

## دور القضاء العادي في تكريس الحماية القانونية للملكية العقارية

## The role of the ordinary justice in installing the legal protection of the estate

تاريخ الإرسال: 2022/ 03 / 31 تاريخ القبول: 2022/ 09 / 01 تاريخ النشر: 2022 / 09 / 18

عز الدين بوعبيد<sup>1</sup> الهادي سليمي<sup>2</sup>

1 جامعة ابن خلدون، تيارت، مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي، الجزائر

Email : [azzedine.bouabid@univ\\_tiaret.dz](mailto:azzedine.bouabid@univ_tiaret.dz)2 جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، Email : [zohour.enrjs.81@gmail.com](mailto:zohour.enrjs.81@gmail.com)

## الملخص:

يعد القضاء الجهة المختصة في حماية الحقوق التي خصها المشرع بحماية قانونية و من بينها حق الملكية العقارية الخاصة، وعلى هذا الاساس كان الهدف من هذه الورقة البحثية هو تسليط الضوء على أحد أهم الاطر والاليات القانونية التي أقرها القانون في مجال تدخل القضاء لحماية الملكية وهي الية القضاء المدني والقضاء الجزائي، ومن بين النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة هو ان تدخل القضاء لحماية الملكية الخاصة بمختلف اختصاصاته النوعية هو ضمانه حقيقية في مواجهة مختلف الاعتداءات ايا كانت طبيعتها ومصدرها، غير ان هذه الحماية تبقى قاصرة مالم يتم تفعيل فحوى النصوص القانونية الرادعة للمعتدي.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية؛ الحماية القضائية؛ القضاء المدني؛ القضاء الجزائي؛ الضمانات

المؤلف المرسل: عز الدين بوعبيد، Email : [azzedine.bouabid@univ\\_tiaret.dz](mailto:azzedine.bouabid@univ_tiaret.dz)

## Abstract:

The justice is the competent part in protecting the rights provided by the Legislator such as the right for the estate. Thus, this paper aims at shedding light on one of the most important frames and legal mechanisms provided by the law in the field of the legal intervention to protect the property which is the mechanism of the civil and penal justice. Findings show that the intervention of the justice for the protection of the particular property with is different qualitative specialties is a real guarantee in facing the various violations regardless their nature and source. However, this protection is lacking as long as the content of the texts that punish the violators is not activated.

**Key words:** Estate; legal protection; civil justice; penal justice-guarantees

## مقدمة:

وعلى غرار تشريعات العالم اعترف المشرع الجزائري بوجود الملكية العقارية الخاصة وأجاز للمالك التمتع والتصرف في عقاره كما يشاء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة؛ لأن حق الملكية ليس حقاً مطلقاً بل أنه مرتبط بمجموعة من القيود المفروضة لأجل المنفعة العامة أو الخاصة. وبالرغم من تقييد التشريعات لحق الملكية إلا أنها لم تبج المساس به بغير وجه حق سواء من طرف الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية فكرست لهذا المبدأ ضمانات دستورية وقانونية عديدة تشرف على تطبيقها السلطة القضائية، ومن هذا المنطلق كان لبد من تسليط الضوء على موضوع الحماية القضائية للملكية العقارية لما له من أهمية كبرى سواء على المستوى النظري أو العملي، وهذا على اعتبار أن الموضوع شديد الصلة بالعقار هذا الأخير الذي أصبح اليوم يمثل أساس استقرار الشعوب، فهو يشكل ثروة الأمم ، وواحداً من أهم الأسس التي تبنى



علميا الأنظمة سياستها، بل أن مسألة العقار وطريقة حمايته تعد مسألة حيوية تتحكم إلى حد بعيد في تطور المجتمعات، وتؤثر أساسا على مستقبلها، ولما كان العقار بهذه الأهمية، كان من الضروري أن تتناول التشريعات الوطنية والدولية بالتنظيم وأن توفر له الحماية الكافية سواء كان ملكا عاما أو خاصا، وان تتابع بالتنظيم والحماية حركة ملكيته والحقوق الواردة عليه وأن توجد الدول القضاء المتخصص في المنازعات العقارية خاصة تلك المترتبة عن التعدي على الملكية العقارية

كما تبرز أهمية الموضوع أيضا من حيث ان الحماية القضائية من أهم المواضيع القانونية الشديدة الصلة باحد اهم السلطات الا وهي السلطة القضائية، والتي تمثل شكل هام من اشكال السيادة في الدولة .

وعن أهداف الدراسة فهي:

- تحديد معالم الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.
  - تسليط الضوء على أبرز نماذج الحماية القضائية.
  - تقييم مدى فاعلية الآليات القضائية في تحقيق الحماية المستهدفة.
  - وفي الاطار يمكن طرح الاشكالية الاتية:
- ما مدى نجاعة الآليات القضائية في تحقيق الحماية اللازمة للملكية العقارية الخاصة في مختلف أنظمة الرقابة القضائية .

وللوصول الى الأهداف المتوخاة من خلال دراسة هذا الموضوع تم الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي، وهذا من خلال تحديد مجال تدخل القضاء العادي في إطار حماية الملكية العقارية الخاصة، أما المنهج التحليلي فقد تم الاعتماد عليه لتحليل جملة النصوص القانونية والاجرائية المقررة في هذا المجال.

للإجابة عن الاشكالية المطروحة قمنا بتقسيم الورقة البحثية الى محورين، الاول تضمن مجال تدخل القضاء المدني لحماية الملكية، والثاني جاء لابرار مجال تدخل القضاء الجزائي لحماية الملكية.

## 2. مجال تدخل القضاء المدني لحماية الملكية ( دعاوى الملكية):

لقد قرر القانون في حالة وقوع اعتداء على حق الملكية، وسائل تحمي هذا الحق، وتظهر هذه الحماية في صورة دعاوى قضائية تضمن استقرار الحقوق وتدراً كل عمل من شأنه أن يعيق المالك في الانتفاع بملكه والتمتع بالسلطات التي خولها له القانون، وهذا من خلال وانتهاج وسائل الدفاع القضائية لرد هذا الاعتداء في حدود القانون، عن طريق دعاوى الملكية (كدعوى الاستحقاق، ودعوى وقف التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة).

### 1.2 دعوى الاستحقاق:

إن الحق مهما كانت طبيعته لا يكون له وجود قانوني، ما لم تكن هناك وسيلة قانونية تحميه، فالحق المجرد إذن من دعوى قضائية يكون له الوجود المادي دون الوجود القانوني ولما كانت دعوى الاستحقاق هي أهم الدعاوى وأكثرها انتشاراً في الواقع العملي، لذلك سوف نقوم بتعريفها وتوضيحها.

- تعرف دعوى الاستحقاق بأنها: الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولاً والتي تكون تحت يد الغير بعدما انتزعتها عنوة أو خلسة وترفع في حالة وجود منازع للمالك في ملكيتها، فيقيم دعوى أمام القضاء تسمى دعوى الاستحقاق مطالباً فيها بتثبيت ملكيتها على العقار محل المطالبة القضائية. فدعوى الاستحقاق إذن هي الدعوى التي يرفعها من يطالب باسترداد شيء يدعي ملكيتها من شخص آخر يحوز هذا الشيء بغير موافقة مدعي الملكية. أما إذا رفع المالك دعوى الاستحقاق فإن إثباتها لا يكون إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية كما توجبه أحكام المادة 29 من قانون التوجيه العقاري يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري (لعشاش ، 2014 ، ص 224).

إن دعاوى الملكية لا تسقط أبداً، لذلك يستطيع المالك رفع دعوى الاستحقاق في أي وقت يشاء، فليس لهذه الدعوى أجل محدد تزول بانقضائه، رغم أن الحقوق العينية الأخرى تزول لعدم الاستعمال لمدة معينة كحق الارتفاق "المادة 879 من القانون المدني"،



وحق الانتفاع "المادة 852 من القانون المدني"، ومن ثمة لا تسقط دعوى الاستحقاق بالتقادم، فمهما طالّت المدة التي يخرج فيها الشيء من حيازة مالكه، فإنه لا يفقد ملكيته بعدم الاستعمال، إذا ما رفع المالك دعوى الاستحقاق فإن إثباتها لا يكون إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، كما توجبه أحكام المادة 29 من قانون التوجيه العقاري (قانون التوجيه العقاري رقم 90-25).

-إن أشق مسألة في دعوى الاستحقاق هي مسألة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة، ذلك لأن مسألة إثبات الحق تتصل بمدى قبول أو رفض الدعوى والتي يقع عبئها على عاتق المدعي، ووجه المشقة في هذه المسألة هو أن الملكية حق شامل جامع مانع كما سبق القول، وهو نافذ اتجاه الناس كافة، ولا يعرف القانون سندا يثبت الملكية إثباتا مباشرا حاسما على هذا النحو إلا عن طريق السجل العيني، فمجرد تسجيل العقار باسم شخص معين في هذا السجل دليل قاطع على ملكية هذا الشخص للعقار بالنسبة إلى الكافة. وتختلف وسائل إثبات حق الملكية العقارية الخاصة بحسب نظام الشهر العقاري المتبع، فالإثبات في نظام الشهر الشخصي هو أسهل مما هو عليه في نظام الشهر العيني،

## 2.2. دعوى وقف الأعمال الجديدة

لصاحب حق الملكية الذي يرى دون أي شك أن ملكيته مهددة من قبل الغير، جراء قيام الغير بأعمال أن يرفع دعوى أمام القضاء لوقف هذه الأعمال، فتقام هذه الدعوى لا لإزالة تعرض أي وحال واقع على عقاره وإنما لوقف أعمال شرع فيها، في عقار مجاور وملكا لغيره أو معتقدا، نظرا لأسباب معقولة بأن الاستمرار في هذه الأعمال وانجازها سيؤدي إلى تعرض حال وفعلي لملكته، فالغرض إذن من هذه الدعوى هو التوقي من تعرض مستقبلي أكيد ووشيك الحدوث، الأمر الذي يتحقق للمدعي فيها مصلحة أكيدة وحالة في الحصول على الحكم يوقف الأعمال التي تؤدي في حال متابعتها إلى وقوع التعرض نهائيا فقد نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 821 من القانون المدني على ما يلي: يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن

تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر من خلال هذه المادة نستخلص أن المشرع الجزائري قد أفرد نصا خاصا لدعوى وقف الأعمال الجديدة، شأنه في ذلك شأن المشرع الفرنسي والمشرع المصري اللذان فرقا بين هذه الدعوى ودعوى منع التعرض، عكس المشرع اللبناني الذي اعتبرها صورة من صور دعوى منع التعرض نظرا لاتحاد هاتين الدعويتين في شروطهما الأساسية ومجالهما العملي، ومن صورها أن تبدأ أعمال من جانب المدعى عليه في عقاره هو لو تمت لأصبحت تعرضا للملكية المدعي، كالبناء الذي من شأنه حجب النور على صاحب الملك فالمطلوب في هذه الدعوى هو منع اعتداء مستقبل، أي لا يقصد من الدعوى منع تعرض حاصل وإنما درء حصوله في المستقبل (حمدي باشا عمر، 2001، ص122).

### 3.2 دعوى منع التعرض

يتحقق فعل التعرض للملكية، إذا كان العقار في حيازة المالك، ولكن قام شخص من الغير بِنزاعه فيه، مما يتحقق به التعرض له، في هذه الحالة يجوز للمالك أن يرفع دعوى منع التعرض للملكية لدرء تعرض الشخص له الذي منعه من ممارسة سلطاته المخولة له قانونا من استعمال، استغلال وتصرف (لعشاش 2014، ص 224).

دعوى منع التعرض هي دعوى الحيازة الرئيسية أو كما يطلق عليها دعوى الحيازة المثلى، ذلك أنها تحمي الحيازة في ذاتها، وهي دعوى موضوعية بحثة بطبيعتها وتستمد دعوى منع التعرض أساسها القانوني من المادة 820 والتي تنص على من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض.

وكأي دعوى فإن دعوى منع التعرض تتطلب أطرافا لرفعها ولها أحكام متعلقة باختصاصها وبإجراءاتها ويرجع الاختصاص الإقليمي في دعوى منع التعرض إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، أما الاختصاص النوعي في دعوى منع التعرض فإنه يعود أساسا للقسم العقاري إلا أنه إذا تمّ جدولة قضية دعوى منع التعرض أمام قسم غير القسم المعني بالنظر فيها، فإنّ الملف يحال إلى القسم المختص عن

طريق أمانة الضبط، بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا، لأن الاختصاص النوعي من النظام العام.

ويمكن أن يقع التعرض بطريقتين نتناولهما في الفرعين التاليين:

#### - التعرض المادي.

ويكون ذلك عن طريق الاعتداء المادي على العقار المملوك للمدعي من طرف المدعى عليه، مع التمسك بحق معارض لحق الملكية، فيتم هذا الفعل المادي القائم على الاعتداء على العقار المملوك للمدعي، ويمكن أن يقوم التعرض في الاعتداء على الملكية جزئيا، كالمرور في أرض المدعي، أو إنشاء في جزء منها حق ارتفاق أو تغيير في الحدود أو كليا، كإقامة بناء على أرض الغير أو تسييجها أو البدء في حرقها، فهو يحصل بأن يتم هذه الأفعال المادية تعديل لواقع سابق دون رضا المدعي فلا يعت بر تسليم العقار المتنازع عليه تنفيذا لحكم ضد المدعي تعرضا له، وإنما هو تنفيذ لحكم حائز لقوة الشيء المقضي به، والذي يستوجب تنفيذه. ولا يشترط أن يكون التعرض المادي قد ألحق ضررا بالمدعي، كما أنه لا يمكن أن يعت بر كل عمل مادي ألحق ضررا بالعقار المملوك للمدعي تعرضا لحق الملكية (رشيد كابوية، 2021، ص 526).

#### - التعرض القانوني.

يكون التعرض ماديا في كل الأحوال وإنما يمكن أن يقع على شكل إجراء أو عمل قانوني ينطوي على ادعاء حق معارض لحق الملكية المملوك للمدعي، سواء كان هذا العمل قضائيا أم غير قضائي، كإقامة دعوى الاستحقاق) الملكية (أو إبداء المدعى عليه بعض الطلبات ضد المدعي في دعوى أخرى قائمة بينهم والتي تتضمن الانتقاص أو الحرمان الكلي للمدعي من حق الملكية، أو توجيه إنذار إلى المالك بإخلاء العقار أو إزالة ما أحدثه فيه من تغيير، أو إنذار إلى المستأجر بالامتناع عن دفع بدل الإيجار إلى المؤجر وإعطائها لراسل الإنذار، وهو المدعى عليه في هذه الدعوى.

### 3. مجال تدخل القضاء الجزائي لحماية الملكية :

منح المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للنيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية باعتبارها ممثلة الحق العام لكف رغم ذلك لا يمكن تحريكها لوجود قيود تمنع النيابة العامة من ذلك أو تقرر هذه الأخيرة عدم تحريكها (باشا).

#### 1.3 جريمة التعدي على الملكية العقارية :

الأصل أن كل مساس بحق الملكية يخول صاحبه حق اللجوء إلى جهات القضاء المدنية لدرء الاعتداء والحكم بالتعويض إذ اقتضى الأمر ذلك، لكن واستثناء من هذا الأصل قرر المشرع الجزائري منح حماية الملكية العقارية إلى القضاء الجزائي، والغرض من تقرير هذه الحماية هو الحفاظ على الملكية العقارية الخاصة من أي اعتداء أو إتلاف أو تخريب بالنص على عقوبات جزائية تردع كل مخالف. من خلال دراسة التشريعات العقابية الجزائرية، يتضح أن المشرع الجزائري حصر مفهوم التعدي على الملكية العقارية الخاصة في جريمة واحدة ورد النص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات حيث يشترط أن يتوافر في الفعل جملة من العناصر لقيام الجريمة ونظر لعدم وجود نظرة موحدة لمحتوى المادة من طرف القضاة لجأت المحكمة العليا إلى توضيح معناها ليعتبر موقفها لاحقا مرجعا عند المتابعة القضائية (كابوية رشيد، 2021).

يقف الدارس لموضوع الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة أن جاء تجريم التعدي على الملكية العقارية ورد النص عليه في القسم الخامس من قانون العقوبات الجزائري، وقد شمل هذا القسم مادة وحيدة، ألا وهي المادة 386، والتي بعد تحيين الغرامة المقررة ليا طبقا للمادة 467 مكرر التي جاء بها القانون رقم: 23/06 المؤرخ في 2006/12/20، المعدل والمتمم لقانون العقوبات، يمكننا سردها ذكرها كما يلي: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دينار جزائري، كل من أنتزع عقارا مملوكا لمغير 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 تكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.000 إلى 100.000 دينار جزائري.

### 2.3 تحريك الدعوى العمومية :

تعرف الدعوى بأنها وسيلة قانونية تخول للشخص حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحماية حقه من الاعتداء الذي وقع عليه. وهي الوسيلة القانونية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات غير المشروعة، فهي ترمي إلى توقيع الجزاء الجنائي وتهدف إلى وضع حد للاضطراب الذي يلحق بالمجتمع من جراء اقرار الجريمة، فغايتها الرئيسية هي المطالبة بتوقيع العقاب وتحقيق الردع العام والخاص وتتميز الدعوى العمومية بطبيعتها العامة لأن النيابة العامة تملك سلطة المتابعة، واتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة لذا فهي تنوب المجتمع قانونا في مجال قانون العقوبات (عثماني، جوان 2017، ص 1140).

يتم تحريك الدعوى العمومية في جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة من طرف الشخص المتضرر هذا ما يتضح من نص المادة الأولى مكرر الفقرة الثانية من الأمر رقم 66-155 المتضمن ما يلي: كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك الدعوى طبقا لمشروط المحددة في هذا القانون. كما يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف الشخص المضرور بموجب ادعاء مدني عن طريق شكوى يتقدم بها أمام قاضي التحقيق.

وتتحرك الدعوى العمومية باتخاذ الإجراءات المناسبة من أجل تقديم الأطراف أمام المهمة القضائية المختصة ويعتبر ذلك من إجراءات المتابعة بما فيها البدء بالتحريات وضبط الوقائع ثم نسب تلك الوقائع إلى شخص معلوم أو مجهول. وكقاعدة عامة النيابة العامة بوصفها ممثلة المجتمع هي السلطة المؤهلة قانونا والمخولة لممارسة هذه الصلاحية بالنسبة لكافة الجرائم، بما فيها تلك المتعلقة بالعقارات (باشا).

أما مباشرة الدعوى العمومية فيقصد بها جميع الإجراءات المتخذة منذ الانتهاء من توجيه التهمة للفاعل إلى غاية صدور الحكم، مروراً بكافة المراحل بما فيها إحالة الملف على الجهات القضائية الفاصلة في موضوع الدعوى وتقديم الطلبات وسير الجلسات والطعون المقدسة (عثماني، جوان 2017، ص 1142).

## 2. 3. تدخل النيابة العامة في الجرائم العقارية.

تتمتع النيابة العامة بتقدير الملائمة الذي يخولها سلطة التدخل متى استدعت الضرورة ذلك خشية تأزم الوضع واستحالة جبره في المستقبل، ونظرا لانفرادها بصلاحيات التدخل لحفظ النظام العام ومعالجة الحالات الطارئة التي تتطلب الحسم العاجل لعدم إمكانية تدارك الوضع لاحقا إذا ما تفاقم، ونتج عنه أضرار جسيمة فهي تتدخل إلى جانب السلطة الإدارية الممثلة في الوالي من أجل استعادة الملكية الوطنية المغتصبة .

### أولا: دور النيابة العامة في جرائم التعدي على الملكية العقارية الخاصة

رغم السلطات الممنوحة للنيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية بمجرد ارتكاب جريمة التعدي على الملكية العقارية دون أن تتقيد في ذلك بشكوى من الطرف المتضرر، إلا أن الدور الرئيسي لها والذي يميزها عن قضاء الموضوع هو تدخلها لحفظ النظام العام ومعالجة الحالات الطارئة التي تتطلب حسما عاجلا إما لعدم تدارك الوضع لاحقا واتخاذ إجراءات تحفظية أو لإنهاء الدعوى عن طريق الوساطة الجنائية. الإجراءات التحفظية (منقار، 2020، ص 260).

### ثانيا: مضمون الحكم الجنائي الصادر في الدعوى العمومية.

إذا كان هدف المجني عليه من تحريك الدعوى العمومية هو حماية ملكيته أو حيازته عن طريق ردع الجاني واسترجاع حقوقه المعتدى عليها بطرد المعتدي من العقار المعتدى عليه، فإن الإشكال الذي يطرح هو هل يتضمن الحكم الجنائي بالإدانة الصادر في دعوى الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة إعادة العقار محل الاعتداء إلى المعتدى عليه؟ ..... لذا كان على المشرع الجزائري أن ينص على رد الملكية إلى المجني عليه ضمن حكم الإدانة في النص الجنائي وتمكين المعتدى عليه من وضع يده على العقار، وهو ما ذهب له المشرع المغربي الذي أسند لوكيل الملك التدخل من أجل إرجاع الحالة في حالة الاعتداء المادي على الحيازة إلى ما كانت عليه.

ثالثاً: صدور حكم قضائي يقضي بالطرد من العقار:

الحكم القضائي بالمعنى العام هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منسوبة بصفة شرعية من شأنه عادة أن ينهي الخصومة وأن يضع حداً للنزاع، أما معناه الضيق فهو كل ما تصدره المحاكم وحدها من قرارات، وبمجرد صدور الحكم القضائي يعد هذا الأخير أهم السندات التنفيذية وأقواها لأنه يفصل في النزاع بعد سماع تصريحات أطراف الخصومة والاطلاع على الأدلة المقدمة، حتى تنفذ الأحكام المتضمنة للإلزام تنفيذاً جبرياً كالأحكام التي تقضي بالطرد أو إخلاء العقار المتنازع عليه دون الأحكام المقررة أو المنشئة ونحن بصدد دراسة لجنة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، فالحكم القضائي الذي نقصده هو الحكم المدني الذي تم بموجب الفصل في الملكية، أو تكريس الحيازة في حالة الاعتداء عليها، ذلك أن القاضي المدني هو المختص بالفصل في نزاعات الملكية العقارية الخاصة، وبالإضافة إلى هذا يجب أن يكون الحكم الناطق بالطرد حكماً نهائياً، سواء كان صادر عن قاضي موضوع أو قاضي استعجال، فما دام القضاء قد فصل في الملكية ونسبها إلى أحد طرفي الخصومة، وأمر بطرد الطرف الثاني فالنيابة هي المكلفة بتنفيذ الأحكام القضائية، ويعتبر الحكم نهائياً إذا استنفذ طرق الطعن العادية من معارضة واستئناف، وحاز حجية الشيء المقضي فيه أي يقبل فقط الطعن فيه بطريق من طرق الطعن غير العادية من التماس إعادة النظر والنقض. (عثماني، جوان 2017).

رابعاً: إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ.

لا يكف استصدار حكم نهائي حائز لحجية الشيء المقضي فيه، يقضي بالطرد بل يجب أن يبلغ هذا الحكم وينفذ، ويتطلب ذلك القيام بما يلي: (أن يباشر التبليغ والتنفيذ عون مؤهل: والشخص المؤهل قانوناً للقيام بإجراء التبليغ هو المحضر القضائي، أن يتم التبليغ بصورة صحيحة: وهنا يقصد بالتبليغ الصحيح تسليم السند المراد تبليغه إلى الخصم طبقاً لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية) وتجدر الإشارة هنا إلى أن المحضر القضائي قبل اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري يقوم بالمحاولات الودية أو ما يسمى

التنفيذ الاختياري، وبعد انتهاء مهلة 15 يوما يحزر المحضر القضائي محضر رد يبلغه للمراد طرده، فإذا استجاب هذا الأخير يحزر المحضر القضائي محضرا يثبت عملية الطرد، أما في حالة رفض الإخلاء فيحزر محضر عدم جدوى محاولة الطرد (بعبع، 2007، ص 121).

#### 4. خاتمة:

أن المشرع الجزائري قد توخى من وراء بسطه لهذه الحماية في صورتها المدنية و الجنائية، هو دفع الاعتداء كيفما كان، بما توفره الطرق المشروعة بالجوء إلى القضاء بوصفه الضمانة الرئيسية للأفراد للحفاظ على حقوقهم، و منعا لاقتضاء الفرد حقه بنفسه، فللمعتدي على حقه أن يلجأ إلى القضاء ، و يطلب رفع الاعتداء سواء بموجب دعوى مدنية تظهر في شكل إحدى دعاوى الملكية الثلاث و في حالة ما اذا لم تؤد الدعوى المدنية إلى إعادة الحق إلى صاحبه فالدعوى العمومية تعتبر وسيلة للردع العام و الخاص ، تسمح باستعمال القوة العمومية لفرض النظام ، و إجبار الكافة على احترام سيادة القانون . و قد توصلنا إلى النتائج التالية:

و بشأن دعاوى حماية الملكية العقارية الخاصة مدنيا، تعد دعوى الاستحقاق أهم الدعاوى باعتبارها دعوى عينية الهدف من ممارستها إعادة الملكية كالمالك الحقيقي إلى جانب دعوى منع التعرض للملكية، و دعوى وقف الأعمال الجديدة، حيث يجب أن يكون المدعي ذو صفة حتى تقبل دعواه، أي يجب أن يثبت علاقته بالحق المدعى به طبقا للمادة 459 ق ا م حيث يجب أن يستظهر بالسند الرسمي المسجل و المشهر الذي يثبت ملكيته و في حالة رفع إحدى دعاوى الملكية قد يقدم كلا من الخصمين، أو أحدهما سندات تثبت ملكيتهما، كما يمكن أن لا يكون عند الخصمين أي سند للإثبات، و هنا تبرز السلطة التقديرية للقاضي للمفاضلة بين سندات المدعي و المدعى عليه، و ترجيح دليل على آخر.

في حالة ما لم تؤد الدعوى المدنية إلى إعادة الحق لصاحبه، فالدعوى العمومية هي الحل، لذا خص المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة بالحماية من وجهة نظر



قانون العقوبات بموجب نص وحيد، هو نص المادة 386 ق عقوبات - .لقد ركز المشرع على مدى توافر نية المعتدي في سلب ملكية العقار من الشخص و الظهور بمظهر المالك، مع اعتبار الخلسة و التدليس ركنين خاصين في الجريمة، إضافة إلى الأركان العامة للجريمة و هي الركن الشرعي، المادي و المعنوي، حيث كان من الأفضل اعتبار الخلسة و التدليس ركني تشديد.

بناء على النتائج المتوصل إليها نقترح الآتي:

-تدعيم عملية المسح العقاري في إطار تكريس نظام الشهر العيني لأن الإسراع في هذه العملية من شأنه التوصل إلى تطهير الملكية العقارية، و تخصيص أطرفه مالية معتبرة إضافة إلى الإطارات البشرية المتكونة و المتخصصة

-تعديل نص المادة 386 ق عقوبات، بإدخال حالات أخرى تدخل ضمن دائرة التجريم حتى لا نحصر التعدي على الملكية العقارية الخاصة في جريمة واحدة، و ذلك لسد الفراغ التشريعي ، و وضع حد لكل معتدي تسول له نفسه المساس بهذا الحق المقدس من خلال ارتكاب أفعال أخرى تمس بالملكية العقارية إلا أنها غير مجرمة، و بذلك ينتفي الوصف الجرمي عن الفعل، و ينعدم الركن الشرعي للجريمة - .و من أجل التوصل إلى حل مشاكل المادة العقارية لأبد من إنشاء محاكم عقارية لفض النزاعات المتعلقة بهذه المادة الشائكة و المتشعبة و المعقدة - .توحيد وجهة نظر القضاء "الإجتهادات القضائية" بشأن المنازعات العقارية لتجنب تضارب الأحكام و القرارات في وقائع تتوافر على نفس الظروف و الأركان - .إجراء تكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري، على مستوى جميع درجات التقاضي.

📌 قائمة المراجع:

أولاً: المؤلفات

1. حمدي باشا، عمر(دون سنة) نقل الملكية العقارية. الجزائر، دار هومة -عين مليلة.

ثانيا: الرسائل العلمية:

1. منقار, هوارى.(2020). الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، أدرار.
2. محمد لعشاش. (دون سنة). الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر. مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ميلود معمري، تيزي وزو.
3. ببيع سهام.(2007). حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة.

ثالثا: المجلات:

1. رشيد، كواية.(2021). الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. المجلد 09، ص526. مجلة علوم القانون والمجتمع، بسكرة.
2. عثمانى، مريم جوان(2017). جريمة التعدي على الملكية العقارية. مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08، الجزء 02، 1140. جامعة خنشلة.
3. قانون التوجيه العقاري.(n.d). المادة 29.