

مقدمة:

لقد أولت الشعوب أهمية كبيرة بالأرض منذ الأزل, فارتبط وجود الإنسان بوجودها قال الله تعالى: " هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها " الآية 61 من سورة هود.

فكان العقار دوما وما يزال محل سلب وصراع بين الأجيال المتعاقبة بسبب ما ينتجه من الناحية الاقتصادية من خيارات سطحية وباطنية, وتطورت أساليب حمايته وتنظيمه بتطور مفهوم الدولة فتدخلت التشريعات من أجل العمل على تنظيم عملية تملكه واستغلاله والتداول عليه.

لذلك اهتمت جُل قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها, بوضع أحكام تحدد قوامها المادي من حيث طبيعتها مساحتها وموقعها وأيضا تنظيم كيفية التعامل بشأنها, فكلما تم تسيير آليات حركية للسوق العقارية بقواعد موضوعية وإجراءات شكلية سهلة يتجنب فيها التعقيد كان في ذلك تحفيز لرؤوس الأموال المدخرة سواء كانت بالداخل أو الخارج , ما يعود بالنفع على الاقتصاد وتسريع وتيرة التنمية للدولة .

مما استوجب إيجاد نظام قانوني يؤدي دور إعلام الغير بأصحاب العقارات الحقيقيين وبالتصرفات الواقعة عليها بالشكل الذي يؤدي إلى استقرار المعاملات العقارية ويجعل منها عنصرا قويا في تنشيط الحياة الاقتصادية خاصة عن طريق توفير القروض المالية التي يتم الحصول عليها بترتيب تأمينات عينية على هذه العقارات وهو ما أطلق عليه نظام الشهر العقاري .

فالشهر العقاري وسيلة لإعلان الغير بالتصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية الواقعة على عقار معين في سجلات علنية , فهو عبارة عن مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت حقوق عينية عقارية لشخص معين تجاه الغير فيعمل على تنظيم بطاقة هوية للعقار مما يسهل عملية التعامل فيه .

وأدى تبني الدول لنظام الشهر العقاري إلى اعتماد أحد الأسلوبين في عملية الشهر إما الاعتماد على صاحب الحق كأساس للشهر أو الاعتماد على بيانات العقار فسمي الأسلوب الأول بنظام الشهر الشخصي بينما سمي الثاني بنظام الشهر العيني .

فنظام الشهر الشخصي هو الأقدم في الظهور، وهو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها فالشخص محل اعتبار في تسجيل التصرفات الواردة على العقار، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بالتصرفات العقارية.

إلا أن هذا النظام واجه العديد من النقد خاصة أنه لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه مما يقلل من درجة الائتمان في المعاملات العقارية، فقد يسجل نفس العقار باسم شخصين مختلفين أو أكثر لأن المشرف على عملية الشهر لا يتدخل بالتحري عن صحتها.

وهو ما أدى إلى ظهور نظام الشهر العيني الذي ظهر بادئ الأمر في استراليا وفي هذا النظام تستند عملية الشهر العقاري على بيانات العقارات المشهورة بحيث يكون لكل عقار بطاقة خاصة عقارية يدون عليها كافة الحقوق الواردة عليه، بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع.

وبالرغم من تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي اعتبر النواة الأولى للشروع في عمليات التطهير العقاري الشاملة، إلا أن تحقيق هذه العملية لم تكن كافية لوحدها طالما أن عملية المسح العام للأراضي سجلت تأخرا معتبرا وتحتاج لوقت ليس بالقصير لاستكمالها، مما أوجب إبقاء العمل بنظام الشهر الشخصي الموروث من العهد الاستعماري كضرورة - حسب اعتقادنا - في المناطق التي لم تشملها بعد عمليات المسح محاولا إيجاد آليات في هذه المناطق تساهم في عملية التطهير العقاري واستقرار المعاملات العقارية .

ومن ثم أبقى المشرع العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يُعدّ فيها بعد مسح الأراضي، وحاول تشجيع المواطنين للحصول على سندات تشهر وفقا لنظام الشهر الشخصي فسنّ سنة 1983 المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 (الملغى) المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لتشجيع المواطنين الذين يحوزون أراضي لمدة 15 سنة ولم تشملها عملية المسح الحصول بفضل إجراءات بسيطة على سندات ملكية يحررها الموثق تسمى عقود الشهرة، إلا أن هذا المرسوم ألغى لاحقا بسبب المشاكل التي خلفتها عقود الشهرة، وحل محله القانون رقم (02/07) المؤرخ

في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

ونظرا لتأخر عملية المسح ورغبة من المشرع في تطهير الملكية العقارية , ولأنه وفي غالب الأحيان لا يمكن للحائزين أن يثبتوا ممارسة حيازة كافية تسمح لهم بالرقى إلى الملكية عن طريق التقادم وهذا نظرا للمعاملات غير المصرح بها والتي تكون تسويتها صعبة وتتطلب وقتا طويلا وتكاليف .

ولأن هذه الوضعية غير متلائمة مع متطلبات تنمية الفلاحة والبناء التي حاولت الدولة إعطاؤها دفعا خاصا مما شكل عائقا كبيرا للمواطنين المعنيين للقيام ببعض الأعمال التي من شأنها تحسين قيمة أملاكهم , لجأ المشرع إلى آلية أخرى جاء بها القانون رقم (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم فنصت المادة (39) منه على إمكانية الحصول على سند حيازي سمي بـ " شهادة الحيازة " اعتبرت آنذاك الوسيلة الأنجع للتكفل بالصعوبات الملقة في هذا المجال.

فشهادة الحيازة هي سند حيازي اسمي يكتسي طابعا رسميا أو هي محرر رسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية يثبت للحائز الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وشهرها, وهي لا ترقى إلى سند الملكية لكنها يمكن أن تكون سندا قويا سواء أثناء مرور مسح الأراضي العام أو عن طريق اكتساب الملكية بواسطة التقادم المكسب.

وتظهر أهمية هذه الشهادة في بساطة إجراءات الحصول عليها وفي الآثار الهامة والحقوق التي تمنحها لصاحبها والتي تتساوى في الكثير من الأحيان مع حقوق المالك, مما نتج عنها العديد من النزاعات التي ترتبت عن هذا السند الحيازي.

ومن هنا تظهر أهمية الموضوع فبالرغم من مرور عقود على سريان قانون التوجيه العقاري (25/90) الذي استحدث شهادة الحيازة إلا أنها من المواضيع التي لم تحض بدراسة واسعة من قبل الفقه إلا بعض المحاولات أغلبها مقالات منشورة بمناسبة بعض الملتقيات الوطنية والأيام الدراسية, مما خلف الكثير من الغموض حول الأحكام والقواعد القانونية المطبقة في حال وجود نزاع قضائي متعلق بشهادة الحيازة خاصة أنها جمعت بين أحكام الحيازة كواقعة مادية تطبق بشأنها قواعد القانون المدني وبين كونها محرر رسمي مسلم من طرف رئيس

البلدية المعنية أي أنها تأخذ حكم القرار الإداري, لذا حاولنا توضيح هذه القواعد والأحكام ولو بشكل بسيط مما قد يساهم في إزالة الغموض والتناقض المتواجد في بعض الأحيان بشأن قواعد الفصل في منازعات شهادة الحيابة.

وقد جاء اختيارنا لموضوع المنازعات الناشئة عن شهادة الحيابة المستحدثة بموجب القانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري راجع أولاً للغموض والتناقض الذي عايشناه في هذا النوع من الدعاوى فأردنا البحث ومحاولة التوصل للإجراءات والآليات المطبقة عليها خاصة في ظل غياب النص القانوني الصريح بشأنها, إضافة إلى الاعتقاد السائد أن شهادة الحيابة سند منتهٍ خاصة في ولاية الوادي ومن ثم دراسة المنازعات الناشئة عنها أمر عقيم نظراً لإيقاف العمل به منذ سنة 2013 بموجب تعليمة صادرة عن الوالي, فحاولنا أن نساهم في توضيح سبب تعطيل العمل بهذا السند ومدى قانونيته, خاصة في الوقت الذي لازال القانون ينص على أحقية الحصول عليه ومازالت النزاعات المتعلقة به تطرح لحد الآن أمام القضاء.

وانطلاقاً مما تقدم فقد واجهتنا عديد الصعوبات خلال محاولتنا انجاز هذا البحث ظهرت في قلة الكتابات القانونية المتخصصة في مجال شهادة الحيابة لا سيما الكتابات المتعلقة بالمنازعات الناشئة عنها, وبالأخص الدعاوى ذات الطابع الجزائي التي لاحظنا عدم الدراية بها وعدم التطرق لها في العديد من الكتب وهو ما أرجعناه إلى أن النص على هذه الجرائم ورد في قانون التوجيه العقاري .

ولأن الجهة القضائية المختصة للفصل في منازعات شهادة الحيابة تختلف باختلاف موضوع الدعوى فمنها ما يعود لاختصاص القضاء العادي ومنها ما يختص بالفصل فيها القضاء الإداري, وباختلاف الجهة القضائية تختلف قواعد وآليات الفصل مما يقودنا لطرح الإشكالية التالية :

ما مدى فعالية الأحكام القانونية المنصوص عليها في القانون رقم (25/90) للفصل في المنازعات المتعلقة بإعداد شهادة الحيابة وتسليمها ؟

وفي سبيل معالجة هذه الإشكالية ذللنا هذه الأخيرة بمجموعة من التساؤلات المنبثقة عنها وهي:

- كيف نظم المشرع شروط وإجراءات الحصول على شهادة الحيازة؟.
 - ما القواعد المعتمدة في تحديد الجهة المختصة للفصل في المنازعات التي تثيرها هذه الشهادة؟.
 - متى يمكن أن تشكل إجراءات الحصول عليها جريمة يعاقب عليها القانون ؟ .
 - كيف يتم شهر هذه الشهادة من طرف المحافظ العقاري؟.
 - ما الإجراءات والشروط المتبعة لإلغاء هذه الشهادة بعد تسليمها لطالبيها ؟ .
 - كيف تعامل القضاء مع النزاعات التي محلها شهادة الحيازة؟.
- ولقد اعتمدنا خلال هذه الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي كل في مكانه وحسب الحاجة إليه فاعتمدنا الأول أثناء التطرق إلى بعض التعريفات والإجراءات واعتمدنا على المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية ودراسة مدى تطابقها وفعاليتها خاصة أثناء دراسة التطبيقات القضائية لبعض الأحكام من الناحية العملية, إضافة إلى المنهج المقارن الذي اعتمدناه في بعض المواطن لمعرفة المعايير والأساليب المتبعة من طرف التشريعات المقارنة.
- وللإجابة على الإشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين خصصنا الفصل الأول للمنازعات التي تثيرها شهادة الحيازة والتي يعود اختصاص الفصل فيها للقضاء العادي من خلال تبيان الدعاوى التي ترفع أمام القسم العقاري والمنازعات ذات الطابع الجزائي وكيفية مباشرتها.
- وخصصنا الفصل الثاني لدراسة الدعاوى التي يختص بالفصل فيها القضاء الإداري سواء تلك المتعلقة برفع الاعتراض المسجل على تسليم شهادة الحيازة من طرف المؤسسات العمومية وتلك الناشئة عن عملية الشهر وقرارات المحافظ العقاري أو المتضمنة دعوى إلغاء شهادة الحيازة مع دراسة بعض التطبيقات القضائية العملية لهذا النوع من المنازعات .