

الأحكام الخاصة بالقسم العقاري بالمحكمة

د. عدو عبد القادر

قسم الحقوق جامعة أدرار

مقدمة:

يكتسي العقار أهمية خاصة في حيات المجتمعات. ومرد ذلك ارتباطه بحق أساسي وجد مع الإنسان منذ عهوده الأولى، ألا وهو حق الملكية.

ونظرا لهذه الأهمية في حياة الإنسان، ونظرا لارتباط أي نشاط زراعي أو صناعي، أو تجاري بالعقار، فانه ليس غريبا أن تنشأ منازعات بين الأفراد حول ملكية العقارات، أو على الحقوق التي يمكن أن تترتب عليها. ومن أهم ما استحدثه المشرع الجزائري في نظامنا القضائي هو استحداث قسم بالمحكمة يتولى الفصل في المنازعات العقارية ما لم يكن الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي شخص عام آخر طرف في النزاع.¹ وقد جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأحكام جديدة تخص تحديد صلاحيته، وتوضيح بعض المبادئ التي تحكم سيره. وسنحاول في هذه المداخلة توضيح هذا الموضوع عبر ثلاث خطوات: تتمثل الخطوة الأولى في توضيح اختصاص القسم العقاري بالمحكمة (فرع.1)، والثانية بيان شروط قبول الدعوى أمام القضاء أمام القسم العقاري (فرع.3)، وأخيرا تفصيل بعض الدعاوى الموضوعية الأساسية التي يختص بها القسم العقاري (فرع 3).

فرع.1: اختصاص القسم العقاري بالمحكمة:

الاختصاص على نوعين: اختصاص نوعي، واختصاص محلي. ويضاف إلى ذلك ما يتصل بالمسائل المستعجلة.

- أولا: الاختصاص النوعي للقسم العقاري:

تضمن القانون المدني العديد من النصوص القانونية المتعلقة بالعقار، وفي المقابل لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغي معيار التمييز بين ما يختص القسم المدني بنظره وما يختص به القسم العقاري. وهذا ما جعل الاختصاص يؤول إلى الجهة القضائية بحسب زاوية القانون الذي ينظم هذه المسألة أو تلك.² غير أن الأمر على خلاف ذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث المبدأ هو اختصاص القسم العقاري في جميع المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية إذا لم يكن احد أطراف النزاع شخصا عاما (م 511 ق.إ.م.إ).³ ومن هذه المنازعات على وجه الخصوص طبقا للمادة 512 ق.إ.م.إ:

1- المنازعات المتعلقة بحق الملكية،⁴ والحقوق العينية الأخرى⁵ والتأمينات العينية.⁶

2- قضايا الحيازة والتقدم وحق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق الاستغلال وحق السكن.

¹ - أنظر المادة 3 من القانون العضوي رقم 05-11 المتعلق بالتنظيم القضائي، جريدة رسمية رقم 51، 2005.

² - بوضياف عادل: الجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، منشورات كليك، 2001، ص 498.

³ - يجد اختصاص المحاكم الإدارية ومجلس الدولة بالمنازعات العقارية التي يكون احد أطرافها شخص عام أساسه في المادة 800 ق.إ.م.إ.

⁴ - حق الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

⁵ - الحقوق العينية. كحق الانتفاع، وحق الارتفاق..

⁶ - التأمينات العينية: هي التي تقوم على تخصيص مال معين من أموال المدين لضمان الوفاء بالالتزام. ومنها الرهن الرسمي والرهن الحيازي.

- 3- في نشاط الترقية العقارية.
- 4- قضايا المتعلقة بالملكية المشتركة للعقارات المبنية،¹ والملكية على الشيوع².
- 5- قضايا إثبات الملكية العقارية.
- 6- في الشفعة.³
- 7- في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات.
- 8- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع.
- 9- في القسمة وتحديد المعالم.
- 10- قضايا إيجار السكنات والمحلات المهنية.
- 11- في الإيجارات الفلاحية
- 12- المنازعات الخاصة المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية. وهي على نوعين:
 - المنازعات التي تنشأ بين المستغلين والغير.
 - الدعوى المرفوعة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء مجموعة المستثمرة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.
 - الدعوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة عن حقوق تم نشرها.
- المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.⁴

¹ - الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي تكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المنية أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة (كالمداخل، المصاعد، البساتين، الأسطح..).

² - إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل واحد منهم غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع (م 713 ق.م).

³ - الشفعة رخصة تجيز الحل محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون المدني.

⁴ - عند الانتهاء من إجراءات مسح الأراضي على تراب بلدية معينة، تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ويحاط الجمهور علما عن طريق الصحافة بهذا الإيداع. ويمنح لكل ذي مصلحة أجل 4 أشهر للاطلاع على الوثائق لتقديم الاعتراضات، وإيداع التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل للثبات حقوق المعارضين على الأراضي ولعقارات موضوع المسح.

وطبقا للمادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي. وهنا لا بد من التمييز بين ثلاث حالات:

أ- الترقيم النهائي : ونصت عليه المادة 12 ف 1 من المرسوم رقم 63-76 بقولها: يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية. (في هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري).

ب- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر جرى سريانها من يوم الترقيم (م 13)، وتتعلق بالعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية. ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد فوات مدة 4 أشهر إذا لم يبلغ المحافظ بأي اعتراض على حق الملكية. أو في حالة رفض الاعتراضات (ويسلم للمعني الدفتر العقاري).

ج- الترقيم المؤقت لمدة سنتين (م 14) ويخص العقارات التي ليس لمالكها سندات إثبات كافية. ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة سنتين 2. وقد نصت المادة 15 على جملة مبادئ هي :

- جواز تبليغ أي احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت. بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ وإلى الطرف الخصم
- قيام المحافظ العقاري بإجراء مصالحة بين الأطراف وفي حال عدم الاتفاق يحرر محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.
- للطرف المدعي مهلة (6) أشهر للطعن أمام الجهة القضائية المختصة وهي القسم العقاري، وفي حالة عدم وجوده فأمام القسم المدني.

- المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص.

ملاحظة: طبقا للمادة 32 ف5 ق.إ.م.إ يقى الاختصاص القسم المدني النزاعات في المحاكم التي

لم ينشأ فيها قسم عقاري.

- ثانيا: الاختصاص الإقليمي:

تنص المادة 518 ق.إ.م.إ على ما يلي: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي توجد العقار

في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

ونصت المادة 40 ق.إ.م.إ على أن ترفع الدعوى في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو

دعاوى الإيجارات أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار.

وعلى ضوء المادتين السابقتين في اختصاص القسم العقاري بالمحكمة يعد من النظام العام بحيث لا

يجوز للأطراف مخالفته عن طريق عرض النزاع أمام محكمة أخرى، كما للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه إذا لم

يثره الخصم، وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

- ثالثا: المسائل المستعجلة:

يمكن لرئيس القسم العقاري، أن يتخذ عن طريق الاستعجال أن يتخذ التدابير التحفظية اللازمة. وهذه

الأوامر قابلة للاستئناف وفق القواعد المحددة في مادة الاستعجال (م 521-522 ق.إ.م.إ).

1- اختصاص رئيس القسم العقاري بصفته قاضي استعجال:

يثبت اختصاص رئيس القسم العقاري بصفته قاضي استعجال في ثلاث حالات:

أ- حالات الاستعجال ومن، طرد المستأجر الذي يستغل المحل المؤجر بصورة تتنافى مع مضمون

عقد الإيجار (م 299)، أو طرد المستأجر بعد انتهاء المدة المعينة في العقد (م 508 ق.م.

ب- الثانية الفصل في تدابير الحراسة القضائية.

ج- الثالثة عندما يتعلق الأمر بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة كمنح حق المرور

المؤقت على الأملاك المجاورة طبقا للمادة 693 ق.م وذلك إلى حين البت في حق المرور أمام محكمة

الموضوع. أو الأمر بوضع الأختام وإيداع الأموال والأشياء ذات قيمة ناجمة عن التركة بعد جردها إلى حين

الفصل في قسمة التركة من طرف محكمة الموضوع..

كما يمكن لرئيس القسم العقاري، طبقا للمادة 523 ق.إ.م.إ، أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب أمر

على عريضة، لا يتطلب المناقشة أو الوجاهية. ومن أمثلة ذلك إثبات حالة اعتداء على عقار.¹

2- شروط اختصاص قاضي الاستعجال:

ثمة ثلاثة شروط طبقا للقواعد العامة: شرط الاختصاص شرط الاستعجال، وشرط عدم المساس بأصل

الحق:

أ- شرط الاختصاص باعتبار أن القاضي المستعجل لا ينظر إلى في الطلبات بالمسائل التي يختص

بها قاضي الموضوع.

¹ - د/بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص.

ب- الاستعجال: ويتوافر كلما وجد خطر يهدد الحق بالضياع أو الانتقاص منه إذا لم يتم اتخاذ تدبير وقتي يدفع هذا الخطر.

ويشترط توافر ركن الاستعجال أثناء رفع الدعوى المستعجلة مع استمراره قائماً حتى صدور الحكم. فإذا رأت المحكمة أن الحق لم يعد مهدداً فإنها تقضي بعدم اختصاصها.

ج- عدم المساس بأصل الحق 303 ق.إ.م.إ.

3- طرق الطعن في الأوامر الاستعجالية:

أ- الاستئناف: خلال 15 يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر. ويفصل فيه على وجه الاستعجال (م 304 ف1 ق.إ.م.إ.).

ب- المعارضة: بالنسبة فقط للأوامر الاستعجالية الغيابية الصادرة في آخر درجة أي المجلس القضائي، في خلال 15 يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر (م 304 ف2 ق.إ.م.إ.).

4- إجراءات الدعوى الاستعجالية:

أ- ترفع الدعوى المستعجلة بعريضة دعوى أصلية أو بطلب عارض قبل قفل باب المرافعة.

ب- ينادى على القضية في اقرب جلسة (م 299 ق.إ.م.إ.).

ج- يجوز تخفيض آجال التكليف بالحضور إلى أربع وعشرين (24) ساعة. وفي حالة الاستعجال القصوى يجوز أن يكون التكليف بالحضور من ساعة إلى ساعة بشرط أن يتم التبليغ الرسمي للخصم شخصياً أو إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي (م 301 ق.إ.م.إ.).

د- يجوز في حالات الاستعجال تقديم الطلب إلى قاضي الاستعجال خارج ساعات وأيام العمل، بمقر الجهة القضائية حتى قبل قيد العريضة في سجل أمانة الضبط. يحدد القاضي تاريخ الجلسة ويسمح بتكليف الخصم بالحضور من ساعة إلى ساعة بشرط أن يتم التبليغ الرسمي للخصم شخصياً أو إلى ممثله القانوني. (م 302 ق.إ.م.إ.)

هـ- ليس لأحكام قاضي الاستعجال اية حجية أمام قاضي الموضوع فلهذا الأخير أن يحكم بما يخالف حكم قاضي الاستعجال (م 298 ق.إ.م.إ.)

5 - في بعض أنواع التدابير الاستعجالية الصادرة عن رئيس القسم العقاري:

أ- المنازعات المتعلقة بالملكية: ومنها:

- المنازعات حول استغلال ملكية مشتركة في العقارات المبنية. حيث إذا نشأ نزاع بين الملاك الشركاء حول استغلال أو الانتفاع بالأجزاء المشتركة فانه يجوز لقاض الاستعجال أن يأمر بأي تدبير تحفظي وقتي للحفاظ على حقوق الشركاء، ومن ذلك الأمر بوقف أشغال يقوم بها شريك على جزء مشترك دون موافقة باقي الشركاء

- المنازعات بين الشركاء على الشيوخ، ومن ذلك شروع احد الشركاء في تشييد بناية دون رضا باقي الشركاء أو دون علمهم.

ب- في مجال الحراسة القضائية:

ومن ذلك تعيين حارس قضائي خاصة في حالة أو قيام نزاع بين الشركاء على الشيوع إذا تبين أن الحراسة هي الوسيلة الضرورية للحفاظ حقوق ذوي الشأن. وقد تواترت أحكام القضاء الجزائري على الطبيعة الاستعجالية لعوى الحراسة القضائية ومن ذلك قضاء المجلس الأعلى بتاريخ 1985/05/004 : من المقرر قانونا انه عندما يقتضي البث في تدبير للحراسة القضائية، فان الطلب يرفع بعريضة إلى رئيس الجهة القضائية للدرجة الأولى المختصة بموضوع الدعوى.¹

ج- عقود الإيجار:

ومن ذلك:

- طرد المستأجر الذي يشغل الأماكن دون عقد إيجار. ومثال ذلك أن يستولي شخص على محل باستعمال القوة، وإما بترخيص من المالك في انتظار إبرام عقد إيجار.

- طرد المستأجر بسبب انتهاء مدة الإيجار المحالات ذات الطابع السكني أو الأراضي الفلاحية والمحلات ذات الاستعمال التجاري. حيث على سبيل المثال نصت المادة 187 من القانون التجاري على ما يلي : يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك.

د- الدعوى المستعجلة الخاصة بحق المرور:

حيث نصت المادة 693 من القانون المدني على ما يلي : يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك" وتبعا لهذه الأحكام يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يمنح لمالك العقار المحصورة حق المرور المؤقت على الأملاك المجاورة.

فرع 2. شروط قبول الدعوى أمام القسم العقاري:

- أولا: الشروط العامة:

هذه الشروط هي ذات الشروط المقررة لأي دعوى مرفوعة أمام القضاء وهي :

- 1- شرط المصلحة باعتبار أن لا دعوى بدون مصلحة
- 2- شرط الصفة : وللقاضي أن يثير انعدام الصفة بصفة تلقائية
- 3- شرط استيفاء العريضة مستوفاة للبيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (وعلى وجه الخصوص اسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب وموطن المدعي عليه، عرض موجز للوقائع والطلبات (...).

¹ - المجلس الأعلى، قرار رقم 26440، بتاريخ 1985/05/04، مجلة قضائية، 1990، عدد 2، ص 115.

ثانيا: الشرط الخاص المتعلقة بشهر الدعوى القضائية:

1- إلزامية شهر الدعوى العقارية:

يتوجب على المدعي عليه إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، كلما تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، وإلا كان مصير الدعوى عدم القبول شكلا. ما لم يثبت إيداعها للإشهار (م 17/3).

وإلزامية شهر الدعوى كان مبدأ بموجب المادة 85 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹ قبل أن يتدخل المشرع بالنص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتم إثبات إشهار لعريضة أمام القضاء بوسيلتين: الأولى بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه. والثانية بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.²

2- الغاية من شهر الدعوى القضائية:

الغاية منه إعلام الغير بوضعية محتملة قد تقع في المستقبل تمس بالحق ومن شأنها في حال وقوعها التأثير على المركز القانوني لصاحب الحق الأخير، كما من شأنها حماية المركز القانوني للطرف المستفيد من الحق المتوقع وقوعه.

3- مجال شهر الدعاوى القضائية:

الدعوى القضائية الواجب إشهارها هي الدعاوى التي ترمي إلى النطق بفسخ³ أو إبطال⁴ أو إلغاء⁵ أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها⁶، أي كل دعوى ترمي إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء التصرف المنشئ للحق أو الوثيقة المثبتة له.

4- شروط شهر الدعوى القضائية:

المحافظ ملزم قبل شهر الدعوى بمراعاة الشروط التالية:

أ- أن يكون الحق الذي تستهدفه الدعوى حقا مشهر سواء كان حقا عينيا كحق الملكية أو حقا شخصيا كحق الإيجار لمدة تفوق 12 سنة.

ب- لا بد أن ترمي احد طلبات الدعوى إلى فسخ (كفسخ عقد بيع أو إيجار لمدة 12 سنة بسبب عدم وفاء احد أطرافه بالتزامه) أو إبطال (إبطال عقد لانعدام الأهلية) أو الإلغاء (إلغاء قرار إداري أو عقد إداري مشهر) أو نقض القسمة الودية المنصوص عليها في المادة 732 من القانون المدني.

1 - المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري، عدد 92، سنة 1975.

2 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي : المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 230.

3 - ترفع في حالة إخلال احد المتعاقدين بالتزاماته، كان يمتنع المشتري عن تسديد ثمن العين المبيعة المتبقي في ذمته إذا كان البيع تم بالتقسيط.

4 - إبطال عقد لعب، كانهام الأهلية أو الغلط أو التدليس.

5 - إلغاء عقد إداري.

6 - وتخص دعوى المطالبة بنقض القسمة الودية تطبيقا للمادة 732 من القانون المدني: حيث نصت على ما يلي: "يجوز نقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا اثبت احد المتعاقدين انه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل المدعي نقدا أو عينا ما نقص من حصته".

ج- أن يستجيب الطلب المقدم للشروط الآتية:

- أن يتضمن الطلب تأشيرة كتابية ضبط الجهة القضائية المرفوعة أمامها الدعوى مما يثبت معه فعلا بدء إجراءات المنازعة القضائية.

- أن يرفق بالطلب بما يثبت الدعوى مبلغة إلى الخصوم.

- أن يتضمن الطلب لجميع البيانات الضرورية، ومنها تحديد هوية الأطراف وتعيين العقار والحقوق العينية.

- أن يودع الطلب الرامي إلى شهر الدعوى من قبل المدعي نفسه أو محاميه أو الممثل القانوني للشخص المعنوي.

5- مكان الشهر: يكون شهر الدعوى القضائية بواسطة إيداع الوثائق الدالة على وجود دعوى منظورة أمام القضاء بالمحافظة العقارية المشهر فيها الحقوق المعنية بالدعوى وذلك في نسختين وجوبا.

فرع 3: الدعاوى الموضوعية الأساسية أمام القسم العقاري

المبدأ هو اختصاص القسم العقاري بجميع الدعاوى العقارية. والدعاوى لعقارية هي الدعاوى التي يرفعها صاحب الحق العيني الوارد على عقار لحماية حقه، كدعوى الملكية، دعوى الارتفاق، دعوى الانتفاع ودعوى الحيازة.

أولاً- دعاوى الحيازة:

دعاوى الحيازة هي الدعاوى التي تحمي ليس الحق ذاته وإنما مجرد الحيازة أو وضع اليد، بصرف النظر عما إذا كان الحائز هو صاحب الحق أو غير صاحب الحق.

ودعاوى الحيازة ثلاث (3) : دعوى منع التعرض¹، دعوى وقف الأعمال الجديدة² دعوى استرداد الحيازة³.

والمبدأ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو:

1- حظر الفصل في الملكية بمنافسة الفصل في دعوى الحيازة: والسبب في ذلك هو اختلاف

الدعويين، ففي دعوى

- عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية أي دعوى الحق ودعوى الحيازة، وفي نصت المادة 529:

على ما يلي: " لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية". ولقد تواترت أحكام المحكمة العليا على هذا المبدأ ومن ذلك قضاؤها بتاريخ 1983/10/26، حيث جاء فيه: "إن دعوى الحيازة ودعوى الملكية

¹ - نصت المادة 820 ق.م. : "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى لمنع التعرض".

² - وهي الدعوى التي يرفعها حائز العقار على من شرع في عمل بحيث لو تم هذا العمل لأصبح تعرضا بالفعل للحائز في حيازته (الم 821 ق.م). ومثال ذلك أن يبدأ شخص في إقامة حائط في أرضه، بحيث لو تم البناء لأدى إلى سدّ النور والهواء على جارها وأدى إلى غلق مطل لهذا الجار. وبشكل ذلك تعرضا للجار في حيازته.

³ - هي الدعوى التي يرفعها الحائز الذي سلبت حيازته بالقوة على من اغتصب هذه الحيازة، أو من انتقلت إليه حيازة العقار المغتصب طالبا رد حيازة العقار إليه.

يخضعان لأحكام خاصة وبذلك فإن التصدي للملكية عندما يتعلق الأمر بالحيازة يعتبر خطأ في تطبيق القانون".¹

3- عدم جواز اختصاص قاضي الاستعجال بالفصل في دعاوى الحيازة: وهو ما تم تأكيده من طرف المحكمة العليا بموجب حكمها الصادر بتاريخ 2000/01/26، حيث جاء فيه: "وحيث انه بالرجوع إلى القرار المنتقد يتضح أن قضاة الموضوع تمسكوا باختصاصهم على أساس أن ما قضى به لا يمنح الحق لطرف دون آخر وإنما هو إجراء وقتي وحتى لا تبقى الأرض بدون حرث، مع أن الدعوى في نزاع الحال تتعلق بمنع التعرض، وهي إحدى الدعاوى الثلاثة المقررة قانوناً لحماية الحيازة العقاري، وبالتالي فهي دعوى موضوعية بحكم طبيعتها لا تدخل أصلاً في اختصاص قاضي الاستعجال".²

2- الدعاوى المتعلقة بالمنازعات المتصلة بالمستثمرات الفلاحية:

إن المنازعات التي تنشأ بين المستثمرة الفلاحية والدولة تخضع للقضاء الإداري، أما المنازعات الناشئة بين المستثمرة والأفراد فتخضع للقضاء العقاري.

- المنازعات ذات الطابع الإداري: ومنها النزاعات التي موضوعها الطعن بالبطلان في قرارات الوالي، أو تفسير أو تقدير المشروعية. ويعود الاختصاص إلى المحكمة الإدارية. ومنها أيضاً الطعن في العقود الإدارية.

- المنازعات ذات الطابع العادي: ومنها العقود التي تبرم بين أعضاء المستثمرة، أو بين المستثمرة والغير. (م 14 من القانون رقم 87-19). وترفع للدعوى في جميع الحالات باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة كشركة مدنية قد نشأت فعلاً بتحرير العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية.³

خاتمة:

وفقاً لما عرضناه سابقاً، فإن القسم العقاري، بكل هذه الصلاحيات المتعددة، يعد إلى جانب القسم المدني أهم الأقسام الموجودة بالمحكمة. وتحديد اختصاصات هذا القسم على وجه التحديد قد ساهم في منع حدوث تداخل في الصلاحيات بين القسم العقاري والقسم المدني.

ولقد اكتفى المشرع حين تنظيمه لهذا القسم بعرض ما يتصل به اتصالاً مباشراً. وتبقى الكثير من الإجراءات خاضعة للقواعد العامة، ومن أهم هذه الأحكام ما يتعلق بالتحقيق في الدعوى، وعلى وجه الخصوص الخبرة القضائية باعتبارها أكثر إجراءات التحقيق اعتماداً في مجال المنازعات العقارية.

¹ - المحكمة العليا، ملف رقم 28369، بتاريخ 1982/10/26، مجلة قضائية، عدد3، 1989، ص 16

² - المحكمة العليا، قرار رقم 226217 بتاريخ 2000/01/26، مجلة قضائية، عدد1 2001، ص 254.

³ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 122.