرها أكثر جسامة وخطورة إذا لم تخضع للمراقبة القانونية، من هنا بات من الضروري أن يكرس القانون وسائل رقابة دقيقة، سواء كانت وقائية أو علاجية، تتيح لصاحب الحق الدفاع عن ملكيته تجاه كل تصرف إداري غير مشروع.

ومن هنا تبرز آليات الحماية القانونية المقررة في مواجهة تعديات الإدارة كإحدى الدعائم الأساسية لتحقيق التوازن بين متطلبات النظام العام وحماية الحقوق الفردية، وتتنوع هذه الآليات بحسب طبيعة التعدي الإداري وظروفه وحدته، وتشمل رقابة مشروعية القرارات، والمسؤولية عن الأخطاء أو التصرفات غير القانونية، بما يضمن عدم تحول السلطة إلى غصب أو تجاوز.

المطلب الأول: الرقابة على قرارات الإدارة المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة

تعد الرقابة على قرارات الإدارة التي تمس الملكية العقارية الخاصة من أبرز صور الضمانات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لحماية الحقوق العينية من التعسف في استعمال السلطة، فالإدارة باعتبارها طرفا يملك امتيازات قانونية في إصدار القرارات والتنفيذ، قد تصدر عنها تصرفات تمس بحق الأفراد في عقاراتهم، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، ولهذا أخضعت قراراتها لنظام قانوني دقيق يجيز لأصحاب المصلحة الطعن فيها ومساءلتها قضائيا، سواء من حيث مشروعيتها أو من حيث آثارها الواقعية على الوضع القانوني للعقار، وتتنوع صور هذه الرقابة بحسب طبيعة القرار الصادر وطبيعة النزاع، بين رقابة مشروعية تمارسها المحاكم الإدارية، ورقابة استعجالية تهدف إلى منع تنفيذ القرارات الإدارية التي قد تحدث ضررا جسيما بالملكية.

الفرع الأول: الرقابة القضائية على القرارات الإدارية المنطوية على تعدي عقاري

تعد الرقابة القضائية على تصرفات الإدارة في مجال العقار الخاص إحدى أبرز آليات الحماية القانونية التي يقرها النظام القانوني الجزائري لضمان احترام مبدأ المشروعية، ومنع تعسف الإدارة في استعمال سلطاتها، ويتجلى ذلك أساساً في الطعن القضائي ضد القرارات الإدارية التي تمس بالملكية العقارية الخاصة، سواء صدرت عن بلدية أو ولاية أو جهة إدارية مركزية، ما دامت تخل بمبدأ احترام الحقوق المكتسبة للأفراد، أو تنفذ دون وجود سند قانوني سليم.¹

ويناط بهذه الرقابة القضاء الإداري، باعتباره الجهة المختصة بالنظر في مشروعية القرارات الإدارية، وقد نصت المادة 800 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: يختص القضاء الإداري بالفصل في الطعون بالبطلان لتجاوز السلطة المرفوعة ضد القرارات الإدارية النهائية، حيث يمكن لأي مالك عقاري يرى أن قراراً إدارياً قد صدر ضده دون مبرر قانوني، كقرار نزع ملكية أو تخصيص لأموال الدولة، أو إزالة بناء قائم، أن يطعن فيه أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً.²

ويشترط لقبول دعوى الإلغاء التي تعد الإجراء القضائي الرئيسي في الرقابة القضائية على القرارات الإدارية المنطوية على تعدي عقاري، أن يكون القرار المطعون فيه نهائياً ومباشراً ومؤثراً في الوضعية القانونية للمدعي، أي أن يحدث أثراً قانونياً يمس بحق الملكية، دون أن يكون مجرد إجراء تمهيدي أو رأي إداري غير ملزم، كما يجب رفع الدعوى داخل الأجل القانوني المحدد في أربعة أشهر من تاريخ التبليغ، وفقاً للمادة 902 من نفس القانون.³

وتتنوع صور القرارات الإدارية القابلة للطعن، فقد تكون مرتبطة بتخصيص عقار تابع للدولة، أو قرار إلغاء رخصة بناء، أو امتناع عن تسليم شهادة المطابقة رغم استيفاء الشروط، أو إصدار أمر بالإخلاء دون سند قانوني، وكلها قرارات يمكن أن تشكل تعدياً إدارياً غير مشروع إذا ما ثبتت مخالفتها لمبدأ المشروعية أو مخالفتها للنصوص الخاصة بحماية الملكية الخاصة.

¹ سعيد سعد دسوقي محمد، حماية الملكية الخاصة بين القضائين الإداري والدستوري، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة أسبوط، مصر، 2013، ص 75.

² المادة 800 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 لسنة 2008.

³ المادة 902 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فالقضاء الإداري أحد الضمانات الأساسية لحماية الحقوق والحريات، وعلى رأسها الحق في الملكية الخاصة، وقد استقر هذا القضاء على مبدأ مفاده أن الإدارة لا يجوز لها المساس بحقوق الأفراد، وخاصة نزع الملكية، إلا بناء على سند قانوني صريح وضمن حدود الغاية العامة المشروعة، وفي حال إصدار الإدارة لقرارات تمس بهذا الحق دون مبرر قانوني أو ضرورة حقيقية، فإن القضاء الإداري يتدخل لإلغاء تلك القرارات ضمانا لحماية الشرعية وصونا لمبدأ سيادة القانون.¹

كما أن القاضي الإداري يملك صلاحية وقف تنفيذ القرار الإداري إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء، حماية للملكية العقارية من الأضرار التي لا يمكن تداركها بعد تنفيذ القرار، وقد نصت على ذلك المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تجيز طلب وقف التنفيذ إذا توفرت أسباب جديّة للطعن ونتج عن تنفيذ القرار ضرر لا يمكن تداركه، وإذا ما ثبت للقاضي أن القرار الإداري مشوب بعيب عدم الاختصاص أو عيب الشكل أو مخالفة القانون، فإنه يحكم بإلغائه وهو حكم له أثر رجعي، أي أنه يعتبر كأن لم يكن منذ صدوره، مما يعيد للمالك أو الحائز وضعه القانوني الأصلي في العقار.²

ولا تقتصر الرقابة على القرارات الصادرة بنزع الملكية فقط، بل تشمل كل تصرف إداري يرتب حرمانا من الانتفاع بالعقار، أو يقيد سلطات الاستعمال والتصرف دون وجود نص قانوني يبرره، كما تمتد إلى الرقابة على قرارات البلديات أو الولايات المتعلقة بمصادرة الأراضي، أو إلغاء عقود الامتياز، أو إدراج عقارات في مشاريع عامة دون احترام الإجراءات القانونية، ومن الجوانب العملية المهمة، فإن الطعن في هذه القرارات لا يتطلب دائما إثبات الضرر المادي، بل يكفي إثبات أن القرار يمس مباشرة بحق مكتسب، أو يحدث تغييرا في المركز القانوني للطاعن، وترفق الدعوى عادة بنسخة من القرار المطعون فيه مع سند الملكية، وأي وثائق تثبت وقوع التعدي الإداري.³

الفرع الثاني: رقابة المشروعية في قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة

يشكل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أحد أخطر صور تدخل الإدارة في الملكية العقارية الخاصة، بالنظر إلى أنه يفضي إلى حرمان المالك من حقه العيني مقابل تعويض، استنادا إلى وجود مصلحة عامة مبررة، وقد نظم المشرع الجزائري هذه المسألة بموجب القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27

¹ بشير بلعيد، القضاء المستعجل في الأمور الإدارية، دار عمار قرفي للنشر، باتنة، 1994، ص 36.

² المادة 833 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ سعيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص 81.

أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، محددًا بدقة إجراءات النزاع وشروطه، وضمانات الرقابة القضائية عليه.¹

وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه: لا يتم نزع الملكية إلا إذا استلزمت ذلك المنفعة العمومية وبعد تعويض منصف وعادل للمالك المعني، وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا، ويعني ذلك أن عملية نزع الملكية تخضع لشرطين: وجود مصلحة عامة حقيقية، وتعويض عادل مسبق، وعليه فإن أي تجاوز لهذين الشرطين يعد إخلالا بالمشروعية ويعرض القرار الإداري للإلغاء القضائي.²

وقد فصلت المادة 3 من القانون ذاته الشروط الشكلية والموضوعية التي ينبغي أن تتوافر في القرار، ومنها صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة من السلطة المختصة، والنشر في الجريدة الرسمية، وفتح تحقيق إداري ومحلي، كما يشترط المشرع في المادة 5 إجراء تقييم إداري أو قضائي للتعويض، قبل الشروع في التنفيذ.³

ومن حيث الرقابة القضائية فإن القضاء الإداري يمارس سلطة بسط المشروعية على هذه القرارات، خاصة إذا تبين أن المنفعة العامة ليست حقيقية، أو أن الإجراءات الشكلية لم تحترم، وقد كرست المحكمة العليا في عدة قرارات مبدأ قابلية قرارات نزع الملكية للطعن بالإلغاء إذا ثبت تعسف الإدارة أو عدم احترام الإجراءات القانونية، فخلو الملف من قرار التصريح بالمنفعة العامة، أو غياب مخطط تفصيلي يحدد المشروع المنجز على العقار المنزوع، يشكلان سببا كافيا لإلغاء القرار، كما أن عدم دفع التعويض في الأجال القانونية، أو عدم تحديده بدقة، يعتبر إخلالا بمبدأ العدالة والشرعية.

ولأجل تمكين المتضرر من ممارسة حق الطعن، نصت المادة 13 من القانون رقم 91-11 على أنه: يجوز لكل ذي مصلحة الطعن في القرار الصادر بنزع الملكية أمام الجهات القضائية المختصة، في أجل أقصاه شهران من تاريخ التبليغ.⁴

ويمتد نطاق الرقابة أيضا إلى فحص مدى توافر السبب الحقيقي للنزع، من حيث الوجود الفعلي لمرفق عام أو مشروع اقتصادي أو اجتماعي يبرر نزع الملكية، أو أن القرار يخفي مصلحة خاصة أو هدفا

¹ القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 لسنة 1991.

² المادة 1 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

³ المادة 3 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

⁴ المادة 13 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

تجاريا مخفيا، وقد بين الفقه أن الغموض في طبيعة المنفعة العامة أو استخدامها لاحقا في غير ما صدر القرار لأجله يعد انحرافا في استعمال السلطة.

وتشمل الرقابة كذلك فحص مدى مطابقة العقار المنزوع لنطاق المشروع، إذ لا يجوز أن ينزع أكثر مما يلزم، كما أن تأخير تنفيذ المشروع بعد النزاع يشكل إخلالا بالهدف الأصلي ويفتح المجال للطع، حيث تباشر الرقابة القضائية من خلال دعوى إلغاء القرار الإداري أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا، مع إمكانية الجمع بين دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، استنادا إلى المسؤولية الإدارية عن القرارات غير المشروعة، وفقا لمبادئ القانون الإداري العام.¹

الفرع الثالث: رقابة القضاء الاستعجالي على الأوامر الإدارية المستعجلة المتعلقة بالعقار

يمثل القضاء الاستعجالي أحد أبرز آليات الحماية الفورية للملكية العقارية الخاصة ضد الأوامر الإدارية التي يخشى من تنفيذها السريع دون احترام الضمانات القانونية، وتكمن أهمية هذه الرقابة في قدرتها على وقف التنفيذ المؤقت للقرارات الإدارية إلى حين الفصل في مشروعيتها، مما يوفر وسيلة وقائية فعالة لصاحب العقار لتفادي أضرار لا يمكن تداركها لاحقا.

وقد كفل المشرع الجزائري هذا النوع من الرقابة في القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من خلال ما نصت عليه المادة 833 التي تقر ما يلي: يجوز لرئيس الجهة القضائية الإدارية المختصة أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري، متى كان في تنفيذه ضرر يصعب تداركه وكانت أوجه الطعن في القرار الجديدة، حيث أن وقف تنفيذ القرار الإداري ليس حقا تلقائيا، بل يشترط فيه اجتماع عنصرين:²

- وجود ضرر جسيم لا يمكن تداركه إذا نفذ القرار.
- أن تكون أوجه الطعن في القرار جديدة وظاهرة.

وينعقد الاختصاص في هذا النوع من الرقابة لقاضي الاستعجال الإداري، الذي ينظر في الطلب بطريقة انفرادية وسريعة، ويصدر أمرا وقتيا لا يمس بأصل الحق، بل يجمد فقط تنفيذ القرار المطعون فيه لحين الفصل في دعوى الإلغاء، وتعد هذه الوسيلة القضائية مناسبة بوجه خاص في حالات إصدار

¹ سعيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص 90.

² المادة 833 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قرارات إدارية بإخلاء العقارات أو مصادرتها أو هدمها، دون أن تكون الإجراءات القانونية المستوجبة قد تمت بصورة صحيحة.

ومن أبرز التطبيقات الواقعية لهذه الآلية، الحالات التي تصدر فيها الإدارة أو الوالي أو البلدية قرارات إدارية تقضي بإزالة بناء أو طرد حائز من عقار، دون احترام لحق الدفاع، أو دون استصدار حكم قضائي، ففي مثل هذه الحالات، يمكن للمتضرر أن يتقدم بطلب وقف التنفيذ لدى المحكمة الإدارية المختصة، مع بيان أوجه عدم مشروعية القرار، وبيان حجم الضرر الذي قد يصيبه في حال التنفيذ الفوري.¹

وترفق عادة هذه الطلبات بنسخة من القرار الإداري، وعقد الملكية أو وثيقة الحيازة، ونسخة من دعوى الإلغاء إن أودعت، مع تبيان طبيعة التعدي الإداري، ويصدر القاضي قراره خلال أجل قصير، ويبلغ إلى الإدارة المختصة مع الأمر بالتنفيذ الفوري للوقف إذا قبل الطلب، حيث تؤدي هذه الرقابة دورا تكميليا لرقابة دعوى الإلغاء، حيث تسمح بالحيلولة دون تفويت الفرصة على المالك في استعمال حقه، أو تدمير المنشآت المقامة على العقار، أو تفويت العقار للغير باسم الإدارة قبل صدور حكم نهائي في الدعوى الموضوعية.

كما أن القضاء الاستعجالي وإن لم يكن مختصا في الأصل بالفصل في المنازعات الإدارية، إلا أنه يعتبر جهة حماية وقتية عند وجود خطر حال على الملكية، أو على وضع قانوني قائم، وفق مبدأ دفع الخطر قبل اتساعه، وقد استقر قضاء مجلس الدولة الجزائري على قبول طلبات وقف تنفيذ القرارات العقارية متى توفرت الأركان سالفة الذكر، دون حاجة لإثبات الملكية المطلقة، بل يكفي إثبات الحيازة المشروعة أو مصلحة مباشرة.²

المطلب الثاني: المسؤولية القانونية للإدارة عن التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تعد المسؤولية القانونية للإدارة عن التعدي على الملكية العقارية الخاصة إحدى أبرز صور الرقابة القضائية على نشاط السلطة العامة، إذ تضع حدودا واضحة لا يمكن للإدارة تجاوزها عند تعاملها مع الأملاك الخاصة للأفراد، فرغم ما تتمتع به الإدارة من صلاحيات وامتيازات في إطار القانون،

¹ مهيمن قاسم بايز، حماية الملكية الخاصة في ضوء الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان- دراسة تحليلية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2013، ص 83.

² عبد الحميد كامل نبيلة، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في نزع الملكية، الاتجاه الحديث لمجلس الدولة في مصر وفرنسا، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993، ص 108.

إلا أن استعمالها خارج الضوابط القانونية، سواء بقرارات غير مشروعة أو أفعال مادية لا تستند إلى أي أساس، يترتب مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحق بالأموال العقارية الخاصة، ويستند هذا النوع من المسؤولية إلى مبدأ احترام الحقوق المكتسبة، ومبدأ عدم جواز المساس بالملكية إلا وفقا للقانون، مما يجعل من التعويض والإلغاء وإعادة الحال إلى ما كان عليه، أدوات قانونية فعالة لمواجهة كل صور التعدي الإداري على الملكية العقارية.

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية عن القرارات غير المشروعة التي تمس بالملكية العقارية

يعد مبدأ المشروعية أساسا لكل تصرف إداري، ويرتب الإخلال به قيام المسؤولية الإدارية متى أصدرت الإدارة قرارا يخل بحقوق الأفراد، وعلى رأسها الملكية العقارية الخاصة، دون سند قانوني سليم، ويتربط على هذا الخطأ المرفقي الذي يتمثل في إصدار قرارات غير مشروعة التزام الإدارة بجبر الضرر، إما عن طريق إلغاء القرار أو من خلال التعويض، أو بكليهما معا، وتستند هذه المسؤولية إلى قواعد القانون العام، التي كرسها الاجتهاد القضائي الإداري، وخاصة اجتهادات مجلس الدولة الجزائري، بوصفه حاميا لمبدأ تقييد الإدارة بحدود القانون.¹

ويقصد بالخطأ المرفقي هنا أن يصدر القرار الإداري في صورة غير قانونية، سواء من حيث الاختصاص أو الشكل أو المضمون، أو الغرض غير المشروع، ما يجعله سببا مباشرا للإضرار بصاحب الملك، كصدور قرار نزع ملكية دون اتباع الإجراءات القانونية المحددة في القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، أو إلغاء رخصة بناء دون تسبيب، أو تخصيص عقار خاص لفائدة الغير دون أساس، أو الامتناع عن تسليم وثيقة مطلوبة لإثبات الملكية أو استغلال العقار.

وقد نصت المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: يختص القضاء الإداري بالفصل في الطعون بالبطلان لتجاوز السلطة المرفوعة ضد القرارات الإدارية النهائية، ويعني ذلك أن القضاء الإداري يمارس رقابته على مدى مشروعية القرار الإداري، ويملك صلاحية إلغائه إذا تبين أنه مشوب بعيب قانوني مؤثر.²

وقد كرس الاجتهاد القضائي الإداري مبدأ هاما في مجال حماية الملكية الخاصة، يتمثل في إمكانية الجمع بين دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، متى تبين أن القرار الإداري المشوب بعدم المشروعية قد

¹ مهيمن قاسم بايز، المرجع السابق، ص 94.

² المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أحق ضررا فعليا بالمالك، ففي مثل هذه الحالات، لا يقتصر دور القضاء على إلغاء القرار الذي يشكل اعتداء على حق مكتسب، بل يتعدى ذلك ليأمر بمنح تعويض عادل وجابر للضرر الناتج عن، وبعد هذا التوجه تكريسا لمبدأ المسؤولية الإدارية عن الأضرار الناتجة عن تصرفاتها غير المشروعة، مما يعكس حرص القضاء الإداري على تحقيق التوازن بين سلطة الإدارة وحقوق الأفراد، وضمان عدم الإفلات من المسؤولية كلما ثبت أن القرار الملغى كان سببا مباشرا في إلحاق ضرر بمن له حق قانوني ثابت.¹

ومن حيث الأساس القانوني للمسؤولية، فإنه يركز على المبادئ العامة في القانون الإداري التي تحمل الإدارة المسؤولية عن قراراتها الضارة متى توافرت أركان المسؤولية الثلاثة: الخطأ والضرر والعلاقة السببية، ولا يشترط وجود نية الإضرار أو سوء نية، بل يكفي مجرد صدور قرار غير مشروع نتج عنه ضرر فعلي، كما يمنح القانون للقاضي الإداري إمكانية إصدار أمر بوقف تنفيذ القرار الإداري مؤقتا، قبل البت في موضوعه، حماية للملكية العقارية من خطر فوري لا يمكن تداركه، وتنص المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: يجوز لرئيس الجهة القضائية الإدارية المختصة أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري متى كان في تنفيذه ضرر يصعب تداركه وكانت أوجه الطعن في القرار الجدية.²

ويعد هذا الإجراء وسيلة فعالة لحماية العقار من تنفيذ قرارات الهدم أو الطرد أو المصادرة، التي قد تكون قد صدرت بتسرع أو دون أساس قانوني، ويمكن للمتضرر الطعن في القرار والتمسك بحقه في العقار، إما عن طريق طلب الإلغاء لإزالة القرار من الوجود، أو المطالبة بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية الناتجة عنه، أو كليهما معا في دعوى واحدة أو مستقلتين.

الفرع الثاني: المسؤولية عن نزع الملكية بدون تعويض أو خارج إطار القانون.

يعتبر نزع الملكية لأجل المنفعة العامة من أخطر التدخلات الإدارية التي تمس بحق الملكية العقارية الخاصة، ولذلك أحاطه المشرع الجزائري بمجموعة من الإجراءات والضوابط الصارمة، الواردة في القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، غير

¹ عبد الحميد كامل نبيلة، المرجع السابق، ص 110.

² المادة 833 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أن تجاوز الإدارة لهذه الإجراءات، أو إهمالها لتوفير التعويض العادل، يفضي إلى قيام مسؤوليتها القانونية، سواء على أساس الخطأ أو الغصب المادي.¹

وتنص المادة الأولى من هذا القانون على أنه: لا يتم نزع الملكية إلا إذا استلزمت ذلك المنفعة العمومية، وبعد تعويض منصف وعادل للمالك المعني، وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا، فوجود المنفعة العامة لا يكفي بذاته لتجريد المواطن من عقاره، بل يجب احترام المسار الإجرائي الذي يسبق ويصاحب النزاع، وعلى رأسه تقدير التعويض ودفعه مقدما أو بالتزام محدد.²

وكثيرا ما تلجأ الإدارة إلى الاستحواذ على عقارات دون صدور قرار رسمي بالتخصيص أو النزاع، أو دون الالتزام الكامل بإجراءات القانون رقم 91-11، مما يحول العملية من نزع قانوني إلى تعدد مادي على ملكية خاصة، كما أن تخلف أحد إجراءات نزع الملكية يشكل سببا من أسباب إلغاء قرار نزع الملكية، خاصة وأنها مساس خطير بالملكية الخاصة.

وتتحقق المسؤولية القانونية أيضا إذا لم تدفع التعويضات في الأجال القانونية، أو قدرت بمبلغ غير منصف، أو لم تقدر أصلا، ففي هذه الحالة تترتب على الإدارة مسؤولية تعويضية أمام القضاء الإداري، وتعد كأنها قد استولت على عقار الغير دون وجه حق، ما يشبه من حيث الأثر القانوني جريمة الغصب.³

فتزع العقار من صاحبه دون اتباع الإجراءات القانونية يعد غصبا إداريا، ويمنح المتضرر حق المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الفقد الفعلي للملكية أو حرمانه من الانتفاع بها، كما يجوز للمتضرر أن يقيم دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء قرار النزاع إذا كان لا يتوفر على أساس قانوني سليم، بالإضافة إلى دعوى تعويض عن الضرر المادي والمعنوي، ويترتب على هذا النوع من التعدي، باعتباره خطأ جسيما في أداء المرفق العام، إلزام الإدارة بجبر الضرر حتى لو لم يثبت سوء نيتها، لأن الخطأ في حد ذاته يعد كافيا لتأسيس المسؤولية، تطبيقا للقاعدة العامة في القانون الإداري التي تقول إن كل خطأ يسند إلى الإدارة ويترتب عليه ضرر يوجب التعويض، مع إمكانية المطالبة بالتعويض المالي الكامل، الذي يقدر وفقا لسعر السوق بتاريخ التجريد من الملكية، مع تضمينه الخسائر المباشرة

¹ القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

² المادة 1 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

³ عاطف النقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن الفعل الشخصي، الخطأ والضرر، منشورات عويدات، بيروت، 1994، ص 199.

التي تكبدها المالك، وتعويض أضرار الانتفاع، والخسائر التي لحقت بالمشاريع التي كانت مقررة للعقار، وقد تشمل حتى الأضرار المعنوية الناتجة عن ضياع حق ثابت.¹

وفي حال كان النزاع قد تم بدون إصدار مقرر إداري، أو خارج نطاق المنفعة العامة، أو قبل استكمال التحقيقات الإدارية أو التقييم، فإن العمل يعتبر تعديا ماديا غير مشروع، يجيز للقضاء إلزام الإدارة بالتعويض، وأحيانا بإعادة العقار للمالك إذا لم يكن قد استعمل بعد في مشروع ذي طابع عمومي فعلي.²

الفرع الثالث: التعويض عن التعدي المادي الصادر عن الإدارة

يعد التعدي المادي من قبل الإدارة من أخطر صور الانحراف في أداء المرفق العام، لكونه يتم خارج إطار القرار الإداري، ويجسد سلوكا فعليا تمس فيه الإدارة بحق الملكية العقارية الخاصة دون وجود سند قانوني أو مسار إجرائي مشروع، ويمثل هذا النوع من التعدي غصبا إداريا بامتياز، يجيز لصاحب العقار المطالبة بالتعويض، بل وأحيانا استرجاع العقار أو إزالة التعدي، إذا لم تكن قد ترتبت حقوق لاحقة على الغير أو لم يبدأ تنفيذ مشروع المنفعة العامة.³

ويعرف التعدي المادي بأنه تصرف إداري ذو طابع مادي بحت، لا يستند إلى قرار رسمي، ولا يظهر الإدارة في موقعها الطبيعي كجهة إصدار للأوامر التنظيمية أو الفردية، بل يجعلها في موضع الشخص العادي الذي يعتدي على عقار الغير باستعمال وسائل السلطة العامة، وعلى عكس القرار الإداري، لا يتمتع هذا التعدي بقرينة المشروعية، ولا يخضع للطعن بالإلغاء، بل يواجه بدعوى التعويض أمام القضاء الإداري، أو حتى بدعوى مدنية حسب طبيعة النزاع.⁴

فمثل هذه التصرفات لا يمكن وصفها بالقرارات الإدارية، لأنها تفتقر إلى الشكل القانوني، ولا تنطوي على تعبير عن إرادة إدارية واضحة، مما ينزع عنها صفة العمل الإداري المشروع، ويجعلها في حكم الأفعال غير المشروعة التي تستوجب التعويض.

وتبرز حالات التعدي المادي خصوصا في الوقائع التي تقوم فيها الإدارة ببناء منشآت على عقارات مملوكة للخوادم دون استكمال إجراءات نزع الملكية، أو تقوم بتخصيص العقار لمشروع عمومي ثم

¹ عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص 213.

² مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 181.

³ عبد الحميد كامل نبيلة، المرجع السابق، ص 137.

⁴ سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 82.

تباشر الأشغال فيه دون صدور مقرر قانوني، أو تحتجز العقار وتمنع المالك من استغلاله دون وجه حق، وقد نصت المادة 1 من القانون رقم 91-11 على أنه لا يجوز نزع الملكية إلا بقرار مععلن صراحة، وبعد تعويض عادل ومسبق، وهو ما يعني أن أي تصرف إداري قبل هذه المرحلة يعد باطلا ويعامل كغصب.¹

ويلجأ في مثل هذه الحالات إلى دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية، مع المطالبة في بعض الحالات بأمر بإخلاء الإدارة من العقار، أو إزالة الإنشاءات المقامة عليه، خاصة إذا لم يثبت وجود منفعة عامة حقيقية، أو كان العقار لا يزال في وضع قابل للإرجاع.²

ومن أبرز الآثار القانونية لهذا النوع من التعدي أن القضاء الإداري لا يكتفي بإثبات الضرر، بل يتعامل مع الإدارة كفاعل في اعتداء مادي يترتب عليه التزام كامل بجبر الضرر، سواء تمثل في فقدان الحياة أو انخفاض قيمة العقار أو منع الانتفاع به، مع اعتماد معايير دقيقة لتقدير قيمة التعويض، غالبا بالاستناد إلى الأسعار السائدة في السوق العقاري.³

ويتم تحميل الإدارة التعويض الكامل متى ثبت أن تدخلها كان ماديا وغير مؤسس على سند قانوني، بل اعتبر في أحد قراراته أن استغلال الإدارة لعقار خاص دون سند يرقى إلى تعد جسيم على حق دستوري، وهو حق الملكية، ويعامل قانونا كتصرف غير مشروع يستوجب الإزالة والتعويض، لأن مثل هذا التعدي لا يحتاج لإثبات نية الإدارة أو القصد، بل يكفي إثبات وقوع الفعل المادي الضار على عقار مملوك للغير، وأن الفاعل سلطة إدارية، مما يجعل الدعوى مقبولة دون اشتراط وجود قرار إداري رسمي.

وتختلف آثار هذا التعدي بحسب المرحلة التي بلغها المشروع، فإذا لم تباشر الأشغال بعد، يمكن للمحكمة أن تحكم بإرجاع العقار للمالك، أما إذا بدأت الأشغال، فإن القضاء غالبا ما يكتفي بالتعويض، إلا إذا ثبت أن المشروع غير ذي طابع عام حقيقي أو تم استغلال العقار لأغراض تجارية أو خاصة، فيجوز الحكم بإزالة المنشآت، لأن النوع من المسؤولية أوسع من المسؤولية الناتجة عن القرارات الإدارية، لأن نطاقه يشمل كل عمل مادي تم خارج الإطار المشروع، ويخضع للمبدأ العام القائل: لا ضرر ولا ضرار، وكل ضرر يجب أن يزال أو يعوض عنه.⁴

¹ المادة 1 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

² سعيد سعد دسوقي محمد، المرجع السابق، ص 113.

³ عبد الحميد كامل نبيلة، المرجع السابق، ص 149.

⁴ عمر ابراهيم عبد المجيد، المرجع السابق، ص 236.

كما أن التعويض يشمل غالبا التعويض المالي الكامل، وقد يتوسع ليشمل الأضرار المعنوية الناتجة عن فقدان السيطرة على العقار، أو تدهور قيمته السوقية، أو تعطيل مشروع استثماري كان المالك ينوي القيام به.

الخطمة

الخاتمة

تقوم القواعد القانونية على ضبط العلاقات وتنظيم الحقوق بطريقة تمنع التعدي وتحدد حدود كل تصرف، سواء كان فردياً أو صادراً عن جهة عامة، ولتحقيق هذه الغاية تعتمد المنظومة القانونية على مبادئ ثابتة، تحدد بموجبه الحقوق والالتزامات، وترسم من خلالها الضمانات القانونية التي تضمن الاستقرار ومنع التجاوز، ولا تبني هذه المنظومة على تقدير ظرفي، بل تستند إلى هيكلية دقيقة تتدرج فيها الأحكام وتصاغ فيها القواعد بشكل يوازن بين حرية التصرف وضرورة احترام النظام العام.

ويعد التعدي على الملكية العقارية الخاصة من أبرز المواضيع القانونية، بالنظر إلى ما يطرحه من مسائل دقيقة تتعلق بتحديد الحق وإثباته وحمايته، في مواجهة كل من ينكر وجوده أو يعرقل ممارسته، ويكمن الطابع القانوني الخاص لهذا النوع من التعدي في أنه لا يقتصر على مجرد خرق للقاعدة القانونية، بل يشكل في الغالب مساساً مباشراً بمركز قانوني عيني ثابت، ما يستدعي التدخل التشريعي والقضائي لضمان عدم الإضرار بمصالح صاحب الحق، ورد الاعتداء بالوسائل التي يقرها القانون.

وتبرز الإشكالية أكثر حينما يكون المعتدي جهة إدارية تستعمل صلاحياتها أو امتيازاتها خارج الحدود المرسومة لها قانوناً، سواء عن طريق قرارات تنظيمية أو فردية، أو عبر أفعال مادية لا تستند إلى أي سند مشروع، وهنا تظهر أهمية ضبط العلاقة بين السلطة التقديرية للإدارة ومبدأ المشروعية، إذ لا يكفي أن تكون الجهة المعتدية ممثلة للسلطة العامة، بل يجب أن تمارس صلاحياتها ضمن الإطار القانوني الذي يحكمها، وإلا أصبحت تصرفاتها قابلة للطعن والمساءلة، وموجبة للتعويض عند قيام الضرر.

وتتفاوت صور التعدي باختلاف الوسائل التي يمارس بها، فقد يكون عن طريق الاستيلاء غير المشروع أو التزوير أو الاستغلال دون وجه حق، وقد يتحقق بفعل القرار أو الفعل المادي، مما يجعل الحماية القانونية تتخذ أشكالاً متعددة بحسب طبيعة التعدي والجهة التي صدر عنها، ويقتضي ذلك أن تكون وسائل الحماية واضحة وفعالة، سواء تعلق الأمر بالدعوى المدنية، أو المتابعات الجزائية، أو الرقابة القضائية على الإدارة، بما يضمن تفعيل النصوص القانونية في واقع يزداد تعقيداً.

وتظهر النصوص القانونية الوطنية في هذا المجال سعياً لضمان التوازن بين المصالح المتقابلة، عبر تحديد دقيق للضمانات الممنوحة للمالك، سواء من حيث منع التعدي أو رفعه أو جبر

آثاره، دون أن يغفل المشرع في المقابل احترام مقتضيات المصلحة العامة، في حال تدخل الإدارة ضمن الحدود التي يسمح بها القانون، إلا أن فعالية هذه النصوص تبقى مرتبطة بمدى تفعيلها قضائياً، وتطبيقها بما يراعي الخصوصية الواقعية لكل حالة، ويمنع انحراف الجهات الفاعلة عن مقصد المشرع.

مكنتنا الدراسة من التوصل لمجموعة من النتائج والتوصيات كالآتي:

أ- النتائج:

- 1- يتمتع حق الملكية العقارية الخاصة بحماية قانونية مزدوجة، تشمل الحماية المدنية من خلال الدعاوى العينية والشخصية، والحماية الجزائية من خلال تجريم صور التعدي الجسيم.
- 2- يتخذ التعدي على الملكية العقارية الخاصة صوراً مادية وقانونية، قد تتمثل في الغصب أو البناء أو الغرس دون إذن، أو التزوير في المستندات العقارية، أو التحايل في التسجيل العقاري.
- 3- ميز المشرع الجزائي بين التعدي الصادر عن الأفراد والتعدي الصادر عن الإدارة، وأقر آليات قانونية مختلفة بحسب طبيعة الطرف المعتدي، مع خصوصية للمساءلة الإدارية والقضائية في مواجهة الإدارة.
- 4- تشمل دعاوى الحماية المدنية: دعوى الاستحقاق ودعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى الإزالة، وكل منها يخضع لشروط وإجراءات قانونية محددة.
- 5- شمل التجريم في قانون العقوبات عدة أفعال مثل التعدي على الملكية، والتزوير واستعمال المزور، والتعدي بالبناء أو الغرس على ملك الغير.
- 6- تخضع القرارات الإدارية التي تمس الملكية العقارية لرقابة القضاء الإداري من حيث المشروعية، ويمكن إلغاؤها أو وقف تنفيذها متى ثبتت مخالفتها للقانون.
- 7- في حال نزع الملكية بدون احترام الإجراءات القانونية أو دون تعويض، تتحمل الإدارة المسؤولية، ويمنح المالك الحق في التعويض الكامل، وقد يعاد العقار إذا لم تباشر فيه الأشغال.
- 8- يعد التعدي المادي من قبل الإدارة تصرفاً غير مشروع لا يغطيه القرار الإداري، ويقابل بدعوى تعويض، وقد يؤدي إلى إصدار أوامر قضائية بالإخلاء أو إعادة الحال إلى ما كان عليه.
- 9- ترتبط فعالية الحماية القانونية للملكية العقارية بوضوح النصوص، وتكامل الأطر المدنية والجزائية والإدارية، وتفعيلها من قبل القضاء المختص دون تأخير أو تردد.

10- تعد حماية الملكية العقارية الخاصة انعكاسا لسمو القاعدة القانونية، وتجسد توازنا بين حق الفرد في التملك وحق الإدارة في التصرف ضمن حدود القانون.

ب- التوصيات:

- 1- ضرورة مراجعة وتوحيد النصوص القانونية المتعلقة بحماية الملكية العقارية الخاصة، لتقليص التعارض بين النصوص العامة والخاصة، وتسهيل تكييف الأفعال قانونا، خصوصا في حالات التعدي المشترك بين الأفراد والإدارة.
- 2- تعزيز فعالية إجراءات الطعن في القرارات الإدارية ذات الأثر العقاري، من خلال تقليص آجال الفصل في دعاوى الإلغاء، وتوسيع نطاق تطبيق أوامر وقف التنفيذ لحماية الملكية من الأضرار الفورية.
- 3- إعادة النظر في الأحكام الإجرائية المنظمة لدعاوى الحيازة والاستحقاق، خاصة فيما يتعلق بإثبات وضع اليد والنية في الحيازة، بما يضمن حماية أكثر فعالية ضد الغصب والتعدي المادي.
- 4- تفعيل المراقبة القضائية على أعمال الإدارة المتعلقة بالعقار، وتوسيع صلاحيات القاضي الإداري في تقدير التعويض المناسب، وفرض الإرجاع الفعلي للعقار كلما أمكن ذلك.
- 5- التمييز بدقة في التطبيق القضائي بين التعدي المدني والتعدي الجزائي، لتجنب تداخل المتابعات، وتفعيل التجريم فقط في الحالات التي تتوافر فيها الأركان المنصوص عليها قانونا.
- 6- تدعيم الأجهزة المكلفة بتوثيق العقود وتسجيل العقارات، وتكثيف الرقابة الإدارية والجزائية على أعمال المحافظين العقاريين والموثقين وكل من له علاقة بالإثبات العقاري.
- 7- تنظيم دورات تكوين مستمر للقضاة والإداريين المكلفين بملفات العقار، خصوصا في مجال التعدي العقاري، لتوحيد الاجتهاد وتطوير أساليب الفهم والتكييف.
- 8- التأكيد على تفعيل العملي للجزاءات المدنية والجزائية، وردع حالات التعدي فعليا، لا من خلال الاكتفاء بالحكم بل بضمان تنفيذ الأحكام وتوفير الوسائل الإجرائية لذلك.
- 9- تشجيع اعتماد أنظمة رقمية حديثة في إدارة الأملاك العقارية، لضمان الشفافية وسرعة التحقق من الملكيات، والحد من حالات التزوير والتحايل في السجلات العقارية.
- 10- ضرورة تعديل بعض أحكام قانون نزع الملكية بما يضمن موازنة أوضح بين ضرورة المنفعة العامة وضمانات صاحب الملك، خاصة في ما يتعلق بآجال التعويض، ومراحل الإجراءات الإدارية.

المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا- القوانين والتشريعات

- 1- القرار رقم 217 ألف الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة، المتضمن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، باريس، 10 ديسمبر 1948.
- 2- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 82، المؤرخة في 30 ديسمبر 2020.
- 3- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 لسنة 1990.
- 4- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 لسنة 1990.
- 5- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 لسنة 1991.
- 6- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 لسنة 2008.
- 7- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 40 لسنة 2008.
- 8- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالأمر رقم 15-02 مؤرخ في 23 جويلية 2015، والقانون رقم 18-06 المؤرخ في 10 جوان 2018، ج.ر، العدد 34 لسنة 2018، والقانون رقم 19-10 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، ج ر عدد 77 لسنة 2019.
- 9- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49 لسنة 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-01 المؤرخ في 25 فيفري 2009، وبالقانون رقم 20-05 المؤرخ في 18 أبريل 2020، والقانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أبريل 2024، ج ر عدد 30 لسنة 2024.
- 10- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31 لسنة 2007.

ثانيا- الكتب

- 1- ابن منظور جمال الدين محمد مكرم، لسان العرب، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1988.
- 2- أحسن بوسقيعة، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، برنى للنشر، الجزائر، 2017.
- 3- أحمد عبد الوهاب الشرقاوي، معجم المصطلحات القانونية، أمواج للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، 2016.
- 4- إسحاق ابراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الاجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعي، الجزائر، 1993.
- 5- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون العقوبات، القسم العام، النظرية العامة للجريمة والعقوبة، جامعة بنها، مصر، 2009.
- 6- أنور سلطان، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1986.
- 7- بشير بلعيد، القضاء المستعجل في الأمور الإدارية، دار عمار قرني للنشر، باتنة، 1994.
- 8- جورج ش دراوي، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2017.
- 9- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، 1994.
- 10- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2013.
- 11- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، منشأة المعارف، مصر، 2009.
- 12- سعيد بوعلي، دنيا رشيد، شرح قانون العقوبات الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2008.
- 13- سهام براهيمي، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- 14- عاطف النقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن الفعل الشخصي، الخطأ والضرر، منشورات عويدات، بيروت، 1994.
- 15- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 16- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992.

- 17- عبد الحميد كامل نبيلة، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في نزاع الملكية، الاتجاه الحديث لمجلس الدولة في مصر وفرنسا، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993.
- 18- عبد الرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري والمقارن، الطبعة الثالثة، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017.
- 19- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد الثامن، دار النهضة العربية، مصر، 2001.
- 20- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الملكية العقارية، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2011.
- 21- عمر ابراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2012.
- 22- فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للنشر، الجزائر، 2018.
- 23- مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، بيروت، 2005.
- 24- محمد بن القاسم بن محمد بن بشار أبو بكر الأنباري، الزاهر في معاني كلمات الناس، الجزء 2، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1996.
- 25- محمد حسين صهنوري، المسؤولية المعمارية، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.
- 26- مصطفى أبو بكر، المسؤولية التقصيرية بين الخطأ والضرر في القانون المدني الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2015.
- 27- مصطفى مجدي هرجة، الحياة داخل وخارج دائرة التجريم، الدار الجامعية، بيروت، 2001.
- 28- مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، دار الكتاب الحديثة، الإسكندرية، 2000.
- 29- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح جرائم التخريب والإتلاف والحرق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995.
- 30- مهيمن قاسم بايز، حماية الملكية الخاصة في ضوء الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان- دراسة تحليلية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2013.
- 31- وليد محمد شيرة، معاني المصطلحات القانونية، دار السليمانية، الرياض، 2007.

ثالثا- الرسائل والمذكرات

- 1- عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائرية للأموال العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2000.
- 2- عيد سعد دسوقي محمد، حماية الملكية الخاصة بين القضائين الإداري والدستوري، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة أسيوط، مصر، 2013.
- 3- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010.

رابعا- المحاضرات

- 1- مكيد نعيمة، محاضرات في القانون المدني، لطلبة السنة الثانية ليسانس حقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي البليدة 2، 2022.
- 2- عبدو أحمد، محاضرات في القانون المدني، الجزء الثاني: النظرية العامة للإلتزام، المصادر غير الإرادية للإلتزام، الفعل المستحق للتعويض، المسؤولية التقصيرية، الإثراء بلا سبب، القانون، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي البليدة 2، 2022.

الفهرس

الفهرس

	الإهداء
	التشكرات
5-1	مقدمة
6	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتعدي على الملكية العقارية الخاصة
7	تمهيد
8	المبحث الأول: مفهوم التعدي على الملكية العقارية
8	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة
8	الفرع الأول: التعريف للملكية العقارية الخاصة
15	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة
18	الفرع الثالث: أنواع الملكية العقارية الخاصة ومصادر اكتسابها
28	المطلب الثاني: تعريف التعدي على الملكية العقارية وخصائصه
28	الفرع الأول: تعريف التعدي على الملكية العقارية
30	الفرع الثاني: خصائص التعدي على الملكية العقارية
32	المبحث الثاني: تجريم التعدي على الملكية العقارية الخاصة
33	المطلب الأول: أركان جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
33	الفرع الأول: الركن القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
35	الفرع الثاني: الركن المادي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
36	الفرع الثالث: الركن المعنوي لجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة
37	المطلب الثاني: صور التعدي على الملكية العقارية الخاصة
38	الفرع الأول: التعدي المادي
42	الفرع الثاني: التعدي القانوني أو الشكلي
46	الفصل الثاني: آليات الحماية من التعدي على الملكية العقارية في التشريع الجزائري
47	تمهيد

48	المبحث الأول: آليات حماية الملكية العقارية الخاصة من تعدي الأفراد
48	المطلب الأول: الدعاوى المدنية لحماية الملكية العقارية الخاصة من تعدي الأفراد
49	الفرع الأول: دعوى الاستحقاق العقارية (دعوى الملكية)
50	الفرع الثاني: دعوى استرداد الحيابة
51	الفرع الثالث: دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأشغال
53	الفرع الرابع: دعوى الإزالة وإعادة الحال إلى ما كان عليه
55	المطلب الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة من تعدي الأفراد
56	الفرع الأول: الحماية الجزائية من جريمة انتزاع العقار من الحيابة
58	الفرع الثاني: الحماية الجزائية من جريمة التعدي على حرمة الملكية العقارية
60	الفرع الثالث: الحماية الجزائية من جريمة التزوير واستعمال المزور في التصرفات العقارية
62	الفرع الرابع: الحماية الجزائية من جريمة التعدي بالبناء أو الغرس على ملك الغير
64	المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية الخاصة من تعدي الإدارة
64	المطلب الأول: الرقابة على قرارات الإدارة المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة
65	الفرع الأول: الرقابة القضائية على القرارات الإدارية المنطوية على تعدي عقاري
66	الفرع الثاني: رقابة المشروعية في قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة
68	الفرع الثالث: رقابة القضاء الاستعجالي على الأوامر الإدارية المستعجلة المتعلقة بالعقار
69	المطلب الثاني: المسؤولية القانونية للإدارة عن التعدي على الملكية العقارية الخاصة
70	الفرع الأول: المسؤولية الإدارية عن القرارات غير المشروعة التي تمس بالملكية العقارية
71	الفرع الثاني: المسؤولية عن نزع الملكية بدون تعويض أو خارج إطار القانون
73	الفرع الثالث: التعويض عن التعدي المادي الصادر عن الإدارة
76	الخاتمة
80	المراجع
85	الفهرس
88	الملخص

ملخص مذكرة الماستر

يعتبر التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مسألة قانونية بالغة الأهمية، تتعلق بكيفية حماية حق عيني أصيل من مختلف صور المساس غير المشروع به، سواء من قبل الأفراد أو من قبل الإدارة، ويظهر التنظيم القانوني المعتمد أن الحماية لا تتوقف عند مجرد الاعتراف بالحق، بل تمتد إلى وضع آليات متعددة لضمان استقراره، تشمل الدعاوى المدنية بمختلف صورها، والمتابعات الجزائية في حال تحقق الجريمة، فضلا عن الرقابة القضائية على تصرفات الإدارة، سواء تعلق الأمر بقرارات مشوبة بعدم المشروعية أو أفعال مادية تمس بالحيازة والملكية دون سند قانوني، ويبرز هذا التعدد في سبل الحماية حرص المشرع على تحقيق التوازن بين الحفاظ على الحقوق الفردية وفرض احترام القواعد القانونية المنظمة للتصرف في العقارات، بما يضمن أمنا عقاريا فعليا يحول دون التطاول على الملكية أو التلاعب بمكانتها القانونية.

الكلمات المفتاحية:

التعدي العقاري، الملكية العقارية الخاصة، دعوى الاستحقاق، التسجيل العقاري، حماية الملكية العقارية.

Abstract of Master's Thesis

The infringement of private real property in Algerian legislation is a legal issue of considerable importance, concerning the protection of a fundamental real right against various forms of unlawful interference, whether committed by individuals or by administrative authorities. The legal framework in force demonstrates that protection goes beyond the mere recognition of the right, extending to the establishment of multiple mechanisms aimed at ensuring its stability. These include various forms of civil actions, criminal proceedings in cases where a crime is established, as well as judicial oversight of administrative conduct, whether involving unlawful decisions or material acts affecting possession or ownership without legal justification. This diversity of protective measures reflects the legislator's concern to maintain a balance between safeguarding individual rights and ensuring compliance with the legal rules governing real estate transactions, thereby securing real legal certainty that prevents encroachments on ownership or manipulation of its legal status.

Keywords:

Real estate infringement, private property ownership, action for ownership, land registration, property protection.