

المبحث الأول : آليات إكتساب الملكية العقارية في ظل القانون القديم

لقد شكلت النسبة الضئيلة لأعمال المسح وشعور الملاك والحائزين بعدم الإستقرار العقاري على أملاكهم ، وتقييدهم في البناء والحماية القضائية دافعا إلى المبادرة بالنص التنظيمي الخاص بالمرسوم 83-352 المؤرخ في 21.05.1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية¹ ، وفي مرحلة لاحقة التدخل بالمرسوم 91-254 المؤرخ في 27.07.1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها² ، في إطار تطبيق المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري ، يضمن تسليم سند حيازي يضمن تفعيل القواعد الجديدة للحياة العقارية وتكوين السجل العقاري عند ضمان تسجيل وشهر هذا السند .

كما أثار عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، جملة من الإشكاليات التي طرحت بحدّة في الحياة العملية ، لأن نتائجه السلبية طغت على إيجابياته ، وفتح الباب للغش وسلب أموال الغير .

كذلك يترتب على شهادة الحياة صلاحيات هامة للمستفيد منها تخص الحصول على رخصة البناء ، وترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية منازعات قضائية معقدة ، منها ما يختص به القضاء العادي ومنها ما يعرض على القضاء الإداري³ .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21.05.1983 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 04 . 05 . 1983 .

² المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90 - 25 المؤرخ في 18 . 11 . 1990 والمتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 ، المؤرخة في 31.01.1991 .

³ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 227 .

وبناء عليه سنتناول توضيح هذا المبحث من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : إعداد عقد الشهرة وشهادة الحياة

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بعقد الشهرة وشهادة الحياة .

المطلب الأول : إعداد عقد الشهرة وشهادة الحياة

لقد كان من المفروض أن يستجيب المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983.05.21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، إلى أهداف التطهير العقاري في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد ، إلا أن هذا الهدف النظري خلف في المقابل حالات واسعة من الإستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للدولة وهيئتها الإقليمية والعمومية والأملاك الوقفية وحتى أملاك الخواص ، وترك تساؤلات فقهية وإختلافا في التطبيقات القضائية من حيث المفهوم والطبيعة القانونية وإجراءات الإعداد والتسليم¹ ، وبيان أثره في تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة طيلة مرحلة إمتدت من 1983 إلى 2007.

كذلك الضرورة الملحة لتفعيل وتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في المرحلة الإنتقالية السابقة لإستكمال إجراءات المسح العام للأراضي التي لا تزال آجاله بعيدة ، أدى إلى إعتقاد قواعد الحياة العقارية تختلف عن جمود تلك القواعد المألوفة في القانون المدني ، أثناء المبادرة بإصدار المرسوم 91-254 المؤرخ في 1991.07.27 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990.11.18 المتضمن التوجيه العقاري ، والتي يتعين عند دراستها بحث طبيعتها القانونية وإجراءات إعدادها.²

¹ محمودي عبد العزيز : المرجع السابق ، ص 155
² المرجع نفسه ، ص 201

وبناء عليه سنتناول توضيح هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : إجراءات إعداد وتسليم عقد الشهرة

الفرع الثاني : شروط إعداد وتسليم شهادة الحياة .

الفرع الأول : إجراءات إعداد وتسليم عقد الشهرة

قبل التطرق إلى الإجراءات الخاصة بإعداد عقد الشهرة وتسليمه لابد علينا أن نعرض على مفهومه أولاً وطبيعته القانونية

أ . تعريفه : هو عبارة عن " محرر رسمي يعدّ من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد " ¹.

ب. الطبيعة القانونية لعقد الشهرة :

يمكن للحائز بمفهوم المادتين الأولى والثانية من المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983.05.21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، أن يتجه إلى الموثق المختص إقليمياً لأجل معاينة حيازته للأماكن العقارية الخاصة ، وبيان موقعها ومشتملاتها ومساحتها والأعباء والتكاليف المترتبة عليها والمستفيدين منها عند الاقتضاء ، ويقدم فضلاً عن الملف المطلوب تصريحاً شرفياً بالحيازة مدعماً بشهادة شاهدين يشكل في نظرنا الوثيقة الأساسية المعتمدة ².

¹ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 15

² محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 160

عند توافر الشروط المنصوص عليها قانونا ، لإثبات الحياة الصحيحة ، يسمح للحائز تقديم طلبه بتحرير عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، مع تطبيق الإجراءات التي نص عليها المنشور الوزاري الصادر بتاريخ 1984/06/09 المتضمن تدابير تطبيقية للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 352/83 والتي سنتطرق لها في النقاط التالية :

أولا : الملف الواجب تقديمه للموثق : المادة 02 من المرسوم رقم 352/83 توجب على المعني ، طالب إعداد عقد الشهرة ، إحاطة الموثق بكافة المعلومات اللازمة لطبيعة الملكية ، موقعها ، مشتملاتها ، مساحتها ، الرسوم والتكاليف المترتبة عليها، إضافة إلى تقديم ملف كامل من ثلاث نسخ يشمل :

- 01 - الأوراق الثبوتية للحالة المدنية للمعني .
- 02 - إيفادات الشهود المكتوبة بحيازة الطالب للعقار المدة المطلوبة قانونا .
- 03 - مخطط الملكية معد من خبير معتمد .
- 04 - تصريح شرفي على أن الحائز يمارس الحيازة طبقا لأحكام المواد 827 ومايليها من القانون المدني¹ .

ثانيا : الإجراءات السابقة لتحرير عقد الشهرة : إن الموثق بصفته ضابط عمومي هو المؤهل قانونا لإعداد عقد الشهرة ، فإذا تأكد من أن الملف المقدم له مستوف الشروط القانونية ، يكلف بعدة إجراءات نحصرها فيما يلي²:

- 1 - إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان تواجد العقار ، لتقصي وضعيته في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية ، إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة ،

¹ عزوي حازم : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري (مذكرة ماجستير) فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر - باتنة - ، 2010 ، ص 97 .
² جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 131 .

وإحتياطها العقارية ، ويتم إبلاغ الرأي والملاحظات ، في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيه الملف .

02 - إخطار مديرية أملاك الدولة وهو نفس الإجراء الذي ذكر بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي .

03 - نشر الطلب ، حيث إذا تأكد الموثق من الإخطارات الموجهة له ، من طرف رئيس البلدية ومديرية أملاك الدولة ، يقوم بعدها بنشر طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية ، والصحافة الوطنية ، والجهوية ، على نفقة الأطراف المعنية حسب المرسوم 352/83 .

04 - تلقي الاعتراضات إن وجدت سواء من السلطات العمومية ، أو من الخواص ، وعليه فيوقف الموثق إجراءات العقد ، ويحيل الأطراف المعنية إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع .

ثالثا : الإجراءات اللاحقة لتحرير عقد الشهرة :

بعد تأكد الموثق من صحة جميع المعلومات ، والوثائق المقدمة من طرف الطالب ، ومن إنعدام وجود أي إعتراض على عقد الشهرة ، يقوم بتحرير العقد ، وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية ، كسائر العقود المتعلقة بالعقارات ، حيث أن عقد الشهرة من العقود المنفردة الطرف ، وتحريره لا يخضع لنفس الشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى¹ ، وتتحصر مهمة الموثق في الإشارة إلى حضور صاحب الطلب ، وتدوين تاريخ العقد ، والإجراءات التي تمت من إخطار وكتابات وإصاق ، وإلى عدم وجود إعتراض في الأجل القانوني ، وتعيين العقار بموقعه ومساحته وحدوده ، وإنقضاء مدة التقادم المكسب .

¹ حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة ، ص 61

بعد عملية تحرير العقد يقدمه الموثق إلى مصلحة التسجيل لاستيفاء الرسوم الواجبة قانونا ، بهدف تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية ، كما أن إشهار عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية العقارية ، يعد إجراء إلزاميا إستنادا إلى أحكام المادة 14 من الأمر 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، وتأسيس السجل العقاري ، ومهمة المحافظ العقاري تمكن في الإطلاع على البنود الموجودة في العقد المودع لديه ، فإذا تأكد من سلامته شكلا ومضمونا ، يقوم بإجراءات الشهر وذلك بالتأشير عليه ، وبعدها يسلم للموثق نسخة منه ، ويصبح الحائز مالكا للعقار بعقد رسمي يمكنه الاحتجاج به في مواجهة الغير .

نلاحظ أن عقد الشهرة أثار عدة إشكاليات من الناحية العملية ، والعديد من المنازعات فقد جاء في عرض الأسباب لمشروع القانون 02/07 بأنه خلال السنوات الخمس الأخيرة 07 % من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبطة بعقد الشهرة ¹.

¹ عزوي حازم : المرجع السابق ، ص 98 .

الفرع الثاني : شروط إعداد وتسليم شهادة الحيازة

جاء في نص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على أنه : (يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة ، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري ، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي). كما تعرضت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بتفصيل أكثر لهذه الشروط بنصها : (مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه ، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا ، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين ، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه¹ .

-الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة :

بينت المواد 42 إلى 45 من قانون التوجيه العقاري الآثار القانونية لتسليم شهادة الحيازة ، والتي يمكن للمستفيد منها ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد² ، وإمكانية الحصول على رخصة البناء والهدم دون حق البيع والهبة والمقايضة وكل التصرفات الناقلة للملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى مما يدل على الآثار الهامة والخطيرة التي تهدد المالك الحقيقي عند

¹ حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 77

² محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 208

ظهوره ، أو حصوله على إلغاء هذه الشهادة طالما أنه يبقى متقيدا بالعمليات التي أجراها الحائز من بناء ورهن في حدود صلاحيته¹.

وبناء على ما سبق نتطرق إلى مراحل وإجراءات تسليمها أولا وآثار تسليمها ثانيا

أولا : مراحل وإجراءات تسليم شهادة الحيازة

ينص المشرع على سلسلة من الشروط يمكننا تصنيفها إلى قسمين شروط موضوعية وأخرى شكلية .

أولا/الشروط الموضوعية : وهي الشروط المتعلقة بكل من العقار وحيازته :

أ. الشروط الخاصة بالعقار : يجب أن تكون الأرض محل شهادة الحيازة :

- أرض ملك خاص ، أي أنها غير تابعة للأملاك الوطنية وفقا للقانون 30/90.

-أرض بدون سند (ولو عرفي) يثبت ملكيتها ، تقع بإقليم بلدية أو جزء بلدية ، لم يتم مسح الأراضي فيها ، وهذا بديهي إذ أن المسح يعد أداة تصفية نهائية فلا يعقل طلب شهادة الحيازة من بعده .

ب . الشروط الخاصة بالحيازة : وفقا للشروط المذكورة في القواعد العامة

والمصوص عليها في القانون المدني²، وكذا قانون الإجراءات المدنية وقانون

25/90 تكون الحيازة:

- مستمرة غير منقطعة

- هادئة وعلانية لا يشوبها شبهة .

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 208
² أنظر المادة 808 وما يليها من القانون المدني .

ثانيا/الشروط الشكلية : ونقصد بها الإمتثال وإحترام الإجراءات التالية :

إجراء الشروع في عملية تسليم شهادة الحياة : يميز المشرع الجزائري بين إجراءين هما :

الإجراء الفردي : يقوم المترشح للحياة بتقديم عريضة كتابية يضمنها جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحياة ، قوامه ، مساحته ، وضعيته ، هوية الحائز أو الحائزين وعند اللزوم ، يبين كل الحقوق والأعباء التي قد يكون محملا بهما مع تعيين هوية الأطراف المستفيدين منها ، هذا ويرفق الطلب أو العريضة المذكورة أعلاه ، يتكون من الوثائق التالية :

تصريح شرفي : يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم 254/91 ، يتضمن التصريح تعيين العقار ، هوية صاحب أو أصحاب العريضة ، توقيع شاهدين إثنيين يثبتان أن الحياة الممارسة من طرف الطالب أو الطالبين لشهادة الحياة ، هي بحسن نية ، مدة الحياة ، وكذا عند اللزوم هوية أصحاب الحق إذ تم هناك إنتقال الحياة. شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة .

مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها ، إذا إقتضى الأمر ، كل وثيقة أو سند يراه أصحاب العريضة قد يخدم وضعيتهم كحائزين ¹.

الإجراء الجماعي : يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري ، فيقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع ، على أن يحدد القرار المجال الترابي المعني بالعملية ، ويتم إيداعه بدار البلدية التي توجد فوق إقليم العقارات المعنية ² ، ينشر مستخلص منه في البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين ، إضافة لنشره بإحدى

¹ سماعين شامة : النظام القانوني الجزائري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دط ، 2002 ، ص 59
² عزوي حازم : المرجع السابق ، ص 99 .

الجرائد الوطنية أو الجهوية¹، بمعدل أربع نشرات تجدد كل 15 يوما ، ويتضمن القرار لزوما المدة المقدرة بشهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة الوطنية والجهوية لكي يقوم من يهمه الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحيازة ، وهذا وفق الشروط التي تم ذكرها مسبقا .

ما يميز الإجراءات (الفردي والجماعي) هو كون الأخير هو أداة للتهيئة العقارية في حين أن الأول هو وسيلة للتملك في المستقبل .

المرحلة الإدارية المتضمنة دراسة طلب شهادة الحيازة : إن إعداد وتسليم شهادة الحيازة وهي من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده ، هذا ويتم التحقيق أي المرحلة الإدارية من أجل تسليم الشهادة حسب ما يلي :

- **فتح سجل خاص :** يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا ، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم

- **التحقيق في الحيازة :** يتبع التحقيق المراحل التالية :

- **التحقق من العقار المطلوب إشهاد حيازته ليس ملكا خاصا ،** يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف ونشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين ، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب طلب الشهادة ، يبين الإعلان الملصق وعند اللزوم النشر في الصحافة الوطنية المدة المحددة وفقا للمادة 11، والتي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات على إعداد شهادة الحيازة المطلوبة²، وعليه يكون لكل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب الشهادة أن يقدم كتابيا إعتراضه وملاحظاته من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08

¹ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 254/91 .

² عزوي حازم : المرجع السابق ، ص 99 .

عن طريق الصحافة.

- التحقق من أن العقار المطلوب الإشهاد بحيازته ليس ملكا من الأملاك الوطنية ،
إذ يمكن تصور عدة فرضيات لهذه المرحلة من التحقيق .

- رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤول عن تسيير أملاكها الوطنية التابعة للبلدية ،
وعليه التحقق من أن العقار المعني ليس ملكا للبلدية (عملية داخلية محضة)

- بالنسبة للأملاك الوطنية التابعة لكل من الدولة والولاية ، يجب على رئيس البلدية
أن يقوم في مدة 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب إستخراج شهادة الحيازة ، بإخطار
رئيس مصلحة الأملاك بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع الطلب ،
ويكون إلزاما على هذا الأخير تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية بإطلاع رئيس
البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين إعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك .

- هذا وفي حالة إحتجاج على صفة الحائز (الحائزين) من طرف ملاك خواص أو
ذوي حقوق أو مصالح الأملاك الوطنية ، يتولى رئيس البلدية دعوة الأطراف المعنية
إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.

- أما إذا لم يقدم أي إعتراض ، يلزم رئيس البلدية بإعداد محضر خلال ثمانية أيام
التي تعقب إنقضاء هذه الآجال ، يعاين فيه غياب الإعتراض ، ويقوم بدون تأجيل
بإعداد الشهادة المطلوبة وفق النموذج الملحق بالمرسوم ، على أن يسلمها بعد
إجراءات التسجيل والشهر العقاري¹.

ثانيا : آثار تسليم شهادة الحيازة

تعد شهادة الحيازة سند غير قابل للتصرف فيه ، وتسليمه لا يغير من الوضعية
القانونية للعقار ، وترتب لصاحبها جملة من الآثار ، والمكنات القانونية يمكن
إيجازها في النقاط التالية :

¹ عزوي حازم : المرجع السابق ، ص 100

شهادة الحيازة إسمية ، فإذا توفي صاحبها ، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة ، مهلة سنة واحدة إبتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم¹ .

علما أن شهادة الحيازة الجديدة تعد على أساس فريضة ، وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها في المحافظة العقارية ، وإذا لم يتم طلب تجديد هذه الشهادة خلال المهلة القانونية ألغيت بقوة القانون .

يصبح الحائز واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي ومع ذلك المادة 831 من القانون المدني ، لا تطبق عليه والتي نصت على أنه (ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده ، على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه) ، لأن الفقرة 02 من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 254/91 ، أجازت لصاحب شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري .

يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهن حيازي عقاري من هيئات القرض (مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص) ، ضمانا لقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل الموسم الفلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص ، إعمالا لنص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري على الرغم من أن المادة 884 من ق.م توجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون ، فالحائز يعامل معاملة المالك² .

¹ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 93 .

² عزوي حازم : المرجع السابق ، ص 101 .

يستطيع أن يطالب برخصة بناء أو رخصة التجزئة طبقا للمادة 43 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، رغم أن المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، نصت على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ، فالحائز عومل من قبل المشرع معاملة المالك .

شهادة الحيازة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية في القانون ، يصرح أنه ومع إستثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي يحق لمن يحوز قانونا شهادة حيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي .

يمكن لصاحب شهادة الحيازة التذرع بمدة الحيازة المذكورة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم رقم 254/91 ، للمطالبة بعد إنقضاء الأجل القانوني بالتقادم المكسب .

لا يمكن للشركاء المشتاعين إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة وبمراعاة الحصص على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة التقسيم بالنسبة للأراضي الزراعية ، بمعنى آخر أن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكنا إلا إذا كان العقار قابل للقسمة العينية¹. أما في حالة إستحالتها ، فإن الشيوخ يبقى إجباري نظرا لكون نقل الحقوق غير مسموح به في ظل المرسوم 254/91 وثم لا يجوز البيع بالمزاد العلني حتى للشريك في الشيء .

في حالة ظهور المالك الحقيقي وإقامته لدعوى المطالبة ويقصد بها دعوى الإستحقاق (دعوى تثبيت الملكية) لإلغاء شهادة الحيازة ، فإن الرهن الذي يكون قد أنشأ لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا تطبيقا لمقتضيات المادة 45 من قانون التوجيه العقاري².

¹ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 97 .
² عزوي حازم : المرجع السابق ، ص 102 .

يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يطالب بتسجيل إسمه في سجل الفلاحة وبالتالي الحصول على بطاقة فلاح المهنية ، طبقا للقرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1996/05/25 ، الذي يحدد كفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة فلاح المهنية ¹.

ونظرا للخط الملاحظ في الحياة العملية لدى البعض بين شهادة الحيازة وعقد الشهرة لا بد من الإشارة ولو بصفة موجزة إلى أوجه التفرقة بينهما والتي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- من حيث الجهة المصدرة لهما : شهادة الحيازة تعد وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، أما عقد الشهرة فيعد من قبل الموثق .
 - من حيث شروط الحصول عليهما :
 - شهادة الحيازة فقط في أراضي الملكية الخاصة ، التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري ، ولم تحرر عقودها .
 - شهادة الحيازة ، تمنح للحائز الذي وضع يده على العقار مدة سنة على الأقل .
 - أما عقد الشهرة فيتطلب أن يضع الحائز يده على العقار مدة 15 سنة على الأقل.
- من حيث ترتيب الآثار القانونية :**

- شهادة الحيازة لا تخول صاحبها مكنة التصرف في العقار بالبيع ونحوه ، عقد الشهرة يعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية ، وبالتالي يخول صاحبه مكنة التصرف في العقار بالبيع ونحوه .
- شهادة الحيازة إسمية ، فإذا توفي صاحبها يكون أمام الورثة مهلة 01 سنة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة بإسمهم ، وإذا لم يقدم الطلب خلال هذا الأجل ألغيت شهادة الحيازة بقوة القانون ² .

¹ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 99 .
² عزوي حازم : المرجع السابق ، ص 102 .

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بعقد الشهرة وشهادة الحيازة .

عرفت عمليات إعداد وتسليم عقد الشهرة إشكالات قانونية ومنازعات معقدة ، بشأن الاعتراضات ، التي أثرت من قبل الخواص المالكين ومديريات أملاك الدولة والبلديات المتدخلة في العملية ، وشكلت حالات لمنازعات قضائية عديدة كانت نهايتها إبطال الكثير من هذه العقود التي قد يكون أصحابها قد تصرفوا بالبيع في الحقوق العقارية المثبتة فيها الغير ، أو رتبوا رهون لفائدة المؤسسات المالية المقرضة.¹

كذلك سبق وأن وضحنا الأهمية البالغة لشهادة الحيازة والآثار الخطيرة التي ترتبها حتى في مواجهة المالك الحقيقي في حالة ظهوره وإقامته لدعوى الإستحقاق ، إن هذه الوضعية تؤدي لا محال إلى نشوب نزاعات ، منها ما تعود ولاية النظر فيه إلى القاضي العادي ومنها ما يعود إلى القاضي الإداري.²

وبناء عليه سنتناول توضيح هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : المنازعات الناجمة عن إعداد عقد الشهرة

الفرع الثاني : منازعات شهادة الحيازة .

¹ محمودي عبد العزيز : المرجع السابق ، ص 190 .

² حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية ، ص 100 .

الفرع الأول : المنازعات الناجمة عن إعداد عقد الشهرة

01 . المنازعات الخاصة بالإعترض على إعداد عقد الشهرة

تنص المادة 04 من المرسوم 83-352 المؤرخ في 21.05.1983 المتضمن سن

إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ،
" ينشر الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق ، زيادة على ذلك ، إعلان طلب إعداد
عقد الشهرة المنصوص عليه في المادة الأولى أعلاه ، عن طريق اللصق في مقر
البلدية مدة أربعة أشهر والنشر في الصحافة الوطنية والجهوية قصد الاعتراضات
المحتملة وذلك على نفقة الأطراف المعنية " ، ويعني ذلك أنه يتم :

- إعلان طلب إعداد عقد الشهرة بلوحة إعلانات البلدية التابع لدائرة إختصاصها
العقار .

- نشر طلب إعداد عقد الشهرة في الصحافة الوطنية والجهوية ، قصد إطلاع
الجمهور .

إن هذا النص أتاح لذوي الشأن ، الملاك الحقيقيين والحائزين المجاورين ومديرية
أملك الدولة والبلدية ، من إبداء اعتراضاتهم المكتوبة التي توجه إلى مكتب الموثق
محرم العقد لإثباتها في آجال معقولة¹ ، والتي نتولى بيان حالاتها كما يلي :

أولاً - تنوع حالات الاعتراض باختلاف الشخص أو الجهة المعترضة

ثانياً - شكل الاعتراض و آجال تقديمه .

ثالثاً - آثار الاعتراضات التي تثار بشأن إعداد عقد الشهرة .

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 191 .

أولاً - تنوع حالات الاعتراض باختلاف الشخص أو الجهة المعارضة

تخص الاعتراضات الموجهة من الأشخاص حالات التمسك بصفاتهم مالكين للعقار المعني بإعداد عقد الشهرة عند تقديم سندات رسمية مشهرة بذلك ، أو أنهم حائزين للعقار حيازة سابقة على حيازة الطلب ، أو أن حيازته جاءت بناء على تسامح أو رخصة من قبلهم ، كما يمكن أن تخص الإعتبارات القياسات المعتمدة من قبل الخبير المهندس العقاري والإحتجاج على حدود ملكيته .

إن مديرية أملاك الدولة أو البلدية التي يقع ضمن دائرة إختصاصهما العقار المعني يمكن لهما تقديم إعتراض بالتمسك بأنهم أصحاب ملكية ، أو أن العقار يدخل ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية أو الإحتياطات العقارية البلدية أثناء سريان الأمر 73-71 المؤرخ في 1971.11.08 المتضمن الثورة الزراعية ، والأمر 26-74 المؤرخ في 1974.02.20 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات .

ثانياً - شكل الاعتراض و آجال تقديمه .

لم يحدد المشرع بالمرسوم 352-83 المؤرخ في 1983.05.21 ولا بالمشور الوزاري المشترك شكل معين للإعتراض ، وإنما يجب أن يكون كتابيا يحدد هوية المعارض وعنوانه وموضوع الاعتراض والسندات ، أو الوثائق التي تدعم ذلك .

إن هذا الإعتراض وحسب نص المادة 8 من المرسوم 352-83 المؤرخ في 1983.05.21 يجب أن يتم في خلال أربعة (4) أشهر تسري من تاريخ نشر إعلان طلب إعداد عقد الشهرة بمقر البلدية والجرائد الوطنية أو الجهوية¹ ، غير أن إبداء الإعتراض من قبل مديرية أملاك الدولة والبلدية الواقع بدائرة إختصاصهما

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 192

العقار المعني ، يجب أن يتم في خلال (4) أشهر إبتداء من تلقيهما طلب إبداء الرأي حول الوضعية القانونية للعقار من قبل الموثق المختص إقليميا.

ثالثا - آثار الاعتراضات التي تثار بشأن إعداد عقد الشهرة .

إن الموثق يظل ضابط عمومي مختص بإعداد وتسليم عقد الشهرة وتلقي الاعتراضات التي تثار بشأنه من قبل أصحاب المصلحة ، دون مهمة الفصل في هذه الاعتراضات التي تبقى من إختصاص القاضي المختص ، بل عليه أن يدعو الأطراف للتقاضي أمام الجهات القضائية المختصة ، ويترتب على إثارتها في الآجال المحددة لها وقف تحرير عقد الشهرة .

إن تدابير هذا المرسوم المتعلق بإعداد عقد الشهرة أضافت عبء أكبر للجهات القضائية عند النظر في كل النزاعات التي تثار بشأن هذا المحرر الرسمي ، على خلاف ما تم العمل به بأحكام القانون 07-02 المؤرخ في 2007.02.07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، عند منح المحقق العقاري إمكانية إجراء محاولة صلح بين الأطراف بموجب نص المادة 12 منه ، وذلك من أجل تلافي كثرة المنازعات المحتملة أمام القضاء .

02. المنازعات القضائية في عقد الشهرة

أدت بساطة وسطحية إعداد عقد الشهرة كمحرر رسمي يتضمن تصريح الحائز بالواقعة المادية للحيازة المؤدية إلى الإعراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب،¹ دون المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية المحازة من قبل الموثق أو شخص مؤهل لذلك متدخل في العملية ، إلى تحرير عقود شهرة معتبرة على ملكيات

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 193

الغير التابعة للخواص أو لأملاك الدولة أو البلدية وحتى الأملاك العقارية الوقفية ، وكانت سببا لظهور منازعات قضائية معقدة مست إشكالية حجية عقد الشهرة مقارنة بحجية العقود الرسمية التي لا يمكن إثبات ما يخالفها إلا بالتزوير ، وآجال رفع الدعاوى بعد فوات مواعيد الاعتراض القانونية .

إن الدعاوى التي تثار بشأن إبطال عقود الشهرة منها ما يؤول الإختصاص فيها إلى القاضي العقاري ومنها ما يختص بها القاضي الإداري ، دون المساس بالأحكام التي يمكن أن يترتب على إرتكابها تدخل القاضي الجزائي ، والتي سيتم دراستها وفق التقسيم التالي :

أولا - عقد الشهرة من العقود التقريرية

ثانيا - إختصاص القاضي العقاري في منازعات عقد الشهرة

ثالثا - حدود إختصاص القاضي الإداري في منازعات عقد الشهرة

رابعا - تدخل القاضي الجزائي في منازعات عقد الشهرة

أولا - عقد الشهرة من العقود التقريرية

يعتبر عقد الشهرة محرر رسمي يتضمن إثبات تصريح المدعي الحائز تحت مسؤوليته بحيازته القانونية الصحيحة للعقار المعني بهذا السند ، بتدخل الموثق المختص إقليميا لإثبات التقادم المكسب للملكية العقارية الخاصة للحائز¹ ، فهل يعني ذلك أن هذا المحرر الرسمي هو عقد رسمي لا يقبل الطعن فيه إلا بالتزوير أو الطعن العادي في أجل الاعتراض المحددة بأربعة أشهر ؟

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 194 .

1 - عقد الشهرة محرر رسمي ذو حجية تقريرية

يصنف عقد الشهرة ضمن المحررات الرسمية التي يضطلع بتحريرها الموثق كضابط عمومي مكلف بخدمة عامة لإثبات تصريحات الحائز بشأن حيازته للعقار المعني بهذا الإجراء ، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ، وذلك في مفهوم المادة 324 من القانون المدني وبمراعاة المادة 324 مكرر 1 من نفس القانون¹.

2 - عقد الشهرة يقبل الطعن بعد فوات مواعيد الاعتراض

أجاز المشرع بالمادتين 6 و 7 من المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983.05.21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية ، الاعتراض لأصحاب المصلحة في إعداد عقد الشهرة ضمن أجل أربعة (4) أشهر تسري من تاريخ النشر بالجرائد الوطنية أو الجهوية ، أو من تاريخ وصول الإخطار الموجه إلى المديرية الولائية لأمالك الدولة والبلدية الواقع ضمن اختصاصهما العقار المعني بهذا الإجراء .

ثانيا - اختصاص القاضي العقاري في منازعات عقد الشهرة

عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية هو عقد من العقود التوثيقية ، يحرر ويعد من الموثق المختص إقليميا بناء على طلب الشخص الحائز ، يعطي للمالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية حق تقديم اعتراض ورفع دعوى لإلغائه أمام القسم العقاري بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المعني بهذا الإجراء².

¹ أنظر نص المادة 324 والمادة 324 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري .

² محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 196 .

كما يمكن مديرية أملاك الدولة أو البلدية أو جهات الأوقاف التي أحبس لها العقار المعني ، بإجراء إعداد عقد الشهرة من رفع دعاوى ترمي إلى إلغاء هذا السند .
رغم الإتجاه الضعيف لبعض الفقه والتطبيقات القضائية القليلة إلى التأسيس باختصاص القضاء الإداري في هذه الحالة ، خلافا لما هو ثابت قانونا كما يلي :

1 - رفع الدعوى من قبل الشخص الحائز لإبطال عقد الشهرة

يتحدد الاختصاص الإقليمي للدعوى بالقسم العقاري للمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار موضوع الطلب عقد الشهرة تطبيقا للمادة 08 فقرة 03 قانون الإجراءات المدنية¹، ويجب أن تراعي إجراءات شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى²، عملا بنص المادة 85 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25.03.1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري -المعدل والمتمم- ، وذلك بإثبات الإشهار من خلال التأشير بأسفل العريضة من المحافظ العقاري بذلك ، أو تسليم شهادة من المحافظ العقاري تثبت ذلك .

إن الدعوى العقارية في هذه الحالة تخص عدم توافر أركان أو صفات أو شروط الحيازة لدى الحائز المستفيد من عقد الشهرة ، أو إثبات أفضلية الحيازة لدى المدعي أو المدعين .

2 - رفع دعوى إبطال عقد الشهرة من قبل مديرية أملاك الدولة أو البلدية المعنية

قد يتم تحرير عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة لمديرية أملاك الدولة أو الدولة أو عقارات تابعة للمحافظة العقارية البلدية في غياب إعتراض ممثلي هذه الهيئات ضمن الآجال المحددة بالمادتين 6 و 7 من المرسوم 83-352 المؤرخ في 21.05.1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة

¹ أنظر نص المادة 08 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري القديم .

² الهادي دالي ، البسيط في قانون الإجراءات المدنية ، منشورات البغدادي ، طبعة 2003 ، ص 12 .

المتضمن الاعتراف بالملكية¹، فيبقى لهذه الهيئات رفع دعاوى قضائية لإبطال هذا المحرر الرسمي.

فهل يؤول الإختصاص إلى الغرف الإدارية المختصة طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية ، أو يظل الإختصاص منعقد للقاضي العقاري طالما أن عقد الشهرة من العقود التوثيقية وليس من العقود الإدارية ؟

-ضعف تأسيس إختصاص القاضي الإداري في منازعات عقد الشهرة

يؤسس الفقه و القضاء ولاية الإختصاص للقاضي الإداري عند الفصل في الطعون الموجهة من قبل مديرية أملاك الدولة ، أو البلدية الواقع ضمن إختصاصها الإقليمي العقار المعني في إبطال عقود الشهرة ، على أساس المعيار العضوي الوارد بالمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية²، مادام أنه لم يرد هناك نص يستثني صراحة إختصاص القاضي الإداري في الطعون الإدارية المقدمة لإبطال مثل هذه العقود التوثيقية³.

-القاضي العقاري قاضي أصيل لمراقبة العقود التوثيقية

تنصب غالبية الدعاوى الموجهة من قبل الإدارة الرامية إلى إبطال عقود الشهرة على أساس ملكيتها للعقارات المعنية بهذا الإجراء ، أو أن هذه العقارات قد خضعت لتدابير الأمر 71-73 المؤرخ في 1971.11.08 المتضمن الثورة الزراعية ، أو الأمر 74-26 المؤرخ في 1974.02.20 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات ، وفي هذه الحالة فالقاضي العادي " العقاري " هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لمراقبة مدى صحة وشرعية العقود التوثيقية.

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 197 .

² مسعود شيهوب : المبادئ العامة للمنازعات العقارية ، الجزء الثالث ، دط ، طبعة 1999 ، ص 415 .

³ حمدي باشا عمر : محررات شهر الحيازة ، ص 102

ثالثا - حدود إختصاص القاضي الإداري في منازعات عقد الشهرة

يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض إشهار عقد الشهرة عند التأكد من وجود سند ملكية سابق مشهر لنفس العقار ، أو أن الأرض ممسوحة وخاضعة لإجراءات الترقيم العقاري أو تم إعداد بشأنها دفتر عقاري ، ففي هذه الحالة يصدر قرار برفض إجراء شهر هذا العقد ، ويبلغ للمعني الذي يحق له رفع دعوى إدارية ضد المحافظ العقاري¹ القاضي ، برفض إجراء الشهر تطبيقا لنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، والمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991.03.02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .

رابعا - تدخل القاضي الجزائي في منازعات عقد الشهرة

لم يرد نص في المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983.05.21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الحالات التي يتدخل فيها القاضي الجزائي في منازعات إعداد وتسليم عقد الشهرة يبين كيفيات رفع الشكوى الجزائية عند ارتكاب خطأ جزائي من الموثق محرر العقد ، أو الحائز أو ممثلي الهيئات العمومية المتدخلة في العملية ، كما تم العمل به بموجب المادة 46 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990.11.18 المتضمن قانون التوجيه العقاري -المعدل والمتمم- ، أو المادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007.02.07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ويعني ذلك الرجوع إلى القواعد العامة في القانون الجزائي التي تعني إمكانية متابعة الموثق الذي تعمد إغفال أو تزييف وقائع معينة أو تصريحات الأطراف² .

¹ جمال بوشناق ، المرجع السابق ، ص 211 .

² محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 200 .

الفرع الثاني : منازعات شهادة الحياة .

يتميز إعداد وتسليم شهادة الحياة الإجراءات الإدارية السريعة والبسيطة ، بالرغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها والتي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره ، أو بحقوق الغير الخواص والدولة أثناء الإدعاء بحقوق عينية عقارية عن العقار محل هذا السند الحيازي ، مما يعطي الإختصاص تارة إلى القضاء العادي، وأخرى إلى القضاء الإداري دون الإخلال بالأحكام الجزائية في هذه الحالة¹، وفق ضوابط موضوعية وشكلية يتم تحديدها كما يلي :

أولا - تحديد المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

ثانيا - تحديد المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

ثالثا - إختصاص قاضي المادة الجزائية في منازعات الحياة

أولا - تحديد المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

لما كان تحرير شهادة الحياة مرتبط أساسا بتوافر الشروط الموضوعية للحياة بركنيها المادي والمعنوي ، وضرورة أن تتم بصورة علنية هادئة ومستمرة وبدون غموض أو لبس ، فإنه بالنتيجة يستطيع الغير الحائز ومن له أفضلية الحياة أن يدعي بعدم توافر أو تخلف أحد الأركان أو الشروط التي تقتضيها الحياة ، وكل الحالات المخالفة للمادة 823 وما بعدها من القانون المدني والمادة 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية² .

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 228 .

² أنظر نص المادة 823 وما بعدها من القانون المدني ، والمادة 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية الجزائري القديم .

ويقدم بسبب ذلك الاعتراضات المناسبة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، في خلال أجل شهرين اعتبارا من تاريخ النشر بلوحة إعلانات البلدية أو بالجرائد الوطنية تطبيقا للمواد 8 ، 10 من المرسوم 91-254 المؤرخ في 1991.07.27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، وتكون بذلك هذه الجهة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لها ، ملزمة بدعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي أمام القاضي المكلف بالقسم العقاري على مستوى المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني بإعداد شهادة الحيازة¹، بحيث تنص المادة 12 من المرسوم أعلاه على ما يلي : " في حالة الإحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين ، المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و 11 ، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع ".

إن تدابير المادة 14 فقرة 02 من المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 1991.07.27 أجازت للحائز أو الحائزين إثارة التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827 وما بعدها من القانون المدني²، عند إستكمال مدة الحيازة المكسبة للحق العيني العقاري دون المساس بأحقية المستفيد من هذا السند الحيازي ، من التمسك بالمادة 15 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976.03.25 المتضمن تأسيس السجل العقاري " المعدل والمتمم " ، أثناء عمليات الترقيم العقاري المباشرة بمناسبة أعمال المسح العام للأراضي بالبلدية الكائن بها العقار المعني بشهادة الحيازة³، والتي قد تفضي أثناء فشل إجراءات الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري تطبيقا للمادة 15 فقرة 03 منه المرسوم 76-63 ، إلى مباشرة الحائز

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 228

² أنظر نص المادة 827 من القانون المدني الجزائري .

³ أنظر نص المادة 15 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976.03.25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، - المعدل والمتمم - الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1976.04.13

لدعوى قضائية تخضع للأحكام العامة للدعوى ولشروط شهر العريضة المنوه به
بالمادة 85 من ذات المرسوم ، وذلك أمام القاضي العقاري المختص إقليميا في أجل
سنة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يحرره المحافظ العقاري ، ويثبت فيه فشل
محاولة الصلح بين الطرفين تحت طائلة سقوط هذا الحق ¹.

ثانيا - تحديد المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

تعد شهادة الحياة سند حيازي مؤقت ، صادر عن جهة إدارية - رئيس المجلس
الشعبي البلدي - ، تخضع لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة
دون المساس بأحقية المالك الحقيقي في طلب إلغاء هذه الشهادة أمام القاضي
الإداري ، أو رفعه لدعوى إدارية أخرى ضد المحافظ العقاري أثناء شهره لهذه
الشهادة الإدارية رغم وجود سند ملكية مشهر سابق ² تطبيقا للمادة 07 من قانون
الإجراءات المدنية ، والمواد 23 ، 24 من المرسوم 74-75 المؤرخ في
1975.11.12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،
ونميز في ذلك بين الحالتين التاليتين :

الحالة الأولى: رفع دعوى إلغاء شهادة الحياة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص

يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر ، المبادرة برفع دعوى قضائية ضد
رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحياة محل الإلغاء .

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 229 .

² حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ص 112 .

وذلك أمام الغرفة الإدارية المحلية لدى المجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه العقار المعني، مع التعويض المناسب أمام الأضرار التي يمكن أن تلحق المالك المدعي من جراء عمليات البناء أو ترتيب رهن عيني عقاري لفائدة الهيئات المقرضة¹ .

إن إلغاء هذه الشهادة الإدارية الحيازية لا يكون بأثر رجعي ، ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير حسن النية طبقا للمادة 45 من قانون التوجيه العقاري .

الحالة الثانية : رفع دعوى تعويض ضد المحافظ العقاري

أجازت المواد 23 ، 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12.11.1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيازة رغم وجود سند ملكية مشهر سابق له للعقار المعني ، وتكون بذلك الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه والتي تسبب ضررا للغير² .

إن الدولة تظل محتفظة بممارسة حق دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم له طبقا للمادة 24 فقرة 03 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12.11.1975 .

¹ ليلي زروقي وحمدى باشا عمر: المرجع السابق ، ص 80 .

² ناصر لباد ، القانون الإداري ، التنظيم الإداري ، الجزء الأول ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2 ، 2001 ، ص 132 .

ثالثا - إختصاص قاضي المادة الجزائية في منازعات الحياة

تنص المادة 46 من قانون التوجيه العقاري " يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح ، أو إشهادا غير صحيح أو إستظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة ، أو أفسد بعضها ، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حياة أو إستعمل أو حاول إستعمال شهادة ملغاة . ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحياة بمراوغة تدليسية أو إحتجاج أو إعتراض تعسفي " .

ويبدو أن هذا النص الخاص أتاح للمالك الحقيقي أو لرئيس البلدية ، أو للمدير الولائي للأماكن الوطنية ، أو من يمثلهم رفع شكوى جزائية طبقا للأشكال القانونية المقررة من حيث الموضوع والإجراءات ضد المستفيد من شهادة الحياة بطرق تدليسية ، أو تصريحات كاذبة أو أوراق أو وثائق مزورة ، وكل الوسائل التي ترمي إلى الحصول على هذا السند الحيازي بدون وجه حق ، بل أنه يعد تحت طائلة هذه المادة كل من قام باعتراضات تعسفية تهدف إلى عرقلة الحصول على هذه الشهادة.¹

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 231 .

إن التفسير الضيق والقراءة الأحادية للنسخة العربية من نص المادة 386 من قانون العقوبات والخاصة بجنحة التعدي على الملكية العقارية ، أثناء إشارتها إلى معاقبة كل من انتزع عقار مملوك للغير بوسائل خلسة أو بطرق تدليسية ، تؤدي إلى إستبعاد تطبيق هذه المادة حول واقعة التعدي على الحيابة العقارية متى إلترمنا بمصطلح " إنتزاع الملكية " ، غير أن هذا المصطلح Deposeder النص الفرنسي يعني إصطلاحا منع الحيابة ، وقد تبنت الغرفة الجزائية بالمحكمة العليا في قرار لها تحت رقم 70 المؤرخ في 1988.02.02 هذا الإلتجاه حينما قضت " يستفاد من صريح النص المادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيابة الغير لعقار خلسة أو بطريق الغش . وبناءا على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الإعتداء على الحيابة " ¹.

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 232