



جامعة عبد الرحمن ميرة-بجاية

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

منازعات شهادة الحيازة

مذكرة لنيل شهادة الماستري في الحقوق

فرع: القانون الخاص

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الدكتور:

أغليس بوزيد

من إعداد الطالبتين:

قلماني ليندة

العماري هانية

أعضاء لجنة المناقشة:

د/ الأستاذ لحضيري وردية جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية رئيسا

د/ أغليس بوزيد ، أستاذ محاضر قسم أ، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية مشرفا ومقررا

الأستاذ براهي زينة جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية ممتحنا

السنة الجامعية: 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

بداية الشكر لله عز وجل الذي أعاننا وشد من عزمنا ووهبنا الصبر والتحدي لإكمال هذا العمل وإتمام مشوارنا الدراسي بالنجاح والتوفيق، والصلاة والسلام على أطهر خلقه محمد صلوات الله عليه.

كما نتقدم بأجمل عبارات الشكر والامتنان من قلوب فائضة بالاحترام والتقدير له، ونقدم أزكى تحياتنا وأجملها نرسلها بكل ود وإخلاص شاكرين كل ما قدمه وما نصح به وقبوله الإشراف على هذه المذكرة، فلك منا كل الشكر والامتنان: الدكتور الفاضل "أغليس بوزيد" وجزاه الله عن ذلك كل خير.

كما نتقدم بالشكر والعرفان إلى جميع الأساتذة والزملاء الذين قدموا لنا المساعدة مهما كانت طبيعتها وإلى كل من قدم لنا تشجيعاً مهما بلغت درجته.

ويطيب لنا تقديم خالص الشكر والعرفان والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول فحص وتدقيق هذه المذكرة.

كما نشكر كل أساتذة كلية الحقوق الذين ساهموا في تكويننا نسأل الله أن يحفظهم وأن يجازيهم خيراً.

الطالبتين: هانية- ليندة

إِهْدَاء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى أعز وأغلى إنسانة في حياتي، التي أنارت دربي بنصائحها، وكانت بجرأ صافيا يجري بفيض الحب والبسمة، إلى من زينت خيالي بضياء البدر، وشموع الفرح، إلى من منحني القوة والعزيمة لمواصلة الدرب وكانت سبباً في مواصلة دراستي، إلى من علمتني الصبر والاجتهاد إلى الغالية على قلبي "أمي".

كما أهدي هذا العمل إلى الشمعة التي احترقت لتنبير لي طريق حياتي ورمز فخري، إلى روح "أبي" الطاهرة رحمة الله عليه.

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إخواني وأخواتي: إلياس، كنزة، محمد، سهام، هجيرة، توفيق، عماد.

إلى حبيبتي قلبي: جنى وسجى.

إلى من شاركت معها المرة والحلوة في إنجاز هذا العمل حبيبتي ليندة وكل عائلتها الكريمة.

إلى كل عائلتي وكل من ساعدني من قريب أو بعيد.

إلى كل أصدقائي: كرامة، زوينة، هاجر، رميساء، نزهة، شهيناز، بلال، وردية، اللذين لا يمكن أن أصفهم فخصالهم لا تدون بحبر على ورق فهم نعم الإخوة اللذين أنجبتهم لي الأيام.

الطالبة هانية

إِهْدَاء

إلى الذي أحمل اسمه بكل افتخار إلى ذو الوجه النوار إلى رمز الصبر والعطاء والوقار، إلى من قدر قيمة العلم، وشجعني على طلبه، إلى من يضحى لأجل توفير مطالبي، أبي تاج رأسي، أطال الله في عمره. إلى شمس حياتي أمي ذات الصدر الحنون، إلى التي منحني القوة والثقة لأثابر وأصل إلى أهدافي، إلى غاليتي التي كانت قوتي أثناء ضعفي، إلى من القلب يهواها والعمر فداها وطلبي من الله أن يحميها ويرعاها.

إلى من حبهم يجري في عروقي إخوتي ملاكي وقدوتي فوزي، عبد الوحيد، طارق.

إلى سندي في الحياة عماتي وأعمامي، وكل عائلة أمي.

إلى حبيبة الروح التي شاركتها مذكرتي: هانية وكل عائلتها الكريمة.

إلى الذين تقاسمت معهم أحلى سنوات المسيرة الدراسية أصدقائي صديقاتي:

نجات، وردة، مينة، ربيعة، هانية، سهيلة، هبة، إيمان، وردية، ليديا، سهام، مروة، شهيناز، بلال، عبد الغني.

وأخيرا إلى كل من ساعدني طيلة فترة إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

الطالبة ليندة

أهم المختصرات

أ/ باللغة العربية:

- ج: الجزء.
- ج ر: الجريدة الرسمية.
- ص: صفحة.
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.
- ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- د.س.ن: دون سنة نشر.
- د.ب.ن: دون بلد نشر.
- ط: الطبعة.

ب/ باللغة الفرنسية:

- **Ed** : Edition.
- **P** : Page.
- **T.** : Tome.

مقدمة

يثير استغلال العقار مسألة حيوية و جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل وتؤثر أساسا على مستقبلها، ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية كان اهتمام الإنسان منذ القدم به، فأقام حروباً من أجله وسعى لتملكه بكافة الطرق لكونه ثروة حقيقية، وازدادت أهمية العقار عبر العصور بارتباط الملكية العقارية بالتنمية في جميع مجالات الحياة.

أصبح التطور مرتبطاً بالوضعية الاجتماعية للأفراد، وعلاقتهم بالملكية العقارية ومستوى الدخل المعيشي مرتبط بازدهار واتساع الملكية العقارية، ومع تطور الفكر الإنساني أصبح الإنسان مولعا بالاستثمار العقاري، لكن هذه الرغبة الجامحة اصطدمت بنقص الملكية العقارية الموثقة والتي أدت إلى عرقلة شتى المشاريع سواء الزراعية أو الصناعية أو العمرانية أو التجارية، وهذا راجع للمشاكل التي عرفت الجزائر بعد الاستقلال كانتشار الفقر وتفاقم أزمة السكن والاستغلال غير المشروع للأراضي وانتشار البناء الفوضوي وكذلك إخفاق السياسة الفلاحية في ذلك الوقت.

لقد أدت كل هذه العوامل إلى ضرورة إعادة النظر في السياسة العقارية في الجزائر، وذلك من أجل تحقيق تنمية شاملة والتي لا يمكن أن تتحقق بدون توثيق الملكية العقارية بمحركات تتمتع بقوة ثبوتية وذلك من خلال سن نظام الشهر العيني الذي اعتبر النواة الأولى للشروع في عمليات التطهير العقاري، إلا أن هذه العملية لم تكن كافية لوحدها نظرا للوتيرة البطيئة التي سارت بها أشغال المسح، مما أوجب إبقاء العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تشملها بعد عمليات المسح.

استحدثت المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه

العقاري،¹ شهادة اعتبرها سنداً حيازياً ترد على العقار سماها "شهادة الحيازة"، والتي تعتبر مقرراً إدارياً يكتسب طابعاً رسمياً، وهو على أي حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل شهادة الحيازة.

تسلم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، على أن تكون الحيازة علنية، هادئة، غير منقطعة ولا تشوبها شبهة، كما يشترط أن لا تمنح هذه الشهادة إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم فيها مسح الأراضي، وبذلك تعتبر شهادة الحيازة سنداً لاكتساب الملكية وهذا ما أدى إلى كثرة وتنوع النزاعات حولها، خاصة وأن النصوص القانونية التي تحكمها غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية بل ومتناقضة في كثير من الحالات.

نظم المشرع الجزائري أحكام شهادة الحيازة في نصوص قانونية مختلفة منها قانون التوجيه العقاري،² كذلك القانون المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،³ و كذا المرسوم

1 - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل بالأمر رقم 95-25 المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر، العدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

2 - الأمر رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.
3 - الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 52، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها⁴، وكثرة هذه النصوص راجع إلى الحيوية التي تعرفها شهادة الحياة.

يطرح الطابع القانوني لشهادة الحياة كسند حيازي قائم على مجرد تصريح شفهي للحائز مدعم بشهادة الشهود للحائز ويتدخل من رئيس المجلس الشعبي البلدي عدة منازعات قضائية معقدة، ونظرا لإدخال الأزواجية في النظام القضائي من حيث التنظيم والهيكلية، بإنشاء مجلس الدولة والمحاكم الإدارية، مع غياب الأزواجية في القاعدة الإجرائية التي سيؤكد على مقتضاها المشرع في إطار تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵.

ينشئ هذا النظام القضائي المزدوج في موضوع منازعات شهادة الحياة في بعض الحالات مسائل جوهرية تتعلق بتوزيع الاختصاص بين الجهات القضائية العادية والجهات القضائية الإدارية، وينجر عنه تنازع بينهما حول الاختصاص النوعي، وأشار دستور فيفري 1996 في المادة 152 منه إلى تأسيس هيئة قضائية⁶، تتولى الفصل في حالات تنازع الاختصاص النوعي لتحقيق حسن سير النظام القضائي المزدوج الذي تشكل هرمه محكمة التنازع.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 36، الصادر بتاريخ 31 جويلية 1991.

5 - القانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق.إ.م.إ.، ج.ر، عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

6 - المادة 152 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل ومنتتم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر عدد 25، صادر بتاريخ 14 أبريل 2002، وبالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر عدد 63، صادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008، وبالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر عدد 14، صادر بتاريخ 04 مارس 2016.

يبرز دور القاضي في حل النزاعات الناشئة عن شهادة الحيابة من خلال إتخاذ إجراءات التحقيق كأمره بتعيين خبير عقاري أو بانتقاله للمعاينة أو أمره بسماع الشهود للوصول إلى حكم والذي يكون قابل للطعن أمام القضاء.

تتجلى أهمية دراستنا من خلال التطرق لمنازعات شهادة الحيابة، لما لهذه الدراسة من أهمية بالغة في التعرف على هذه الشهادة وآثارها ومختلف المنازعات الناشئة عنها، وقوتها في مواجهة الغير، ومعرفة الجهة القضائية المختصة بالنظر في مختلف منازعات شهادة الحيابة ودور القاضي فيها.

ومن الناحية الاقتصادية والسياسية فإن الجزائر عانت من مشاكل عقارية نتيجة لمخلفات الاستعمار الفرنسي، مما ساعد على تعقد المعاملات العقارية، وفي ظل التحولات الاقتصادية والسياسية وبخروجها من النظام الاشتراكي واعتمادها على النظام الليبرالي وانفتاحها على نظام السوق، جعل المشرع الجزائري في كل مرة يسن قوانين تتماشى مع النظام السائد، بحيث سعى لإيجاد سندات لتوثيق الملكية العقارية الخاصة الغير ممسوحة والتي من بينها شهادة الحيابة.

إضافة لهذا هناك عدة أسباب ذاتية وموضوعية أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع ومحاولة دراسته نذكر منها:

الميل والرغبة الشديدة لاختيار موضوع في القانون العقاري كونه من أحب المقاييس لنا، إضافة إلى الرغبة في مسايرة التطور التشريعي والتنظيمي للملكية العقارية الخاصة، والتطرق للنصوص القانونية التي تعالج موضوع منازعات شهادة الحيابة.

محاولة إثراء المكتبة الجامعية بمعلومات حول موضوع منازعات شهادة الحياة، كونه يعتبر من المواضيع المهمة في الوقت الراهن.

تعتبر شهادة الحياة من المحررات الأكثر حيوية في مجال الملكية العقارية مقارنة بسندات توثيق الملكية الأخرى، ما جعلنا نحاول تحليل موضوع المنازعات التي تعرفها هذه الشهادة.

كثرة النزاعات المثارة بشأن شهادة الحياة على الصعيد القضائي، وتباين النصوص القانونية التي تحكمها ما أدى إلى وجود تناقض في الأحكام، وتنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري.

لكون هذا المجال لايزال لم يأخذ حظه الوافر من الدراسات والكتابات من طرف المختصين، خلافا لما هو عليه الحال في غيره من المواضيع القانونية الأخرى.

أيضا لكون هذا الموضوع يشغل كل العاملين في الحقل القانوني من قضاة ومحامين وأساتذة وباحثين علميين، ولكون المراجع التي تطرقت إليه قليلة جدا مقارنة بأهميته.

أما أهداف هذه الدراسة هي البحث عن مدى توفيق المشرع الجزائري من خلال مختلف النصوص والأحكام القانونية في تنظيمه للجوانب الموضوعية والإجرائية لمنازعات شهادة الحياة، ولتسوية وتقليل حجم المنازعات الناشئة عنها، وأيضا السعي لإيجاد حلول للمشاكل العالقة.

وكل بحث علمي تم التعرض لبعض الصعوبات أثناء مرحلة البحث والدراسة نذكر منها

قلة المراجع المتخصصة في القانون العقاري الجزائري، فمعظمها مراجع عامة، وكثرة القوانين والتعديلات المستمرة مما صعب حصر الإطار القانوني لمنازعات شهادة الحياة.

كون موضوع منازعات شهادة الحياة لم ينل حقه من الشرح والتوضيح والدراسات المعمقة سواء من الفقه أو القضاء.

قصر المدة، والتقييد في حجم الموضوع كلها أثرت في هذا البحث والتطرق لجوانبه.

رغم كل الصعوبات لكنها لم تثبتنا من إتمام بحثنا ومحاولة الوصول إلى الأهداف المرجوة رغبة منا للإحاطة به دراسة وبحثاً.

ومن أجل التطرق لمختلف النزاعات المترتبة عن شهادة الحياة ارتأينا دراسة هذا الموضوع من هذه الزاوية من خلال طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية القواعد القانونية في تحقيق استقرار المراكز القانونية المكتسبة بموجب

شهادة الحياة؟

والإجابة على هذه الإشكالية تكون وفق طريقة منهجية تستوفي العناصر الضرورية لتشمل التوضيحات الممكنة لدراسة منازعات شهادة الحياة وذلك باعتماد المنهج التحليلي النقدي الذي يتناسب مع معطيات الإشكالية المطروحة.

تقتضي معالجة الإشكالية تقسيم خطة البحث إلى فصلين، بحيث تناولنا الإطار الموضوعي لمنازعات شهادة الحياة (فصل أول)، بينما تناولنا الإطار الإجرائي لمنازعات شهادة الحياة (فصل ثاني).

الفصل الأول
الإطار الموضوعي
لمنازعات شهادة
الحيارة

لجأ المشرع إلى دفع المواطنين الذين يمارسون الحيازة في أراضي الملكية الخاصة الغير ممسوحة للحصول على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهذا لتشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية والمساهمة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية.

تعد شهادة الحيازة الوسيلة الأنجع للتكفل بالصعوبات الملقاة في هذا المجال، ورغم أهميتها إلا أنها لم تخلوا من النزاعات، إذ نشأت في الواقع عدة نزاعات بين كل ذي مصلحة والحائز، والتي منها ما قد يكون قبل تحرير وتسليم الشهادة ومنها ما يكون بعد تسليم شهادة الحيازة.

يتم التطرق من خلال هذا الفصل للإطار الموضوعي لهذه المنازعات من خلال دراسة الأحكام القانونية لتسليم شهادة الحيازة (مبحث أول)، وأنواع منازعات شهادة الحيازة (مبحث ثاني).

المبحث الأول

الأحكام القانونية لتسليم شهادة الحيازة

قصد وضع حد لتعدد وضعية العقار في الجزائر، وفي انتظار تعميم عمليات المسح العقاري، وأمام قلة الملكيات المثبتة سنداتها، إضافة إلى ظاهرة النزوح الريفي التي عانت منها الجزائر خلال العشريتين الأوليتين للاستقلال، خاصة أمام فشل سياسة التنمية الفلاحية.

لجأ المشرع الجزائري لمحاولة حل المشكلة عن طريق القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.⁷ الذي يمكن من حاز عقار بالحصول على شهادة الحيازة، التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 كيفية اعداد شهادة الحيازة و تسليمها.⁸

وعلى ضوء هذا القانون والمرسوم يتم دراسة شروط استحقاق شهادة الحيازة في (مطلب أول) واجراءات إعداد و تسليم شهادة الحيازة في (مطلب ثاني).

المطلب الأول

7- القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.
8- المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كيفية اعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المرجع السابق.

شروط استحقاق شهادة الحيازة

يستشف من خلال نص المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري

المعدل والمتمم،⁹ والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991

المتضمن كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها¹⁰ أن المشرع نص على وجوب توفر سلسلة من

الشروط لإعداد شهادة الحيازة و التي تتعلق بكل من العقار وحيازته وهذا ما سنتناوله في الفرعين

التاليين:

الفرع الأول

الشروط الخاصة بالعقار محل الحيازة

نجد باستقراء نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري،¹¹ أنه يشترط في العقار الذي

يرغب حائزه بالحصول على شهادة حيازة بشأنه، توفر مجموعة من الشروط القانونية منها ما يرتبط

بطبيعته القانونية، و منها ما يرتبط بالمنطقة التي يقع فيها، بالإضافة إلى عدم ثبوت ملكيته، وفي

ما يلي شرح لهذه الشروط :

9- تنص المادة 39 من القانون رقم 90-25: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ملكية مستمرة وغير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل و الاشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الاراضي".

يقصد بمصطلح "ملكية" الوارد في نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25 مصطلح حيازة مستمرة والتي أشار إليها النص الفرنسي (possession continue).

10- أنظر نص المادة 02 من المرسوم 91-254، يحدد كفاءات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المرجع السابق.

11 - المادة 39 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

أولاً: يجب أن يكون العقار من أراضي الملكية الخاصة:

صنفت المادة 23 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الأملاك العقارية

اذ نصت على ما يلي: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية

التالية:

• الأملاك الوطنية.

• املاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

• الأملاك الوقفية.¹²

اشترط المشرع صراحة أن تكون الأراضي المراد توثيقها بسند حيازي (شهادة الحيازة) من

الصف الثاني أي من أراضي الملكية العقارية الخاصة، اضافة إلى اشتراط أن يكون العقار غير

مبني،¹³ ذلك لأن قانون التوجيه العقاري في المادة الثانية منه يخص الأملاك العقارية غير المبنية

دون سواها: "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير

المبنية".¹⁴

يكون مجال تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي 91-254 محصور في أراضي الملكية

العقارية الخاصة دون الأصناف الأخرى، أي يمنع استخراج شهادة الحيازة في الأملاك العقارية

التالية: الأملاك الوطنية بنوعها العامة و الخاصة، والأملاك الوقفية.

12 - المادة 23 من نفس المرجع.

13 - قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيازة والتقدم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-01، باتنة، 2019، ص- ص 294-295.

14 - المادة 02 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

وهذا ما أيدته المحكمة العليا في قرارها رقم 333926: "لا تحرر شهادة الحيازة الا على

أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها".¹⁵

ثانيا: يجب أن يكون العقار في منطقة غير ممسوحة

يشترط أن لا يقع العقار محل طلب شهادة الحيازة في تراب بلدية شرع فيها أو تم إجراء مسح الأراضي¹⁶، لأنه إذا كانت محل مسح فإنها تسجل باسم الشخص المالك لها أو باسم مجهول ويتم ترقيمها مؤقتاً أو نهائياً،¹⁷ مادام أن المسح يعد أداة تصفية نهائية، فلا يتصور تسليم شهادة الحيازة من بعده.¹⁸

يجب أن يقع العقار محل طلب شهادة الحيازة بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم تتم فيها عملية المسح، وهذا ما أكدته المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة و تسليمها.¹⁹

وكذا قرار المحكمة العليا الصادر في 18/01/2006، الذي قضى بعدم جواز تحرير شهادة الحيازة على الأراضي التي تم اعداد سجل مسح الأراضي فيها.²⁰

ثالثا: يجب ألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة

15- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 333926، المؤرخ في 18/01/2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006، ص 417 وما بعدها.
16 - بن عبيدة عبد الحفيظ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 8، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 134.
17 - لحسين بن شيخ أث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، ج 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 144.
18 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 79.
19 - أنظر المادة 02 فقرة 02 من المرسوم 91-254، يحدد كيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسلمها، المرجع السابق.
20- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 323953، مؤرخ في 18 جانفي 2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2006، ص 211 وما بعدها.

إذا كان المرسوم 83-352 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية²¹ يجيز تحرير عقد الشهرة على عقار له عقود ملكية سابقة، فإن المرسوم التنفيذي 91-254 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها²²، استثنى صراحةً في المادة 02 فقرة 02 منه أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد وهو أساس ارتباط تأسيس شهادة الحيابة لاستثمار الأراضي الفلاحية أكثر منه ما يتعلق بمسألة التطهير.²³

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بوضع اليد على العقار

إن وضع اليد في الإطار الخاص بشهادة الحيابة لا يختلف عما هو معروف في القواعد العامة، سواء من حيث صفات الحيابة أو عيوبها أو من حيث أركانها والتي بها تصبح الحيابة قانونية صحيحة، غير أنه يوجد اختلاف في أجل الحيابة إذ يشترط أن يكون سنة وهذا ما سنوضحه في النقاط التالية :

أولاً: شهادة الحيابة يجب أن تراعي الشروط العامة للحيابة

يجب أن تكون الحيابة قانونية و صحيحة لتسلم شهادة الحيابة و يتحقق ذلك بتوفر الركنان اللذان تقوم عليهما الحيابة وهما:

21 - المرسوم التنفيذي رقم 83-352، المؤرخ في 21 ماي 1983، المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، عدد 21، الصادر بتاريخ 24 ماي 1983.
22 - المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المرجع السابق.
23 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 118 .

(1) **الركن المادي:** ويقصد به السيطرة على الشيء محل الحياة، بحيث يصبح الشخص متمتعاً بسلطة مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك على ملكه،²⁴ كما تتحقق الحياة بالإشراف الفعلي للحائز على الشيء سواء كان ذلك بنفسه²⁵ أو أن تكون السيطرة المادية على الشيوع.²⁶

(2) **الركن المعنوي:** يتمثل في قيام الحائز بأعمال السيطرة المادية بنية الظهور كمالك أي قيامه بالأعمال لحساب نفسه و بنية التملك.²⁷

كما يجب أن تتوفر في الحياة صفاتها الأربعة المنصوص عليها في القواعد العامة، إضافة لنص المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.²⁸

يستشف من المادة أنه إذا شابته الحياة أحد العيوب من إكراه و خفاء ولبس لا تسلم شهادة الحياة.²⁹

و يقصد بالشروط الواجب توفرها في الحياة ما يلي:

✓ **الإستمرارية:** تعني السيطرة المستمرة دون انقطاع.³⁰

24 -Marcel PLANIOL, Traité élémentaire de droit civil, Tome 1, 7^{eme} éd , Libraire Générale de droit & de jurisprudence, paris, 1915, P 699.

25 - محمودي فريدة زواوي، الحياة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 14.
 26 - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 9، أسباب كسب الملكية، الجزائر، 1968، ص 797.
 27 - سيالطيب نبيلة، إثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم القصير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص12.
 28 - أنظر المادة 39 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.
 29 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص81.
 30 - قادري نادية، النطاق القانوني للحياة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص87.

✓ العينية: يقصد بها أن يباشر الحائز أعمال حيازته على مشهد ومرأى من الناس، وإلا كانت

الحيازة مشوبة بعيب الخفاء.³¹

✓ هادئة: أي أن يكون الحائز وضع يده للانتفاع دون استعمال القوة والتهديد أي لا تكون

مقترنة بعيب الإكراه.³²

ثانيا: المدة القانونية في إعداد شهادة الحيازة

خلافاً للحيازة المتعلقة بالتقادم المكسب و المذكورة في القانون المدني و التي تكون طويلة

المدة بحيث تصل إلى 15 سنة، و 10 سنوات في حالة وجود سند رسمي و اقترنت بحسن

النية³³، فإن الأجل المتعلق بشهادة الحيازة أقصر من ذلك بكثير، طبقاً لنص المادة 02 فقرة 02

من المرسوم التنفيذي 91-254³⁴ حيث اشترطت أن تكون الحيازة لمدة سنة على الأقل .

يقابل هذه المادة في التشريع التونسي الفصل الأول أو المادة الأولى في القانون الصادر

تحت عدد 53 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتعلق بشهادة الحوز "شهادة الحيازة" التي نصت

على : "يمكن بصفة استثنائية لكل فلاح حاز عقار لمدة 05 سنوات عن حسن نية و بصفة مالك

حوزا بدون شغب مشاهداً وبدون إنقطاع و لا التباس أن يتسلم حسب الشروط المبينة بهذا القانون

شهادة الحوز " .³⁵

31 - محمودي فريدة زاوي، المرجع السابق، ص 33.

32 - قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 75.

33 - أنظر المواد 827 و 828 من الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم .

34 - المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 254/91 المرجع السابق تنص : « لا تقبل العريضة الا اذا كانت الحيازة ممارسة وفق احكام المادة 413 من ق.إ.م.إ (المادة 524 من ق.إ.م.إ) ، منذ سنة على الاقل ...».

35 - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012، ص 343.

يظهر من أجل سنة واحدة المنصوص عليه في التشريع الجزائري أنه يهدف لحماية الحائز أكثر منه ما يهدف لتحقيق شروط الحيابة الصحيحة.

نظراً للتحايل الممارس من قبل الحائزين الظاهريين، من المفروض أن ترفع المدة المطلوبة لأجل معقول. لتفادي النزاعات ما بين الحائزين الذين استوفوا هذا الأجل و الحاملين لشهادة الحيابة و الآخرين الذين يدعون بحيابة أفضل.³⁶

المطلب الثاني

إجراءات إعداد و تسليم شهادة الحيابة

متى استوفى الحائز كل الشروط السالفة الذكر فيإمكانه أن يتسلم شهادة الحيابة، بعد إتباعه مجموعة من الإجراءات، فيإمكانه تقديم ملف تقني إلى المصلحة المعنية بالبلدية الكائن بها العقار محل الطلب، بعدها تقوم هذه الأخيرة بالتحقيق والتحري، ثم تقوم هذه المصلحة بتسليم "شهادة الحيابة" بعد تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب وشهرها بالمحافظة العقارية. ولتفادي تسليم شهادة الحيابة لمن لا يستحقها حدد المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحيابة و تسليمها³⁷، جملة من الإجراءات لإعداد وتسليم شهادة الحيابة.

وهذا ما دفع لدراسة هذا المطلب و التطرق الى إيداع الملف أمام مصالح البلدية في (فرع أول)، و مرحلة التحقيق والتحري في (فرع ثاني) ، وتسليم شهادة الحيابة بعد تسجيلها وشهرها في (فرع ثالث).

36- لحو غنيمية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 155.
37- المرسوم التنفيذي رقم 254-91، يحدد كيفيات اعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المرجع السابق.

الفرع الأول

إيداع الملف أمام مصالح البلدية

عملا بالمادة 39 من قانون التوجيه العقاري³⁸، و المادة 09 وما يليها من المرسوم رقم 254-91³⁹، يجوز لكل حائز لعقار طلب تحرير سند حيازي على عقارات الملكية الخاصة الواقعة في إقليم بلدية لم تخضع أراضيها لإجراءات مسح الأراضي، و كانت حيازته مستمرة وهادئة وعلنية و لا تشوبها شبهة، منذ سنة على الأقل، ويتم إعداد شهادة الحيازة وفق إجراءات مختلفين إما عن طريق الإجراء الفردي او عن طريق الإجراء الجماعي

أولا: الإجراء الفردي

38 - المادة 39 من القانون 25-90، المتضمن التوجيه العقاري ، المرجع السابق.
39 - المرسوم التنفيذي رقم 254-91، يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المرجع السابق.

يقوم طالب شهادة الحيابة بتقديم طلب للبلدية بموجب عريضة حيث تنص المادة 06 من المرسوم رقم 254-91 أن العريضة المتضمنة إعداد شهادة الحيابة تودع وتسلم لدى المصلحة المعنية بالبلدية.⁴⁰

كما تتضمن هذه العريضة جميع البيانات حول طبيعة العقار محل الحيابة، قوامه، مساحته، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين عند اللزوم، الحقوق و الأعباء التي قد يكون مثقلا بها العقار، مع تعيين المستفيدين.⁴¹

يجب أن تكون العريضة مرفقة بمجموعة من الوثائق وهي:

- تصريح شرفي.
- شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة.
- مخطط يحدد حدود القطعة المعنية و وضعيتها.
- عند اللزوم أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها.⁴²

ثانيا: الإجراء الجماعي

يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج التجمع العقاري المنصوص عليه في المواد 3 و 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 254-91 الذي يحدد

40 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، يحدد كيفيات اعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المرجع السابق.
 41 - بونشادة حورية، شهادة الحيابة، مداخلة بمناسبة يوم دراسي حول "المنازعات العقارية في القضاء الإداري"، يوم 02 أفريل 2015، مجلس الدولة، ص 03.
 42 - حقاني فطيمة، آليات إثبات الحيابة العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 68.

كيفية إعداد شهادة الحياة و تسليمها.⁴³ و يكون ذلك بقرار صادر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث أو إعادة التجمع.⁴⁴ وبعد إيداع القرار بالبلدية المعنية يعلن عن إيداعه بوضع ملصقات في مقر البلدية وساحتها العمومية لمدة شهرين وتنتشره في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربعة نشرات تجدد كل خمسة عشر يوم، وذلك ليقوم من يهمله الأمر بتقديم طلبه لاستخراج شهادة الحياة خلال مدة شهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة و ذلك تحت طائلة سقوط حقه.⁴⁵

الفرع الثاني

مرحلة التحقيق و التحري

يتولى إعداد شهادة الحياة و تسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بعد عملية التحقيق والتحري⁴⁶ التي تجري على النحو التالي:

أولاً: فتح سجل خاص بشهادة الحياة

طبقاً لما تنص عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-254، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي فتح سجل خاص بشهادة الحياة يرقمه ويوقعه رئيس المحكمة المختص إقليمياً يقوم بتسجيل تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها مع تقديم لصاحب العريضة وصل لبيانات

43 - المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المرجع السابق.
 44 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص 134.
 45 - بوشامة يوسف، آليات إثبات الحياة العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص 52.
 46 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2015، ص 87.

التي سجلت فيه العريضة مع ضرورة إخطار عند اللزوم صاحب العريضة في الثمانية أيام الموالية لتاريخ الإيداع عن كل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة.⁴⁷

ثانياً: إعلان ملخص العريضة

ينشر ملخص العريضة خلال الخمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع العريضة ويتم ذلك عن طريق اللصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية خلال شهرين وتنتشر في الجريدة الرسمية على نفقة صاحبها وتحديد المدة الواجبة لتقديم الاعتراضات.⁴⁸

يكون لكل شخص الحق في تقديم اعتراض كتابي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين اعتباراً من تاريخ التصيق أو من تاريخ نشر البلاغ⁴⁹ المنصوص عليه في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-254 عن طريق الصحافة.⁵⁰

ثالثاً: التحقق من الطبيعة القانونية للعقار

طبقاً لما تنص عليه المادة 09 فقرة 01 من المرسوم 91-254⁵¹ فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بتقديم التماس موجه إلى رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتحديد الوضعية القانونية للعقار خلال خمسة عشر يوم من إيداع العريضة. كما يجب على مدير أملاك الدولة أن يتحقق مما يلي:

-
- 47 - المادة 07 من المرسوم 91-254، يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المرجع السابق.
 48 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 139.
 49 - حقاني فطيمة، المرجع السابق، ص 70.
 50 - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المرجع السابق.
 51 - تنص المادة 09 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 91-254: "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس مدة الخمسة عشرة يوماً بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية".

❖ أن العقار المعني بشهادة الحيازة لا يدخل ضمن الأملاك التابعة للدولة أو الولاية.

❖ ألا يكون العقار محل الطلب قد حررت بشأنه عقود ملكية مشهورة.⁵²

يجب على رئيس مصلحة الأملاك تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية أن يطلع رئيس

المجلس الشعبي البلدي بوضعية العقار في أجل شهرين من تاريخ اخطاره بذلك.⁵³

في حالة تقديم اعتراضات حول إعداد شهادة الحيازة يدعوا رئيس المجلس الشعبي البلدي

الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.⁵⁴

الفرع الثالث

تسليم شهادة الحيازة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر يثبت فيه غياب الاعتراض سواء من

الخواص أو من قبل مصالح الأملاك الوطنية بالولاية خلال 08 أيام التي تعقب تاريخ معاينة

غياب الاعتراض.⁵⁵

يقوم بإعداد شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي وفق النموذج الملحق بالمرسوم

التنفيذي 91-254⁵⁶، ويقوم بتسليمها للطالب ولا تسلم له إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل و

الإشهار.⁵⁷

52 - أوكيد نبيل، " شهادة الحيازة كآلية لحماية الحيازة في ظل النظام الشخصي العقاري "، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة تيزي وزو - الجزائر، المجلد 07، العدد 02، سنة 2020، ص 1143 .

53 - بن عبيده عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 137.

54 - مرزوق مسعد، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2017، ص 66.

55- رحمانى زين العابدين، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015، ص 39.

56 - المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المرجع السابق.

57 - بن عبيده عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 138.

أولاً: إجراء التسجيل

تسجل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل العقاري والطابع بمفتشية الضرائب، وهذا التسجيل

له طابع مالي، بحيث يحدد الرسم المطبق وفقاً لما هو محدد بقانون المالية.⁵⁸

يتم استيفاء حقوق التسجيل إما بناء على رسم ثابت أو نسبي، والحقوق الثابتة هي التي لا

تتغير بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع، وتعد شهادة الحيازة من بين التصرفات المنصبة

على عقار وليس لها تعريف في قانون التسجيل،⁵⁹ فهي تسجل برسوم ثابت ولا يمكن أن يترتب

عنها رسم نسبي، وهو ما تبنته أحكام المادة 208 من قانون التسجيل.⁶⁰

إن ما ترمي إليه معاينة الحيازة العقارية وتسليم شهادة الحيازة تحقيق الضبط العقاري والذي

يوافق إثبات الحيازة بسند طبقاً للمادة 30 من القانون 25-90،⁶¹ والتي يجب أن تراعي إجراءات

التسجيل و الشهر، ولا تحرم الخزينة العمومية من الإيرادات التي تحققها هذه العمليات.⁶²

ثانياً: إجراء الشهر

يجب شهر شهادة الحيازة بعد إتمام عملية التسجيل لدى المحافظة العقارية التي يقع في

دائرة اختصاصها العقار لتكون لها حجية في مواجهة الغير،⁶³ وبناءً على ذلك تنص المادة 15

58 - أنظر المادة 39 فقرة 4 من الأمر رقم 96-31، المؤرخ في 30 ديسمبر 1996، المتضمن قانون المالية لسنة 1997، ج.ر، العدد 85، صادر في 30 ديسمبر 1997، معدل ومتمم.

59 - أمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر، العدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1977، معدل ومتمم.

60 - أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 1144.

61 - المادة 30 من القانون رقم 25-90، المتضمن التوجيه العقاري تنص: " يجب على كل حائز لملك أو شاغر إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل".

62 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 266.

63 - أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 1145.

من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب

العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحياة المعدة".⁶⁴

يلاحظ من نص المادة أعلاه أن شهادة الحياة لا تمنح إلا بعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري، وأن رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده من له صلاحية تسليمها لصاحب العريضة.

تودع شهادة الحياة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية لاستكمال عمليات الشهر العقاري، وتحت قيام المسؤولية الشخصية والقانونية للمحافظ العقاري يقوم بفحص شهادة الحياة قبل تسجيلها على سجل الإيداع ويعين العقار تعييناً دقيقاً كما يتحقق من هوية الشخص أو الأشخاص ويتحقق من المعلومات الموضحة في شهادة الحياة، وبعد ذلك يتم تسجيل إيداع شهادة الحياة في سجل مؤقت لمدة 15 يوماً، وبعد انتهاء المدة يتم تسجيلها بسجل الإيداع النهائي، وبعدها يتم شهرها النهائي، وترتب وتحفظ بالأحجام العادية والمستوية على الوثائق المشهورة.⁶⁵

يتم مسك مجموعة من البطاقات المؤقتة التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادة الحياة، وذلك طبقاً لأحكام المادتين 113 و114 من المرسوم رقم 76-63،⁶⁶ إذ ترتب هذه البطاقات بصفة منفردة ومتميزة لكل بلدية، وفضلاً عن أن مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادة الحياة والتي تمسك على الشكل الشخصي تسهل الإحصاءات الدورية.⁶⁷

64 - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المرجع السابق.

65 - أوكيد نبيل، المرجع السابق، صص 1145-1146.

66 - أنظر المواد 113 و114 من المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

67 - أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 1146.

عند انتهاء رئيس المجلس الشعبي البلدي من إجراءات إعداد شهادة الحياة وبعد إرسالها

لتسجيلها وشهرها يسلمها للمعني.⁶⁸

68 - أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 1146.

المبحث الثاني

أنواع منازعات شهادة الحيازة

ترتب شهادة الحيازة آثار قانونية لصاحبها، إذ تمنح له حق استغلال و استعمال العقار محل الشهادة و إمكانية الحصول على قروض بنكية و رخص البناء و التعمير ،فالحائز المتحصل على سند حيازي عومل من قبل المشرع معاملة المالك .

رغم كل السلطات المخولة للحائز المتحصل على شهادة الحيازة إلا أن هذا السند يثير عدة نزاعات وسيتم في هذا المبحث دراسة مختلف أنواع منازعات شهادة الحيازة و التي منها ما يؤول اختصاص النظر فيها للقاضي العادي (مطلب أول) ومنها ما يكون من اختصاص القاضي الإداري (مطلب ثاني).

المطلب الأول

منازعات شهادة الحيازة التي يؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء العادي

تثار العديد من المنازعات في مرحلة إعداد شهادة الحيازة والتي تطرح أمام القضاء العادي لذا سيتم التطرق في هذا المطلب لمختلف المنازعات التي تطرح أمام القاضي العقاري بحيث تم

تتاول المنازعة في رفع الاعتراض على إعداد شهادة الحيازة (فرع أول) ، و المنازعة في اكتساب الملكية بالتقادم المكسب بعد صدور شهادة الحيازة (فرع ثاني)، والمنازعة المتعلقة بالترقيم العقاري (فرع ثالث).

الفرع الأول

المنازعة في رفع الاعتراض عن إعداد شهادة الحيابة

سمح المشرع الجزائري بتقديم اعتراضات حول طلب الحائز الراغب في الحصول على شهادة الحيابة، رغبة منه من تمكين من له مصلحة في إبداء احتجاجه وهذا ما نصت عليه المادة

10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254.⁶⁹

يؤاخذ المشرع على عدم إسناده مهمة إعداد شهادة الحيابة إلى جهة إدارية مختصة مثلما فعل في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.⁷⁰

سمح ذلك للعديد من الأشخاص من الحصول على هذه الشهادة و التمتع بجميع مزاياها خاصة أنها تشكل وسيلة لتملك العقار أثناء انتهاء عمليات مسح الأراضي.⁷¹

وسواء انصب موضوع النزاع على الطعن في حيازة الحائز لعدم تحقق مواصفاتها (الهدوء - الاستمرار - العلنية) أو تخلف أحد أركانها (الركن المعنوي - الركن المادي) أو كونها حيازة عرضية أو مشوبة بعيوب كاللبس أو الإكراه أو الخفاء.⁷² يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي توجيه الأطراف للجهة القضائية المختصة و المتمثلة في القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل طلب شهادة الحيابة.⁷³

69 - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المرجع السابق.

70 - القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، ج.ر ، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2007.

71 - مرابط أسماء و دمانة محمد، "منازعات شهادة الحيابة"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 05، العدد 02، 2019، ص 204.

72 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 3، المرجع السابق، ص 101.

73 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المرجع السابق.

حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 162-028 المؤرخ في 24/06/1998 الغرفة العقارية: (حيث ولما كان النزاع ينصب حول اعتراض المطعون ضدهم أمام البلدية على مسعى الطاعنين الرامي إلى الحصول على شهادة الحيابة، وبعد أن إستنتجوا القضاة من عناصر الدعوى أن الطاعنين لم يثبتوا حيازتهم وأن الأرض كانت محل نزاع سابق مما يفيد أن الحيابة غير متوفرة الأركان، وأن المطعون ضدهم قدموا سندات حول الأرض محل النزاع انتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين فهم بذلك أعطوا لقرارهم أساسا قانونيا).⁷⁴

يلاحظ من خلال هذا القرار أن المعارض أثبت أحقيته على العقار محل النزاع و أن الاعتراض يكون له أثر موقف لتسليم شهادة الحيابة متى ما ثبت عدم استحقاقها أمام القضاء . وفي قرار آخر للمحكمة العليا رقم 1205921 قضت على أنه: " لا يمكن التمسك بعدم الهدوء في ممارسة الحيابة مالم يتم الاعتراض على شهادة الحيابة أمام القضاء، لا أمام مصالح البلدية".⁷⁵

تجدر الإشارة إلى أن المشرع يؤاخذ على عدم نصه على الأجال القانونية التي ترفع خلالها دعوى رفع الاعتراض أمام المحاكم بعد حصول الأطراف المتنازعة على رد من رئيس البلدية يدعوهم فيه للتوجه إلى القضاء المختص.⁷⁶

74 - أشار إليه حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 3، المرجع السابق، ص- ص 101-102.
75 - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1205921، المؤرخ في 12/09/2019، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2019، ص 55.
76 - مرابط أسماء و دومانة محمد، المرجع السابق، ص 206 .

الفرع الثاني

المنازعة في اكتساب الملكية بالتقادم بعد صدور شهادة الحيابة

يمكن للحائز المتحصل على شهادة الحيابة أن يطلب بموجبها اكتساب ملكية العقار بالتقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني،⁷⁷ إذا توفرت لديه المدة المطلوبة قبل حلول المسح بالمنطقة الكائن بها العقار.⁷⁸

ينصب النزاع على عقار يطالب بملكيته وهو العقار الذي حررت عنه شهادة الحيابة⁷⁹ ورغم أن هذه الأخيرة تعد إجراء استثنائي مؤقت لتسوية حالة العقارات التي هي بدون سندات لغاية الإنتهاء من عملية مسح الأراضي العام و منح الدفتر العقاري إلا أنها اعتبرت سنداً صحيحاً.⁸⁰

لقد نصت المادة 14 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-254 على ما يلي: "يجوز للحائز أو الحائزين ، عند انقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال ، إثارة مدة الحيابة المشار إليها في الشهادة للاحتجاج بالتقادم المكسب ".⁸¹

يعود الاختصاص للقاضي العقاري للنظر في الدعوى التي يرفعها صاحب شهادة الحيابة للمطالبة باكتساب الملكية على أساس التقادم المكسب وذلك بعد اكتمال مدته و المتمثلة في 10

77 - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 92.

78 - عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009، ص 51.

79 - بن كنين إيناس، حماية الملكية الخاصة للأراضي غير المسوحة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، 2021، ص 45.

80 - قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيابة و التقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 316.

81 - المادة 14 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المرجع السابق.

سنوات كون شهادة الحيازة سند صحيح.⁸² وهذه المدة نصت عليها المادة 828 ق.م.ج: "... مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر 10 سنوات".⁸³

إذ أنه جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا: "في التقادم الطويل حسن النية غير مطلوب، في التقادم القصير حسن النية و السند ضروريان".⁸⁴

يتجلى من مبدأ القرار أنه لاكتساب ملكية العقار محل شهادة الحيازة بالتقادم القصير يجب إضافة لشهادة الحيازة (سند صحيح) أن يكون صاحبها حسن نية.

تجدر الإشارة إلى أن القاضي العقاري يعود له كذلك اختصاص النظر في الدعاوى التي يباشرها صاحب شهادة الحيازة لحماية حيازته⁸⁵ والتي تناولها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 524 إلى 530 والمتعلقة ب: دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيازة، دعوى وقف الأعمال الجديدة.⁸⁶

82 - قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيازة و التقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 319.

83 - المادة 828 من الأمر رقم 75-58، المتضمن ق.م، المرجع السابق.

84 - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 201978، المؤرخ في 2000/07/26، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، لسنة 2004، ص 331.

85 - قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيازة و التقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 320.

86 - أنظر المواد من 524 إلى 530 من الأمر رقم 08-09، المتضمن ق.م.إ، المرجع السابق.

الفرع الثالث

منازعة متعلقة بالترقيم العقاري:

أثناء ممارسة عملية المسح العام للأراضي داخل إقليم البلديات التي يقع فيها العقار المعني بشهادة الحيازة ، تقوم الفرق المكلفة بالتحقيق و التحري بجمع المعلومات و البيانات الضرورية في العقارات التي يدعي أصحابها ملكيتها بالحيازة، فإذا استظهر صاحب الأرض شهادة الحيازة يتم تصفية وضعية العقار دون التحقيق في مدة الحيازة و بعد استكمال كل الإجراءات الأولية للمسح يقوم المحافظ العقاري بعملية ترقيم العقارات.⁸⁷

ترقم العقارات التي يحوز أصحابها شهادة الحيازة ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر تسري من يوم الترقيم، ويمكن لكل ذي مصلحة الاحتجاج على الترقيم المؤقت وذلك في الآجال القانونية المحددة بأربعة (4) أشهر.⁸⁸

ويمكن أن يكون الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، أو عن طريق إرسال رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم.⁸⁹

يجري المحافظ العقاري محاولة الصلح بين الأطراف وفي حالة فشل ذلك يحرر محضر بذلك يبلغه لهم. ويكون للطرف المعني الحق أجل ستة (6) أشهر من تاريخ تبليغه من طرف

87 - قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيازة والتقدم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص322.

88 - المرجع نفسه، ص 322.

89 - أنظر المادة 15، من المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

المحافظ لرفع دعوى قضائية . ويكون للقاضي العقاري المختص إقليمياً صلاحية النظر في المنازعات الخاصة بالترقيم المؤقت الناتج عن القيد الأول بعد المسح.⁹⁰

المطلب الثاني

منازعات شهادة الحيازة التي يؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء الإداري

تعد شهادة الحيازة قرار إداري صادر عن سلطة إدارية يتولى توقيعها رئيس المجلس الشعبي البلدي شخصياً وليس من طرف أي شخص آخر موظف في البلدية، ويتم تحرير وتسليم شهادة الحيازة بناءً على طلب الحائز أو الحائزين طبقاً لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم لذلك فهي تخضع لرقابة القاضي الإداري الذي يختص في البث في المنازعات الناتجة عنها ومنه سيتم التطرق في هذا المطلب لمنازعة حول إلغاء شهادة الحيازة (فرع أول) والمنازعة في بيانات البطاقة العقارية بعد شهر شهادة الحيازة (فرع ثاني).

الفرع الأول

المنازعة حول إلغاء شهادة الحيازة

90 - المادة 15 فقرة 03 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنص: "... و تكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداءً من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة تشهر الدعوى القضائية و التي يجب تبليغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة ...".

من خلال نص المادة 40 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁹¹ يتبين

أن شهادة الحيابة تعد سند إداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقاً لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.⁹²

لوحظ في الآونة الأخيرة كثرة منازعات شهادة الحيابة أمام المحاكم الإدارية إذ شكلت ما يزيد عن 40% من مجموع القضايا ، إذ وجد الكثير من التحايل و التعدي على الحقوق الميراثية وكذا الحقوق العقارية للآخرين بهدف الحصول على شهادة الحيابة وفيما يلي سوف نعرض بعض الحيل المستعملة من طرف الخواص من أجل استخراجها:

أ - طلب إبطال شهادة حيابة محررة لفائدة أحد أطراف العائلة

غالبا ما يقوم أحد أطراف العائلة (أخ - ابن) باستصدار شهادة الحيابة على قطعة معينة والتي قد تكون ملكية مفرزة عن طريق قسمة ودية أو تكون ملكية مشاعة بينهم جميعاً، وبعد أن يتحصل من قام باستصدار شهادة الحيابة على إعانة مالية في إطار البناء الريفي، يتدخل أحد أفراد العائلة برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإبطال شهادة الحيابة على أساس أن القطعة لا تزال في الشبوع أو أنه هو الحائز الفعلي لها وأن الغرض من الدعوى أنه بعد الحكم بإبطال الشهادة يقوم باستصدار شهادة أخرى للحصول على إعانة مالية أخرى على القطعة الترابية نفسها، وقد تقع هذه اللعبة بين الإخوة الأشقاء أو بين الأب وأحد أبنائه، خاصة أن الإدارة البلدية لا يمكنها أن تتعرف على جميع سكانها.⁹³

ب - التراجع عن بعض التصرفات العرفية

91 - أنظر المادة 40 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

92 - أكيد نبيل، المرجع السابق، ص 1140.

93 - لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص-ص 122-123 .

كأن يقوم الأب بهبة عقار لابنه عرفياً، ويقوم هذا الأخير باستصدار شهادة الحيازة، بعدها و لوجود خلافات عائلية، وبغرض تجسيد التراجع عن الهبة، يقوم الأب برفع دعوى قضائية للمطالبة بإبطال شهادة الحيازة على أساس أنها لاتزال مملوكة للأب.⁹⁴

وفي قرار للمحكمة العليا رقم 720 039 المؤرخ في 2012/06/14 الذي جاء فيه أنه لا يمكن دحض شهادة الحيازة باعتبارها سنداً قانونياً رسمياً، إلا عن طريق دعوى الإبطال. حيث جاء في مبدأ القرار: "تنصب شهادة الحيازة على أراضي الملكية الخاصة التي ليس لها عقد ولم يشملها مسح الأراضي".⁹⁵

وفي قرار آخر للمحكمة العليا تحت رقم 334 674 الذي جاء فيه أنه لا يمكن استصدار شهادة الحيازة إلا إذا توفرت شروط الحيازة من جهة و انعدم سند الملكية من جهة أخرى.⁹⁶

ج - قد تنصب الحيازة على أملاك يمنع استصدارها عليها

سواء على أملاك عمومية كالأملاك الخاصة للدولة أو على أملاك شاغرة، أو أيضاً على أملاك عرشية أو وقفية، خاصة وبسبب غياب المخططات أو بسبب السهو أو عدم التحري الدقيق لإدارة أملاك الدولة والتي نجدها لم تعترض في الميعاد القانوني.

ونكون بصدد شهادة حيازة مستصدرة على مساحات كبيرة (هكتار فما فوق)، ويقوم المستفيد ببيع شفوي لعدة أشخاص على عدة أجزاء، و بتواطؤ من الأشخاص الذين اشتروا مع المستفيد

94 - المرجع نفسه، ص 125.

95 - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 720 039، مؤرخ في 2012/06/14، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2012، ص 407 وما بعدها .

96 - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 334 674، مؤرخ في 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2006، ص 371 وما بعدها .

يرفعون دعاوى من أجل إبطال شهادة الحيابة، بعدها يقوم كل واحد منهم باستصدارها على الجزء الذي اشتراه عرفيا.⁹⁷

تجدد الإشارة إلى أن الدعوى ترفع ضد البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي وقع على شهادة الحيابة وكذا ضد الشخص المستفيد، ويتوجب رفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة أمام المحكمة الإدارية كدرجة أولى للتقاضي في القضاء الإداري موجة ضد القرار المعيب.⁹⁸

حيث أنه تنص المحكمة العليا في إحدى قراراتها: "إلغاء شهادة الحيابة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي".⁹⁹

إن المشرع الجزائري رغم منحه للمالك الحقيقي حق طلب إلغاء شهادة الحيابة إلا أن الإلغاء يكون بأثر رجعي ولا يمس التصرفات التي قام بها الحائز لفائدة الغير الحسن النية في حدود صلاحياته، ولاسيما البناء والرهن لذلك فإن الحكم القضائي يقضي فقط بإلغاء شهادة الحيابة دون الإشارة إلى التصرفات التي تكون قد رتبها، وفي ذلك حماية الذي تعامل مع صاحب شهادة الحيابة على أساس أنه مالك.¹⁰⁰

97 - لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 125 .
 98 - مرابط أسماء و دمانة محمد، المرجع السابق، ص 208.
 99 - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 426996، مؤرخ في 2007/12/12، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2008، ص 215.
 100 - براقى فاطيمة، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 33.

لذلك فإن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحيابة المشهورة دون الإشارة إلى حكم التصرفات التي رتبها هذه الشهادة، رغم أن معظم المحامين يطلبون في عرائضهم إلغاء شهادة الحيابة وإبطال التصرفات الناتجة عنها.¹⁰¹

حيث جاء في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالبويرة بتاريخ 2012/07/09، تم القضاء فيه بإلغاء شهادة الحيابة فقط بالرغم من طلب إلغاء وإبطال التصرفات الناتجة عنها حيث نطقت ب:

" الحكم بإلغاء شهادة الحيابة الصادرة لفائدة المدعى عليه عن بلدية آث منصور بتاريخ

2005/03/13 والمشهورة بالمحافظة العقارية بمشدالة".¹⁰²

كما أنه بإمكان المالك الحقيقي طلب تعويض مع وجوب المراعاة في ذلك جميع الشروط الشكلية و الموضوعية لرفع الدعوى.¹⁰³

وفيما يخص الآجال القانونية للطعن أمام المحاكم الإدارية فقد نصت عليه المادة 829 ق.إ.م.إ: " يحدد أجل الطعن أمام المحاكم الإدارية بأربعة (04) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".¹⁰⁴

101 - زايدى سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص : قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 86.

102 - المحكمة الإدارية بالبويرة، حكم رقم 00020 بتاريخ 2012/07/09، قرار غير منشور.

103 - رحابمية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار الحكمة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 147.

104 - المادة 829 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

و دعوى إلغاء شهادة الحياة تسقط بمرور خمسة عشر (15) سنة كاملة وهي المدة القانونية للتقادم المسقط التي نص عليها القانون المدني والتي بمرورها تتحصن شهادة الحياة من أي طعن.¹⁰⁵

105 - مرابط أسماء و دمانة محمد، المرجع السابق، ص 212.

الفرع الثاني

المنازعة في بيانات البطاقة العقارية بعد شهر شهادة الحياة

يصدر المحافظ العقاري¹⁰⁶ قرارات إدارية سواءً تعلق الأمر برفض إجراء الشهر أو بقبوله. فبالرجوع لأحكام المادة 22 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،¹⁰⁷ يحقق المحافظ العقاري في هوية الأطراف وأهليتهم و في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار، ومتى تأكد من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانوناً قام بالشهر.¹⁰⁸

وفي مجال شهادة الحياة فإنه حتى تنتج آثارها القانونية يجب أن تسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها لدى المحافظة العقارية.¹⁰⁹

في حالة ثبوت إقدام المحافظ العقاري على إشهار شهادة الحياة بخلاف ما تنص عليه المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري كتحريرها على أراضي الملك الخاص التي شملتها عملية مسح الأراضي العام أو في الأراضي التي تملك سند ملكية مشهر، فإنه يتعرض لمسائلة

106 - يعتبر المحافظ العقاري موظفاً عاماً يخضع لقانون التوظيف العمومي وتابع لوزارة المالية، تربطه بالدولة علاقة تنظيمية بحيث يكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية وهي المحافظة العقارية. أنظر: خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 56 وما يليها.

107 - أنظر المادة 22 من الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

108 - زايدي سيد علي، المرجع السابق، ص 87.

109 - المرجع نفسه، ص 87.

قضائية لأن سلوكه يشكل خرق للأحكام التشريعية لأن تصرفه يتم بسوء نية وهذا قد يؤدي بإلحاق أضرار بصاحب الأرض الأصلي.¹¹⁰

تطبيقاً لنص المادة 24 من الأمر رقم 74-75، فإن تصرف المحافظ العقاري هنا يعتبر قراراً إدارياً قابلاً للطعن فيه أمام القضاء.¹¹¹

يحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية ضد المحافظ العقاري مطالباً بإلغاء الشهر العقاري لوقوعه في خطأ في بيانات البطاقة العقارية بقيامه بشهر شهادة الحيابة رغم وجود سند ملكية مشهر.¹¹²

يؤول اختصاص النظر في هذه الدعوى للقاضي الإداري باعتبار أن المحافظ العقاري يشكل سلطة ولائية.¹¹³

كما أنه في حالة إلغاء إجراءات الشهر العقاري تقوم مسؤولية الدولة عن الخطأ الذي سبب ضرراً للغير بسبب خطأ المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه مع وجوب رفع الدعوى خلال سنة واحدة فقط من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى.¹¹⁴

تنص المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: "للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".¹¹⁵

110 - أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 1153.
 111 - تنص المادة 24 من الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 52، صادر في 18 نوفمبر 1995 على: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".
 112- أبوديل ريمة، شهادة الحيابة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو-، 2016، ص 67.
 113 - أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 1154.
 114 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، ط 3، المرجع السابق، ص 113.

تجدر الإشارة إلى أنه ولئن يطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء، إلا أن صاحب الصفة الذي توجه ضده الدعوى هو المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري.¹¹⁶

خلاصة الفصل الأول

يستخلص من خلال دراسة هذا الفصل، أن المشرع الجزائري قد استحدث محرراً رسمياً ألا وهو شهادة الحياة لتوثيق الملكية العقارية، لكن اشترط توفر مجموعة من الشروط والإجراءات الواجب إتباعها واحترامها لإعداد وتسليم هذه الشهادة، حتى تكون صحيحة وذات قيمة قانونية. إلا أن هذا لا يمنع من نشوب نزاعات سواء قبل تسليم الشهادة أو بعد تسليمها، وهو ما يدفع للجوء إلى القضاء حيث يقوم الشخص المتضرر برفع المنازعة أمام القضاء العادي عندما

115 - المادة 23 من الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.
116 - زايدي سيد علي، المرجع السابق، ص 88.

ينشأ النزاع بين أشخاص القانون الخاص وهذا ما نجده في منازعة رفع الاعتراض و منازعة اكتساب الملكية بالتقادم وكذا منازعة الترقيم العقاري، كما أن المشرع منح للشخص المتضرر بعد تسليم شهادة الحياة حق اللجوء للقضاء الإداري الذي يختص بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين الأفراد وأحد جهات الدولة للمطالبة بإلغاء شهادة الحياة، وسيتم التعرف على الإطار الإجرائي لمنازعات شهادة الحياة في الفصل الثاني.

الفصل الثاني
الإطار الإجرائي
لمنازعات شهادة
الحيارة

تتشأ بين المالك والحائز عدة نزاعات تلزم الطرفان باللجوء إلى القضاء للحصول على حقوقهم وتسليط الحماية عليها.

نظرا لظرة الإنسان في التملك والتنافس في طلب ملكية العقار بكل صوره أوجب تنظيم هذه المعاملات في إطار قانوني حماية للنظام العام واستقرار المعاملات، ولكثرة النزاعات التي يكون مآلها القضاء للفصل فيها فهذا ما دفعا للبحث فيما يتعلق بالاختصاص القضائي إذ يعد من المسائل الجوهرية في تحديد الجهة القضائية المختصة لاسيما بعد الأخذ بنظام الازدواجية القضائية.

يباشر القاضي دوراً ازدواجيا في منازعات شهادة الحيابة فله دور إجرائي ودور موضوعي، ويتم تسوية بعد ذلك منازعة شهادة الحيابة بموجب حكم قضائي يتضمن الحل المتوصل إليها من طرف القاضي، وهذا ما دفع لدراسة الاختصاص القضائي لمنازعات شهادة الحيابة (مبحث أول) و الدور الإجرائي للقاضي في منازعات شهادة الحيابة (مبحث ثاني).

المبحث الأول

الاختصاص القضائي لمنازعات شهادة الحيابة

نظرا لأهمية العقار في جميع نواحي الحياة ولقيمه المرتفعة والتنافس في طلب ملكيته أدى إلى وجود نزاعات كثيرة مآلها دائما القضاء للفصل فيها لذلك وجب تحديد الاختصاص القضائي لتعيين الجهة القضائية المختصة بين جهات القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات شهادة الحيابة، إذ أن عدم احترام قواعد الاختصاص قد يؤدي إلى عدم قبول الدعوى.

من خلال هذا المبحث تم تسليط الضوء على الاختصاص الإقليمي و النوعي لمنازعات شهادة الحيابة (مطلب أول) وتنازع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي في منازعات شهادة الحيابة (مطلب ثاني).

المطلب الأول

الاختصاص الإقليمي والنوعي لمنازعات شهادة الحياة

يختلف الاختصاص النوعي عن الاختصاص الإقليمي، بحيث أن هذا الأخير يستند في النظر إلى الدعاوى المعروضة على أساس المعيار الجغرافي أي يرمي إلى تعيين الدائرة الجغرافية للمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص للفصل في المنازعة، أما الاختصاص النوعي يحدد على أساس نوع القضية حيث أن المحكمة المختصة تحده وفق طبيعة القضية. ما دفع إلى دراسة الاختصاص الإقليمي لمنازعات شهادة الحياة (فرع أول) والاختصاص النوعي لمنازعات شهادة الحياة (فرع ثاني).

الفرع الأول

الاختصاص الإقليمي لمنازعات شهادة الحياة

تنص المادة 40 من ق.إ.م.إ. على: "ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبنية أدناه

دون سواها:

1- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال".¹¹⁷

يلاحظ من خلال هذه المادة، أنها جاءت بصيغة الإلزام، ما يوحي أنها من النظام العام، إذ أن القول بأن الدعوى ترفع أمام جهة دون سواها، يعني عدم التجرؤ على مخالفة هذا النوع من النصوص،¹¹⁸ بحيث جعلت إلزاميا النزاعات العقارية بما فيها منازعات شهادة الحيابة ترفع في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار دون سواها.¹¹⁹ فالمنازعات المقامة بشأن هذه المواد لا يمكن إقامة الدعوى أمام أي محكمة أخرى كما أنه لا يجوز للأطراف الاتفاق على خلاف ذلك.¹²⁰

كما جاء في المادة 518 من ق.إ.م.إ،¹²¹ أنه فيما يتعلق بالاختصاص الإقليمي للدعوى العقارية، قرر بأن المحكمة المعنية بذلك هي محكمة تواجد العقار، باستثناء وجود نصوص قانونية خاصة تعطي حق النظر لمحكمة غير محكمة موطن العقار للنظر في بعض النزاعات.¹²²

117 - المادة 40 من القانون رقم 09-08، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.
 118 - سنقوفة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج 1، المرجع السابق، ص 106 .
 119 - مولاي عبد الملك و فنيخ عبد القادر، " الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي أمام القضاء العقاري"، مجلة القانون العقاري و البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم - الجزائر، العدد 13، 2019، ص 13 .
 120 - سعد عبد العزيز، أبحاث تحليلية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 51.
 121 - المادة 518 من القانون رقم 09-08 المتضمن ق.إ.م.إ تنص: " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ، مالم ينص القانون على خلاف ذلك".
 122 - سنقوفة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج 1، المرجع السابق، ص 690.

يعاب هذا النص، أنه جاء تكرارا لما ورد في البند رقم 1 من المادة 40 من ق.إ.م.إ ما

تسبب في كثرة المواد القانونية.¹²³

تجدر الإشارة إلى أن الاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام، ولا يجوز للقاضي أن يثيرة من تلقاء نفسه، إلا أن حصر الاختصاص للمحكمة المذكورة أعلاه دون سواها فمعنى ذلك أنه في هذه المادة تعتبر من النظام العام المادة 40 البند 1 والمادة 518 من ق.إ.م.إ، معنى ذلك أنه لا يجوز الاختصاص أمام غيرها، وذلك تحت طائلة الحكم بعدم الاختصاص تلقائيا أو بناء على دفع الخصم.¹²⁴

فإذا طرح على القاضي نزاع متعلق بشهادة الحيابة ولم يكن مختصا إقليميا وجب عليه إثارة عدم الاختصاص الإقليمي من تلقاء نفسه حتى ولو لم يثره الأطراف.¹²⁵

يستنتج مما سبق أنه باعتبار منازعات شهادة الحيابة تدخل ضمن المنازعات العقارية الواردة في المادة 40 من ق.إ.م.إ فقد استبعدت صراحة المعايير الأخرى التي جعلت الاختصاص الإقليمي للجهات القضائية الواردة في نصوص المواد:

➤ معيار موطن المدعى عليه، أو الموطن المختار، وفقا لنص المادة 37.

➤ معيار تعدد المدعى عليهم، وفقا لنص المادة 38.

➤ معيار موضوع النزاع، وفقا لنص المادة 39.¹²⁶

123 - سنقوفة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 1، المرجع السابق، ص 691.

124 - سعد عبد العزيز، المرجع السابق، ص 52.

125 - مولاي عبد المالك وفنيخ عبد القادر، المرجع السابق، ص 14.

الفرع الثاني

الاختصاص النوعي لمنازعات شهادة الحياة

الاختصاص النوعي هو سلطة جهة قضائية معينة للفصل دون سواها في دعاوى معينة ، أي يتم تحديد الاختصاص النوعي بالنظر إلى موضوع الدعوى وطبيعة النزاع، ولما أقر المشرع وسائل متعددة تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته سن شهادة الحياة، فبذلك تظهر نزاعات حول هذه الشهادة والتي تعطي الاختصاص تارة للقضاء العادي وتارة أخرى للقضاء الإداري وسنبين هذا من خلال ما يلي:

أولاً: اختصاص القضاء العادي بالنظر في منازعات شهادة الحياة

يكمن الدور الأساسي لقواعد الاختصاص النوعي للقضاء العادي في توزيع القضايا على مختلف درجات الجهات القضائية (المحاكم، المجالس القضائية، المحكمة العليا).¹²⁷

تختلف معايير توزيع الاختصاص القضائي العادي بحيث يعتبر المعيار المادي من أهم المعايير لتحديد اختصاص القضاء العادي بالنظر لموضوع المنازعة فإذا كان مضمونها يخرج عن

126 - أنظر المواد 37 و 38 و 39 من القانون 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.
127 - علي هدى، قواعد تنظيم الاختصاص النوعي في الجزائر، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الليسانس الأكاديمي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 35.

المواضيع ذات الصلة بالنشاطات التي تقوم بها الإدارة العامة والتي تنظمها أحكام القانون الإداري فهي تكون من اختصاص القضاء العادي.¹²⁸

يعتمد على المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي حيث أنه يرتكز على الجهة التي تكون طرف في المنازعة دون النظر لجوهر النشاط أو موضوع المنازعة.¹²⁹

يعود الاختصاص النوعي في منازعات شهادة الحيابة في القضاء العادي للقسم العقاري على مستوى المحاكم اختصاص غير مانع حيث أنه في حالة طرح منازعة عقارية على القسم المدني لا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي باعتبار أن الجهات القضائية لها اختصاص عام.¹³⁰ إلا أنه إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بطلب للقاضي العقاري يرمي إلى إلغاء شهادة الحيابة فيجب على القاضي العقاري القضاء بعدم الاختصاص النوعي.¹³¹

ثانيا : اختصاص المحاكم الإدارية بالنظر في منازعات شهادة الحيابة

لاشك أن اختصاص القضاء الإداري يؤول للمحكمة الإدارية عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها.¹³² وفيما يخص منازعات شهادة الحيابة التي تتعلق بإلغاء الشهادة، نجد أن هناك طرف من القانون العام وهو البلدية الممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي الذي أصدر وسلم شهادة الحيابة لطالبها فهي وثيقة إدارية تأخذ حكم القرار الإداري،

128 - بيران يعقوب، " اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات السياسية والقانونية، المدرسة العليا للضمان الاجتماعي، الجزائر، العدد 02، 2022، ص 1228.

129 - المرجع نفسه، ص 1231.

130 - قاسمي عائشة، الاختصاص في القضايا العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، ص 20.

131 - مرابط أسماء و دمانة محمد، المرجع السابق، ص 208.

132 - فريجة حسين، المرجع السابق، ص 151.

وكذلك المنازعة ضد المحافظ العقاري الذي يرتكب أخطاء أثناء تأدية مهامه فتصرفه يدخل في باب القرارات الإدارية التي تخضع لمراقبة المشروعية من قبل القاضي الإداري.

تؤكد المادة 800 من ق.إ.م.إ التي تنص: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة

في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.¹³³

تكون المحاكم الإدارية هي الجهات المعنية بالفصل في النزاعات التي تخص الإدارة

عموماً أما الفقرة الثانية فجاءت على سبيل التفصيل فبينت ما يلي:

• أن المحاكم الإدارية المشار إليها في الفقرة الأولى من هذا النص تفصل كدرجة أولى في النزاع الذي يدخل ضمن صلاحياتها بحكم قابل للاستئناف.

• أن صلاحياتها أو اختصاصاتها تظهر إن كان في النزاع أحد الأشخاص المعنوية ذو

صبغة خاصة طرفاً في النزاع، وهذه الأشخاص المذكورة في المادة أعلاه جاءت على سبيل

الحصص.

فبمجرد وجود هذه الأشخاص ينعقد الاختصاص النوعي لهذه المحاكم بغض النظر عن

موضوع النزاع.¹³⁴

133 - المادة 800، من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

134 - سننوفة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: ج 2، نصاً، شرحاً، تعليقا، تطبيقاً، دار الهدى، عين مليلة، 2011، ص 1228.

كما تنص المادة 801 البند 1 من ق.إ.م.إ. على: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل

في:

1. دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص مشروعية للقرارات

الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،¹³⁵

بالتعمن في نص المادة نجد يعين للمحاكم الإدارية أنواعا من الاختصاصات التي تفصل فيها

وذلك على سبيل الحصر، إذ نجد في البند الأول من المادة دعاوى الإلغاء والدعاوى التفسيرية

ودعاوى فحص مشروعية، الصادرة عن الولاية والمصالح التابعة لها البلدية والمصالح التابعة لها،

والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.¹³⁶

يلاحظ من النصوص القانونية السابقة أنها قد حددت الاختصاص أو الولاية العامة

للمحاكم الإدارية بالفصل في جميع المنازعات الإدارية،¹³⁷ بما فيها دعوى إلغاء القرارات الإدارية

الصادرة عن الولاية أو المصالح الإدارية غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، كما تختص

بالإلغاء قرارات رئيس البلدية أو مصالح البلدية أو المؤسسات العمومية، كما هو ذلك في إلغاء

135 - المادة 801، من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ.، المرجع السابق.

136 - سنقوفة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 1، المرجع السابق، ص 1029.

137 - بعلي محمد الصغير، الوسيط في شرح المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 253.

شهادة الحيابة أو الطعن في قرارات المحافظ العقاري بحيث يعود اختصاص النظر فيها للمحاكم

الإدارية.¹³⁸

المطلب الثاني

تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في منازعات شهادة الحيابة

شكل ظهور الازدواجية القضائية دوراً مهماً في مجال الفصل في القضايا العقارية بين جهات القضاء العادي والقضاء الإداري، التي قد تنتج عنها إشكالات في تنازع الاختصاص التي يعتبرها البعض أهم عيوبه. فتم التطرق في هذا المطلب إلى اختصاصات محكمة التنازع (فرع أول) ، وإجراءات سير الدعوى القضائية أمام محكمة التنازع (فرع ثاني).

الفرع الأول

اختصاصات محكمة التنازع

138 - فريجة حسين، المرجع السابق، ص 153.

تعتبر محكمة التنازع¹³⁹ الجهة القضائية المختصة بالفصل في الحالات المنصوص عليها

في القانون العضوي 98-03¹⁴⁰ وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولاً: التنازع الإيجابي

حددت المادة 16 من القانون 98-03 المقصود بتنازع الاختصاص الإيجابي بقولها:

يكون تنازعا في الاختصاص عندما تقضي جهتان قضائيتان إحداها خاضعة للنظام القضائي

العادي والأخرى خاضعة للنظام القضائي الإداري باختصاصهما في نفس النزاع".¹⁴¹

حيث جاءت محكمة التنازع في إحدى قراراتها: " لا تنازع في الاختصاص، وبالتالي لا

اختصاص لمحمة التنازع عند اختلاف طرفي الدعويين، المعروضتين على القضاء العادي

والإداري، لعدم تحقق شرط نفس النزاع".¹⁴²

يقصد بنفس النزاع عندما يتقاضى الأطراف بنفس الصفة أمام جهة إدارية وأخرى عادية

ويكون بنفس الطلب ونفس السبب ونفس الموضوع المطروح أمام القاضي.¹⁴³

كما أنه يشترط وجود مجموعة من الشروط لنكون بصدد تنازع إيجابي منها:

139 - " محكمة التنازع هي هيئة قضائية حيادية تتولى الفصل في تنازع الاختصاص القائم بين هيئات القضاء العادي و هيئات القضاء الإداري"، أنظر: عمير سعاد، " النظام القانوني لمحكمة التنازع في الجزائر"، مجلة البحوث والدراسات، العدد 08، الجزائر، 2009، ص 103 .

140 - القانون العضوي رقم 98-03، المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج.ر، عدد 39، صادرة في 10 جوان 1998 .

141 - المادة 16 من القانون العضوي 98-03، المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، المرجع السابق.

142 - قرار محكمة التنازع، ملف رقم 000105، مؤرخ في 2011/07/04، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2011، ص 376 وما يليها.

143 - العيش فضيل، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات أمين، الجزائر، 2009، ص 33.

▪ أن يكون هناك تصريح بالاختصاص في نفس النزاع لكلا من جهتي القضاء العادي والقضاء الإداري.¹⁴⁴

▪ وألا تتخلى إحدى الجهتين عن اختصاصها بمعنى أن تتمسك كل منهما بولايتها في النظر و الفصل في الدعوى.¹⁴⁵

ثانيا: التنازع السلبي

يعتبر التنازع السلبي ثاني صور تنازع الاختصاص التي تختص بحل إشكالياتها محكمة التنازع وهو يختلف عن التنازع الإيجابي.¹⁴⁶

يعتبر تنازعاً سلبياً عندما تمتع جهة القضاء العادي "القسم العقاري" وجهة القضاء الإداري الفاصل في المنازعات العقارية بالنظر في الدعوى، أي تقوم كلتا الجهتين القضائيتين بإصدار حكمين يقضيان بعدم اختصاصهما في النزاع.¹⁴⁷

كما أن محكمة التنازع جاءت في إحدى قراراتها على: "اكتفاء القضاءين الإداري والعادي بالتصريح بعدم الاختصاص ، قد يؤدي إلى انكار العدالة في حالة عدم تحصل المدعي على قرار متعلق بموضوع النزاع".¹⁴⁸

144 - بولقرينات إكرام و صحراوي مصطفى، " الفصل في إشكالات تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري في المنازعة العقارية"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، العدد 10، 2018، ص 250.

145 - بن ملحة العوئي، القانون القضائي الجزائري، ط 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 211.

146 - شنيخر هاجر، " حسم إشكالات تنازع الاختصاص بين القضاء الإداري و القضاء العادي في التشريع الجزائري و المغربي"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، العدد 12، د.س.ن، ص 542.

147 - بولقرينات إكرام و صحراوي مصطفى، المرجع السابق، ص 251.

يتجسد هذا التنازع عندما يلجأ المدعي إلى القضاء العادي فيقضي بعدم اختصاصه بالنظر في الدعوى فيتوجه للقضاء ليرفع أمامه نفس النزاع فيقر أيضا بعدم اختصاصه بالنظر في الدعوى.¹⁴⁹

يشترط ليكون التنازع سلبيا أن تصدر كل جهة حكما نهائيا بعدم اختصاصها:¹⁵⁰

- يجب أن يكون حكم عدم الاختصاص الصادر عن كل جهة مسبب بأن النزاع يدخل ضمن اختصاصات الجهة الأخرى.
- وأن يكون الحكم نهائي أي غير قابل لأي طعن أمام أي جهة من جهات القضاء.¹⁵¹

الفرع الثاني

إجراءات رفع الدعوى أمام محكمة التنازع

توجد مجموعة من الإجراءات القانونية الواجب احترامها عند ممارسة حق الدعوى أمام السلطة القضائية المتخصصة والمتعلقة بتنظيم عملية التقاضي، وطبقا لأحكام القانون العضوي 03-98¹⁵² فدعوى التنازع ترفع بإحدى الطريقتين وهما:

أولا: رفع الدعوى عن طريق الأطراف المعنية

148 - قرار محكمة التنازع، ملف 00089، مؤرخ في 2010/05/17، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2011، ص 396 وما يليها.
 149 - عمير سعاد، المرجع السابق، ص 107.
 150 - بن ملحة الغوثي، المرجع السابق، ص 211.
 151 - شنيخر هاجر، المرجع السابق، ص 452.
 152 - القانون العضوي رقم 03-98، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، المرجع السابق.

يمكن للأطراف رفع دعواهم أمام محكمة التنازع في أجل شهرين ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه القرار الأخير غير قابل لأي طعن أمام جهات القضاء الإداري أو جهات القضاء العادي.¹⁵³

حيث تنص المادة 17 فقرة 01 من القانون 98-03 على: "يمكن للأطراف المعنية رفع دعواهم أمام محكمة التنازع في أجل شهرين ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه القرار الأخير غير قابل لأي طعن أمام الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الإداري أو النظام القضائي العادي".¹⁵⁴

يرفع النزاع أمام محكمة التنازع بموجب عريضة يتم إيداعها وتسجيلها بكتابة ضبط المحكمة ويتم التوقيع عليها من طرف محامي معتمد لدى المحكمة العليا أو مجلس الدولة، إلا أن الدولة معفاة من هذا الشرط فيكفي أن توقع العريضة من قبل الوزير أو موظف مؤهل قانوناً.¹⁵⁵

يجب أن ترفق العريضة بنسخ بعدد الأطراف المعنية وإذا لم يتم الالتزام بهذا الشرط، يقوم كاتب الضبط بتوجيه إنذار للأطراف أو محاميهم قصد تقديمها في أجل شهر وإلا ترتب على ذلك عدم قبول العريضة.¹⁵⁶

153 - بن ملحة الغوثي، المرجع السابق، ص 214.
154 - المادة 17 فقرة 1 من القانون العضوي 98-03، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، المرجع السابق.
155 - العيش فضيل، المرجع السابق، ص 35.
156 - عمير سعاد، المرجع السابق، ص 111.

ثانيا: رفع الدعوى عن طريق الإحالة

كأصل عام نجد أنه لا علاقة للقاضي بعرض النزاع أمام القضاء وأن دوره ينحصر في الفصل في المنازعة إلا أن المشرع الجزائري قد خرج عن هذا الأصل حيث مكن القاضي من تحريك دعوى تنازع الاختصاص¹⁵⁷ باعتماد طريقة الإحالة.¹⁵⁸

تنص المادة 18 فقرة 01 من القانون العضوي 98-03 على: "إذا لاحظ القاضي المحضر في خصومه أن جهة قضائية قضت باختصاصها أو بعدم اختصاصها، وأن قراره سيؤدي إلى تناقض في أحكام قضائية لنظامين مختلفين يتعين عليه إحالة ملف القضية بقرار مسبب غير قابل لأي طعن إلى محكمة التنازع للفصل في موضوع الاختصاص وفي هذه الحالة تتوقف كل الإجراءات إلى غاية صدور قرار محكمة التنازع".¹⁵⁹

يتضح من خلال هذا النص أن القاضي الناظر في الخصومة هو صاحب السلطة بإخطار محكمة التنازع بوجود تنازع في الاختصاص وذلك من خلال إحالة ملف القضية، غير أن ممارسته لمثل هذه السلطة تقتضي منه اتباع مجموعة من الإجراءات منها:

157 - بولقرينات إكرام وصحراوي مصطفى، المرجع السابق، ص 255.
 158 - " الإحالة وسيلة لتجاوز الوقوع في إشكالات تنازع الاختصاص في المنازعات العقارية التي نتجت عن توزيع الاختصاصات بين النظاميين القضائيين العادي والإداري، من خلال السماح للجهات القضائية القيام بإجراءات تحريك دعوى تنازع الاختصاص أمام محكمة التنازع بقرار مسبب غير قابل للطعن فيه دون أن يكون ذلك بطلب من أصحاب الشأن". أنظر: المرجع نفسه، ص 255.
 159 - المادة 18 فقرة 01 من القانون العضوي رقم 98-03، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، المرجع السابق.

- تسبب قرار الإحالة إذ يتعين على القاضي المختص أن يسبب قرار الإحالة وتوقيف إجراءات سير الدعوى إلى حين صدور قرار محكمة التنازع المتضمن تحديد الاختصاص.¹⁶⁰
 - كما يجب على كاتب ضبط الجهة القضائية المخطرة إرسال نسخة من قرار الإحالة مصحوبة بالوثائق المتعلقة بالإجراءات في أجل شهر ابتداء من تاريخ النطق بقرار الإحالة.¹⁶¹
- يستنتج من خلال ما تم التطرق إليه أنه في حالة تنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري وجهات القضاء العادي "القسم العقاري" في منازعات شهادة الحيابة فإن محكمة التنازع هي الجهة القضائية الفاصلة في التنازع.

المبحث الثاني

الدور الإجرائي للقاضي في منازعات شهادة الحيابة

نظرا لوجود غموض في وقائع منازعات شهادة الحيابة أثناء سير الخصومة القضائية، ما يؤدي بالقاضي للجوء إلى إجراء التحقيق باعتباره وسيلة من وسائل الإثبات لإقامة الدليل أمام القضاء و الوصول للحقائق.

تتم تسوية المنازعة المعروضة على القضاء بصدور حكم من القاضي الذي عرضت عليه منازعة شهادة الحيابة، فيسعى أحد أطراف المنازعة بعد صدور الحكم بإمهاره بالصيغة التنفيذية لتنفيذه، إلا أنه في بعض الأحيان تثار إشكالات في التنفيذ ما يؤدي بالرجوع للقضاء وذلك بطعن الحكم سواء بطرق الطعن العادية أو غير العادية.

160 - عمير سعاد، المرجع السابق، ص 112.

161 - العيش فضيل، المرجع السابق، ص 35.

تم التطرق في هذا المبحث لدراسة دور القاضي في إجراء التحقيق في منازعات شهادة الحيابة وذلك في (مطلب أول) وإلى الحكم الفاصل في منازعات شهادة الحيابة وذلك في (مطلب ثاني).

المطلب الأول

دور القاضي في إجراء التحقيق في منازعات شهادة الحيابة

يعتبر إجراء التحقيق جوهر الوصول إلى الحق موضوع التقاضي في منازعات شهادة الحيابة باعتباره وسيلة للإثبات. ونظرا لتعدد إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي، ما دفع لدراسة الأمر بإجراء خبرة في منازعات شهادة الحيابة في (فرع أول) والأمر بسماع الشهود في منازعات شهادة الحيابة في (فرع ثاني) والأمر بإجراء معاينات في منازعات شهادة الحيابة وذلك في (فرع ثالث).

الفرع الأول

الأمر بإجراء خبرة في منازعات شهادة الحياة

تحوز الخبرة في النشاط القضائي مكانة متميزة، خاصة في قضايا العقارات.¹⁶² فهي تدبير تحقيقي بهدف الحصول على معلومات ضرورية بتكليف أصحاب الاختصاص بإبداء رأي بشأن أمور فنية، تقنية، علمية، تكون محل نزاع أو يثبت وقائع مادية كون الخبرة تتناول الوقائع المادية دون المسائل القانونية التي تعد من اختصاص القاضي.¹⁶³

فالقاضي المعروف عليه النزاع كقاعدة عامة غير ملزم قانوناً بإجراء خبرة، فهو من يقرر مدى ضرورة الاستعانة بخبير، وله أن يرفض طلب الخصم إذا وجد من الأدلة ما يكفي لتكوين عقيدته،¹⁶⁴ كما يمد القاضي بصلاحيات تعيين خبير أو أكثر، سواء من تخصص واحد أو من تخصصات مختلفة.¹⁶⁵ ويكون اختيار الخبراء القضائيين كأصل عام على أساس قائمة الخبراء القضائيين التي وافق عليها وزير العدل في سجل الجهة القضائية، إلا أنه يجوز إستثناءً تعيين خبير غير مقيد اسمه في قائمة الخبراء شرط أن يؤدي اليمين أمام القاضي الذي قام بتعيينه قبل مباشرة المهمة مع إيداع نسخة منه في ملف القضية.¹⁶⁶

162 - إبراهيمي محمد، الوجيز في الإجراءات المدنية، ج 2، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 41 .
 163 - عبده جميل غصوب، الوجيز في قانون الإجراءات المدنية ، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت ، 2010، ص 326.
 164 - حزيط محمد، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 21 .
 165 - المادة 126 من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.
 166 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، المؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية كما يحدد حقوقهم وواجباتهم ، ج.ر، العدد 60، الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1995.

يكون تعيين الخبراء بموجب حكم قضائي صادر قبل الفصل في موضوع منازعة شهادة

الحيازة متضمنا عناصر وجب على القاضي عرضها في الحكم وهي كما يلي:

- الأسباب التي دفعته للجوء إلى الخبرة ولانتدابه خبير أو أكثر.
- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعنيين، مع تحديد تخصص كل واحد منهم.
- تحديد مهمة كل خبير تحديداً دقيقاً، تقادياً لأي إشكال قد يقع مستقبلاً في هذا الخصوص.
- تحديد أجل إيداع الخبرة لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة.¹⁶⁷

يجب على القاضي الأمر بالخبرة أن يحدد مبلغ التسبيق قبل بداية الخبير مهمته بحيث يكون مقاربا للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبرة، وكذا تحديد الأجل والأطراف الواجب عليهم إيداع مبلغ التسبيق لدى أمانة الضبط، مع إمكانية تجديد المبلغ إن كان غير كاف لتغطية أتعاب الخبير.¹⁶⁸

يلزم الخبير بإخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان عملية الخبرة، وعليه أن يرسل هذه الإخطارات إلى عناوين الأطراف المدونة بحكم التعيين، بواسطة حكم قضائي لتكون حجة بأنه قام باستدعائهم بصفة قانونية، إذ يترتب على عدم قيامه بذلك بطلان تقرير الخبرة وكل الإجراءات التالية له وذلك عملاً بالقواعد العامة في تقرير البطلان لمخالفة الإجراءات الجوهرية.¹⁶⁹

167 - المادة 128 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

168 - المادة 129، المرجع نفسه.

169 - بوعزيز حسن، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص ص 75-76.

إذا واجه الخبير أي إشكال عند تنفيذ الخبرة فيما يتعلق بمنازعات شهادة الحيازة، كرفض أطراف الخصومة تقديم مستندات ضرورية مثلا، فيجب عليه إبلاغ القاضي بحيث يمكن لهذا الأخير أن يأمر الخصوم تحت غرامة تهديدية بتقديم هذه المستندات.¹⁷⁰

عند انتهاء الخبير من عمليات الخبرة يجب عليه أن يقدم تقريرا يدون فيه نتائج عمله وكل ما أدلى به الخصوم من أقوال وملاحظات، وكذا المستندات المعتمد عليها في إنجاز المهمة المطلوبة منه وكل ما عاينه من آثار أو أضرار أو أي شيء يخص النزاع حول شهادة الحيازة، كما أن عليه أن يسجل عرضا تحليليا لما قام به عمليا، وما اعترض سبيله وأخيرا النتائج المتوصل إليها في حدود المهمة المسندة إليه،¹⁷¹ إذ تصبح هاته النتائج الأرضية التي ينطلق منها القاضي في حالة ما قرر هذا الأخير الاعتماد عليها، أو تبنيه لها إذا ما رأى أنها ناقصة، إذا لم يتوصل الخبير للمعرفة التقنية التي كان من اللازم الوصول إليها.¹⁷²

جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا: "يمكن للقاضي تأسيس حكمه على نتائج الخبرة.

القاضي غير ملزم برأي الخبير.

170 - المادة 137 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

171 - تنص المادة 138 من ق.إ.م.إ: "يسجل الخبير في تقريره على الخصوص:

1- أقوال وملاحظات الخصوم و مستنداتهم،

2- عرض تحليلي عما قام به وعاينه في حدود المهمة المسندة إليه،

3- نتائج الخبرة.

172 - مالح صورية، " وسائل التحقيق في الدعوى الإدارية"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليايس - سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2015، ص 103.

القاضي ملزم بتسبب استبعاد نتائج الخبرة.¹⁷³

الفرع الثاني

الأمر بسماع الشهود في منازعات شهادة الحيازة

تعد الشهادة وسيلة من وسائل الإثبات، فهي إقامة الدليل أمام القضاء في منازعات شهادة الحيازة، بالأقوال التي يدلي بها الشخص شفويا عما شاهده شخصا أو سمعه أو أدركه بحواسه، مع وجوب حلف اليمين القانونية ممن تقبل شهادتهم، وممن يسمح لهم بها ومن غير الخصوم في منازعة شهادة الحيازة.¹⁷⁴

تنص المادة 150 من ق.إ.م.إ: "يجوز الأمر بسماع الشهود حول الوقائع التي تكون

بطبيعتها قابلة للإثبات بشهادة الشهود، ويكون التحقيق فيها جائزا ومفيدا للقضية".¹⁷⁵

للقاضي أن يأمر بسماع الشهود بخصوص الوقائع التي يمكن الإثبات فيها بشهادة الشهود لإظهار الحقيقة ويكون ذلك أمام المحكمة، وعلى الخصوم الحضور في الجلسة وإخطار شهودهم في اليوم والساعة المحددين، ويؤدي كل شاهد شهادته على انفراد دون حضور باقي الشهود حتى لا يلحق أحدهم الآخر، إذ أثبت الواقع أن سماع الشهود على انفراد يأتي بنتائج أفضل، ويعرف قبل سماعه باسمه ولقبه وسنه وموطنه ويبين علاقته ودرجة قرابته ومصاهرته أو تبعيته بالخصوم وعلى الشاهد أن يحلف اليمين والتي يجب أن تتناول (قول الحق ولا شيء غيره) وإن لم يفعل

173 - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 806311، المؤرخ في 2012/06/21، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2013، ص143.

174 - براهيم صالح، الإثبات بشهادة الشهود في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص-ص 12-13.

175 - المادة 150 من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

كانت شهادته قابلة للإبطال، وتوجيه الأسئلة للخصم يكون من قبل القاضي، كما يجب على أسئلة

الخصوم دون أن يقطع أحد الخصوم كلام الآخر أو كلام الشاهد أثناء تأديته الشهادة.¹⁷⁶

تجدر الإشارة أن هناك حالات لا تقبل فيها الشهادة نصت عليها المادة 153 من

ق.إ.م.إ،¹⁷⁷ إذ لا يجوز سماعهم كشهود وهؤلاء هم: ذوي القرابة أو المصاهرة بصفة مباشرة مع

أحد الخصوم، أزواج الخصوم ولو كانوا مطلقين، الإخوة والأخوات وأبناء العمومة لأحد الخصوم

كشهود ، ولا تقبل شهادة ناقصي الأهلية، ويمكن سماع القصر المميزين على سبيل الاستدلال.¹⁷⁸

يتم تكليف الشهود تكليفاً صحيحاً بسعي من الخصم الراغب في ذلك وعلى نفقته، ويقدر

القاضي مصروفات الشهود ويتخذ أمراً بوضعها في أمانة ضبط المحكمة.¹⁷⁹

إذا ثبت أن للشاهد عذر يمنعه من الحضور جاز أن ينتقل إليه القاضي لسماع أقواله وإذا

كان الشاهد يقيم خارج اختصاص المحكمة جاز للقاضي أن يصدر إنابة قضائية لتلقي شهادته.¹⁸⁰

عند انتهاء الشاهد من الإدلاء بشهادته يوقع على محضر التحقيق، وتطبيقاً لأحكام المادة

163 من ق.إ.م.إ،¹⁸¹ التي تجيز للقاضي أن يصدر حكمه فور سماع الشهود، كما له أن يؤجلها

176 - فريجة حسين، المرجع السابق، ص ص 72-73 .

177 - أنظر المادة 153 من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

178 - سنقوفة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 1، المرجع السابق، ص 245.

179 - المادة 154 من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

180 - المادة 155 ، المرجع نفسه.

181 - المادة 163، المرجع نفسه، تنص: "يجوز للقاضي أن يفصل في القضية فور سماع الشهود أو يؤجلها إلى جلسة لاحقة".

لجلسة لاحقة. وفي هذه الحالة الأخيرة يجوز للخصوم أن يحصلوا على نسخة من محضر السماع

عملاً بأحكام المادة¹⁸² 162 من نفس القانون.¹⁸³

الجدير بالذكر أن شهادة الشهود تخضع لحرية تقدير القاضي الناظر في منازعة شهادة

الحيابة، فله أن يأخذ بها إذا اطمأن لها، أو أن يتركها جانبا إذا تولد لديه شكوك أو غموض

حولها.¹⁸⁴

الفرع الثالث

الأمر بإجراء معاينات في منازعات شهادة الحيابة

يتمثل الإنتقال للمعاينة في قيام القاضي بإجراء معاينات أو تقييمات أو إعادة تمثيل الوقائع

التي يراها ضرورية بالإنتقال إلى عين المكان لتكوين قناعته على أساس المعرفة الشخصية

والمباشرة للوقائع المتنازع عليها في منازعات شهادة الحيابة.¹⁸⁵

انطلاقاً من أن الإنتقال للأماكن وكذا المعاينة في الإجراءات القضائية الإدارية تمكن

وتسمح للقاضي إعادة تقييمه وتمثيله للواقعة محل النزاع بصفة دقيقة.¹⁸⁶

182 - أنظر المادة 162، المرجع نفسه.

183 - براهيم صالح، المرجع السابق، ص 197.

184 - المرجع نفسه، ص 200.

185 - ابراهيم محمد، المرجع السابق، ص 50-51.

186 - Charles DEBBASCH , Jean - Claude RICCI, Contentieux administratif, Dalloz, Paris ,1990,P: 455.

للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم أن يقوم بإجراء معاينات، وعليه خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الانتقال للمعاينة وأن يدعوا الخصوم لحضورها.¹⁸⁷

يجب أن توثق عند المعاينة الأعمال التي قام بها القاضي وأن يحرر محضراً ويوقع ويودع ضمن أصول كتابة الضبط وتسلم نسخ منه إلى الخصوم.¹⁸⁸

يستنتج من خلال دراسة هذا المطلب أنه يكون وجود وقائع غامضة في القضية المعروضة على القاضي المتعلقة بشهادة الحيابة، وبهدف تكوين دليل والوصول للحقيقة يسعى القاضي إلى إتخاذ الإجراءات اللازمة لمنح كل ذي حق حقه، سواءاً بالأمر بإجراء خبرة أو بسماع الشهود أو بالإننتقال لمعاينة العقار محل شهادة الحيابة وما حوله، فكل هذه الإجراءات التحقيقية التي يقوم بها القاضي تساعده للنطق بالحكم والفصل في النزاع.

المطلب الثاني

الحكم الفاصل في منازعات شهادة الحيابة

187 - المادة 146 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.
188 - فريجة حسين، المرجع السابق، ص 72.

الحكم في جوهره هو القرار الصادر عن المحكمة أي النهاية التي تختتم بها الخصومة القضائية، سواء صدر في موضوع الخصومة أو في مسألة إجرائية.

يتم التطرق في هذا المطلب إلى مضمون الحكم الفاصل في منازعات شهادة الحياة (فرع الأول)، والظعن في الحكم الفاصل في هذه المنازعات (فرع ثاني).

الفرع الأول

مضمون الحكم الصادر في منازعات شهادة الحياة

تمثل الأحكام القضائية النهائية الطبيعية للخصومة القضائية حيث يتم الفصل في النزاع المعروض أمام القضاء لقواعد قانونية فلذلك يجب أن يتضمن الحكم على مجموعة من العناصر وهي:

أولاً: ديباجة الحكم

يشمل الحكم تحت طائلة البطلان العبارة التالية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - باسم الشعب الجزائري - ،¹⁸⁹ وقد نصت المادة 276 أنه: " يجب أن يتضمن الحكم البيانات الآتية:

1- الجهة القضائية التي أصدرته،

2- أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية،

3- تاريخ النطق به،

189 - المادة 275 من القانون رقم 09-08، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

- 4- اسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء ،
- 5- اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر في تشكيلة الحكم،
- 6- أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،
- 7- أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم،
- 8- الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية¹⁹⁰.

ثانيا: ملخص أو موجز الوقائع وذكر النصوص المطبقة في الحكم

يتم عرض موجز للوقائع التي كانت طيلة مراحل الخصومة، وطلبات الخصوم وخلاصة ما إستندوا إليه من حجج قانونية وأدلة وفقا لما جاؤوا به دون تحريف أو تعديل تأييداً لما يطلبون،¹⁹¹ كما يتم ذكر المراحل و الإجراءات المتخذة وخلاصة ما إنتهت إليه من غير أن يبين القضاة موقفهم منها، ويجب الإشارة إلى النصوص القانونية المطبقة من أجل الوصول إلى الحكم.¹⁹²

ثالثا: المناقشة وأسباب الحكم

190 - المادة 276 ، من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

191 - عبده جميل غصوب، المرجع السابق، ص 362.

192 - بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 204.

تتمثل الأسباب في الحجج القانونية والأدلة الواقعية التي يبني على أساسها القضاة حكمهم كما تسمى بالحيثيات،¹⁹³ حيث أنه يجب تسبب الحكم أي أن يكون وفقاً للقانون وبالنظر لوقائع النزاع وذلك بمناقشة الوقائع وطلبات ودفع الخصوم والنقاط القانونية المثارة من طرف الخصوم.¹⁹⁴ كما أنه لا يتم النطق بالحكم إلا بعد تسببه لأن التسبب أساس الحكم وذلك تحت طائلة البطلان فالقاضي ملزم بفحص كل طلب بجدية كما عليه تقديم الأسباب و الأدلة التي بنى عليها حكمه.¹⁹⁵

رابعاً: منطوق الحكم

منطوق الحكم هو الموقف الفاصل في منازعة شهادة الحيابة والذي يكون فيه الشخص المحكوم عليه ملزم بتنفيذ مضمون الحكم،¹⁹⁶ كما أن نطق الحكم يكون في جلسة علنية وذلك تحت طائلة البطلان،¹⁹⁷ ومنطوق الحكم يجب أن يكون محققاً للغرض المنتظر من إقامة الدعوى الذي يتمثل في إستصدار حكم يقر الحق.¹⁹⁸

193 - حرش محمد، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص شؤون الأسرة، جامعة حسيبة بن بوعلي -شلف-، الجزائر، 2020، ص 53.
 194 - بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 104.
 195 - ابراهيمي محمد، المرجع السابق، ص 129.
 196 - اسماعيل ابراهيم البدوي، الحكم القضائي في الدعوى الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص 222.
 197 - ابراهيمي محمد، المرجع السابق، ص 128.
 198 - اسماعيل ابراهيم البدوي، المرجع السابق، ص 223.

ومن أمثلة منطوق الحكم كرفض الدعوى لعدم التأسيس وإلزام المدعى بالمصاريف

القضائية أو أن تحكم بإثبات الحق المتنازع حوله.¹⁹⁹

الفرع الثاني

الطعن في الحكم الفاصل في منازعات شهادة الحيابة

الطعن هو إجراء قانوني يقوم برفعه أحد الخصوم في منازعات شهادة الحيابة ضد قرار أو

حكم أو أمر قضائي،²⁰⁰ تناول المشرع الجزائري في المادة 313 فقرة 01 من ق.إ.م.إ طرق

الطعن والتي تنقسم إلى طرق طعن عادية وهي: الاستئناف والمعارضة، وطرق طعن غير عادية

وهي: اعتراض الغير الخارج عن الخصومة والتماس إعادة النظر والطعن بالنقض.²⁰¹

أولاً: طرق الطعن العادية

الطعن في الحكم يرفع ممن صدر عليه، وقد وضع المشرع الجزائري أحكاماً عامة بالنسبة

للطعن في الأحكام الصادرة،²⁰² وطرق الطعن في الأحكام قد وردت على سبيل الحصر ومنه فإن

طرق الطعن العادية تتمثل في الاستئناف والمعارضة.

أ- الاستئناف:

199 - حرش محمد، المرجع السابق، ص 53.

200 - بوحميده عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري (تنظيم عمل واختصاص)، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 172.

201 - المادة 313 الفقرة 01 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

202 - طاهري حسين، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية مدعماً باجتهادات المحكمة العليا وب نماذج قضائية متنوعة، ج 2، دار ربحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن، ص 56.

يعد الاستئناف طريق من طرق الطعن العادية له أثر موقف للحكم الصادر عن المحكمة والهدف منه هو إلغاء أو مراجعة أو تعديل الحكم الصادر عن المحكمة،²⁰³ يجسد الطعن بالاستئناف المظهر العملي لمبدأ التقاضي على درجتين ذلك أنه يرمي إلى عرض النزاع مجدداً على هيئة الدرجة الثانية كي يعيد النظر في قرار أو حكم الدرجة الأولى من أجل تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً.²⁰⁴

يحدد أجل الطعن بالاستئناف بشهر واحد ابتداءً من تاريخ التبليغ إلى الشخص المعني والذي يبدأ من اليوم الموالي، ويكون الأجل شهرين في حالة التبليغ الرسمي في موطنه الحقيقي أو المختار،²⁰⁵ ولا تسري أجل الاستئناف في الأحكام الغيابية إلا بانقضاء أجل المعارضة كما يجوز استئناف الحكم فرعياً في أية حالة كانت عليها الخصومة بشرط أن يكون الاستئناف الأصلي غير مقبول.²⁰⁶

ب- المعارضة:

203 - هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: المبادئ التي يقوم عليها القضاء، التنظيم القضائي الجزائري، الدعوى والخصومة، الاختصاص القضائي، الأحكام القضائية وطرق الطعن فيها، دراسة تحليلية ومقارنة ومحيته مع النصوص الجديدة والنظام الجامعي الجديد LMD، منشورات ليجوند، الجزائر، 2017، ص 167.
204 - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 356.
205 - المادة 336 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.
206 - هلال العيد، المرجع السابق، ص 168.

المعارضة طريق من طرق الطعن العادية على حكم غيابي يتم رفعه لنفس المحكمة التي أصدرت الحكم مالم ينص القانون على خلاف ذلك، والمعارضة تمكن الغائب من استدراك ما فاتته وايداء دفاعه.²⁰⁷

نجد في المادة 327 ق.إ.م.إ أن المعارضة تهدف إلى مراجعة الحكم أو القرار الغيابي وطرح النزاع مجدداً على نفس الجهة من أجل الفصل في النزاع مجدداً من حيث الوقائع والقانون ويعتبر الحكم أو القرار المعارض فيه في منازعة شهادة الحيازة كأنه لم يكن مالم يكن الحكم أو القرار مشمولاً بالنفوذ المعجل على الرغم من الاستئناف والمعارضة.²⁰⁸

إن الحق في الطعن بالمعارضة في الحكم الغيابي يكون للخصم الذي حكم عليه غيابياً دون حضوره أية جلسة من جلسات المحاكمة أما إذا حضر جلسة وتغيب بعد ذلك فإن الحكم الصادر بعد ذلك لا يقبل الطعن بالمعارضة.²⁰⁹ وتجوز المعارضة في الأحكام والقرارات الصادرة غيابياً في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي.²¹⁰ وتنص المادة 331 من ق.إ.م.إ على أن الحكم أو القرار الفاصل في المعارضة يكون حضورياً ولا تقبل المعارضة فيه من جديد.²¹¹

ثانياً: طرق الطعن غير العادية

207 - طاهري حسين، المرجع السابق، ص 57.

208 - المادة 327 من القانون رقم 09-08، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

209 - عمارة بلغيث، الوسيط في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2015، ص 145.

210 - هلال العيد، المرجع السابق، ص 166.

211 - المادة 331 من القانون رقم 09-08، المتضمن ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

على خلاف طرق الطعن العادية فإن طرق الطعن غير العادية ليس لها ولآجال ممارستها أثر موقف ما لم ينص القانون على خلاف ذلك،²¹² وقد تناولها المشرع الجزائري في المواد من 348 إلى 397 من ق.إ.م.إ. وقسمها كما ما يلي:

أ- الطعن بالنقض:

يعد الطعن بالنقض طريق من طرق الطعن غير العادية ويكون أمام المحكمة العليا للطعن في الأحكام والقرارات الصادرة من آخر درجة عن المحاكم و المجالس القضائية، والطعن بالنقض لا يجوز إلا في الأحكام النهائية وهذا راجع لأسباب على سبيل الحصر تلحق بالحكم المطعون فيه وتجعله مخالفا للقانون.²¹³ يرفع الطعن بالنقض في أجل شهرين يبدأ حسابه من التبليغ الرسمي للحكم المطعون فيه إذا كان التبليغ شخصيا ويمدد أجل الطعن لثلاثة أشهر (3) إذا كان التبليغ الرسمي في موطنه الحقيقي أو الموطن المختار.²¹⁴ وتنص المادة 358 من ق.إ.م.إ. على الأوجه التي يجب أن يبني عليها الطعن بالنقض،²¹⁵ وللمحكمة العليا الحق دون سواها في منازعات شهادة الحيابة إثارة ما تشاء من الأوجه ولا معقب عليها.²¹⁶

ب- اعتراض الغير الخارج عن الخصومة:

212 - المادة 348، المرجع نفسه.
 213 - عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 165.
 214 - هلال العيد، المرجع السابق، ص 170.
 215 - المادة 358 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ.، المرجع السابق.
 216 - المادة 360، المرجع نفسه.

اعتراض الغير الخارج عن الخصومة طريق غير عادي للطعن، يهدف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم أو القرار الذي فصل في أصل النزاع سواء كان الحكم صادر حضوراً أو غيابياً في منازعة شهادة الحيابة،²¹⁷ ويمكن لكل شخص له مصلحة حتى ولو لم يكن طرفاً ولا ممثلاً في الحكم أو القرار أو الأمر الطعون فيه بتقديم اعتراض الغير الخارج عن الخصومة،²¹⁸ لإعادة النظر في النزاع من جديد من حيث القانون والوقائع.²¹⁹

قد حدد أجل وميعاد اعتراض الغير الخارج عن الخصومة على الحكم أو القرار أو الأمر الصادر في منازعات شهادة الحيابة في المادة 384 من ق.إ.م.إ.م. بخمسة عشر (15) يوم من صدور الحكم ما لم يوجد نص يخالف ذلك إلا أن الأجل المذكور في حالة التبليغ الرسمي يكون شهرين.²²⁰

ج- التماس إعادة النظر:

التماس إعادة النظر هو طريق غير عادي للطعن في الحكم أو القرار أو الأمر الاستعجالي الحائز لقوة الشيء المقضي به،²²¹ يتعلق فقط بالقرارات الصادرة عن مجلس الدولة فلا يمتد تطبيقه للمحاكم الإدارية،²²² إذ نجد في المادة 966 من ق.إ.م.إ.م. على أنه: "لا يجوز الطعن بالتماس إعادة النظر إلا في القرارات الصادرة عن مجلس الدولة".²²³ وفيما يخص ميعاد الطعن فقد حدد

217 - فريجة حسين، المرجع السابق، ص 153.

218 - دلانده يوسف، المرجع السابق، ص 186.

219 - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 380.

220 - المادة 384 من القانون رقم 09-08، المتضمن ق.إ.م.إ.م.، المرجع السابق.

221 - فريجة حسين، المرجع السابق، ص 155.

222- بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 386.

223 - المادة 966 من القانون رقم 09-08، المتضمن ق.إ.م.إ.م.، المرجع السابق.

بشهرين تسري من تاريخ التبليغ الرسمي بالقرار أو من تاريخ اكتشاف التزوير أو من تاريخ استرداد

الوثيقة المحتجزة بغير حق من طرف الخصم.²²⁴

224 - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 387.

خلاصة الفصل الثاني

يستخلص من خلال دراسة هذا الفصل، أنه نظرا لوجود نزاعات بين الحائز والمالك مما يستوجب اللجوء والاستعانة بالقضاء من أجل إيجاد حلول لها بمجرد رفع الدعوى وعرض المنازعة أمام القضاء يقوم هذا الأخير بالسعي لإيجاد حلول لها وذلك بمختلف الوسائل المتاحة.

حيث يكون للقاضي دور إجرائي في منازعات شهادة الحيازة ويتبين ذلك من خلال الأمر بإجراء تحقيق أو خبرة أو بسماع الشهود أو بالمعاينة والانتقال للأماكن عند استلزام الأمر ذلك، وعند الإنتهاء من كل ذلك يتم تسوية النزاع بموجب حكم قضائي والذي يمكن أن يكون أحيانا محل إشكالات تتطلب الرجوع للقضاء والطعن فيه وهذا باللجوء إلى إحدى طرق الطعن التي ينص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خاتمة

تعد شهادة الحيابة سندا حيازياً لا يرقى إلى سند الملكية، ساهمت في تعويض نقص سندات الملكية العقارية الخاصة، وساهمت لحد بعيد في تطهير الملكية العقارية الخاصة. إلا أن هذا السند الحيازي لم يمنع من نشوب نزاعات عبر مختلف الجهات القضائية، فمنها ما يرفع أمام القسم العقاري للمحاكم العادية، ومنها ما يرفع أمام المحاكم الإدارية، كما يمكن أن يكون النزاع قبل تسليم شهادة الحيابة أو بعد تسليمها.

يباشر القاضي دوراً إزدواجياً عند النظر في منازعات شهادة، وينقسم هذا الدور إلى دور موضوعي يتمثل في رقابة مدى توفر صحة الشروط المتطلبة قانوناً لمنح شهادة الحيابة، وكذا دور آخر إجرائي يتمثل في تحكمه بإجراءات التحقيق كإجراء خبرة وسماع الشهود والمعائنة، وهذا لغرض تسوية منازعات شهادة الحيابة والتي يتم الفصل فيها بموجب حكم قضائي يتناول فيه مختلف الحلول التي توصل إليها القاضي.

هكذا، وقد تبين من خلال دراسة وتحليل منازعات شهادة الحيابة أن المشرع الجزائري أخفق في إيجاد الأطر القانونية الملائمة للتوفيق بين ضمان استقرار المراكز القانونية المكتسبة بموجب شهادة الحيابة وضمن الحلول الكفيلة بالتسوية الفعلية للمنازعات التي تنشأ عن شهادة الحيابة، ذلك لأن المراكز المكتسبة بموجب هذه الشهادة وقتية تعبر على مجرد وضع اليد على العقار ولا تغير هذه الشهادة من الطبيعة القانونية لهذا العقار مما يجعلها بهذه الطبيعة عرضة للمنازعة فيها، كما أنه بالعودة إلى بحث الحلول الموضوعية والإجرائية الممكنة لتسوية منازعات شهادة الحيابة يتبين أن الوصول إليها مقرر بمجموعة من النصوص المتعددة التي تتميز بالتعقيد والتشعب وتثير

اختلافاً تطبيقياً حتى بين قضاة مختلف الجهات القضائية، مما يتعذر مع ذلك إعطاء الحلول الكفيلة للتسوية الفعلية لمنازعات شهادة الحيابة.

أسفر البحث عن منازعات شهادة الحيابة على مجموعة من النتائج

تبين أن شهادة الحيابة بمثابة تطهير قبلي للعقارات الغير ممسوحة في أراضي الملكية الخاصة وهي بذلك تساعد على وتيرة تقدم عملية المسح. وهي من السندات المعتمد عليها لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم القصير.

إن تعدد النصوص القانونية التي تحكم منازعات شهادة الحيابة، أدى بالمقابل إلى تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري.

ترفع المنازعات التي تنشأ قبل تسليم شهادة الحيابة أمام القضاء العادي "القسم العقاري" سواء للاعتراض على صفة الحائز أو لعدم توفر شروط الحيابة المطلوبة، وأنه إن لم ترفع أمام القضاء خلال المدة المطلوبة قانوناً (شهرين)، فإن ذلك لا يمنع تسليم الشهادة ولا يوقف إجراءات إعدادها. أما النزاع المنصب لكسب ملكية العقار محل شهادة الحيابة بالتقادم المكسب و كذا منازعة الترقيم العقاري فهما يرفعان أمام القضاء العادي "القسم العقاري".

يرفع النزاع الذي يكون أثناء ظهور المالك الحقيقي والذي يرغب في بإلغاء شهادة الحيابة، يرفع أمام القضاء الإداري كون أن شهادة الحيابة قرار إداري ولوجود طرف من القانون العام "رئيس المجلس الشعبي البلدي".

وجود تناقض في العديد من الأحكام القضائية لاسيما فيما يتعلق بالاختصاص القضائي. بالإضافة إلى التناقض الموجود في القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وذلك بنص المادة 41 وما يليها بحيث أن هذه المادة نصت أن شهادة الحياة إسمية لا يجوز التصرف فيها ولا تنتقل إلى الورثة إلا عن طريق تقديم طلب للحصول على شهادة الحياة جديدة باسمهم في غضون سنة من تاريخ وفاة صاحب الشهادة وإلا ألغيت ، في حين نرى المادة 43 من نفس القانون تسمح لمن يحوز هذه الشهادة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي كما أن نص المادة 44 تسمح للحائز من تكوين رهن عقاري على العقار محل شهادة الحياة، فكيف لصاحب الشهادة أن يرهن العقار في حين أن القانون لا يسمح ببيعه.

انطلاقا مما توصل إليه من خلال هذه النتائج، فإن من بين أهم التوصيات التي يمكن أن تساهم في التقليل من المنازعات التي تثيرها شهادة الحياة:

التعجيل في إتمام عمليات المسح العام للأراضي، لما لها من دور في تحسين الوضعية العقارية وكذا تطهيرها من العيوب وتقادي النزاعات.

رفع مدة السنة المطلوبة للحصول على شهادة الحياة كونها مدة قصيرة وجعلها مدة معقولة للتأكد من مسألة مظاهر الحياة المادية ونظرا للمزايا التي يحصل عليها صاحب شهادة الحياة لتقادي النزاعات التي قد تطرحها فمدة السنة غير كافية إطلاقا وهي تفتح المجال للتحايل أكثر مما تخدم تطهير الملكية العقارية. ورفع المدة المنصوص عليها للاعتراض على إعداد شهادة الحياة والمحددة بشهرين.

ضرورة استحداث نصوص قانونية تسهل تحديد اختصاص للجهات القضائية التي ترفع أمامها المنازعات المتعلقة بشهادة الحيابة أي التي ترفع أمام القسم العقاري للمحاكم العادية والتي ترفع أمام المحاكم الإدارية تبعاً لنوع النزاع.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1 - الكتب:

1. إبراهيمي محمد، الوجيز في الإجراءات المدنية: ج 2، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
2. إسماعيل إبراهيم البدوي، الحكم القضائي في الدعوى الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012.
3. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 9، أسباب كسب الملكية، الجزائر، 1968.
4. العيش فضيل، شرح قانون الإجراءات المدنية الإدارية، منشورات أمين، الجزائر، 2009.
5. بعلي محمد الصغير، الوسيط في شرح المنازعات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
6. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 8، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
7. بن ملحّة الغوثي، القانون القضائي الجزائري، ط 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
8. بوحميده عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري (تنظيم عمل واختصاص)، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

9. حزيط محمد، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، در هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
10. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
11. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
12. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
13. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
14. خلوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
15. رحايمية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار الحكمة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
16. زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية على ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
17. سعد عبد العزيز، أبحاث تحليلية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

18. سنقوقة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: ج 1، نسا، شرحا، تعليقا، تطبيقا، دار الهدى، عين مليلة، 2011.
19. سنقوقة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: ج 2، نسا، شرحا، تعليقا، تطبيقا، دار الهدى، عين مليلة، 2011.
20. طاهري حسين، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية مدعما باجتهادات المحكمة العليا وبنماذج قضائية متنوعة، ج 2، دار ربحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.
21. عبده جميل غصوب، الوجيز في الإجراءات المدنية، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 2010.
22. عمارة بلغيث، الوسيط في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2015.
23. لحسين بن شيخ آث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، ج 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
24. لحو غنيمة، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
25. محمودي فريدة زاوي، الحياة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
26. هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (المبادئ التي يقوم عليها القضاء، التنظيم القضائي الجزائري، الدعوى والخصومة، الاختصاص القضائي، الأحكام

القضائية وطرق الطعن فيها)، دراسة تحليلية ومقارنة ومحيته مع النصوص الجديدة والنظام الجامعي الجديد LMD، منشورات ليجوند، الجزائر، 2017.

II - الأطروحات والمذكرات الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

1. براهيم صالح، الإثبات بشهادة الشهود في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
2. قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحياة والتقدم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر -1-، باتنة، 2019.

ب-المذكرات الجامعية:

ب 1 - مذكرات الماجستير:

1. زايدي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص: قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

2. قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009.

ب (2) - مذكرات الماستر:

1. أبوديل ريمة، شهادة الحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

2. براقى فاطيمة، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

3. بن كنين إيناس، حماية الملكية العقارية الخاصة للأراضي غير الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، 2021.

4. بوشامة يوسف، آليات إثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.

5. بوعزيز حسن، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

6. حقاني فطيمة، آليات إثبات الحيازة العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021.
7. رحمانى زين العابدين، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015.
8. سيالطيب نبيلة، إثبات الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بالتقادم القصير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
9. قاسمي عائشة، الاختصاص في القضايا العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.
10. مرزوق مسعد، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.

ب (3) - مذكرات الليسانس:

- علي هدى، قواعد تنظيم الاختصاص النوعي في الجزائر، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قادصى مبراح، ورقلة، 2013 .

ج- مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

- عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في الناطق غير الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009.

III - المقالات العلمية:

1- المقالات:

1. أوكيد نبيل، " شهادة الحيابة كآلية لحماية الحيابة في ظل النظام الشخصي العقاري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 02، جامعة تيزي وزو - الجزائر، 2020، ص-ص 1138 - 1158.
2. بولقرينات إكرام وصحراوي مصطفى، " الفصل في إشكالات تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري في المنازعات العقارية"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، العدد 10، 2018، ص-ص 244 - 260.
3. بيران يعقوب، " اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات السياسية والقانونية، المدرسة العليا للضمان الاجتماعي، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2022، ص-ص 1225 - 1243.
4. شنيخر هاجر، " حسم إشكالات تنازع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي في التشريع الجزائري والمغربي"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة- الجزائر، العدد 12، د.س.ن، ص-ص 443-470.

5. عمير سعاد، " النظام القانوني لمحكمة التنازع في الجزائر " ، مجلة البحوث والدراسات، جامعة تبسة-الجزائر-، العدد 08، 2009، ص -ص 101- 114.
6. مالح صورية، " وسائل التحقيق في الدعوى الإدارية" ، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة ليابس . سيدي بلعباس . الجزائر، المجلد الأول، 2015، ص- ص 84 - 105.
7. مرابط أسماء ودمانة محمد، " منازعات شهادة الحياة " ، مجلة الحقوق والحريات ، جامعة عمار الثليجي الأغواط . الجزائر. ، المجلد 05، العدد 02، 2019، ص-ص 198 - 214.
8. مولاي عبد المالك و فنيخ عبد القادر، " الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي أمام القاضي العقاري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، العدد 13، 2019، ص-ص 9 - 19.

2- أشغال الملتقيات والأيام الدراسية:

- بونشادة حورية، شهادة الحياة، مداخلة بمناسبة يوم دراسي حول " المنازعات العقارية في القضاء الإداري"، يوم 02 أفريل 2015، مجلس الدولة.

IV- النصوص القانونية

1-الدستور:

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج ر عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أفريل 2002، ج ر عدد 25، صادر بتاريخ 14 أفريل 2002، وبالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15

نوفمبر 2008، ج ر عدد 63، صادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008، وبالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14، صادر بتاريخ 07 مارس 2016.

2- القوانين العضوية:

- القانون العضوي رقم 98-03، مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج.ر، العدد 39، الصادرة في 10 جوان 1998.

3- النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر ، عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2. الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر ، عدد 52، صادر في 18 نوفمبر 1975.

3. الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1977، معدل ومتمم.

4. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل بالأمر رقم 95-25 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، العدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

5. الأمر رقم 96-31، المؤرخ في 30 ديسمبر 1996، المتضمن قانون المالية، ج.ر، العدد 85، صادر في 30 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم.

6. القانون رقم 02-07، المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.، العدد 15، الصادر بتاريخ 28 فبراير 2007.

7. القانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.، عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

4- النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم

2. المرسوم التنفيذي رقم 83-352، المؤرخ في 21 ماي 1983، المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.، عدد 21، الصادر بتاريخ 24 ماي 1983.

3. المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفيات اعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.، العدد 36، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 1991.

4. المرسوم التنفيذي رقم 95-310، المؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكفياته كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، ج.ر.، العدد 60، الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1995.

V - القرارات القضائية:

1-قرارات المحكمة العليا:

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 201978، المؤرخ في 26/07/2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2004، ص-ص 331-335.
2. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 323953، مؤرخ في 18 جانفي 2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2006، ص-ص 211-215.
3. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 334674، مؤرخ في 18/01/2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2006، ص-ص 371-375.
4. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 333926، المؤرخ في 18/01/2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006، ص-ص 417-422.
5. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 426996، مؤرخ في 12/12/2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2008، ص-ص 215-219.
6. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 720039، مؤرخ في 14/06/2012، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2012، ص-ص 407-410.
7. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 806311، المؤرخ في 21/06/2012، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2013، ص-ص 143-149.

8. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 1205921، المؤرخ في 2019/09/12،

مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2019، ص-ص 55-59.

2-قرارات محكمة التنازع:

1. قرار محكمة التنازع، رقم 00089، مؤرخ في 2010/05/17، مجلة المحكمة العليا، عدد

02، سنة 2011، ص-ص 395-399.

2. قرار محكمة التنازع، رقم 000105، مؤرخ في 2011/07/04، مجلة المحكمة العليا، عدد

02، سنة 2011، ص-ص 376-381.

3-قرارات المحكمة الإدارية:

1. المحكمة الإدارية بالبويرة، حكم رقم 00020، بتاريخ 2012/07/07، قرار غير منشور.

VII-المحاضرات:

- حرش محمد، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص شؤون الأسرة، جامعة حسيبة بن بوعلي -شلف-، الجزائر، 2020.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

Ouvrages

1-Charles DEBBASCH, Jean- Claude Ricci, Contentieux administratif,

Dalloz, Paris, 1990.

- 2–Marcel PLANIOL, Traité élémentaire de droit civil, T 1, 7^{eme} éd,
Librairie Générale de droit de jurisprudence, Paris, 1915.

الفهرس

الفهرس

شكر وتقدير

إهداء

قائمة المختصرات

2	.....	مقدمة
6	.....	الفصل الأول: الإطار الموضوعي لمنازعات شهادة الحيابة
8	.....	المبحث الأول: الأحكام القانونية لتسليم شهادة الحيابة
8	.....	المطلب الأول: شروط استحقاق شهادة الحيابة
9	.....	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعتار محل الحيابة
9	.....	أولاً: يجب أن يكون العتار من أراضي الملكية الخاصة:
10	.....	ثانياً: يجب أن يكون العتار في منطقة غير ممسوحة
10	.....	ثالثاً: يجب ألا يكون للعتار عقود ملكية سابقة
11	.....	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بوضع اليد على العتار
11	.....	أولاً: شهادة الحيابة يجب أن تراعي الشروط العامة للحيابة
12	.....	ثانياً: المدة القانونية في إعداد شهادة الحيابة
13	.....	المطلب الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة الحيابة
14	.....	الفرع الأول: إيداع الملف أمام مصالح البلدية
14	.....	أولاً: الإجراء الفردي
15	.....	ثانياً: الإجراء الجماعي

15	الفرع الثاني مرحلة التحقيق و التحري
15	أولاً: فتح سجل خاص بشهادة الحيازة
16	ثانياً: إعلان ملخص العريضة
16	ثالثاً: التحقق من الطبيعة القانونية للعقار
17	الفرع الثالث: تسليم شهادة الحيازة
17	أولاً: إجراء التسجيل
18	ثانياً: إجراء الشهر
20	المبحث الثاني: أنواع منازعات شهادة الحيازة
20	المطلب الأول: منازعات شهادة الحيازة التي يؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء العادي
21	الفرع الأول: المنازعة في رفع الاعتراض عن إعداد شهادة الحيازة
23	الفرع الثاني: المنازعة في اكتساب الملكية بالتقادم بعد صدور شهادة الحيازة
25	الفرع الثالث: منازعة متعلقة بالترقيم العقاري
26	المطلب الثاني: منازعات شهادة الحيازة التي يؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء الإداري
26	الفرع الأول: المنازعة حول إلغاء شهادة الحيازة
30	الفرع الثاني: المنازعة في بيانات البطاقة العقارية بعد شهر شهادة الحيازة
32	خلاصة الفصل الأول
34	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لمنازعات شهادة الحيازة
35	المبحث الأول: الاختصاص القضائي لمنازعات شهادة الحيازة
35	المطلب الأول: الاختصاص الإقليمي والنوعي لمنازعات شهادة الحيازة
36	الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي لمنازعات شهادة الحيازة

- الفرع الثاني: الاختصاص النوعي لمنازعات شهادة الحيابة..... 37
- أولاً: اختصاص القضاء العادي بالنظر في منازعات شهادة الحيابة 38
- ثانياً : اختصاص المحاكم الإدارية بالنظر في منازعات شهادة الحيابة 38
- المطلب الثاني: تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في منازعات شهادة
الحيابة..... 40
- الفرع الأول: اختصاصات محكمة التنازع..... 41
- أولاً: التنازع الإيجابي..... 41
- ثانياً: التنازع السلبي..... 42
- الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى أمام محكمة التنازع..... 43
- أولاً: رفع الدعوى عن طريق الأطراف المعنية 43
- ثانياً: رفع الدعوى عن طريق الإحالة..... 44
- المبحث الثاني: الدور الإجرائي للقاضي في منازعات شهادة الحيابة..... 45
- المطلب الأول: دور القاضي في إجراء التحقيق في منازعات شهادة الحيابة 45
- الفرع الأول: الأمر بإجراء خبرة في منازعات شهادة الحيابة..... 46
- الفرع الثاني: الأمر بسماع الشهود في منازعات شهادة الحيابة 48
- الفرع الثالث: الأمر بإجراء معاينات في منازعات شهادة الحيابة..... 50
- المطلب الثاني: الحكم الفاصل في منازعات شهادة الحيابة..... 51
- الفرع الأول: مضمون الحكم الصادر في منازعات شهادة الحيابة..... 51
- أولاً: ديباجة الحكم 51
- ثانياً: ملخص أو موجز الوقائع وذكر النصوص المطبقة في الحكم 52

52	.....	ثالثا: المناقشة وأسباب الحكم
52	.....	رابعا: منطوق الحكم
53	.....	الفرع الثاني: الطعن في الحكم الفاصل في منازعات شهادة الحياة
53	.....	أولا: طرق الطعن العادية
55	.....	ثانيا: طرق الطعن غير العادية
57	.....	خلاصة الفصل الثاني
58	.....	خاتمة
63	.....	قائمة المراجع
73	.....	الفهرس

ملخص

استحدثت المشرع الجزائري شهادة الحياة لتطهير وتوثيق الملكية العقارية، لكن اشترط توفر مجموعة من الشروط والاجراءات الواجب مراعاتها لإعداد وتسليم هذه الشهادة، الا أن هذا لا يمنع من نشوب نزاعات ذلك لأن المراكز المكتسبة بموجب هذه الشهادة وقتية تعبر عن مجرد وضع اليد على العقار دون تغيير من الطبيعة القانونية لهذا العقار.

تعد مسألة الاختصاص القضائي مسألة جوهرية لتحديد الجهة القضائية المختصة لاسيما بعد الأخذ بنظام الازدواجية القضائية، وللقاضي الناظر في منازعات شهادة الحياة بالإضافة لدوره الموضوعي، دور اجرائي يشرف بموجبه على إجراءات التحقيق واجراء الخبرة وسماع الشهود والانتقال للمعاينة وذلك لإقامة الدليل وتسوية المنازعة واصدار الحكم في منازعات شهادة الحياة.

Résumé

Le législateur Algérien a introduit le certificat de possession pour purifier et documenter la propriété immobilière, il a stipulé qu'un ensemble de conditions et de procédures soient disponibles à prendre en compte pour la réalisation et la délivrance de ce certificat, mais cela n'empêche pas l'éclatement des litiges car les centres d'acquis en vertu de celle-ci sont temporaires, ces derniers expriment la simple possession du bien sans changer sa nature juridique.

La compétence judiciaire est principale pour déterminer la juridiction compétente notamment après l'instauration de la dualité judiciaire, et le juge chargé des contentieux de la possession a un rôle procédural en vertu de ceci il sert à exécuter des mesures d'instruction, des expertises, des interrogatoires et les constats afin de chercher des preuves et régulariser le litige et lancer le verdict à propos des contentieux de la possession.