

الخاتمة :

اعتبرت شهادة الحياة من بين السندات الهامة التي طمح المشرع من خلال استحداثها بموجب نص المادة (39) من قانون التوجيه العقاري رقم (25/90) المؤرخ في 1990/12/18 المعدل والمتمم تحقيق غاية مزدوجة؛ المساهمة في التنمية الشاملة من جهة والمساهمة في تطهير الملكية العقارية من جهة ثانية.

وعلى الرغم من سن المشرع للقانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في المناطق غير الممسوحة إلا أن الإبقاء على تسليم شهادات الحياة في هذه المناطق كان أمر إيجابي حسب اعتقادنا خاصة مع وجود شرط استمرار الحياة لمدة خمسة عشر سنة كاملة للحصول على سندات الملكية حسب القانون رقم (02/07).

في حين نصت المادة (02) من المرسوم رقم (254/91) المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها على أنها تسلم في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم فيها مسح الأراضي، إذا كانت الحياة ممارسة طبقاً لأحكام المادة (524) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومنذ سنة على الأقل. مع أن هذه المدة هي مدة قصيرة ولا تسمح من الناحية الواقعية في تقدير الطابع الهادئ والمستمر، العلني وغير الخفي للحياة وكان من الأفضل رفعها إلى حد معقول لتجنب استغلال قصر هذه المدة من طرف الحائز الظاهر للاستفادة من الآثار الهامة التي يرتبها هذا السند التي تتساوى في الكثير من الأحيان مع حقوق المالك، إضافة إلى النص الصريح في المادة (353) مكرر (02) من قانون المالية لسنة 2004 على تساوي الآثار التي يرتبها للحائز مع آثار شهادة الترقيم المؤقت، مع أن شهادة الترقيم المؤقت يخضع العقار المعني بها - قبل تسجيل العقار باسم الحائز - لإجراءات تحقيق وتحري من طرف مصالح المسح في حين شهادة الحياة تُمنح أساساً بالاعتماد على تصريح شرفي وشهادة شهود تؤكد أن طالبها تتوفر فيه شروط الحياة القانونية للعقار المعني لمدة سنة على الأقل وهو ما يؤخذ على المشرع الذي أوقف صحة ممارسة الحياة على حسن النية إذ افترض مبدئياً أن الحائز هو صاحب الحق دون إسناد هذه المهمة إلى جهة إدارية مختصة كما فعل في سندات الملكية التي تسلم وفقاً

للقانون رقم (02/07) بحيث أخضع مسألة التحقيق لإشراف وسلطة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وهو الإجراء الذي كان من الأفضل إتباعه في تسليم شهادات الحيازة حتى يُتجنب تسليمها لمن لا يستحقها .

كما ألزمت المادتان (08) و(09) من المرسوم رقم (254/91) رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بنشر طلب الحصول على شهادة الحيازة لمدة شهرين وعليه إخطار مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية بموضوع الطلب، حتى يتسنى لكل شخص لديه حقوق على العقار محل الطلب أن يقدم اعتراض على تسليم هذه الشهادة، وحتى تتأكد مديرية أملاك الدولة من الوضعية القانونية للعقار المعني وبأنه لا يدخل ضمن الأملاك الوطنية.

وبالتالي يعتبر الاعتراض ضماناً هامة منحها المشرع لأصحاب الحقوق لحماية حقوقهم إلا أن أجل الشهرين الممنوحة للاحتجاج غير عملية من الناحية الواقعية وقد تمر دون أن يعلم الحائز الحقيقي بمشروع تسليم شهادة الحيازة ومن ثم قد يُحرم من فرصة ثمينة لحماية حقه. وفي حال تسجيل احتجاج على صفة الحائز يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة، ومن هنا تبدأ المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة.

إلا أنه وما يؤخذ على المشرع أنه لم يحدد لا الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه المنازعات ولا الآجال القانونية التي يجب رفع الدعوى خلالها، وقد يكون السبب راجع إلى أن الجهة القضائية تختلف باختلاف مُسجل الاحتجاج، فإن كان المعارض شخص لديه حقوق يريد أن يستظهر بها على العقار المعني عُقد اختصاص الفصل في دعوى رفع الاعتراض للقسم العقاري على مستوى المحاكم العادية لأن طرفي النزاع من أشخاص القانون الخاص وفي هذه الدعوى تطبق أحكام وقواعد الحيازة، بحيث يجب على المعارض رفع الدعوى في أجل سنة من تاريخ تسلمه لرد رئيس البلدية على اعتراضه وإلا سقط حقه في المطالبة القضائية.

أما إذا كان المعارض هو البلدية أو مديرية أملاك الدولة فإن المعيار العضوي هو الذي يطبق ومن ثم ترفع دعوى رفع اعتراض المؤسسة العمومية أمام المحكمة الإدارية.

ومع ذلك وحسب ما توصلنا إليه أنه كان من الأجدر توضيح الجهة القضائية وآجال رفع هذه الدعوى بنص قانوني لتجنب أي اختلاف أو تناقض في الأحكام القضائية أسوة بما فعل المشرع بشأن شهادة الترقيم المؤقت إذ نص صراحة في المادة(516) من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية أن دعاوى إلغاء الترقيم المؤقت ترفع أمام القسم العقاري للمحاكم العادية كما حدد أجل رفع الدعوى بستة أشهر في المادة (15) من المرسوم رقم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ومن بين ما استوقفنا بشأن الاعتراض الذي يمكن أن يقدم من مديرية أملاك الدولة هو نص المادة (11) من المرسوم رقم (254/91) الذي ألزم مدير أملاك الدولة باطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوضعية القانونية للعقار المعني في أجل شهرين من تاريخ الإخطار تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية، وهو ما رأيناه السبب وراء صدور المذكرة رقم 1187 المؤرخة بتاريخ 2013 /07/16 والتي قرر بموجبها والي ولاية الوادي بعدم استلام طلبات جديدة بخصوص شهادة الحياة ومن ثم إيقاف هذا السند الحيازي ضمناً، وهو أمر خطير حسب اعتقادنا لأن النص القانوني واضح وأعطى الحق لكل شخص تتوفر فيه الشروط الحصول على هذا السند، فكيف لقرار انفرادي من مسؤول أن يوقف العمل بنص قانوني ساري النفاذ ، الأمر الذي يستلزم إصدار قرار جديد باستئناف قبول طلبات شهادة الحياة.

وما أثناه بخصوص الاعتراض على شهادة الحياة أن المشرع فرض عقوبة جزائية في حال ثبت أن الاعتراض كان تعسفياً أو تم بطرق تدليسية الهدف منها هو حرمان الحائز من الحصول على شهادة الحياة، وهي الجريمة التي نصت عليها صراحة الفقرة الثانية من المادة (46) من قانون التوجيه العقاري، كما جرمت الفقرة الأولى من هذه المادة استعمال الطرق الاحتيالية للحصول على هذه الشهادة، ومع ذلك فإن هذه المادة تعتبر مغفلة التطبيق حسب ما لمسناه ومجهولة بالرغم من وضوحها.

كما أن خضوع شهادة الحياة لإجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية قبل تسليمها لصاحبها قد يثير منازعات تتعلق بقرارات المحافظ العقاري سواء قرار رفض الإيداع أو إجراء الشهر أو حتى قرار شهر هذه الشهادة في حال ثبت وجود مانع يستلزم رفض الشهر.

وترفع هذه الدعوى أمام المحاكم الإدارية لأن موضوعها إلغاء قرار صادر عن الإدارة وباعتبار المحافظ العقاري موظف يعمل تحت وصاية وزير المالية وبموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 المتعلق بتأهيل مدراء أملاك الدولة والحفظ العقاري للتمثيل القضائي لوزير المالية فإن الدعوى ترفع ضد وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري.

وما لاحظناه أن أجل هذه الدعوى والمحدد بشهرين حسب نص المادة (110) من المرسوم رقم (73/76) جاء متناسبا مع الأمر رقم (154/66) المؤرخ في 1966/08/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى الذي منح أجل شهرين للطعن في القرارات الإدارية بعد انقضاء أجل الشهرين المخصصة للتظلم الإداري المسبق، إلا أنه جاء متعارضا مع نص المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي حددت أجل الطعن في القرارات الإدارية بمدة أربعة أشهر، مما يستوجب رفع أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري إلى أربعة أشهر.

كما منحت المادة (23) من الأمر رقم (75/74) الحق للمتضرر من أخطاء المحافظ العقاري رفع دعوى المسؤولية ضد الدولة وذلك في أجل سنة ابتداء من اكتشاف الفعل الضار، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة، و ترفع بنفس شروط رفع دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري.

والجدير بالذكر أن للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حال صنف خطأ على أنه جسيم.

كما يمكن لكل شخص يدعي أن له حق على العقار محل شهادة الحياة ولم يستطع تقديم اعتراضه في أجل الشهرين المحددة قانونا أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة، إلا أن عدم النص على آليات رفع هذه الدعوى جعلها تتميز بالغموض إضافة إلى تناقض في الأحكام القضائية الصادرة بشأنها، لا سيما فيما يتعلق بالاختصاص القضائي والآجال القانونية. إلا أن ما توصلنا إليه من خلال مقارنة وتحليل الأحكام القضائية والنصوص القانونية هو أن دعوى إلغاء شهادة الحياة ترفع وجوبا أمام المحاكم الإدارية، أما بالنسبة لأجل رفع هذه الدعوى وبحسب قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة فإنها غير محددة بمدة معينة أي أن أجل الطعن يبقى مفتوحا وغير مقيد بمدة زمنية.

ولكن وبحسب اعتقادنا فإن هذه الدعوى تسقط بمرور خمسة عشر سنة كاملة، لأنه وبمرور هذه المدة تتحصن شهادة الحياة من أي طعن ويصبح من حق صاحبها رفع دعوى قضائية للمطالبة باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

وانطلاقا من كل ما تقدم ومما توصلنا إليه من خلال هذه الدراسة من نتائج، فإن من بين أهم التوصيات التي يمكن أن تساهم في التقليل من المنازعات التي قد تثيرها شهادة الحياة أو تساهم في توحيد الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بشأنها هي :

- رفع مدة السنة المطلوبة للحصول على شهادة الحيازة والمنصوص عليها في المادة (02) من المرسوم رقم (254/91) وجعلها ثلاث سنوات وهي مدة حسب اعتقادنا معقولة للتأكد من مسألة مظاهر الحيازة المادية، وتقادي النزاعات التي قد تطرحها.
- إسناد مهمة التحقيق والتأكد من حيازة مقدم الطلب للعقار المعني إلى جهة إدارية مختصة على عكس ما رأيناه في الواقع العملي ، مما قد يجنب التحايل في الحصول على شهادة الحيازة.
- رفع مدة الاعتراض والمحددة بشهرين من تاريخ النشر والمنصوص عليها في المادة (10) من المرسوم رقم (254/91) إلى ستة أشهر، تماشياً مع آجال الاعتراض على شهادات الترقيم المؤقت.
- إلغاء المذكرة رقم 13/1187 والصادرة بتاريخ 2013/07/16 عن والي ولاية الوادي والمتضمنة إعلام رؤساء الدوائر ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالقرار القاضي بعدم استلام طلبات جديدة بشأن شهادة الحيازة مؤقتاً إلى غاية تمكين المصالح المختصة من إتمام تسوية الملفات المودعة والتي مازالت سارية المفعول لغاية اليوم أي لأكثر من ثلاث سنوات.
- ضرورة استحداث نصوص قانونية تبين أن منازعات شهادة الحيازة المتعلقة برفع الاعتراض المسجل من الخواص ترفع أمام القسم العقاري للمحاكم العادية مع ضرورة النص على الأجل القانوني المحدد لرفع هذه الدعاوى.
- ضرورة استحداث نص قانوني يبين أن دعاوى رفع الاعتراض المسجل من المؤسسات العمومية ترفع وجوباً أمام المحاكم الإدارية .
- رفع أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري إلى أربعة أشهر وبالنتيجة تعديل نص المادة (101) من المرسوم رقم (73/76) ليتوافق مع نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- استحداث نصوص قانونية تبين أن دعاوى إلغاء شهادة الحيازة يرجع اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية مع ضرورة توضيح ميعاد سقوط الدعوى .
- إقامة ملتقيات ومحاضرات تبين الجرائم المتعلقة بشهادة الحيازة والعقوبات المقررة قانوناً بشأنها والتي نصت عليها المادة (46) من قانون التوجيه العقاري رقم (25/90) ، من أجل أن يكون لأحكامها تطبيق في الواقع العملي.