

الفرع الأول: دعوى استحقاق الملكية

تعتبر دعوى الاستحقاق من أهم الدعاوى القضائية كون أن محلها ينصب على أخطر الحقوق وهو الملكية العقارية الخاصة، لذلك وجب على المدعي أن يثبت ملكيته. بحيث لا يشكل ذلك الإثبات الأداة التي يعتمد عليها القاضي في إصداره حكمه، بل يبنى أيضا على قبول الدعوى أو رفضها وهذا ما يعطيها أهمية مميزة، وتجعله عبئا ثقيلا ومسألة شاقة خاصة مع عدم اكتمال عملية المسح العقاري وتسليم الدفاتر العقارية في كثير من المناطق. وإذا استطاع المدعي إثبات ملكيته في هذه الدعوى، وجب على القاضي أن يحكم له باستحقاق ملكية العقار، وباسترداد العقار في الوقت نفسه.

دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بإثبات ملكية عقار تحت يد الغير، وهي بذلك تقوم لحماية حق الملكية فقط، وتخضع للقواعد العامة حيث ينعقد الاختصاص فيها للمحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، بحكم أنها دعوى عينية ينظر فيها القسم العقاري التابع لمحكمة موطن العقار.

ترفع هذه الأخيرة بواسطة عريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بأمانة ضبط المحكمة المختصة حسب المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يجب أن تحتوي العريضة على البيانات الشكلية المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تتميز دعوى الاستحقاق عن سائر الدعاوى الأخرى سواء كانت عينية أو شخصية بعدم سقوطها بالتقادم لذلك فمهما طال الزمن فإن الحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط أبدا بالتقادم. وباعتبار أن حق الملكية حق دائم فهو لا يسقط أبدا عن المالك لذلك يستطيع رفع دعوى الاستحقاق في أي وقت يشاء فليس لها أجل محدد تزول بانقضائه ولا تتقادم، على غرار الحقوق العينية الأخرى التي تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة كحق الارتفاق في المادة رقم 879 من القانون المدني، وحق الانتفاع في المادة 852 من القانون المدني.

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض في الملكية

تعتبر دعوى منع التعرض من أهم دعاوى الحيازة، فهي دعوى الحيازة الرئيسية لأنها ترفع في كل صور التعرض الموجهة للحيازة.

البند الأول: تعريف دعوى منع التعرض

تعرف دعوى منع التعرض على أنها الدعوى التي يرفعها حائز العقار ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض ويتحقق فعل التعرض للملكية إذا كان العقار في حيازة المالك، أما إذا قام شخص آخر ينازعه فيه، في هذه الحالة يجوز للمالك أن يرفع دعوى منع التعرض للملكية لدفع تعرض الشخص له الذي منعه من ممارسة سلطاته المخولة له قانونا المتمثلة في حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكيته الخاصة.

البند الثاني: أطراف دعوى منع التعرض

1- المدعي: وهو الشخص المالك للعقار والذي يجب عليه أن يثبت ملكيته بسند رسمي مشهر، وإثبات حدوث التعرض له بكل عمل مادي أو تصرف قانوني لملكته إما بطريق مباشر أو غير مباشر لمنعه من ممارسة سلطاته.

2- المدعى عليه: وهو الشخص الذي يتعرض للمالك في ملكيته وهو عادة ما يكون الحائز والتعرض قد يكون ماديا كدخول المدعى عليه في عقار يملكه المالك من غير إذنه، وقد يكون قانونيا ناتجا عن إجراء قانوني ضد المالك ينكر من خلاله صفة المالك.

البند الثالث: طرق إثبات دعوى منع التعرض

في بعض الأحيان قد يقع التعرض للمالك على عقار اكتسبه بالتقادم أو اكتسبه مورثه بذات الطريق فلا يكون له دليل على ملكيته للعقار لذلك يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية، لمنع تعرض خصمه له وبذلك يتحمل عبء إثبات توافر شروط كسب الملكية بالتقادم، فإذا توافرت قضي بتثبيت ملكية العقار، ومنع التعرض فيه.

أما إذا كان للمالك دليل كعقد مسجل صادر من المالك السابق أو حكم مشهر، فهنا لا يلجأ لدعوى تثبيت الملكية وإنما لدعوى منع التعرض مكتفيا بثبوت ملكيته بالعقد أو الحكم المشهر أو غيرها من سندات إثبات.

البند الرابع: إجراءات رفع دعوى منع التعرض

تخضع دعوى منع التعرض للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويختص القاضي العقاري في النظر إلى هذه الدعوى، وترفع هذه الدعوى بعريضة يحتوى مضمونها على عرض موجز لوقائع الدعوى يثبت فيها المدعي وقوع التعرض لملكه جازع عمل مادي أو إجراء قانوني، وفيها يفصل القاضي بحكم غير قطعي بحكم تهديدي أو تحضييري لكن إذا أثبت المدعي تعرض ملكيته للأعمال المادية من قبل المدعى عليه والتي تمنعه من ممارسة سلطاته الثلاث على ملكيته بدون أن ينكر المدعى عليه ذلك، فيمكن للقاضي حسم النزاع بحكم يتضمن منع التعرض عن طريق إزالة الأعمال المادية التي قام بها المدعى عليه أو بالتعويض.

الفرع الثالث: الدعوى الاستعجالية

أو ما يسمى بدعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية، وهي الدعوى التي يرفعها المالك ضد كل شخص شرع في القيام بأعمال جديدة من شأنها حرمانه من ملكيته فهي تعتبر تهديد للملكية، ومن شروطها ثبوت واقعة الشروع في الأعمال الجديدة وعدم انتهائها، وقيام مصلحة حالة ومستعجلة وقائمة.

تعتبر المحكمة المختصة في الدعوى الاستعجالية الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير التحفظي، وينعقد الاختصاص للقاضي الاستعجالي للفصل فيه وذلك مواجهة لحالة الاستعجال بوقف هذه الأعمال الجديدة ويجوز للقاضي أن يأمر المدعي بتقديم كفالة مناسبة كضمان للمدعى عليه في حالة ما إذا حكم على المدعي بالتعويض لإصلاح الضرر، عدت الكفالة ضمانا لهذا التعويض.

المطلب الثاني: الدعوى الإدارية ودورها في حماية الملكية العقارية

الفرع الأول: مفهوم الدعوى الإدارية

أو ما يسمى بالمنازعة الإدارية وهي الوسيلة القانونية التي يكفلها المشرع للأشخاص في سبيل حماية حقوقهم عن طريق اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة، كما يكفلها للإدارة عند مخالفة الأفراد لقراراتها الإدارية. وتختص المحاكم الإدارية حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالفصل في المنازعات الإدارية في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، كما

تختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الهيئات السابقة، وكذا دعاوى القضاء الكامل والقضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة وهذا من الناحية النوعية، أما من الناحية الإقليمية فيحدد اختصاصها طبقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية.

الفرع الثاني: حماية الملكية العقارية الخاصة من الإدارة

في بعض الحالات تقوم الهيئات الإدارية بالتعدي على أملاك عقارية مملوكة للخواص بدون سند قانوني أو أي حق، أو إصدار قرار إداري متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، فهنا يمكن للمتضرر رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية يطالب فيها بإلغاء هذا القرار بشرط أن تكون عريضته موقعة من طرف محامي.

وبهذا سنتطرق إلى مختلف إجراءات رفع الدعوى الإدارية والمتمثلة فيما يلي:

1-محتوى العريضة الافتتاحية: يجب أن تحتوي العريضة الافتتاحية الإدارية تحت طائلة عدم قبولها على البيانات الشكلية المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإذا ما جاء قرار نزع الملكية تعسفياً في حق المتضرر فيجوز له أن يلتمس إلغاء هذا القرار في حالة وجود انحراف في السلطة.

أما إذا تم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بموافقة المالك غير أن مبلغ التعويض لم يكن منصفاً، فيجوز لهذا الأخير رفع دعوى للمطالبة بإعادة النظر في تقييم هذا التعويض عن طريق تعيين خبير مختص.

2-شهر العريضة الافتتاحية: حسب المادة 3/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب على المدعي إشهار عريضته الافتتاحية في حالة ما إذا رفع دعوى إلغاء قرار إداري وإلا لن تقبل شكلاً، باستثناء إذا كانت دعوى تعويض فهي لا تخضع لإجراء الشهر.

3-إرفاق القرار الإداري المطعون: عند تسليم الإدارة المعني القرار الإداري المطعون فيه فيجب إرفاقه مع العريضة، أما في حالة امتناع الإدارة عن تسليمه فإن القاضي يأمر الإدارة بتقديم هذا القرار الإداري في أول جلسة، وهذا ما جاءت به المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يجوز وقف تنفيذ القرار الإداري إذا وجد نص قانوني يقضي بذلك، أو أمرت المحكمة الإدارية بذلك بناءً على طلب من المدعي، ولا يتم وقف التنفيذ إلا بموجب عريضة مستقلة بشرط أن يكون الطلب متزامناً مع دعوى الموضوع أو في حالة التظلم الإداري المسبق.

الفرع الثالث: وسائل الإثبات في الدعوى الإدارية

يقصد بالإثبات إقامة دليل على وجود واقعة ما أو حقيقة قيام حق، فلا يحصل الشخص على حق ادعى به أمام القضاء إلا إذا أقام الدليل على وجوده، أو أقام خصمه أدلة تنفي وجود ذلك الحق، وهنا يمكن للقاضي الإداري أن يلجأ إلى مجموعة من الوسائل العامة للإثبات في الدعوى الإدارية، وتتمثل هذه الوسائل في:

- الإثبات بالكتابة وهو شرط أساسي في الإثبات، ففي حالة رفع صاحب العقار المنزوع دعوى ضد الإدارة فعليه تقديم عقد رسمي أو سند عرفي يثبت ملكيته.

- أما ثاني وسيلة والتي تعتبر من الإجراءات التحقيقية التي يلجأ إليها القاضي الإداري لإقامة الإثبات وهي شهادة الشهود، فإذا حاز المدعي عقارا عن طريق التقادم المكسب ولم يملك سند رسمي يثبت ذلك، فللقاضي أن يطلب سماع الشهود الذين يشتون حيازته.

- وآخر وسيلة وهي الخبرة وهي عبارة عن استشارة فنية تقوم بها المحكمة للحصول على معلومات ضرورية عن طريق أهل الاختصاص، ففي حالة وجود خلاف حول مبلغ تعويض الضرر وجب تعيين خبير ليقدره، وذلك بإخطار الخصوم فيها باليوم، والساعة، ومكان إجرائها بواسطة محضر قضائي، وبعد التقدير يودع تقرير دقيقا بأمانة ضبط المحكمة الإدارية.