

الآليات القانونية لحماية السكن باعتباره حقاً من حقوق الإنسان

The legal mechanisms for protecting housing as a human right

ط.د. ضيف أحمد^{1*}، أ. د عبيدي محمد²¹ جامعة عمار ثليجي الأغواط الجزائر، a.dif@lagh-univ.dz² جامعة عمار ثليجي الأغواط الجزائر، abidimb@gmail.com

مخبر بحث القانون وتطور المجتمع - جامعة عمار ثليجي الأغواط -

تاريخ النشر: 2025/04/20

تاريخ القبول: 2025/04/12

تاريخ الاستلام: 2025/03/23

ملخص:

الآليات القانونية لحماية السكن تهدف إلى ضمان استقرار الأفراد وحمايتهم من التّعدّيات أو الإخلاء غير المشروع من منازلهم. تحمي هذه الآليات حقوق الأفراد في المِلْكِيّة أو الحِيازَة أو الإيجار، حيث يضمن القانون للأشخاص الحق في التمتع بسكنهم دون التعرض للتدخلات غير القانونية. سواء كان السكن ملكاً للفرد أو تم الحصول عليه من خلال عقد إيجار أو حيازَة، فإن القانون يوفر حماية ضد التّعدّي على هذه الحقوق، ويضمن للأفراد إمكانية الدفاع عن ممتلكاتهم أو حيازتهم في حال تعرضهم لأي شكل من أشكال التّعدّي. كما تحدد القوانين إجراءات قانونية واضحة لإخلاء الأشخاص، بحيث يتم ذلك وفقاً للشروط المحددة قانوناً وبموجب حكم قضائي. بالإضافة إلى ذلك، تضع القوانين شروطاً لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وتوفر حماية ضد الزيادة غير العادلة في الإيجار أو الإخلاء التعسفي. بشكل عام، تهدف هذه الآليات إلى توفير ضمانات قانونية للأفراد، وضمان استقرارهم الاجتماعي من خلال حماية حقهم في السكن.

كلمات مفتاحية: السكن، المِلْكِيّة، الحِيازَة، الحماية، الآليات.

Abstract:

The legal mechanisms for protecting housing aim to ensure individuals' stability and protect them from unlawful eviction or encroachment on their homes. These mechanisms safeguard individuals' rights in ownership, possession, or rental, ensuring that the law allows people to enjoy their homes without facing illegal interference. Whether the housing is owned by an individual or obtained through a rental agreement or possession, the law provides protection against violations of these rights, allowing individuals to defend their property or possession in case of any encroachment. Additionally, the law outlines clear procedures for eviction, ensuring it occurs according to legal conditions and by judicial order. Moreover, laws establish terms to regulate the relationship between landlords and tenants, providing protection against unfair rent

الآليات القانونية لحماية السكن باعتباره حقاً من حقوق الإنسان

increases or arbitrary eviction. In general, these mechanisms aim to offer legal guarantees for individuals, ensuring their social stability by protecting their right to housing.

Keywords: Housing; Ownership; Possession; Protection; Mechanisms.

مقدمة

إن السكن يعد من أهم حقوق الإنسان الأساسية، فالسكن يمثل ضرورة حيوية بالنسبة لكل إنسان وهو عنصر حيوي في حياة الأفراد والمجتمعات، لأنه يوفر الأمان والاستقرار ويحمي الأفراد من التهديدات الاجتماعية والاقتصادية. وفي هذا السياق، أصبحت حماية السكن من أهم الموضوعات القانونية التي تشغل العديد من التشريعات الوطنية والدولية، التي تسعى إلى تأمين الحق في السكن اللائق.

يعد السكن حقاً من حقوق الإنسان يتمتع بحماية قانونية ضمن الدستور والقوانين الوطنية، وتؤكد الشرعية الدولية لحقوق الإنسان لا سيما "الإعلان العالمي لحقوق الإنسان"، الذي نص على أن "لكل شخص الحق في مستوى معيشة كاف، ويشمل ذلك المسكن" (المادة 25). ومن ثم، تعتبر حماية السكن من التّعديات والتجاوزات من أبرز أهداف الأنظمة القانونية الحديثة.

تمثل الآليات القانونية لحماية السكن في مجموعة من التدابير والإجراءات التي توفر حماية فعالة ضد التعسف والإحلاء غير المشروع، وتنظم حقوق الأفراد في ملكية المسكن أو حيازته، بما في ذلك إجراءات التقاضي التي تضمن هذا الحق. كما تشمل هذه الآليات توازناً دقيقاً بين حقوق المالكين وحقوق المستأجرين، بالإضافة إلى دور الدولة في ضمان توفير السكن اللائق للفئات الفقيرة وذوي الاحتياجات الخاصة.

وفي هذا الإطار، يتمتع السكن بحماية قانونية في مختلف المجالات، سواء في حالة الملكية أو الحيازة أو الإيجار، حيث توجد نصوص تشريعية تهدف إلى ضمان عدم تعرض الأفراد لفقدان منازلهم بطريقة تعسفية أو غير قانونية. كما تتضمن التشريعات القانونية أحكاماً تخص الحق في الإقامة وحماية السكن من التّعدي، سواء من أطراف خاصة أو من السلطات العامة في حالة المشاريع العامة التي قد تؤثر على السكن.

إلى جانب ذلك، تعد القوانين المتعلقة بالإيجار من أبرز آليات حماية السكن، حيث تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وتضع ضوابط للمحافظة على حقوق كلا الطرفين. كما أن هناك الآليات الخاصة بحماية السكن من التّعدي، سواء كان ذلك في حالة الملكية أو الحيازة، التي تضمن للمالك أو الحائز الحق في الدفاع عن ملكيته أو حيازته أمام الاعتداءات غير القانونية.

ومن خلال هذه الآليات القانونية، يتم التأكيد على أن السكن ليس فقط حقاً فردياً، بل هو حق اجتماعي يجب أن يحظى بحماية متكاملة، يضمن استقرار الأفراد ويساهم في تنمية المجتمع بشكل عام وبالتالي لا تقتصر مهمة القانون

على حماية حقوق الأفراد في سكنهم فقط، بل تشمل أيضا تنظيم هذا الحق بما يخدم الصالح العام ويحافظ على التوازن بين الحقوق الخاصة والعامة.

ومنه ومن أجل التوسع في الموضوع يمكن طرح الإشكالية التالية:

● ماهي الآليات القانونية لحماية السكن ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم بحثنا إلى جزئين على شكل مبحثين ، الأول قمنا بدراسة الآليات الموضوعية لحماية السكن أما في المبحث الثاني : الآليات الإجرائية لحماية السكن .

يعد السكن من الحاجات الأساسية للإنسان، حيث يمثل أحد الحقوق الأساسية التي تضمن له حياة كريمة ومستقرة، وقد حظي هذا الحق باهتمام متزايد على المستويين الوطني والدولي نظرا لأهميته في تحقيق الأمن الاجتماعي والاستقرار الاقتصادي.

المبحث الأول: الآليات الموضوعية لحماية السكن

يعد القانون المدني من الركائز الأساسية لحماية الحق في السكن ، حيث يتضمن مجموعة من القواعد القانونية التي تنظم الملكية والانتفاع بالعقارات، بما يضمن التوازن بين الحقوق والأفراد، يوفر القانون المدني إطارا قانونيا متينا يضمن استمرار العلاقات السكنية ويمنع أي انتهاك قد يمس بهذا الحق .

المطلب الأول: الآليات الموضوعية من خلال القانون المدني

الفرع الأول: في حالة ملكية السكن

في القانون المدني الجزائري، تتضمن حماية السكن في حالة ملكية المسكن عدة أحكام وآليات تهدف إلى ضمان حقوق المالك وحمايتها ضد التعدي أو المساس بمكان السكن . نوضح أبرز هذه الآليات في إطار قانون الملكية السكنية:

1. حق الملكية في القانون المدني الجزائري:

الآليات القانونية لحماية السّكن باعتباره حقاً من حقوق الإنسان

- o وفقاً للمادة 674 من القانون المّدي الجزائري¹، يعد المالك صاحب الحق المطلق في ملكيته. وبالتالي، يحق له أن يتصرف في مسكنه كما يشاء سواء بالتأجير، البيع، أو الهبة، شرط أن يتم ذلك ضمن حدود القانون.

2. حماية ملكية السّكن :

- o يعتبر حق المِلْكِيّة من الحقوق الأساسية التي يحميها القانون الجزائري. ولا يجوز لأي شخص التّعدي على ملكية السّكن إلا إذا كان هناك سبب قانوني مشروع، مثل تنفيذ حكم قضائي أو بناء على اتفاق بين الأطراف المعنية.

3. التّعدي على ملكية السّكن :

- o في حالة حدوث تعدي على المِلْكِيّة الخاصة للمسكن (سواء كان التّعدي مادياً أو قانونياً)، يحق للمالك التقدم بشكوى أمام المحاكم لحماية ملكيته. إذا كان التّعدي يشمل استخدام غير قانوني للسكن أو اقتحامه، يتمتع المالك بالحق في طلب الإزالة الفورية لهذا التّعدي.

4. حماية السّكن من الإخلاء غير المشروع:

- o إذا كان المالك يواجه محاولة إخلاء غير قانونية (سواء من مستأجر أو من شخص آخر يقيم في السّكن دون حق)، فإن القانون يوفر له الحماية ضد هذا النوع من التّعدي. لا يمكن إخلاء الشخص من مسكنه إلا بحكم قضائي يتفق مع القوانين الجزائرية الخاصة بالإخلاء، والتي تهدف إلى حماية الأفراد ضد التّعديات التعسفية.

5. الانتفاع بالسّكن :

- o لا يقتصر حق المالك على التملك، بل يمتد إلى الانتفاع بالمسكن. يمكن للمالك أن يستفيد من مسكنه مباشرة أو من خلال تأجيره لشخص آخر. وفي حال كان المالك يفضل منح المسكن للآخرين في شكل عقد إيجار، فإن عقد الإيجار يخضع للقانون المّدي، ويجب أن يتم وفقاً للشروط المحددة قانونياً.

6. الحق في حماية السّكن في حالة الشراء أو الهبة:

¹ - المادة 674 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المّدي الجزائري حسب تعديل 2007 .

o في حال انتقال ملكية السَّكَن عبر الشراء أو الهبة أو الميراث، يستمر المَالِك الجديد في التمتع بالحَق في السَّكَن وفقا لما نص عليه القانون المَدني الجزائري. يجب أن يتم انتقال المِلْكِيَّة وتسجيلها وفقاً للإجراءات القانونية المناسبة، ويجب على المَالِك الجديد ضمان عدم تعرضه لأي تعسف في استخدام ملكيته.

7. الحِمَاية القانونية من النزاع بسبب المنفعة العامة:

o في بعض الحالات، قد يَحَق للدولة أو السلطات المحلية نزاع ملكية السَّكَن بسبب الحاجة للمصلحة العامة (مثل مشاريع البنية التحتية)، ولكن هذا يكون مشروطاً بدفع تعويض عادل للمَالِك وفقاً لما ينص عليه القانون. يكون هذا النزاع وفقاً لإجراءات قانونية صارمة لضمان حِمَاية حُقُوق المَالِك .

8. الحد من المساس بحُقُوق المَالِك :

o يحظر القانون الجزائري على الأشخاص أو السلطات العامة التدخل في ملكية السَّكَن إلا وفقاً لمقتضيات القانون وبالطرق الشرعية. أي تدخل غير قانوني في هذا المجال يمكن أن يعرض المتسبب فيه للمسائلة القانونية.

الفرع الثاني: في حالة حِيَازة السَّكَن

في حالة حِيَازة السَّكَن وفقاً للقانون المَدني الجزائري، توجد مجموعة من الأحكام التي تنظِّم حِيَازة العَقَّارات، بما في ذلك السَّكَن ، وتحدد حُقُوق الحائز وكذلك الإجراءات المتعلقة بالحِيَازة . سنستعرض بعض النقاط الرئيسية في هذا السياق:

1- تعريف الحِيَازة في القانون المَدني الجزائري:

- الحِيَازة هي الاستعمال الفعلي للسكن أو العَقَّار، وقد يتم ذلك من قبل شخص يملك العَقَّار أو من قبل شخص آخر لا يملكه، ولكن لديه السيطرة الفعلية عليه. وفقاً للقانون المَدني الجزائري، الحِيَازة تعني "التمتع الفعلي بالعَقَّار أو المنفعة منه".

2- أنواع الحِيَازة :

- حِيَازة سليمة :هي الحِيَازة التي يتم فيها استعمال العَقَّار أو السَّكَن بصفة مشروعة وأمام الجميع. الحائز السليم يتمتع بكافة حُقُوق الحِيَازة ، ويمكنه الدفاع عنها إذا تعرض لاعتداء.

الآليات القانونية لحماية السّكن باعتباره حقاً من حقوق الإنسان

- حيازة غير سليمة: هي الحيازة التي تتم بطرق غير قانونية أو بدون إذن صاحب المِلْكِيَّة ، لكنها مع ذلك قد تُكتسب إذا استمرت لفترة معينة وأصبحت تحظى بحماية قانونية، مثل الحيازة التي تتم على سبيل "الحيازة المكتسبة".

3- حماية الحيازة :

- يعتبر القانون المَدَنِي الجزائري الحائز محمياً ضد الاعتداءات غير المشروعة، حتى وإن لم يكن المَالِك الفعلي. يمكن للحائز أن يطلب الحماية القانونية ضد أي تعدي على حيازته، وذلك من خلال الدعوى القضائية الخاصة بالحيازة .
- إذا تعرض الحائز للاعتداء من قبل شخص آخر يعتقد أنه المَالِك ، يمكنه استخدام دعوى الحيازة (التي تعرف بـ "دعوى الاسترداد") أمام المحكمة، للمطالبة باسترجاع الحيازة أو الطرد من العقار.

4- الحيازة المكتسبة:

- الحيازة المكتسبة هي الحيازة التي يمكن أن تتحول إلى ملكية بعد فترة معينة من الزمن، بشرط توافر بعض الشروط التي ينص عليها القانون المَدَنِي الجزائري. وفقاً للمادة 827¹، إذا استمر الحائز في حيازة العقار بشكل علني، مستمر، دون اعتراض من المَالِك ، ولم يكن هناك سبب قانوني للتصرف على خلاف ذلك، فإن هذه الحيازة قد تؤدي إلى اكتساب المِلْكِيَّة بعد مضي 15 سنة من الحيازة الفعلية.
- هذه المدة قد تختلف في بعض الحالات وفقاً للظروف الخاصة (مثل الحيازة التي تتم في إطار "حيازة مضمونة").

5- الحيازة في عقد الإيجار:

- في حالة كان الشخص مستأجراً، فإن القانون المَدَنِي الجزائري يميز بين حيازة المَالِك ة للسكن والحيازة في إطار عقد الإيجار. المستأجر يمتلك الحق في الحيازة والانتفاع بالمكان، ولكن لا يحق له التصرف فيه كمالِك . وإذا حاول المَالِك استعادة الحيازة من المستأجر، يجب أن يكون ذلك بناء على الشروط القانونية المنصوص عليها في عقد الإيجار.

6- الفرق بين الحيازة والملكية :

¹ - المادة 827 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري حسب تعديل 2007.

- من المهم التمييز بين المِلْكِيَّة والحِيازَة في القانون المَدَنِي الجزائري. المِلْكِيَّة تعني الحَقَّ الثابت والمكتسب في شيء ما، بينما الحِيازَة هي الاستعمال الفعلي أو السيطرة على ذلك الشيء، سواء كان مَالِك له أم لا.

- يتيح القانون الجزائري للأفراد الحائزين حَقَّ وقا معينة لِحِمَاية حيازتهم ضد الاعتداءات أو التّعديات من الغير.

7- الدعوى القضائية لِحِمَاية الحِيازَة :

- في حالة تعرض الحِيازَة للاعتداء أو التّعدي، يمكن للحائز رفع دعوى قضائية لحمايتها، حتى وإن لم يكن المَالِك الفعلي للمسكن. يمكن تقديم دعوى حِيازَة أمام المحكمة للطلب بالحِمَاية من أي اعتداءات أو حتى الطرد، طالما أن الحِيازَة كانت فعلية ومستقرة.

- هذه الدعوى تستخدم من قبل الحائز لاسترداد الحِيازَة في حال تعرضه للتّعدي عليها، بشرط أن تكون الحِيازَة مستمرة لفترة معينة¹.

8- حُقُوق الحائز:

- للحائز حُقُوق متعلقة بالسَّكْن الذي يسيطر عليه، مثل الحَقَّ في استخدامه أو الانتفاع به. في حالة الحِيازَة الفعلية على السَّكْن ، فإن الحائز له الحَقَّ في الدفاع عن حيازته باستخدام الوسائل القانونية المتاحة.
- كما يمكن للحائز التقدم بطلب إلى المحكمة لحمايته ضد أي محاولات للاستيلاء على الحِيازَة بطريقة غير قانونية.

9- الحِيازَة في حالة الشراء أو الهبة:

- في حالة أن الحِيازَة تتم بناء على عقد بيع أو هبة أو اتفاق آخر، فإن الحِيازَة تصبح محمية أيضا طالما تم التعاقد وفقا للقوانين المحلية. في مثل هذه الحالات، يعتبر الشخص الذي يتصرف في المسكن على أنه الحائز.

يعد قانون العقوبات أحد الأدوات القانونية المهمة لِحِمَاية الحَقَّ في السَّكْن من خلال تجريم الأفعال التي تشكل تهديدا لهذا الحَقَّ مثل جريمة التّعدي على حرمة مسكن، ويهدف هذا القانون إلى ردع الأفعال الغير مشروعة وذلك من خلال فرض عقوبات على المخالفين، مما يعزز الحِمَاية القانونية لهذا الحَقَّ .

المطلب الثاني: الآليات الموضوعية من خلال قانون العقوبات

¹ - المادة 817 وما بعدها من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري حسب تعديل 2007.

الآليات القانونية لحماية السَّكن باعتبارها حقا من حُقوق الإنسان

الفرع الأول: انتهاك حرمة منزل

قبل التطرق إلى هاته الجريمة لا بد أن نشرح ما المقصود بانتهاك حرمة منزل.

يقصد بانتهاك حرمة منزل كل دخول بالقوة أو التهديد إلى منزل الغير، وقد عرفت المحكمة العليا في قراراتها جريمة انتهاك حرمة منزل على انهما الاقتحام بصفة غير شرعية أو الدخول الى مسكن الغير بالعنف او التهديد او الغش، كما يستفاد من نص المادة 295 من قانون العقوبات أن أركان الجريمة ثلاثة وهي:

1- دخول منزل أو محل مسكون أو معد للسكن: يشترط لتوفر هذا الركن أن يقوم الجاني بالدخول فعلا إلى سكن مواطن فجأة أو بطريق الخديعة أو بغير رضا من يسكنه، ويستوي أن يكون الفاعل قد دخل السَّكن أو الخديعة أو السطوح أو غيرها من لواحق المنزل، كما يستوي أن يقع الاعتداء على سكن جزائري أو اجنبي مقيم بالجزائر، ولا يشترط أن يكون المواطن مالكاً للسكن، بل يكفي أن يكون شاغلا بسند أو بغير سند ويكفي أن يكون الدخول قد وقع على سكن الغير، ولا يشترط أن يكون هذا السَّكن مسكونا بالفعل، بل يكفي أن يكون معدا للسكن.

2- أن يقتصر الدخول بعدم رضا الشاغل: تعاقب المادة 295 من قانون العقوبات الشخص الذي يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن وذلك صيانة من المشرع لحرمة السَّكن التي كفلها الدستور، ويستفاد من ذلك أن الدخول العادي لا يشكل اعتداء، بل أن الدخول الذي يقتصر بعدم الرضا كاستعمال العنف أو التهديد أو الخدعة أو المفاجأة هو الدخول الذي جرمه القانون، وقد جاء في قرار المحكمة العليا "أن الدخول الى سكن الشاكية بدون رضاها وبعدها أخبرها بكونه مرسلا من قبل أمها يشكل الفعل المادي لجنحة انتهاك حرمة منزل بعنصره، هما الدخول إلى المنزل والعنف الناجم عن كون المتهم دخل المنزل رغما عن الشاكية وعن احتجاجها" قرار رقم 409 مؤرخ في: 1986/06/24. وجاء في قرار آخر أنه "تقتضي جنحة اقتحام حرمة منزل توافر عنصرين أساسيين وهما الدخول الى المنزل واستعمال احدى الوسائل التالية: المفاجأة، الخدعة أو العنف وهذان العنصران غير متوفران في قضية الحال مادام المتهم لم يدخل بيت الضحية وإنما اكتفى بالدق على نافذة غرفتها" قرار رقم 117/647 مؤرخ في: 1995/05/21.

3- أن يكون مرتكب الفعل شخصا أجنبيا عن الشاغل للمنزل: وهذا أمر بديهي، ذلك أن شاغل المنزل أو المقيم فيه مع غيره يعد دخوله أمرا عاديا، ولا تتحقق فيه الشروط السالفة الذكر.

- عقوبة جريمة انتهاك حرمة منزل جاءت في المادة 295 من قانون العقوبات وهي: "كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يقتحم منزل مواطن يعاقب عليه بالحبس من 01 سنة إلى 05 سنوات وبغرامة 1000 دج إلى 10.000 دج .. وإذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون عقوبة الحبس من 05 سنوات على الأقل إلى 10 سنوات على الأكثر وبغرامة 5000 دج إلى 20.000 دج.

الفرع الثاني: التّعدي على المِلْكِيَّة العقَّارية

يهدف حِمَاية حَق المِلْكِيَّة ، تدخل المِشْرَع الجنائي بوضع نصوص قانونية في قانون العقوبات عمل من خلالها على تجريم التّعدي على المِلْكِيَّة العقَّارية وذلك في القسم الخامس من قانون العقوبات الجزائري، وقد شمل هذا القسم مادة وحيدة، ألا وهي المادة 386¹ والتي بعد تحيين الغرامة المقررة لها طبقا للمادة 467 مكرر التي جاء بها لقانون رقم: 23/06 المؤرخ في: 2006/12/20 المعدل والمتمم لقانون العقوبات "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من انتزعل عقَّارا مملوكا للغير وذلك خِلْسَةً او بطرق التدليس وإذا كان انتزاع المِلْكِيَّة قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف او بطريقة التسلق او الكسر من عدة اشخاص او مع حمل السلاح ظاهر او مخبأ بواسطة واحد أو اكثر من الجناة تكون العقوبة الحبس من سنتين إلى 10 سنوات والغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج"

- الأركان المكونة لجريمة التّعدي على المِلْكِيَّة العقَّارية:

- 1- الركن الشرعي: وهو ركن الشرعية الجنائية تطبيقا لمبدأ أن لا جريمة ولا عقوبة او تدابير بغير قانون، ويتمثل في نص المادة 386 من قانونا لعقوبات التي جاءت بتجريم فعل التّعدي على المِلْكِيَّة العقَّارية وأصبح عليه وصف الجنحة، وحددت لهذا الفعل مجموعة من ظروف التشديد متمثلة في: الليل، التهديد، العنف، التسلق، الكسر، التعدد وحمل السلاح، وتضمنت نفس المادة المذكورة أنفا الجزاء على هذا الفعل سواء كان في شكل جنحة بسيطة أو مقترنة بظرف من ظروف التشديد.
- 2- الركن المادي: الركن المادي لجريمة التّعدي على الاملاك العقَّارية يتكون من عنصرين: انتزاع عقَّار مملوك للغير و ان يكون الانتزاع عن طريق الخِلْسَة او التدليس كما جاء في نص المادة 386 من قانون العقوبات " كل من انتزع عقَّارا مملوكا للغير وذلك خِلْسَةً او بطرق التدليس..." وفي قرار المحكمة العليا رقم: 97152 مؤرخ في: 1989/01/17 جاء فيه: " من المقرر قانونا أن جريمة الاعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الاركان الآتية: نزع عقَّار مملوك للغير، ارتكاب الفعل خِلْسَةً او بطريق التدليس".
- 3- الركن المعنوي: يتحقق الركن المعنوي إذا كان المعتدي قاصدا انتزاع ملكية الغير أو حيازته، ولا بد ان يكون المعتدي عالما بوجود العقَّار في حيازَة أو ملكية المجني عليه كما يجب أن يكون أهلا لتحمل المسؤولية الجزائية بإرادته ارتكاب الفعل فتوفر عنصري الإرادة والعلم أساس قيام الركن المعنوي.

تتطلب حِمَاية الحَق في السَّكَن ليس فقط آليات قانونية وموضوعية ، بل أيضا إجراءات فعالة تضمن تطبيق هذه القوانين وإنفاذها على أرض الواقع، وتمثل الآليات الإجرائية لحِمَاية السَّكَن في مجموعة من الوسائل القانونية التي تمكن الأفراد من الدفاع عن حَق وقهم، مثل اللجوء إلى القضاء.

¹ - المادة 386 من القانون رقم 14-01 المؤرخ في 2014/02/04 المتضمن قانون العقوبات حسب تعديل 2014.

الآليات القانونية لحماية السَّكن باعتبارها حقاً من حقوق الإنسان

المبحث الثاني: الآليات الإجرائية لحماية السَّكن

تعد الدعاوى المَدنية من أهم الآليات الإجرائية لحماية الحق في السَّكن ، حيث تتيح للأفراد اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحق وفهم أو دفع أي تعد قد يهدد استقرارهم السَّكني، ومن خلال هذه الدعاوى يمكن للأطراف المتضررة المطالبة بإثبات المِلْكِيَّة ، التعويض عن الأضرار أو وقف أي انتهاك غير مشروع يطال السَّكن .

المطلب الأول: الدعاوى المَدنية

الفرع الأول: دعوى استحقاق المِلْكِيَّة

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 سنخصص لها حصة الأسد من هذا المقال من خلال دراسة أحكامها، فمن هما طرفا الدعوى؟ وما هو الحل الذي تنصب عليه؟ كيف يتم إثباتها؟ وما هو أجل سقوط هذه الدعوى¹؟

هذا ما سنحاول الإجابة عنه من خلال هذا الفرع

أولاً: طرفا دعوى الاستحقاق

دعوى الاستحقاق تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى، حيث ينعقد الاختصاص فيها لمحكمة موقع السَّكن لكونها دعوى عينية لها طرفين المدعي والمدعى عليه.

أ / المدعي: هو من يطالب بملكية السَّكن ، فلا يعقل أن يطالب المالك بملكية سكن في حيازته لأنه يطلب استحقاق سكنه عندما يخرج من حيازته إلى حيازة شخص آخر، أما لو كان المالك في دعوى الاستحقاق هو نفسه الحائز فمن الأفضل له أن يرفع دعوى منع التعرض في المِلْكِيَّة ، فلو استوفت حيازة المدعي للشروط المقررة قانوناً، كان من الأنسب أن يرفع دعوى منع التعرض في الحيازة ذلك أن الحيازة واقعة مادية وهي أسهل من حيث وسائل الإثبات.

ب/ المدعى عليه: هو عادة الحائز للعقار الذي وصل السَّكن إليه بإحدى الطرق التالية:

- 1- الإهمال: وهو التخلي الإرادي عن حق أو التزام بعد إهمال المالك لسكنه بإرادته، يأتي الغير يظهر بمظهر المالك أو يبقى السَّكن بدون مالك ، المالك في هذه الحالة يستعيده دون اللجوء إلى القضاء.
- 2- وضع اليد من طرف الغير: وهو أن يباشر شخص هيمنة أو سيطرة مادية على شيء بملكه الغير دون أن يبرر ذلك بأي سند خلافاً للحيازة التي هدفها في نية الحائز مباشرة حق عيني.

¹ - بيع الهام ، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007، ص95.

فإذا قام المالك بتمكين الغير من وضع اليد على سكنه. بموجب عقد قرض، إيجار إيداع أو وكالة... إلخ، ففي هذه الحالة لا يستطيع ممارسة دعوى الاستحقاق العينية ضد واضع اليد الذي رفض أن يعيد إليه سكنه، لكن له حق دعوى شخصية تستند الى العقد فلا يستطيع أن يثبت ملكيته لكن فقط إثبات العقد الذي كان محله سكنه (ملكه)¹.

3- حيازة الغير: دعوى الاستحقاق تفترض أن المالك موجود في نزاع مع الحائز، في هذه الحالة يجدر به تجنب رفع دعوى الاستحقاق حتى لا يطالب بإثبات ملكيته.

لكن عمليا قد يرفع المالك دعوى ضد الحائز، هذا الحائز الذي ترفع عليه دعوى الاستحقاق سواء تم تبليغه بذلك عن طريق المحضر القضائي أو انه علم بذلك، فيلجأ إلى التخلي أو التنازل عن الحيازة إلى شخص آخر وهو بهذا يقدم دفعا بإنعدام صفته كحائز ومن ثم الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا، فتتوافر فيه سوء النية لأن غرضه من هذا عدم تمكين المدعي المالك من استرداد ملكه وإرباك هذا الأخير.

في هذه الحالة أجاز الفقه والقضاء المقارن قبول دعوى الاستحقاق على الحائز الذي تنازل عن حيازته للعقار محل المطالبة القضائية ليقع على عاتق هذا الحائز استعادة العقار من الشخص المتنازل له، وإذا تعذر عليه ذلك يجب عليه دفع قيمة العقار إضافة إلى التعويض عن جبر الضرر إذا كان له مقتضى، نتيجة حكم القاضي بعد أن يثبت المدعي بطبيعة الحال أن المدعي عليه كان يحوز العقار وأنه تخلى عن حيازته بعد إعلامه بالدعوى أو قبل ذلك وهو سيء النية.

كما يجوز للمالك أن يرفع دعوى استحقاق على الحائز الجديد الذي يصبح هو في مركز المدعي عليه، فإذا قضى له باسترداد ملكه كان المدعي ملزما بأن يرد للحائز الأول ما يكون قد استفاده منه مقابل العقار بعد أن يخصم منه ما يكون قد طرأ على العقار من نقص في قيمته، وكذلك التعويض المستحق عن الضرر الذي لحق ه جراء حرمانه من الانتفاع بهذا العقار.

● آثار دعوى الاستحقاق:

إذا قضى في دعوى الاستحقاق باستحقاق المدعي للسكن المدعي بملكيته فإنه يحكم في الوقت ذاته بإلزام المدعي عليه الحائز بتسليم السكن للمدعي.

وإذا كان المدعي عليه قد تحصل على السكن المطالب به بموجب عقد بيع أبرمه مع غير المالك ودفع له الثمن، فلا يحق للمدعي عليه الرجوع على المدعي الذي استحق السكن لأن هذا الأخير لم يكن طرفا في العقد، وليس ملزما بالتالي بالضمان، وإنما يجب عليه أن يرجع على البائع بالثمن وبضمان الاستحقاق طبقا لما تقضي به القواعد العامة في ضمان البيع، والمستقر عليه في الفقه أن هذا الحكم يطبق حتى ولو كان الشراء قد تم بالمزاد العلني تنفيذا لدين.

¹ - نفس المرجع، ص 96.

الآليات القانونية لحماية السَّكن باعتبارها حقاً من حقوق الإنسان

ثانياً: محل دعوى الاستحقاق

دعوى الاستحقاق دعوى عينية، ومحلها هو المطالبة بملكية سكن تحت يد الغير، إذن فهي دعوى يرفعها المالك للمطالبة بملكه تحت يد الغير، وهي بذلك تقوم لحماية حق الملكية فقط، لتقتصر بذلك على الدعاوى العينية التي يطالب فيها بالملك وعليه يخرج من دائرة دعوى الاستحقاق الدعاوى التالية:

أ- الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، كحق انتفاع ارتفاق ذلك أن هذه الدعاوى هي دعاوى بإقرار حق عيني وإذا تمسك الغير بحق عيني على سكن المالك، فيمكن لهذا الأخير أن يرفع دعوى إنكار لحق عيني على هذا الغير.

ب- الدعاوى العينية التي يطالب فيها المدعي برد الحيازة، وتسمى هذه الدعاوى بدعوى استرداد الحيازة، وهي من دعاوى حماية الحيازة، وليست بدعوى استحقاق.

ت- الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي برد الشيء إليه، ومثالها: دعوى فسخ البيع حيث يلتزم البائع فيها برد الثمن والمشتري برد الشيء المباع، ودعوى الرجوع في الهبة حيث يلتزم الموهوب له برد الشيء، ودعوى المؤجر على المستأجر لرد العين المؤجرة لأن هذه الدعاوى تستند إلى التزامات شخصية نشأت عن عقود البيع، الهبة، الإيجار ويطالب فيها المدعي بإثبات العقد منشئ الالتزام برد الشيء وليس بحاجة إلى إثبات الملكية.

ثالثاً: طرق إثبات دعوى الاستحقاق:

لقد تطرقنا إلى مسألة إثبات الملكية العقارية بشكل واسع ونشير باختصار إلى طرق إثبات دعوى الاستحقاق.

أ- وجود دفتر عقاري بعد عملية المسح: وهنا نكون بصدد إثبات الملكية بدلالة قطعية يقينية، ويحتج به على الكافة بما في ذلك الحائز لمدة طويلة.

ب- وجود محرر رسمي مشهر بالحفاضة العقارية: كعقود الشهرة وشهادة الحيازة والأحكام القضائية.

ت- وجود محرر عرفي اكتسب تاريخاً ثابتاً: قبل 1971/01/01م.

ث- وجود محرر غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ: بعد 1971/01/01م.

رابعاً: تقادم دعوى الاستحقاق

إذا كانت الملكية حقاً دائماً، فهذه الديمومة معنيان:

أولهما: أنه حق يدوم بدوام محله.

ثانيهما: أنه لا يسقط بعدم الاستعمال.

وما يترتب عن هذه الخاصية "الدوام" أن المِلْكِيَّة لا تسقط أبداً عن المَالِك ، لذلك يستطيع هذا الأخير في أي وقت يشاء أن يرفع دعوى استحقاق، فليس لهذه الأخيرة أجل محدد تزول بانقضائه، رغم أن الحقوق العينية الأخرى تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة¹ كحق الارتفاق مثلاً المادة 879 من القانون المَدَنِي، حق الانتفاع المادة 852 من القانون المَدَنِي وحق الاستعمال والسَّكْن ي المادة 857 من نفس القانون، وكذلك الحقوق الشخصية تزول هي أيضاً بالتقادم المسقط.

وتختلف دعوى الاستحقاق عن باقي الدعاوى في أنها لا تتقادم، لذلك فمهما طال الزمن فإن الحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط أبداً بالتقادم.

ويتنتج أثره ولو لم ينفذ، حتى لو خرج الشيء من حيازة مَالِك ه، فهو لا يفقد ملكيته بعدم الاستعمال، وله أن يرفع دعوى الاستحقاق بعد 15 سنة أو 30 أو 40 سنة أو أكثر.

إلا أن حق المَالِك في هذه الحالة ليس حق مطلقاً، إذ يمكن للغير أن يكسب هذه المِلْكِيَّة إذا توافرت له هذه الحيازة الصحيحة بالشروط التي استلزم القانون حسب المادة 828 من القانون المَدَنِي وذلك طبقاً لسبب من اسباب اكتساب المِلْكِيَّة العقارية وذلك بالتقادم المكسب سواء كان طويلاً المدة 15 سنة أو قصيراً المدة 10 سنوات مستند إلى حسن النية وسبب صحيح حتى لو كان عقداً عرفياً ثابت التاريخ ويترتب على هذا أن المِلْكِيَّة تزول عن المَالِك الحق يقي، بحيث لا يمكن له أن يرفع دعوى الاستحقاق على الحائز لأنه وكما قلنا أن المِلْكِيَّة ليست حق مطلقاً لا حد له بل هو وظيفة اجتماعية يجب على المَالِك أن يقوم بها، ويستحق بموجب ذلك الحماية التي قررها له القانون كما أن الاجتهاد القضائي الفرنسي لم يميز بين دعوى الاستحقاق سواء كانت عقارية أو منقولة فهي لا تتقادم.

وفي الحالة التي يفقد فيها المَالِك ملكيته فإن مرد ذلك لا يرجع انه فقدتها بعدم الاستعمال ولكن لكون الشخص الحائز قد كسب ملكيته بالتقادم المكسب.

وفي مقابل ما قلناه نجد ان المشرع الجزائري لم يحسم الأمر فيما يتعلق بالتقادم فنجد أن المادة 827 من القانون المَدَنِي التي تنص على اكتساب المِلْكِيَّة بالتقادم لم تفرق بين ما اذا كان السَّكْن المكتسب ملكيته بالتقادم واقعاً في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة بذلك انه يفتح ثغرات كثيرة تقلل من القوة الثبوتية للقيّد مما يستوجب إعادة النظر في بعض أحكام الأمر 74/75² المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي بموجبه تبني

¹ - د. عبد الرحمن ملزي، محاضرات في القانون المدني، التكوين المتخصص في العقاري، الدفعة 03، المعهد الوطني للقضاء، سنة 2002.

² - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

الآليات القانونية لحماية السَّكَن باعتبارها حقاً من حُقوق الإنسان

المشرع نظام الشهر العيني، وكذلك إعادة النظر في أحكام القانون المدني لجعل الحقوق المشهورة في المناطق المسوَّحة غير قابلة للاكتساب بالتقادم.

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض للملكية

يتحقَّق فعل التعرض للملكية إذا كان السَّكَن في حِيازَةِ المَالِك ولكن قام شخص من الغير يَنازعه فيه، في هذه الحالة يجوز للمَالِك أن يرفع دعوى منع التعرض للملكية لدرء تعرض الشخص له الذي منعه من ممارسة سلطاته المخولة له قانوناً من استعمال، استغلال وتصرف.

وكمثال عن ذلك: محاولة شخص منع المَالِك من حرث أرضه، أو منعه من البناء عليها، أو استعمالها وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قراراً مؤرخ في: 1989/04/05 تحت رقم: 039.52 م.ق. 1990، عدد 03 ص 44 "... ولما كان الثابت - في قضية الحال، أن دعوى الطاعنين تتمثل في أرض تم الاعتداء عليها من طرف المطعون ضدهم فإن قضاة الاستئناف بموافقتهم على الحكم المستأنف لديهم القاضي بعدم الاختصاص تنازلوا عن اختصاصهم المنصوص عليه بالمادة 01 ق إ م وتخلوا عن واجبهم بالفصل في الدعوى، ومتى كان ذلك يستوجب نقض القرار المطعون فيه."

أحياناً قد يقع التعرض للمَالِك، ولم يكن لهذا الأخير الدليل على ملكيته للسكن كما لو اكتسبه مثلاً بالتقادم، أو كان مورثه قد اكتسبه بنفس الطريقة، فإنه يلجأ إلى دعوى تثبيت الملكية، ومنع تعرض خصمه له، وهو بذلك يتحمل عبء إثبات توافر شروط كسب الملكية بالتقادم، سواء بالنسبة له أو الورثة وله ضد مدة حيازته لمدة حِيازَة سلفه لتكملة مدة التقادم، وعليه إذا توافرت لديه شروط التقادم قضى بتثبيت ملكية السَّكَن، ومنع التعرض فيه هي هنا دعوى ملكية وليست من دعاوى الحِيازَة.

أما إذا كان لدى المَالِك دليل على ملكيته، كعقد مسجل صادر من المَالِك السابق أو حكم مسجل (مشهر)، فإنه في هذه الحالة لا يلجأ لدعوى تثبيت الملكية.

وإنما إلى دعوى منع التعرض اكتفاء بثبوت ملكيته بالعقد أو الحكم المشهر أو غيرها من سندات إثبات.

لا بد أن نشير إلى مسألة كثيرة الوقوع في الحياة العملية، حيث يلجأ بعض المواطنين إلى نشر إعلانات تتضمن اعتراضات مقدمة إلى السادة الموثقين والمحافظين العَقَّاريين، والإدارات تدعوهم إلى عدم إبرام أو شهر أي عقد على عَقَّار معين بحجة أنه محل نزاع أمام القضاء¹.

لذا لا بد أن نتساءل إذا ما كانت هذه الاعتراضات مبنية على أساس قانوني أم فيها مساس بحق ممارسة الملكية

؟

¹ - مجلة الموثق، العدد الأول، ماي وجوان، 2001، ص 47، 48.

ونحن بصدد الإجابة على هذا السؤال، لا بد أن نشير إلى أن حق التصرف في المِلْكِيَّة العقَّارية، حق مكفول دستوريا طبقا لنص المادة 60 من التَّعْدِيل الدستوري لعام 2020، ومن الراسخ كذلك وجود حالة وحيدة توقف تنفيذ العقد الرسمي وهي حالة الطعن بالتزوير إما:

- بموجب دعوى تزوير أصلية.
- بموجب دعوى تزوير فرعية.

وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 06 من القانون المَدِين " يعتبر العقد الرسمي حجة بمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة، وورثتهم وذوي الشأن غير أنه في حالة شكوى بسبب التزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج مؤقتا بتوجيه الاتهام وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا" وكذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 2000/07/11 تحت رقم 242.678¹.

وعليه فلا يمكن بأي حال من الأحوال للمواطنين نشر اعتراضات في الجرائد لكونها غير قانونية، ومنعقدة الأساس ، ولا حتى لرؤساء المحاكم. بمناسبة فصلهم في القضايا الاستعجالية، أن يقوموا برفع هذه الاعتراضات. بمناسبة التماسهم من قبل المعارض ضدهم ذلك أنها ليس لها أثر موقف التصرف في المِلْكِيَّة ، ومن ثم يمكن للموثق تحرير العقد، والحفاظ العقَّاري شهره، كمثال حي عن هذا الفهم السيء نورد ما قضت به المحكمة الاستعجالية لرج بوعريريج في القضية رقم: 2001/464 بتاريخ: 2001/03/31 المنشور بجريدة الخبر ليوم 2001/05/17 أمرت المحكمة حال نظرها في القضايا الاستعجالية علنيا حضوريا، ابتدائيا، للانعراض المنشور في جريدة الخبر عن كل عملية بيع للمدعي ب م مع الأمر بنشر هذا الأمر على العمود بالجريدة.

الفرع الثالث: الدعوى الاستعجالية

قد ترفع دعوى وقف الاعمال الجديدة، ويستند المدعي في ذلك إلى واقعة الحيازة ، فتكون حينئذ من دعاوى الحيازة ، وبالتالي تخضع لقواعدها وقد يستند المدعي إلى ملكيته للعقَّار فتكون من دعاوى المِلْكِيَّة ، وبالتالي يقع عليه عبء إثبات ملكيته للسكن الذي وقع الاعتداء عليه.

فدعوى وقف الأعمال في المِلْكِيَّة عبارة عن تهديد للملكية ، أي الشروع في أعمال من شأنها حرمان المَالِك من ملكيته، فقيام شخص أجنبي بتشجير، وغرس أرض دون إذن من صاحبها، أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المَالِك .

¹ - مجلة قضائية، عدد 01 سنة 2001، ص 196، 197.

الآليات القانونية لحماية السَّكَن باعتبارها حقاً من حُقوق الإنسان

كما قد يقوم الجار بمناسبة بناء مسكنه بجلب جزء من الملك المجاور، فيطلب صاحبه وقف هذا البناء، وقد يتمثل الاعتداء في قيام الجار بالبناء داخل ملكه، ولكنه يعتدي على حق ارتفاق مقرر لعقَّار جاره، فيطلب هذا الأخير بوقف هذا الاعتداء فور البدء فيه.

مع العلم أنه يشترط لقبول تلك الدعوى ألا تكون الأعمال قد تمت فعلى الجار أن يلجأ إلى طلب التنفيذ العيني بالإزالة أو التعويض.

وفيما يخص دعوى وقف الأعمال الجديدة نجد قرار شهرير للغرفة المَدنية لمحكمة النقض الفرنسية أين شركة مدنية عقَّارية قامت بهدم بنايات ثم بناء عقَّارات أخرى، أين تضرر من ذلك ملاك العمارة المجاورة ونظراً للأضرار التي أصابتهم احتجاجوا بسبب الأضرار اللاحقة بهم جراء أشغال البناء، حيث أن محكمة الاستئناف أقرت بأن الشركة العقَّارية مسؤولة عن الضرر اللاحق بسكان العمارة المجاورة، وبالتالي القضاء بصحة الطعن المقدم، بوقف أشغال الشركة العقَّارية¹.

بعد دراستنا لدعوى المِلْكِيَّة الثلاث لا بد من الإشارة إلى أن الواقع العلمي يعج بالإشكالات، وهذا ما ينعكس على موقف القضاء من الدعوى المرفوعة إليه، لذلك هل يمكن القول بأن القاضي يستطيع بسط الحماية القضائية على أشخاص يرفعون إحدى دعوى المِلْكِيَّة الثلاث دون تقديمهم لمناقشة السند القانوني الذي يثبت تملكهم السَّكَن محل المطالبة القضائية؟

إن الإجابة عن هذه الإشكالية، وإن كانت تبدو للوهلة الأولى بسيطة بقدر ما أثارت اختلافاً في التطبيق على مستوى المحاكم، حيث ينقسم موقف القضاء إلى موقفين:

الموقف الأول:

القاضي ملزم بقبول دعوى رفعت من قبل شخص يدعي ملكية عقَّار في منطقة لم تشملها عملية المسح دون أن يفرض على رافع الدعوى تقديم سند المِلْكِيَّة .

هذا ما أكدته الغرفة العقَّارية للمحكمة العليا في قرارها رقم: 15865 مؤرخ في: 1998/02/25 م. ق 1998 عدد 01. ص 74 حيث بالفعل ومثلما يستخلص من قراءة الحكم المؤيد في صفحة -2- أن عليه أن يتمسك بالحِيارَة المكتسبة منذ 1946 للقطعة الأرضية المتنازع عليها وهذا ما طلبه إبعاد طلبات المدعي لإنعدام الصفة لسبب واحد وهو أن هذا لم يقدم أي وثيقة يمكن أن تثبت صفته كمالك .

¹ - بيع إلهام، المرجع السابق، ص 105.

وأن المجلس بتأييده للحكم محل الاستئناف قد رفض من حيث الشكل صفة المدعي كمالك ، في حين أن هذا الشكل مسألة تتعلق بالموضوع، تم تسويتها بإجراء تحقيق مناسب طبقا لمقتضيات قانون الاجراءات المدنية¹.

وزيادة على ذلك فإن هذا الإجراء قد طلب، وأن كثيرا من الملكيات هي بدون سندات نظرا لعدم تعميم عملية مسح الأراضي وانعدام العقود، وأنه بهذا فإن إجراء تحقيق وحده يمكن أن يسمح بإثبات صفة الأطراف من عدمها كمالكين أم لا، بالنظر إلى أن نفس المدعى عليه الذي لا يستند إلا على التقادم المكسب، وليس على أي مصدر للملكية .

وأنه نتيجة لذلك، فالقرار يستحق النقض لكونه اعتبر عن خطأ أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع بحيث يجب على الجهات القضائية معانة ثبوتها أو رفضها.

الموقف الثاني:

لا يمكن للقاضي قبول دعوى الملكية من طرف شخص لا يملك سند قانوني يبرر به وضع يده على السكن مهما طال أمد وضع يده عليه، وهو ما ذهبت إليه الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في القرار رقم: 140061 مؤرخ في: 1998/12/07 " حيث أن المستأنف يتمسك بأنه يشغل قطعة الأرض المتنازع عليها منذ أكثر من 50 عاما وهذا بصورة مستمرة ودون انقطاع.... ولكنه حيث أنه وتدعيما لإدعاءاته فإن المستأنف لم يقدم أي سند أو أي عقد لإثبات صحة أقواله

وأنه يتعين تأييد قرار الغرفة الإدارية لمجلس بجاية القاضي برفض طلب المستأنف الرامي إلى إلزام رئيس البلدية بإرجاع القطعة الأرضية.

تعد الدعاوى الإدارية من الآليات الاجرائية الفعالة لحماية الحق في السكن ، خاصة في مواجهة القرارات الصادرة عن الجهات الإدارية التي تمس بهذا الحق ، وتمكن هذه الدعاوى الأفراد من الطعن في القرارات غير المشروعة.

المطلب الثاني: الدعاوى الإدارية

الفرع الأول: تعريف الدعوى الإدارية

إن الدعوى الإدارية تختلف عن الدعوى العادية من حيث شروطها الشكلية وإجراءاتها والقانون الواجب التطبيق، جهة القضاء لذلك فلا بد من التطرق إلى تعريفها.

¹ - المادة 75 وما بعدها من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

الآليات القانونية لحماية السّكن باعتبارها حقا من حقوق الإنسان

المنازعة الإدارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة¹.

المنازعة الإدارية هي الوسيلة القانونية التي يكفلها المشرع للأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية لحماية حقّ وقهم في مواجهة الإدارة عن طريق القضاء، كما يكفلها أيضا للإدارة في حالة مخالفة الأفراد لقراراتها الإدارية.

المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للمنازعة الإدارية إلا أنه عند تحديده لاختصاص المحاكم الإدارية المقررة بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن ق إ م إ بين طبيعة المنازعات التي تختص بها هذه المحاكم.

لقد نصت المادة 800 من ق إ م إ على جعل المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات صبغة إدارية طرفا فيها، وتختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص مشروعية القرارات الصادرة عن الهيئات السابقة.

وتختص كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل والقضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة هذا فيما يتعلق بالاختصاص النوعي، أما في ما يخص الاختصاص الإقليمي فيتحدد لها الاختصاص طبقا للقواعد العامة في ق إ م إ .

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى الإدارية

إذا صدر عن أحد الهيئات الإدارية قرار إداري يتضمن الاعتداء على الملكية العقارية لأحد المواطنين أو قرار متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، فلهذا الطرف المتضرر بعد تبليغه بهذا القرار الإداري المسبق وبعد قيامه بالتظلم الإداري أمام الجهات الإدارية المختصة، أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية يلتمس فيها إلغاء القرار الإداري .

1- محتوى العريضة الافتتاحية الإدارية:

إن بيانات العريضة الافتتاحية في جانبها الإداري هي نفسها البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من القانون رقم: 09/08 المتضمن ق إ م إ ، بمعنى تطبيق القواعد العامة في ذلك، بذكر الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى واسم ولقب وموطن المدعي وكذلك المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له. كما لا بد للمدعي أن يعرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي يؤسس عليها دعواه والإشارة إلى المستندات والوثائق المعتمد عليها في تسبيب طلباته.

فإذا جاء القرار من أجل المنفعة العامة متعسفا في حقّ صاحب الملكية المنتزعة فإنه يلتمس إلغاء هذا القرار في حالة عدم وجود منفعة عمومية¹.

¹ - عبد العزيز نويري، "المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها"، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، ص15.

2- شهر العريضة الافتتاحية:

نصت المادة 17 الفقرة 03 من ق أ م إ على وجوب شهر كل العرائض المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار. لذلك إذا رفع المدعي دعوى إلغاء قرار إداري متعلق بملكته فلا بد من إشهار عريضته الافتتاحية وإلا فإنها لا تقبل شكلاً، لكن إذا كانت دعوى تعويض فإنها لا تخضع لإجراء الشهر.

3- إرفاق القرار الإداري مطعون فيه:

إن العريضة الرامية إلى إلغاء قرار إداري الذي جاء بشكل تعدي على الملك الخاص للمعني لا بد أن ترفق بهذا القرار المطعون فيه تحت طائلة عدم قبولها ما لم يوجد مانع مبرر، ويقصد بهذا المانع هو امتناع الإدارة عن تسليم المعني هذا القرار الإداري، ففي هذه الحالة فإن اقاضي يأمر الإدارة بتقديم هذا القرار الإداري في أول جلسة وذلك طبقاً لنص المادة 819 من ق إ م إ.

4- وجود تظلم إداري مسبق:

إن الاجراء الذي لا بد من القيام به من قبل المعني المتضرر من القرار الإداري الذي تعدى فيه على ملكيته هو تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة هذا القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من هذا القرار، لكن المشرع جعل هذا الأمر جوازي في نص المادة 830 من ق إ م إ، مما يجعل تفسير هذا النص بأنه في حال عدم وجود هذا التظلم، فإن العريضة تقبل شكلاً.

تلعب الدعاوى العمومية دوراً أساسياً في حماية الحق في السكن من خلال التصدي للجرائم والاعتداءات التي تهدد هذا الحق، مثل الاستيلاء غير المشروع على العقارات والتعدي على حرمة المسكن وعرقلة الانتفاع به بشكل قانوني.

المطلب الثالث: الدعوى العمومية

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية

تعتبر الدعوى العمومية الوسيلة التشريعية الاجرائية لحماية السكن من التصرفات غير المشروعة جزائياً وإن كان الغرض من الدعاوى المدنية هو جبر الضرر والتعويض فإن الغاية من الدعوى العمومية هي المطالبة بتوقيع العقاب وتحقيق الردع العام والخاص.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ص 137.

الآليات القانونية لحماية السَّكن باعتبارها حقاً من حقوق الإنسان

يعرف تحريك الدعوى بصفة عامة بأنه طرحها على القضاء الجزائي للفصل في مدى حق الدولة في توقيع الجزاء على مخالفة أحكام قانون العقوبات أو القوانين المكملة له، فتحريك الدعوى العمومية إذن هو أول إجراء تقوم به النيابة للمطالبة بتطبيق هذا قانون العقوبات، وإجراءات تحريك الدعوى العمومية بطلبات وكيل الجمهورية لقاضي التحقيق بفتح تحقيق طبقاً للمادة 67 من قانون الإجراءات الجزائية، وإجراء إقامة الدعوى أمام محكمة الجناح والمخالفات بتكليف المتهم بالحضور أمامها تطبيقاً لأحكام المواد 395، 394، 334، 333 من قانون الإجراءات الجزائية، وتكليف المتلبس بمنحة معاقب عليها بالحبس الذي يعجز عن تقديم الضمانات الكافية لحضوره، بالحضور أمام المحكمة طبقاً للمادتين 59 و 338 من قانون الإجراءات الجزائية، وإقامة المدعي المدني دعواه المدنية أمام القضاء الجزائي تحقيقاً وحكماً وعملاً بالمواد 72 فقرة 101¹، 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية ومن خلال تلك النصوص يتضح أن التحريك يضم إجراءات تحريك الدعوى العمومية بمفهومه الضيق ورفع الدعوى.

الفرع الثاني: إجراءات تحريك الدعوى العمومية

تنقسم الدعوى العمومية إلى ثلاث أجزاء أولاً الشكوى وثانياً التكليف المباشر وثالثاً الشكوى المصحوبة بالإدعاء المدني.

1- الشكوى:

الشكوى إجراء يباشره المجني عليه أو وكيل خاص عنه الذي تعرض للاعتداء على سكنه، يطلب فيه من القضاء تحريك الدعوى العمومية في جرائم معينة يحددها القانون على سبيل الحصر لإثبات مدى قيام المسؤولية الجنائية في حق المشكو في حق، ويرجع أساس تقرير هذا القيد على حرية النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية للمصلحة المحمية قانوناً والمراد تحقيقها من عدم السير في الإجراءات، حيث يعلق المشرع هذه الحرية في السير في الإجراءات بوجوب حصول النيابة العامة على شكوى من المجني عليه، فإذا رأى هذا الأخير التناهي عن المتابعة بشأن الجريمة التي وقعت عليه أو ضد حق من حقه بعدم تقديمه شكوى، فلا يجوز لها تحريكها، لأن مسألة مراعاة المصلحة العامة وتقديرها في هذا النوع من الجرائم ترك أمره للمجني عليه عن طريق موازنته بين تقديم شكوى وتحريك شكوى، وبين عدم تقديمها وبالتالي عدم تحريكها، وعليه وتطبيقاً للقواعد العامة يجب أن يبدي الشاكي رغبته في متابعة الفاعل عن الجريمة التي ألحق بها ضرراً²، أي يمكن أن تتم الشكوى في أي صورة تعبر عن الرغبة في المتابعة عن الجريمة المشمولة بالقيد وبالتالي يستوي أن تكون الشكوى كتابة أو شفاهة يدلي بها المجني عليه أو وكيله الخاص أمام أي جهة مختصة كضباط

¹ - عدلت المادة بالقانون 06-22 المؤرخ في: 2006/12/20.

² - د. عبد الله اوهائية: شرح قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة للطباعة والنشر، ص 101.

الشرطة القضائية ووكيل الجمهورية أو أي رجل من رجال السلطة العامة والمتواجد بمكان ارتكاب الجريمة، فتدل على إرادته ورغبته في تحريك الدعوى العمومية ضد المتهم المشكوك منه.

2- التكليف المباشر:

سمح القانون استثناء للمضار بجريمة ما عدا الجنايات¹، أن يدعي مباشرة أمام جهة الحكم بتكليف المتهم بالحضور أمامها، إلا أن هذا الحق مقيد بنطاق بعض الجرائم المحددة بالقانون سلفا، فنص المادة 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية " يمكن المدعي المدني أن يكلف المتهم مباشرة بالحضور أمام المحكمة في الحالات التالية: ترك الأسرة، عدم تسليم الطفل، انتهاك حرمة منزل، القذف، إصدار شيك بدون رصيد. " بأن يتقدم لوكيل الجمهورية يطلب منه تكليف المتهم بالحضور أمام المحكمة، وفي هذه الحالة على وكيل الجمهورية تلبية طلبه.

وعلى المدعي المدني يسلك هذا الطريق أن يودع مقدما لدى كتابة الضبط المحكمة المبلغ الذي يقدره وكيل الجمهورية ككفالة، وأن يختار له موطنا بدائرة المحكمة التي يدعي لديها بتكليف المتهم بالحضور أمامها إذا لم يكن له مقر إقامة بدائرتها، وأن عدم احترام المدعي المدني لهذين الشرطين، وهما إيداع مبلغ الكفالة وإختيار موطن، فإن طلبه بتكليف المتهم بالحضور لا أساس له من الصحة فيقع باطلا.

3- الشكوى المصحوبة بالإدعاء المدني:

عملا بأحكام المواد من 1 إلى 5 من قانون الإجراءات الجزائية، التي تقرر حق المدعي المدني في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة، تنص المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية " يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص " وتنص المادة 1/73 من نفس القانون " يأمر قاضي التحقيق بعرض الشكوى أمام وكيل الجمهورية في أجل خمسة أيام لإبداء رأيه، ويجب على وكيل الجمهورية أن يبدي طلباته في أجل خمسة أيام أيضا من يوم التبليغ من طرف قاضي التحقيق ".

ومنه يظهر جليا أن للمدعي المدني الحق في تحريك الدعوى العمومية إذا كان متضررا لكي يتسنى له طلب التعويض طبقا للقانون.

خاتمة:

يتضح من خلال دراسة الآليات القانونية لحماية السكن باعتباره حقاً من حقوق الإنسان أن هذا الحق يحظى باهتمام كبير في القوانين الوطنية والدولية، حيث تتطافر الآليات الموضوعية والإجرائية لضمان احترامه وتعزيزه ، فقد

¹ - نفس المرجع، ص 95.

الآليات القانونية لحماية السّكن باعتبارها حقاً من حقوق الإنسان

أظهرت الدراسة أن القانون المَدني، وقانون العقوبات والقوانين الإدارية توفر حماية قانونية متكاملة للسكن، سواء من خلال تنظيم الملكية والانتفاع بها، أو عبر تجريم الأفعال التي تنتهك هذا الحق .

كما أن الدعاوى المَدنية والإدارية والعمومية تشكل أدوات إجرائية فعالة تمكن الأفراد من الدفاع عن حقهم في السّكن واللجوء إلى القضاء عند تعرضهم لأي إنتهاك.

ومع ذلك ، ورغم الجهود المبذولة لا تزال هناك تحديات تواجه التطبيق الفعلي لهذه الآليات، مما يستدعي تعزيز الحماية القانونية للسكن عبر عدد من المقترحات، منها:

- تعزيز التشريعات الوطنية لضمان مواءمتها مع المعايير الدولية المتعلقة بالحق في السّكن ، وسد أي ثغرات قانونية قد تؤثر على فعالية الحماية.
- تسهيل الإجراءات القضائية وتمكين الفئات الهشة من الوصول إلى العدالة من خلال توفير المساعدات القانونية المجانية وتسريع البت في القضايا المتعلقة بالسّكن .
- تشديد الرقابة على الجهات الإدارية لضمان عدم إصدار قرارات تعسفية تمس بالحق في السّكن ، وتعزيز آليات الطعن في هذه القرارات.
- تعزيز دور النيابة العامة في التصدي لجرائم انتهاك السّكن ، وتفعيل العقوبات الرادعة لضمان عدم التّعدي على هذا الحق .
- تعزيز السياسات الإسكانية التي تضمن توفير السّكن اللائق للجميع باعتباره حقاً من حقوق الإنسان ، بما يتناسب مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية للأفراد.

وفي الختام فإن ضمان الحق في السّكن لا يقتصر فقط على وجود نصوص قانونية فقط، بل يتطلب تطبيقاً فعالاً لهذه القوانين، وتعاوناً بين الدولة والمجتمع المَدني لضمان أن يكون السّكن حقاً مكفولاً لكل فرد، وفقاً لمبادئ العدالة الاجتماعية وحقوق الإنسان .

قائمة المراجع:

- القانون رقم: 05-07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المَدني الجزائري حسب تعديل 2007.
- القانون رقم: 01-14 المؤرخ في 2014/02/04 المتضمن قانون العقوبات حسب تعديل 2014.
- الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- القانون رقم: 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المَدنية والإدارية.

- بعبع إلهام، حِمَاية المِلْكِيّة العقّارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحُقوق ، جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2008/2007.
- بلحاج العربي، الحُقوق العينية في القانون المَدني الجزائري في ضوء أحدث الإجتهاادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دار هومة ، الطبعة الثانية، 2017.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات المِلْكِيّة العقّارية والحُقوق العينية العقّارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثامنة، 2013.
- عبد الرحمان ملزي، محاضرات في القانون المَدني، التكوين المتخصص في العقّاري ، الدفعة 03، المعهد الوطني للقضاء لسنة 2002.
- عبد العزيز نويري، " المنازعة الإداريّة في الجزائر: تطورها وخصائصها"، مجلّة مجلس الدّولة ، العدد الثامن.
- عبد الله اوهابيبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة للطباعة والنشر.
- عمر حمدي باشا، حِمَاية المِلْكِيّة العقّارية الخاصة، دار هومة. الطبعة التاسعة، 2013.
- مجلّة الموثق، العدد الأول، ماي وجوان، 2001.
- مجلّة قضائية، عدد 01 سنة 2001.