

جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية
كلية الحقوق و العلوم السياسية

التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني

مذكرة لنيل شهادة الم /
/

خلفي أمين

*تواتي سهيلة
*عماري سليمة

/ موهوبي محفوظ..... رئيس *
/ *
/ خلفي أمين..... *
/ *

2013/2012

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
" ... نرفع درجات من نشاء
و فوق كل ذي علم عليم "

من سورة يوسف، الآية 76.

شكر و تقدير

- الحمد لله رب العالمين، الذي نستعين عليه و نتوكل، له الكمال وحده، و الصلاة و السلام على سيدنا محمد نبيه و لرسوله الأمين و على سائر الأنبياء و المرسلين.
- جميل أن يكون الشخص على عتبه التتويج و الأجل أن يجد حوله أشخاص شاركوه بناء معارفه فلا يجد ما يقدمه لهم سوى كلمات الشكر و التقدير.
 - لذا نتقدم بجزيل الشكر و عظيم الامتنان للأستاذ "خلفي أمين" لقبوله أن يكون مشرفا على هذا البحث، فلم يبخل على توجيهاته و نصائحه و غمرنا بكرمه، و أننا ندعو الله عز و جل أن يبارك في علمه و عمله و صحته، و يجازيه عنا و عن طلاب العلم أحسن جزاء.
 - كما نتوجه بالشكر و التقدير لعمال مكتبة جامعة عبد الرحمن ميرة ببجاية و كذا مكتبة الباز بسطيف.
 - و إلى كل موظفي كلية الحقوق بجامعة عبد الرحمن ميرة من أساتذة و إداريين.
 - و نتقدم بعظيم الشكر لأعضاء لجنة المناقشة الذين تحملوا عبء قراءة هذه المذكرة، هذا من جهة و من جهة ثانية الجهد المبذول في التدريس و التكوين في مجال التعليم العالي و البحث العلمي.
 - دون أن ننسى من أمد لنا يد المساعدة لانجاز هذا البحث من موظفي مكتب مسح الأراضي، و كذا موظفي بلدية أوقاس.
 - و من بعيد نشكر كل أستاذ علما حرف طيلة مشوارنا الدراسي.
 - فللجميع من الله تعالى أجل المثوبة، و من الاعتراف بالفضل الكبير.

إهداء

الحمد لله و السلام على رسول الله، اللهم إذا أعطيتني قوة لا تأخذ بعقلي، و إذا أعطيتني نجاحا لا تأخذ بتواضعي، و إذا أعطيتني تواضعها لا تأخذ بعزتاري بكرامتي.
أهدي ثمرة جهدي هذا إلى أعز شخصين في حياتي،
أمي التي أروضتني و رببتني، و عمرتني بالحنان، و سهرت على حسن أخلاقي،
أبي الذي شجعني على مواصلة المشوار الصعب،
و اللذان أتمنى من الله عز و جل أن يطيل في عمرهما.
إلى من لا أستطيع الاستغناء عنهم،
كل أخواتي خاصة "سليمة" التي طالما ساندتني في كل مشاويري.
إلى أخي العزيز و الغالي "حكيم". حفظه الله لنا و أطال عمره.
كما أهديه إلى جدي الغالية "قموش حورية" رحمها الله و أسكنها فسيح جنانه، التي شاركت و سهرت على تربيتي و علمتني و أنارت لي مشوار حياتي، داعية لها بالمغفرة و الرحمة.
إلى صديقتي اللواتي تعرفت عليهن طيلة مشوايري الدراسي.

تواتي سميلة



إهداء

وقوفنا عند قوله تعالى: «و أوصينا الإنسان بوالديه إحسانا» [الأحقاق/15].

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من قرن الله سبحانه و تعالى عبادته و طاعته
بالإحسان إليهما و برهما إلى من رباني على حب العلم وأسمى القيم،
إلى أبي الذي تفانى في حسن تربيته و تعليمي و شجعتني مواصلة هذا المشوار فما
قدمه إلي من مساعدة، أعظم من أن يقدر و أكبر من كل جزاء.
إلى من يصعب صد جميلها، و الجنة تحب أقدامها، أمي التي كانت و ما تزال نرجا
فياذا بالحب و العنان.

كما أهدي إلى جدتي الكريمة "عزيز حادة" رحمها الله و أسكنها فسيح جنانه و نفعنا
ببركتها.

إلى أختي العزيزة كريمة التي ربنتني و حرصت على حسن أخلاقي، و إلى زوجها سعيد و
ابنها يانيس.

إلى أخوأي العزيزين سليم و كمال،

إلى عماتي الجيدة و الويظة و أعمامي بوعلام، محمود، مصطفى، العيد، علي، جمال و
أبنائهم وأحفادهم و إلى أخوالي، و إلى كل أصدقائي وبالأنص صديقتي سهيلة، و
زملائي في الجامعة وخارجها.

والى كل عائلة عماري في كل مكان، والى كل من يحمل في قلبه الجزائر كحمامة
السلام البيضاء.

و دامت أرضها لكنا.

عاشت الجزائر حرة لنا

عماري سليمة



1- باللغة العربية:

- : جريدة رسمية جمهورية جزائرية.
- :
- : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- : قانون التوجيه العقاري.
- :
- :
- :
- :

2- باللغة الفرنسية:

OP-CIT : ouvrage précédemment cité.

P : page

الإنسانية قديما و حديثا بالملكية العقارية، و جعلها أساسا في تقدمها وازدهارها،
فكان لها الدور الرئيسي في التنمية الشاملة، و تنظيم المعاملات و تطوير
العقارية
وثيق بين الملكية العقارية و الوضعية الاقتصادية في الدولة.

لوقوف على حقيقة مقصود الملكية العقارية يقتضي علينا التطرق تعريف العقار، يقصد
به كل شيء مستقر و ثابت في مكانه، و الذي لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف، وفقا لما نصت عليه
683¹.

لقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في نص المادة 27² 25-90

قانون التوجيه العقاري التي تنص: " الملكية العقارية الخاصة، هي التمتع و
الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها و غرضها". أن القانون بإعطائه الحق للشخص
ملكته قارية الخاصة لم يذكره بصفة التأيد، و ذلك على اعتبار أن
ملكية العقارية الخاصة يمكن أن ، فقد يكتسب الغير الملكية العقارية عن طريق
التقادم المكسب الذي يعتبر من أهم طرق اكتساب الملكية العقارية و أكثرها شيوعا، و تعود بداياته الأولى
لقانون الروماني الذي يعتبر أو تشريع و ضعي أقر هذا النظام و جعله سببا من أسباب كسب الملكية.

لقد استمدت جل التشريعات الحديثة أحكام التقادم اعتبرته
أسباب كسب الملكية و الحقوق العينية الأخرى، و هو ما أخذ به المشرع الجزائري في القسم السادس
العينية الأصلية من القانون المدني الجزائري بموجب 827 836 منه.

فنظام التقادم المكسب يكتسي أهمية بالغة فهو يقوم على اعتبارات اجتماعية اقتصادية عادلة، يؤدي
استقرار المعاملات المنصبة على العقارات و على الحقوق العينية الأخرى، فيتولى تشجيع خدمة العقار و
الاستثمار فيه و تطويره. يعد وسيلة لمجازاة المالك الذي يهمل عقاره و يتخلى عن خدمته لفترة طويلة، و
بالمقابل فهو وسيلة لمكافأة المالك المجتهد الحريص الذي يسعى خدمة العقار و استغلاله.

كذلك فالتقادم المكسب هو نظام قانوني لا غنى عنه، لو تم السماح للأفراد بالمطالبة بحقوقهم التي
عنها لسنين طويلة، و تكدست بها القضايا.

¹ - 683 58-75 26 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: "
مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه، دون تلف فهو عقار، و كل ما عاد ذلك من شيء فهو منقول".
² - 25-90 18 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، ج ر ج عدد 49
18 1990.

تتبناه تشريعات عدة، و لكن في نطاق معين فقط، و يتحدد هذا بحسب نظام الشهر العقاري المتبع في ذلك التشريع.

من بين هذه التشريعات التشريع العقاري الجزائري الذي واكب التشريعات العقارية الحديثة بتبنيه لنظام الشهر العقاري اليني 74/75 1975/11/12

الأراضي العام و تأسيس ا و ما صاحبه من مراسيم تنفيذية، تهدف تنظيم الحفظ العقاري في المعاملات العقارية.

حيث جعل من عملية مسح الأراضي أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء الحضرية منها الريفية، باعتباره يأخذ من عملية مسح الأراضي أساسا ماديا له، غير أن المناطق التي لم تشملها بعد عملية لنظام الشهر الشخصي الموروث عن يتم إخضاعها عملية المسح.

بالتالي نجد أن المشرع الجزائري أقر بمبدأ التقادم المكسب كأساس لكسب الملكية و الحقوق العينية أنه لم يوضح مجال هذا النظام خاصة عندما تبنى نظام الشهر العيني تعارض مبادئه .

من الأهمية التي دفعتنا لدراسة هذا الموضوع، ظاهرة التملك بالتقادم تشملها بعد عمليات المسح أو العقارات التي تحصل ملاكها على سندات ملكية بعد عمليات المسح العام للأراضي، كما أنه يخذ من نظام التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني أساسا لكسب الملكية، باعتبار أنه يجوز اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب.

في هذا الإشكالية التي يمكن أن يثيرها هذا الموضوع ما مفهوم التقادم المكسب للملكية؟ و ما مدى تعايشه مع نظام الشهر العيني

على هذه الإشكالية ارتأينا أن نعتمد على المنهج التحليلي عند الوقوف على المسائل التحليلية المفاهيمية المتعلقة بكل من نظام التقادم المكسب و نظام الشهر العيني على المنهج المقارن عندما تطرقنا إلى الفرق بين نظامي الشهر العيني و الشهر الشخصي.

وعلى ضوء الإشكالية السابق ذكرها ارتأينا أن نعتمد على خطة ثنائية، حيث قسمنا الدراسة فصلين أساسيين، تعرضنا في مفهوم التقادم المكسب للملكية

إلى تبيان كيفية اكتساب الملكية العقارية بالتقادم ما هو العيني و أنهينا دراستنا بخاتمة تضمنت أهم إليها الاقتراحات و التوصيات التي نراها ناجحة اعتمدها المشرع الجزائري.

: التقادم المكسب للملكية

لما كان العقار عنصرا أساسيا وجوهريا تنصب عليه الملكية من الحيازة التي على حق عيني عقاري تؤدي إلى تغيير في المراكز القانونية بعد مضي مدة محددة وهو ما يطلق عليه بالتقادم

التقادم المكسب هو نظام قديم عرفته الشعوب منذ الأزل و جسدهته في نظمها القانونية كسب مهم من أسباب كسب الملكية ولعل الرومانيين هم أول من عرف هذا النظام ليتطور بعد ذلك شيئا فشيئا و تنتقل أحكامه إلى قوانين العصور الوسطى ومنها التشريعات الحديثة الغربية منها و العربية.

أما الفقه الإسلامي فقد تقبل فكرة التقادم على أنها مانع لسماع الدعوى بالحق الذي مر عليه الزمن البعيد فالحيازة تدل على أن الحائز هو المالك إلى أن يثبت العكس فهي لا تعطي الحائز حق ملكية ما يحوزه بل تمنع فقط سماع دعوى المالك بالحق أمام القضاء بعد استمرار الحيازة مدة معينة مع بقاء الحق في ذمة صاحبه فيبقى الحائز ملزما برد الشيء الذي يحوزه إلى مالكة في حكم الديانة الإسلامية.

بالنسبة للتشريعات الحديثة فقد استمدت أحكام التقادم المكسب

الشريعة الإسلامية غير أن غالبيتها سايرت القانون الروماني

كسب الملكية و الحقوق العيني

وقد يبدو لأول وهلة أن التقادم ينافي العدالة و الأخلاق و وسيلة لاغتصاب الحقوق باسم القانون لأنه يعمل على تجريد المالك عن ملكيته بلا مقابل وبدون رضاه بحيث يجعل الغاصب مالكا بعد حيازته الشيء مدة معينة¹.

ومع هذا فهو نظام لا غنى عنه إذ يقوم على اعتبارات اجتماعية و اقتصادية عادلة

الاجتماعية تجعله ألزم ما يكون لنظام المجتمع ي يتعين أن يضع حد للمنازعة في أمر معين

ويعمل على استقرار التعامل² و يكفي أن نتصور مجتمعا لم يدخل التقادم في نظمه القانونية

حد يتزعزع فيه التعامل وتحل الفوضى محل الاستقرار فبفضله يصبح من يحوز العين مدة معينة هو

لها ولو يكن مالكا من³.

فالحيازة واقعة مادية ترتب آثار قانونية وعلى أساسها يمكن للشخص أن يكتسب الملكية العقارية

. فلولا التقادم لتعين على من يدعي أن يثبت ملكيته و ملكية أسلافه جميعا. فالتقادم يكون من شأنه أن

¹ - عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينة الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ص.563.

² - المرجع نفسه، ص.563.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968 .990.

يزيل هذه الصعوبة حيث يكفي في مثل هذه الظروف أن يقيم الشخص الدليل على حيازة استمرت طول المدة التي يتطلبها القانون لكسب الحق الذي يدعيه ويستند إلى التقادم المكسب للتدليل على أنه صاحب الحق. فمن خلال هذا الفصل سيتم دراسته وفق مبحثين أساسيين: بحيث إلى مفهوم التقادم المكسب للملكية المترتبة عن التقادم المكسب للملكية.

: مفهوم التقادم المكسب للملكية

واعتبره سببا من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية إليه في القسم السادس المتعلق بالحقوق العينية الأصلية من القانون المدني الجزائري 827 836 منه.

بحيث يعتبر التقادم المكسب من أسباب كسب الملكية العقارية فالتقادم يعتبر قرين فمن يترك ملكه في يد الغير مدة معينة يفترض أنه تنازل عن حقه. وفي تفسير لتقادم المكسب جاء على حد تعبير الدكتور عبد الحميد الشواربي على أنه : "يعتبر قرين يعتبر قرنية على الوفاء"¹.

في هذا المبحث الوقوف على مفهوم هذا النظام و التطر () ثم نتناول شروط التقادم المكسب و نطاق هذا النظام أي الحقوق التي ينصب عليها ().

: تعريف التقادم المكسب وأنواعه

الأصل في حق الملكية أنه دائم و قائم وثابت لصاحبه فلا يسقط بعدم الاستعمال الشيء المملوك أو بالتخلي عنه مهما طال مدة التقادم إلا إذا اقترنا إهمال المالك لحقه بوضع الغير يده على العقار و استعماله² فيه شروط لكسب تلك الملكية بالتقادم².

هـ : التقادم المكسب الطويل

المكسب القصير و تقادم الحقوق الميراثية تي تختلف من حيث المدة اللازمة للحيازة، وكذلك من ناحية القصير حسن النية الصحيح والتي سيأتي تفصيلها في المطلب الثاني من هذه المذكرة.

¹ - الشواربي عبد الحميد، أسامة عثمان، أحكام التقادم في ضوء القضاء و الفقه، ()، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996 .11.

² - محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، ()، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993 .228.

سنتناول في هذا المطلب فرعين : نخصه لتعريف التقادم المكسب :
نتطرق فيه إلى أنواع التقادم المكسب.

تعريف التقادم ا

تعريف التقادم لغة

جاء في لسان العرب بأن القدم نقيض الحدوث يقدم قدما و تقادما و تقادم وهو قديم

1

ثانيا: تعريف التقادم المكسب في الفقه

إن الفقه الإسلامي لا يقر بالتقادم كوسيلة لكسب الحقوق فالأصل في الشريعة الإسلامية أنها لا تعرف

يصطلح عليه في الشرع وضع اليد المكسب للملكية

لأن الأصل المعروف أن الحق لا يسقط و لا ينقضي بمرور الزمن ثم أنها لا تع صب طريق

2

وفي الفقه القانو يرى الدكتور محمودي عبد العزيز بأن:"التقادم المكسب عبارة عن وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز إذا استمرت حيازته على حق عيني مدة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق"³.

تعريف :

المشروع الجزائري اكتساب الملكية بالتقادم في القسم الخاص بالحيازة

كسب الملكية في المواد 827 828 . بحيث تنص المادة 827

:"من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كن أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له

ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة 15 " 828 : "إذا وقعت الحيازة

على عقار أو حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه سند صحيح

4"

فمن خلال ه نجد أن المشروع الجزائري لم يعرف التقادم المكسب بل اكتفى بتبيان آثار الحيازة

المدة الزمنية المحددة .

1- محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص.221.

2- المرجع نفسه، ص.709.

3- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاص

2010 91.

4- 58-75 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، ج ر ج ج، عدد 78 1975.

:

827 828 829 منه يتضح لنا جليا أن

ثلاثة أنواع للتقادم المكسب للملكية وهي: التقادم المكسب الطويل و التقادم المكسب القصير
تقادم الحقوق الميراثية¹. وسنتناول كل نوع من هذه الأنواع الثلاثة للتقادم المكسب في العناصر الثلاثة الآتية:

التقادم المكسب الطويل :

827 والتي جاء فيها : "كل من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو
عقارا دون أن يكون مالكا أو خاصا به صار ذلك ملكا له إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون
2".

يتبين من هذه المادة أن التقادم لمكسب الطويل يرد على حيازة الحقوق العينية و حدها
سواء وقعت الحيازة على عقار ذ أن الحقوق الشخصية لا ي بها التقادم المكسب و ذلك
3 فكل حائز لحق عيني عقارا كان أو منقولا دون سبق ملك, واستمرت حيازته له مدة خمس عشر
كان له الحق في اكتساب ملكية ذلك الشيء بصفة قانونية و شرعية.

ثانيا: التقادم المكسب القصير

نصت عليه المادة 828 فيها: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني
عقاري، و كانت مقترنة بحسن نية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، ف
4".

المكسب القصير هو النوع الثاني أنواع التقادم المكسب للملكية التي ذكرها المشرع
الجزائري ضمن القانون المدني، و ما يميزه عن التقادم المكسب الطويل هو قصر المدة من تاريخ وضع اليد
إلى تحقق التقادم حيث حددها المشرع الجزائري بعشر سنوات.

لتقادم المكسب القصير بخمس سنوات فقط⁵.

1/828 فان المشرع الجزائري يشترط لكي يستطيع الحائز تملك الحق
العيني في مدة عشر سنوات، أن تتوفر فيه حسن النية، و ذلك إذا كان يجهل أنه يعتدي على حق الغير، أي

1- عمار رواينية : مجلة الاجتهاد القضا العقارية 2
العليا 2004 .97.
2- 58-75 يتضمن القانون المدني و المت
3- محمدي فريدة زواو الحيازة و التقادم المكسب ديوان المطبوعات الجامعية 2000 .98.
4- 58/75 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، مرجع سابق.
5- عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص.992.

على أساس اعتقاد الحائز أنه يتعامل مع مالك العقار أو صاحب الحق العيني¹، و كذلك أن يكون له سند صحيح يدعم به حسن نيته، كأن يبيعه غير المالك عقارا باعتباره هو المالك، و يعتقد المشتري أن البائع هو لمالك الأصلي، فهنا إ العقار، فانه لا يحتاج فيما بعد عند تملكه بأن يستند إلى المكسب الطويل الذي هو خمسة عشر سنة، بل إن مدة عشر سنوات تكفيه².

: تقادم الحقوق الميراثية

إلى جانب نوعي التقادم المكسب الطويل و التقادم المكسب القصير، أقر المشرع الجزائري نوعا ثالثا من أنواع التقادم المكسب يتمثل في تقادم الحقوق الميراثية و أضفى عليه خاصية تميزه عنهما أشار إليها **829** بقوله: " لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية، إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا و ثلاثين سنة"³.

هي أن الحائز لا يستطيع تملكها بالتقادم المكسب، إلا إذا دامت حيازته و استمرت إلى غاية ثلاثا و ثلاثين سنة كاملة مع وفر شروطها كما هو معلوم.

لكن هذا التأويل للمشرع غير مستساغ في قوله أن حق الإرث يكسب بالتقادم إذا دامت الحيازة مدة ثلاث و ثلاثين سنة لأنه يخالف القواعد الأساسية في الحيازة، فاستلزم عدم التسليم به، و يترتب ع وجوب القول بأن حق الإرث لا يكسب بالتقادم، و إنما يسقط بالتقادم المسقط، باعتبار أن التقادم الخاص بالحقوق الميراثية هو مسقط لا مكسب، أي لا يجوز سماع الدعوى فيه بعد ثلاث و ثلاثين سنة، يعادل التقادم المسقط إذا سكت الوارث صاحب الحق عن المطالبة بحقه دون مبرر شرعي، إلا أن المشرع الجزائري سار على خلاف هذا أقر بجواز حيازة مال التركة و كسبه بالتقادم المكسب الطويل كما ن

829

غير قابل للحيازة. فلا يمكن بطبيعة الحال تصور شخص غير وارث يصبح مالكا بحق الإرث بمرور الزمن. أما الأموال الموروثة فهي على خلاف حق الإرث بحيث يجوز للحائز كسبها بالتقادم، لكن مدته تطول

الذي يرد عليها⁴ 15 سنة إذا كان تقادم مكسب طويل و10

تقادم مكسب قصير.

¹ - الشواربي عبد الحميد، أسامة عثمان، أحكام التقادم .118.

² - عيد الطاهر: التقادم المكسب للعقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة 2005/2004 .26.

³ - 58-75 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، المرجع السابق.

⁴ - السنهوري، الوسيط في شر 991.

شروط التقادم المكسب و نطاقه :

بعدما تطرقنا إلى أنواع التقادم المكسب للملكية التي أقرها خلال ما تعرضنا إليه بالتمحيص الدراسة، و حتى تكتمل الإحاطة بالموضوع من كل جوانبه، كان من الأجدر و الأولى و الأكمل نحدد النطاق الذي يشمل التقادم المكسب أي مجال أعمال هذا النظام، إذ سنرى الحقوق الجائز كسبها بالتقادم المكسب و الأملاك التي لا يرد عليها التقادم، فنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الأول يحدد الشروط التي يجب أن يتوفر عليها التقادم المكسب، بينما الثاني يبرز نطاق

الملكية

سنتناول في هذا الفرع الشروط التي يقام عليها نظام التقادم المكسب بأنواعه.

827 828 829

المكسب الطويل و التقادم المكسب القصير و تقادم الحقوق الميراثية تشترك في شرطين أساسيين هما شرط الحيابة و شرط المدة، فلا بد أن يحوز الشخص الحق حيابة قانونية مشتملة على عنصرها المادي و و أن تكون الحيابة خالية من العيوب، و أن تستمر مدة معينة من الزمن حددها القانون، و عليه

سنتناول هذين الشرطين في عنصرين ك :

: الحيابة، :

1 - شرط الحيابة

الحيابة

" طرق اكتساب الملكية"

الدكتور عبد الرزاق السنهوري الحيابة على أنها: " وضع مادي ينجم عنه أن شخصا يسيطر سيطرة فعلية على حق سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لا يكن"¹.

فالحيابة هي سيطرة فعلي شيء يجوز التعامل فيه، مع انصراف النية في

²، و منه يشترط المشرع الجزائري في التقادم المكسب أن تتوافر الحيابة القانونية الصحيحة³.

¹ - أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- أسباب كسب الملكية- 3

الخطي الحقوقية، بيروت، 2000، 784.

² - مصطفى مجدي هرجه، الحيابة داخل و خارج دائرة التجريم د ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية. 1991. 15.

³ - .07.

السيطرة الفعلية من خلال قيام الحائز بأفعال مادية و أخرى معنوية نية اكتساب
الحيازة، و بالتالي فن الحيازة الحقيقية تتضمن على عنصرين هما:

تنتج الحيازة الحقيقية آثارها القانونية فنه يجب توافر عنصرها هذا
آخر و هو سلامة هذه الحيازة و خلوها من العيوب التي قد تشوبها ن الحيازة المعيب

1.

-عناصر الحيازة

-1-العنصر المادي للحيازة

الحيازة هي واقعة تتكون من سيطرة الشخص على شيء مادي ، ظاهرا عليه بمظهر المالك و تتحقق
هذه السيطرة، بأن يقوم هذا الشخص بالأعمال المادية التي يباشرها²
دخلها أو سكن فيها غيره، و إذا كانت أرضا زراعية زرعها و عليها و هكذا، و يشترط في الأعمال
المادية، أن تكون من حيث التكرار و الكثرة³.

و فيما يتعلق بكيفية مباشرة هذه الأعمال المادية فقد تكون :

- مباشرة الأعمال المادية م الحائز نفسه: بغض النظر عن كونه مالكا أو غير مالك، و هذا ما يسمى
اكتساب الحيازة بطريق السيطرة المادية ابتداء، و معناه أي عمل يصدر عن الحائز وحده.

- مباشرة الأعمال المادية بالوساطة: و هو ما يسمى اكتساب الحيازة بالسيطرة غير المباشرة (الحيازة
(إذ تتم بواسطة شخص آخر، و تصح الحيازة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز و

يلزمه الخضوع لتوجيهات الحائز، و هو ما نصت عليه المادة **810** " تصح الحيازة
بالوساطة، متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز".

يمكن استخلاصه من خلال ما سبق، السيطرة المادية بالوطة تتوفر فيها العنصر

لأن الركن المعنوي يجب أن يتحقق في الحائز نفسه. و على ذلك يجوز للشخص

مباشرة الأعمال المادية للحيازة بواسطة خدمه و أتباعه.

و إذا كان الشخص ناقص الأهلية فن مباشرة الأعمال المادية تتم عن طريق نائبه القانوني و هذا ما

نصت عليه المادة **809** التي جاء فيها مايلي: " يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من
ينوب نه نيابة قانونية"⁴.

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، 991.

2- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية () دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001. 372.

3- فدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري و المقارن
الإسكندرية 2003 24.

4- 58/75 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، مرجع سابق. 1975/09/26

إذا كان الحائز شخصا معنويا، فيباشر باسمه السيطرة المادية المديرون، أو الأشخاص الذين يفوضون في ذلك¹.

- مباشرة الأعمال المادية على الشيوع: تعتبر الحيازة على الشيوع حيازة يشترك فيها شخصان أو أكثر، كل منهم يحوز الحق شائعا مع سائر شركائه.
و الحائز على سبيل الشيوع يجتمع في حيازته العنصران المادي و المعنوي في الحيازة، و العنصر المعنوي يكون مشتركا مع غيره لا خالصا لنفسه، و كذلك بالنسبة للعنصر المادي يكون فيه الاشتراك مثال ذلك، أن يوز شخصان عقارا فيسكنان العقار معا دون أن يستقل أحدهما عن الآخر².

-2- العنصر المعنوي للحيازة

حيازة، يشترط القانون توافر الركن المعنوي، و الذي هو عنصر النية و القصد³.

حيث يعرف العنصر المعنوي على أنه نية الحائز في أن يظهر بمظهر المالك و أن يعمل لحساب نفسه، وهذا العنصر له نظريتين أساسيتين، سيتم بيانها، و تحديد موقف المشرع الجزائري منه .

*النظرية الشخصية

موقف هذه النظرية هو أنه، لا يكف لقيام الحيازة القانونية توافر الركن المادي فقط، وإنما يجب أن يقترن بالركن المعنوي المتمثل في نية الحائز في استعمال الحق لحساب نفسه، و التصرف فيه كما يفعل المالك الحقيقي. و عليه فن هذا العنصر - يتوافر في حيازة المستأجر و المستعير و المودع لديه، فالإرادة الشخصية للحائز تعد هي العنصر الأساسي للحيازة الحقيقية⁴.

*النظرية المادية

¹ - قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص.29.

² - محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص.(108 109).

³ - 294.

⁴ - قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص.36.

موقف هذه النظرية، هو أن الركن المعنوي مستقل عن الركن المادي، لأن السيطرة المادية هي الحيابة بذاتها، وإذا كانت هناك إرادة أو نية أو قصد في الحيابة، فإنها لا تكون إ في الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز لتحقيق سيطرته، باعتبار أن هذه الأعمال يجب أن تكون أعمالا إرادية قصدية¹.

* **المشروع الجزائري من النظريتين**

أخذ المشروع الجزائري بالنظرية الشخصية كقاعدة عامة و النظرية المادية كاستثناء و يتبين هذا من **487** أقر بموجبها ضيقا²، إذ جاء فيها ما يلي : " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من أجنبي و الذي لا يستند على حق له على العين جرة، و هنا لا يمنع المستأجر من أن يطالب شخصا بحق لمن تعرض له بالتعويض و أن يمارس ضده الحيابة...".

فبالرغم من أن المشروع الجزائري قد تبنى النظرية الشخصية و التي لا تحمي الحائز العرضي، نه قد الحيابة لمن يتعرض له.

ثم إن المستأجر لا يكتسب حق الملكية على العين المؤجرة مهما طالت مدة حيازته للعين، باعتبار أن حيازته لا تتوفر إلا على الركن المادي دون المعنوي.

- **شروط صحة الحيابة**

تكون الحيابة صحيحة و تنتج آثارها القانونية لا بد ن تكون خالية من العيوب، و الحيابة لا تنتج آثارها القانونية إلا إذا توافرت شروط صحتها و سنتطرق إلى هذه الشروط فيما يلي:

: **عدم قيام الحيابة**

حيث نصت المادة **808 1** : " لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح"³.

يقصد بالعمل الذي يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة من المباحات، العمل الذي يكون للشخص الحرية التامة بالقيام به أولا، و إذا قام به لا يملك أحدا منعه يتضمن تعديا على ملك أحد، و من ثم لا قوم الحيابة على مجرد رخصة من المباحات لتخلف عنصرها المادي و المعنوي.

¹ ط و التقادم في المواد المدنية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، د س ن ، ص.139.

² - محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص.18.

³ - 58/75 1975/09/26، يتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، مرجع سابق.

أما بالنسبة للأعمال على سبيل التسامح، فهي تلك الأعمال التي تتضمن في ذاتها تعديا على ملك الغي
يتحملها هذا الغير بالرغم مما فيها من تعد تسامحا منه. و عليه فالحيازة لا تقوم على أعمال التسامح نظرا
1.

ل التسامح، كأن يسمح الجار لجاره بالمرور في أرضه، أو أن يسقي أرضه من
مياهه، فهذه الأعمال قائمة على التسامح و لا تكسب القائم بها حق ارتفاق بمضي المدة، و يجوز منعه في أي
2.

: يجب أن تكون الحيازة مستمرة

يكون وضع اليد مستمرا عندما يقوم الحائز بأعمال متتابعة على العقار، و دون أن تتوسط أعماله
فترات انقطاع طويلة فإذا فصل بين الأعمال التي يقوم بها الحائز فترات انقطاع طويلة، فلا تكون الحيازة
3.

أما إذا تم لأسباب أو موانع خارجة عن إرادته كحصول فيضان أو حرب
وضع اليد يكون متوفرا شرط أن يبادر الحائز بمباشرة الأعمال فور زوال المانع.

524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أنه يجب أن تكون الحيازة مستمرة لا

يشوبها انقطاع، ونصت كمايلي: " (...)، و كانت حيازته هادئة و علنية و مستمرة لا يشوبها انقطاع و غير
4."

: خلو الحيازة من العيوب

الحيازة ثارها، يجب أن تكون خالية من العيوب التي نص عليها الـ

2

808 : " إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس، فلا يكون لها

من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه
العيوب"5.

1- علي الهادي العبيدي، الوجيز في شرح ا - الحقوق العينية - 7 دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2010
160.

2- رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيا 2، المركز القومي للإصدارات القانونية، د ب ن، 2005. 130.

3- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، د ط، دار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، د س ن، ص. 103.

4- 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج ج، عدد 21
09/08

23 فيفري 2008.

5- عمر، محررات شهر الحيازة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2001. 34.

العيب الأول: عيب الخفاء " عدم العلانية"

يجب أن تتوفر في الحيابة " العلنية "، بحيث يباشرها الحائز على مشهد من الناس فإذا أخفاها الحائز من المالك أو صاحب الحق، كانت الحيابة مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلنية. الحيابة و لا أن تكتسب بالتقادم، إذ أن من يحوز حقا يجب أن يستعمله كما لو كان هو صاحب الحق و بصفة علنية¹.

وعيب الخفاء كثيرا ما يتحقق في المنقولات نظرا لسهولة إخفائها، نه يتصور إخفاء حيازتها إلا نادرا. الجهل بالحيابة لا يعني إخفاءها فإذا كان الحائز قد حاز الشيء بشكل ظاهر و علني ن الحيابة لا تكون خفية حتى و ن كان المالك لم يعلم لغفته أو لغيابه. و عيب الخفاء هو عيب نسبي و ليس مطلق، و بالتالي قد تكون الحيابة علنية بالنسبة للناس ما عدا صاحب الحق فتكون خفية بالنسبة له، و لذلك يكون له وحده ن يحتج بعيب الخفاء دون غيره.

العيب الثاني: عيب الإكراه " عدم الهدوء"

يشترط لصحة الحيابة أن تكون غير مشوبة بعيب الإكراه، و يقصد بالإكراه أن يستخدم الحائز القوة و التهديد ضد المالك أو الحائز السابق، فان الحيابة هنا لا تنتج أثرها، و لا تصلح للتقادم، و عيب الإكراه هو عيب نسبي بمعنى أن الذي يملك الاحتجاج به هو من انتزعت حيازته بالقوة أو التهديد وحده دون غيره².

808 2 : " و إذا اقترنت الحيابة بإكراه (...) فلا يكون لها ثر قبل من وقع عليه الإكراه (...) إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب". و تبين من خلالها أن عيب الإكراه يزول بانقطاعه ، و بالتالي يجوز للحائز أن يحمي حيازته بدعاوي الحيابة، و أن يملك العين بالتقادم و ذلك في مواجهة أي شخص آخر حتى و لو كان المالك الحقيقي للعين³. و لكن الشخص الذي انتزعت منه الحيابة بالإكراه، يمكن له أن يستردها خلال سنة من حصول الحيابة وفقا للقواعد المقررة في هذه الدعوى، فإذا لم يستردها خلال سنة أصبحت الحيابة لها آثار و منها التملك بالتقادم و بأثر رجعي من وقت استيلاء منتزع الحيابة على العين⁴.

¹ - نبيل سعد ابراهيم، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، 1995، 482.

² Sophie Druffin – Bricca, l'essentiel du droit des biens, Galino éditeur, Paris, 2000, p.25.

³ - ق أحمد السنهوري ، المرجع السابق (852 855).

⁴ - علي الأمين، المرجع السابق، ص.71.

العيب الثالث: عيب

قد تكون الحيابة مستمرة و ظاهرة ، و لكن مع ذلك يشوبها عيب الغموض أو اللبس. و يقصد بالغموض أن الحيابة تحتمل أكثر من تأويل، فلا يعرف ما إذا كان الحائز ي نفسه أو يحوز غيره، و مثال ذلك أن يضع أحد الشركاء يده على العقار الشائع له ، فلا يعرف ما كانت نية هذا الشريك اتجهت بملكية العقار الشائع كله أو أنه يدير العقار كله لحسابه و لحساب باقي الشركاء. و هو عيب يشوب الركن المعنوي للحيابة على خلاف العيوب السابقة التي تصيب الركن المادي¹.

-2-

ي توافر شرطي الحيابة و المدة، و المدة المتطلبة في كل أنواع التقادم هي من النظام فلا يجوز الاتفاق على تعديلها سواء بإطالتها أو بتقليصها². حيث تنص المادة 322 : " لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه.. كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقاد عن المدة التي عينها القانون".

و من ثم لا يكفي لكسب الحق بالتقادم توافر حيابة قانونية خالية من العيوب، وإنما يلزم أن ستمر هذه الحيابة دون انقطاع مدة معينه حددها القانون.

عليه تختلف المدة بحسب نوع التقادم ، وذلك حتى يسمح للمالك الوقت الكافي على حيابة الغير واسترداد الشيء منه³.

يبدأ سريان مدة التقادم المكسب لمصلحة الحائز من اليوم التالي لليوم الذي بدأت فيه الحيابة.

و هذا ما نصت عليه المادة 314 التي جاء فيها: " تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات، و لا يحسب اليوم الأول وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم منها"⁴.

15 بدأت الحيابة في يوم 1981/12/31 فإنها تنتهي بانتهاء يوم

تكتمل إلا باكتمال آخر يوم منها. 1996/12/31

¹ - محمد سليمان الأحمد، الفرق بين الحيابة والضمان في كسب الملكية، الدار الدولية ودار الثقافة للنشر و التوزيع 2001 .22.

² - محمدي فريدة زاوي، المرجع السابق، ص.90.

³ - حمد علي الأمين ، 334.

⁴ - 58 /75 1975/09/26، يتضمن القانون المدني الجزائر .

و يكون حساب مدة التقادم وفقا للتقويم الميلادي و ليس التقويم الهجري هذا **03**
 : " تحسب الآجال بالتقويم الميلادي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

فسريان الحيازة يبدأ من اليوم بدأت فيه الحيازة ، كون أنه ابتد من ذلك اليوم يخول للمالك
 أو صاحب الحق العيني حماية حقه برفع دعوى الاستحقاق.

830¹ بنة لصالح الحائز، و ذلك ليخفف عنه
 فيكفي أن يثبت أنه حائز في الوقت الحالي، وأنه قد حاز في وقت مضى ، يفترض أن
 حيازته قد ظلت قائمة بين هذين الوقتين، و على الخصم مدعي العكس أن ينقض ذلك بالدليل العكسي²، و له
 أن يستعمل أي طريق لإثبات أن الحيازة لم تستمر طوال المدة اللازمة للكسب بالتقادم أو أنها
 الحائز أو تخلى عنها.

إنه قد يتعاقب عدة أشخاص على حيازة العين، فيكون يضم مدة حيازة
 سلفه لأجل استكمال مدة التقادم وبذلك تكون حيازة الخلف استكمالاً لحيازة السلف فيخلف و يعقب الوارث
 المورث ويخلف ويعقب المشتري البائع³.

فيما يخص الخلف العام، فالوارث يستطيع أن يضم مدة حيازته لمدة حيازة مورثه، فإذا كان المورث
 النية انتقلت الحيازة بسوء نيته إلى الوارث يكسب هذا الأخير ملكية العين بالتقادم المكسب الطويل إذا
 م مدة حيازة مورثه.

وإذا كان الوارث قد بدأ حيازة تصد ملكية بالتقادم القصير فإنه يجب التأكد من
 الصحيح وحسن النية.

القاعدة أنه إذا انتقلت الحيازة بسوء نية السلف إلى الخلف، لا يستطيع أن يمتلك العقار
 بالتقادم القصير، غير أنه يوجد استثناء نصت له المادة **814** " (...) غير أنه إذا كان السلف سد
 النية و أثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية، جاز له التمسك بحسن نيته".

فيما يخص الخلف الخاص، فنه يبدأ حيازة جديدة مستقلة عن حيازة سلفه، فله يضم أو لا يضم مدة
 حيازة سلفه إلى مدة حيازته حسب مصلحته في ذلك، إذا أراد اكتساب ملكية العقار بالتقادم القصير أو التقادم
 الطويل⁴.

¹ - 830 58/75

² - قديري عبد الفتاح الشهاو . 259.

³ - نبيل سعد إبراهيم، المرجع السابق، ص. 472.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، .992.

نه يشترط لكسب الحق بالتقادم أن تكون الحيابة مستمرة وغير منقطعة، باعتبار أن الانقطاع يعني تخلف الركن المادي للحيابة، ومنه لا تعتبر الحيابة قائمة¹.
أما عندما تتوفر كل الشروط في التقادم المكسب، فيما يخص كيفية حساب المدة أو يكتسب الحيابة بمرور تلك المدة بطريقة عادية، إلا أن الحائر قد يتعرض لعقبات من شأنها أن تعيق اكتسابه للحق، فتكون سببا لتوقف الحيابة انقطاعها.

(1)-

يقصد بوقف التقادم، أن يتعطل سريان التقادم لسبب معين على أن يعود التقادم في السريان م هذا السبب.

الفترة التي يقف التقادم أثناءها لا تحسب في مدة التقادم.

ولقد أحال المشرع سريان قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب، فيما يتعلق بالوقف بالقدر الذي لا تعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب² و هذا ما نجده في نص المادة 832³.
316 ن المشرع لم يذكر أسباب وقف التقادم على سبيل الحصر، بل يقف

سريان التقادم كلما وجد مانع مبرر شرعا.

غير أنه يمكن تقسيم أسباب وقف التقادم إلى نوعين: أسباب راجعة إلى ظروف خارجية " "، وأسباب راجعة إلى الشخص ذاته "

هذه الأسباب لم يحددها المشرع الجزائري لأنه يطبق في ذلك القاعدة العامة التي تنص على أن التقادم يوقف كلما وجد هناك مانع مبرر شرعا⁴.

العوامل التي ترجع إلى ظروف خارجية قد تكون حربا مثلا أو نشوب فتنة أو منع المحاكم من مباشرة أعمالها، ولقد اعتبر القضاء الجزائري حرب التحرير⁵.

يمكن أن يكون كذلك سبب وقف التقادم اتفاقيا بين الحائر و المالك، و مثاله أن يتفقا على إحالة نزاعهما إلى محكمين، و يتفقا يستغرقها إجراء التحكيم لا يدخل في حساب مدة التقادم الذي يتوقف.

¹ - 582.

² - نبيل إبراهيم سعد 494.

³ - 832 58/75

⁴ - محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص.94.

⁵ - المرجع نفسه 94.

:

الأسباب الخاصة لوقف التقادم هي ج هليته، و ذلك حسب ما جاءت به المادة 316 : "لا يسري التقادم كلما وجد مانع مبرر شرعا (...)"¹ من خلالها فإذا لم يكن وهو الذي لم يبلغ سن 19 عليهم أو المحكوم عليهم بعقوبة جنائية نائب يمثلهم دم لا يسري و يتوقف ضدهم، إذ لا يمكنه في هذه الحالة المطالبة بحقوقهم، أما إذا كان لهم نائب قانوني يمثلهم فن التقادم لا يتوقف عن السريان لأنه يمكن لهذا النائب أن يقطع التقادم عن طريق المطالبة بحق من هو نائب عنه وإلا كان م وولا قبله².

يستوي الأمر سواء كان التقادم مكسبا طويلا 15 قصيرا 10 ميراثية 33 : "يوقف التقادم المكسب أيا كانت مدته إذا وجد سبب لوقفه"³.

*

(على سبيل المثال)، هو عدم احتساب وقف سريان التقادم فيها ضمن مدة التقادم، وإنما تحسب المدة السابقة و المدة ال⁴ شخص يده على عقار مملوك للغير، وظل كذلك طيلة خمس سنوات قاصرا ليس له من يمثله، و لم يبلغ سن الرشد إلا بعد أربع سنوات ن التقادم يوقف سريانه طوال مدة نقص الأهلية - هي خمس فيقة الوارث من وقت بلوغه سن الرشد مدة عشر سنوات لقطع التقادم إن كان طويلا، و خمس سنوات إن كان قصيرا⁵ ن لم يقطع الوارث التقادم خلال هذه المدة كان للحائز تملك العقار بالتقادم المكسب ر من بدأ الحيازة، تحسب ضمنها الأربع سنوات التي انقطع فيها.

-2

يقصد به إلغاء أو محو ما تم سريانه من مدة التقادم قبل اكتمالها لسبب معين مذكور في القانون تبدأ مدة التقادم الجديدة من وقت زو هذا هو الذي يميز الوقف عن

¹ 58/75 1975/09/26 يتضم

² 602.

³ 58/75 1975/09/26 يتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم، مرجع

⁴ محمد المنجي، دعوى ثبوت الملكية، ط3 الإسكندرية، 1999. 375.

⁵ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، 1039.

317 " ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية و لو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة، و بالتنبية و الحجز... يقوم به الدائن أثناء مرافعته لإثبات حقه".

318 " ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقراراً صريحاً أو ضمناً".

834 " ينق الحائز عن حيازته أو فقدها و لو بفعل الغير غير أن التقادم لا ينقطع بفقد الحيازة إذا استردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد"¹.

يتضح من جل هذه النصوص أن التقادم المكسب يعرف نوعين من : الطبيعي و المدني، وهذا ما سنبينه تباعاً.

- الطبيعي

يتحقق الطبيعي بزوال الحيازة و التي تكون برفع اليد و يحصل ذلك باختيار من الحائز نفسه أو قهراً عنه².

- يتخلى الحائز بإرادته عن الحيازة فيكون بذلك قد تنازل عن عنصرها المادي

ينقطع التقادم بمجرد هذا التخلي، الحيازة بعد يوم واحد من التخلي ، يبدأ

حيازة جديدة و يبدأ سريان تقادم جديد من وقت استرداد الحيازة.

- كما قد يفقد الحائز حيازته لقهر و منع و وارد من مالك العقار، والذي قد يرد من الغير أيضاً، يفقد

الحائز السيطرة المادية على العقار، بحيث ينتقل العنصر و في هذه الحالة ينقطع

إذا لم يبادر الحائز إلى استرداد حيازته خلال سنة من تاريخ نزعها منه، أما إذا استردها خلال هذا

الميعاد أو رفع دعوى استرداد الحيازة خلالها لا ينقطع بفقد الحيازة و لو

بعد انقضاء هذا الميعاد طبقاً **02/834**.

-

317 المدني للتقادم المكسب هو الذي يكون سببه أعمال

قانونية صادرة من شخص صاحب الحق أو ممن يسري التقادم لمصلحته³. و بهذا ينقطع التقادم

بالمطالبة القضائية، كما ينقطع بالإقرار الصادر من الحائز نفسه.

¹ - 58/75 يتضمن القانون المدني 1975/09/26
² - 4 حيازة و التقادم، العالمية، 1982 .228.

³ - محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص.437.

1- انقطاع التقادم المكسب بالمطالبة القضائية

ينقطع التقادم إذ طالب صاحب الحق الحائز بحقه أمام القضاء رفعا ضده دعوى متمسكا بحقه و منازعا الحائز فيما يدعيه، فهذا يجعل المالك يظهر بنية صاحب الحق في التمسك بحقه قبل أن يكسبه الغير بالتقادم، و يشترط في المطالبة القضائية التي تكون عقبة تقطع التقادم أن تكون نائبة و أن ترفع ضد الحائز للمطالبة بالحق الذي يحوزه و ينقطع التقادم من وقت المطالبة و لو رفعت
ة غير مختصة¹.

ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية يجب أن تنتهي الدعوى التي أقامها صاحب الحق بحكم لصالحه، سقطت الدعوى أو رفضت فلا ينقطع التقادم².

- 2 -

المدني قد ينتج عن إقرار الحائز، فقد نصت المادة 318 : " ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقرار صريحا أو ضمنيا (...) " ³.
341 ق م ج الإقرار كما يلي:"
الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعى بها عليه، و ذلك أثناء السير في الدعوى المتعلقة بها الواقعة"⁴.

فالإقرار هو اعتراف الحائز بأن العقار الذي يضع يده عليه هو ملك لصاحبه المالك الحقيقي اعترافا ينطوي على
يمكن الرجوع فيه⁵ هو ليس نزولا ع الحق بل يعتبر نزولا عما انقضى من مدة فقط، ذلك لأن الحائز لم يكسب هذا الحق بعد ليعتبر تنازلا عنه.

318 نه لا يشترط في الإقرار شكل معين، فقد يكون صريحا، أو ضمنيا
و الإقرار الضمني يكون بكل عمل يكشف بطريقة غير مباشرة عن نية الحائز في ملكيه للعقار الذي يحوزه، كما لو قام بتسلم ثماره إليه أو طالبه بترميمه، و إثبات الإقرار يخضع للقواعد يقع عبئ إثباته على صاحب الحق الذي يدع
به⁶.

¹ - قدري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص. 271.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، 1043.

³ - 58/75 1975/26، يتضمن القانون المدني الجزائري

⁴ - مرجع نفسه.

⁵ - 346.

⁶ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، 1053.

01/319 : " إذا انقطع التقادم بدأ تقادم جديد يسري من وقت انتهاء الأثر
و تكون مدته هي مدة التقادم الأول"¹.

، حيث أنه إذا حاز الحائز العين مرة أخرى بعد
عدت هذه الحيابة جديدة، و يبدأ سريان تقادم جديد لا يدخل في حسابه المدة السابقة².
هو زوال الحيابة فيبدأ سريان تقادم جديد من الوقت الذي يعاود فيه الحائز وضع اليد
جديد،

راجعا إلى المطالبة القضائية فنه يبقى التقادم منقطعاً طالما بقيت الدعوى قائمة.
مرفوعة أمام محكمة غير مختصة فيبدأ سريان التقادم الجديد من وقت صدور الحكم بعدم

3

ثانياً: الشروط الخاصة بالتقادم المكسب القصير

التقادم القصير هو التقادم الذي يكتمل بحيابة عقار لمدة عشر سنوات هو تقادم مقصور التطبيق على
كسب الحقوق على العقارات، و لكن يلزم فيه بالإضافة إلى الحيابة القانونية ما يبرر تقصير المدة من خمس
و المتمثل في السند الصحيح الذي تستند إليه الحيابة بالإضافة إلى حسن نية
الحائز، أي اعتقاده أنه لا يعتدي على حق الغير⁴. و هذا ما نصت عليه المادة 1 / 828 بقولها:
وقعت الحيابة على عقار أو على حق يني عقاري، و كانت مقترنة بحسن النية، و مستندة في الوقت نفسه
إلى سند صحيح

5

التقادم القصير أقل من مدة التقادم الطويل كجزاء للحائز حسن النية

و الذي لديه سند صحيح.

نخلص مما تقدم بيانه أن التقادم القصير المكسب للملكية العقارية يستلزم أربعة شروط هي:
الحيابة، المدة، حسن النية، و السند الصحيح، و لقد سبق بيان كل من شرطي الحيابة
التفصيل، و عليه يبقى لنا البحث في شرطي حسن النية، و السند الصحيح، و ذلك على النحو التالي :

1- 58/75

2- 625.

3- محمدي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص.102.

4- عبد الحميد الشواربي، أسامة عثمان، أحكام التقادم، المرجع السابق، 117.

5- 58/75 يتضمن القانون المدني

1- ط حسن النية

يعرف حسن النية على أنه غلط يقع فيه الحائز يدفعه إلى بأنه يتلقى الملكية أو الحق العيني المالك أو صاحب الحق، و ينتفي حسن النية إذا كان الحائز يعلم بوجود سبب من للسند ممن تلقى منه الحق¹.

824 : " يفترض حسن النية لمن يحوز حقا و هو يجهل أنه يتعدى على حق الغير، إذا كان الجهل ناشئا عن خطأ جسيم، و إذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من يمثله و يفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس"².

حسن النية هو اعتقاد الحائز بأنه يحوز على عقار غير مملوك لأحد، و لا تزول صفة سن النية من الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه أن حيازته اعتداء على حق الغير. و يعد سيء النية من اغتصب حيازة الغير بالإكراه³. تطبيقا لما تقدم ي حسن النية لدى الحائز إذا اشترى عقار بثمن زهيد و اشترط عليه

* الوقت الذي يلزم فيه توافر حسن النية

لوقت توافر حسن النية، **2/828** : " يشترط توافر حسن النية إلا وقت

"

يتبين خلال نص المادة أنه يجب توافر حسن النية عند الحائز وقت تلقي الحق الحائز عقارا من غير المالك، يجب ن يكون حسن النية وقت التسجيل عقد البيع، المتمثل في عقد البيع لا ينقل الملكية إلى الحائز إلا بالشهر فيكفي توافر حسن النية عند الشهر⁴.

16 15

793

العام وتأسيس السجل العقاري يتضح لنا **74/75** **1975/11/12**
أن وقت تلقي الحق هو الوقت الذي يتم فيه شهر السند الصحيح الناقل لها، إلا أنه يستثنى من هذا إذا كان السند الصحيح وصية، إذ يثبت الملكية من يوم حصول وفاة الموصي لا من يوم شهر الوصية في مجموع البطاقات العقارية، و على هذا يجب أن يكون الحائز حسن النية وقت شهر التصرف الذي يستند إليه في حيازته، و لا يكفي ن يكون كذلك وقت صدور السند الصحيح⁵.

¹ - أنور طلبية، الوسيط في القانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2001، 585.

² - 58-75 1975/09/26

³ - أحمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ال. 1059.

⁴ - 339.

⁵ - دلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، 328.

بالنسبة لإثبات حسن النية تنص المادة 03/824 : " و يفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس".

فالأصل إذن حسب هذه المادة أن الحائز يعتبر حسن النية، و على ذلك لا يكلف الحائز بإثبات حسن نيته وقت تلقي الحق أن التصرف صدر إليه من المالك الحقيقي بل على خصمه المالك أو الدليل على أن الحائز كان سيء النية وقت تلقي الحق، و يكون له في ذلك طرق الإثبات المتاحة له، كون أن الحيازة هي واقعة مادية تثبت بكافة الطرق.

2- الصحيح

السند الصحيح هو العمل القانوني الذي يكون قابلا بطبيعته و شكله أن ينقل الملكية بين طرفي العقد الملكية حـ يمكن هو المالك أو صاحب الحق، وعلى هذا فالسند الصحيح تصرف قانوني ناقل للملكية يستند إليه الحائز في حيازته للعقار فيجعل حيازته سليمة من شبهة الغصب أو الاعتداء على حق الغير في نظره و¹. يمكن أيضا تعريف السند الصحيح، بأنه تصرف قانوني، يصدر من غير المالك، و يكون من شأنه نقل الملكية و كأنه صادر من المالك². يهتم بعد ذلك إن كان مشوبا بعيوب أخرى. ن هو التصرف الصادر إلى الحائز العقار محل الحيازة. نستنتج شروط السبب الصحيح على النحو التالي:

1- أن يكون السند الصحيح قانونيا و ناقلا للملكية

أن السند الصحيح يكون صادرا من غير المالك، فهو لا ينقل الملكية وجد التقادم القصير لحماية الحائز حسن النية الذي صدر له هذا السبب الصحيح³. من ثم يشترط في التصرف حتى يعد سبب صحيحا، أن يكون عملا قانونيا من طبيعته نقل الملكية أو الحق العيني، وبناء على ذلك يعد سبب صحيحا.

***عقد البيع:** هو الأكثر شيوعا، فعقد البيع الصادر من غير المالك على عتباره أنه هو (أي بيع ملك الغير) يعتبر سبب صحيحا، إذ أن البيع عقد ناقل للملكية، فمشتري من غير المالك إذ كان حسن النية يملك العقار بالتقادم المكسب القصير إذا دامت حيازته 10 .

***عقد المقايضة:** فإذا قايض شخص خر منزلا بأرض، و كان لا يملك المنزل الذي قايض به و كان يعتقد خلاف ذلك، فنه يملك بالتقادم القصير بمقتضى عقد المقايضة سببا صحيحا.

¹ - عدلي أمير خالد، المرجع 339.

² - حمودي عبد العزيز، المرجع السابق 2780.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، 1086.

***عقد الهبة:** فهو تصرف ناقل للملكية، و بالتالي يصلح لأن يكون سبب صحيحا، فلو وهب شذ كان لا يملك هذا العقار، و لكن الموهوب له في هذه الحالة يتوافر عنده السبب الصحيح، وهو عقد الهبة مع حسن النية، فيستطيع أن يتم العقار الموهوب **القصير**¹.

2- أن يكون **السند الصحيح تصرف قانونيا صادر من غير المالك أو صاحب الحق العيني**

يشترط أن يكون من غير المالك الأصلي، لأنه إذا كان التصرف صادر المتصرف إليه يكسب الملكية مباشرة بعد التصرف، دون الحاجة إلى أعمال الحيازة أو يستوي في ذلك أن يكون المتصرف غير مالك أصلا أو قد زالت ملكية بأثر رجعي كون أ².

3- أن يكون **السند الصحيح تصرفا مشهرا**

به **03/ 828** بقولها: "و السند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم. و يجب إشهار السند"³.
فالعقد غير المشهر لا ينقل الملكية في القانون الجزائري، فهو لا يصلح أن يكون سندا صحيحا، لأن المراد بالسند الصحيح هو السند الذي يؤدي إلى نقل الملكية و الذي كان ينقلها فعلا لو أن ناقل الملكية⁴.

15 **74/75**: "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير من تاريخ يوم إشهارهما في البطاقات العقارية"⁵.
يتضح من أن المشرع الجزائري اشترط القيام بإجراءات الشهر العقاري في العقد الناقل للملكية العقارية و إلا فلا أثر له⁶.
من غير المالك يده على العقار وهو حسن النية و لم يشهر ذلك البيع، فنه لا يستطيع أن يتملك العقار **التقادم المكسب القصير**⁷.

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. (1088 1089).

2- محمد وحيد الدين سوار 299.

3- 58/75 1975/09/26

4- ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة ماجستير، 2008

5- 74/75 12 1975، يتضمن العام و تأسيس

92 1975.

6- فريد 110.

7- عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 97.

: الشروط الخاصة بتقادم الحقوق الميراثية

هو تقادم الحقوق الميراثية، و يتضح من خلال نص

829 الوريث الحائز للحقوق العينية لأحد شركائه في الركة يمكن أ يتملكه بالتقادم المكسب

إذ دامت حيازته لهذا الحق العيني العقاري مدة 33 مادام الوريث صاحب الحق بقي ساكنا خلال هذا لم يطالب بحقه¹.

غير أنه يلاحظ في هذا الشأن أن هناك فرق بين حق الإرث و الأ

لا يمكن أن يتور أن يرد عليه التقادم المكسب. لا يمكن أن يكون المشرع قد قصده بنص المادة **829**.

أن التفسير الصحيح لنص هذه المادة أن حق الإرث يسقط

على لا يجوز سماع لساكت عن حقه بعد مرور 33 بالتالي فالحقوق الميراثية تسقط بمرور 33².

أما بالنسبة للأموال الموروثة فهي على خلاف حق الإرث باعتبار أنها تقبل الحيازة، و

عن طريق التقادم المكسب.³

: نطاق التقادم المكسب للملكية

يتحدد نطاق التقادم كسبها بالتقادم و الأموال الجائز كسب ملكيتها و

الحقوق العينية عليها بهذا الطريق.

الذي يشمل التقادم المكسب أي مجال عمال هذا النظام.

الجائز كسبها بالتقادم المكسب، والأموال التي يرد عليها التقادم.

: الحقوق الجائز اكتسابها بالتقادم المكسب

صرح المشرع الجزائري بما يجوز حيازته **827** التي جاء فيها: "

عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذ

حيازته له مدة 15⁴."

828: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري

بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فمدة التقادم المكسب تكون 10."

من خلال المادتين يمكن القول بأن التقادم المكسب يشمل كل حق عيني سواء حقا عينيا أصليا أو

عينيا تبعا. فيكتسب : حق الملكية و حق الانتفاع و حق السكن و الاستعمال و حق الارتفاق، فأول

¹ - بنية، المرجع السابق 104 .105.

² - 332.

³ - المرجع نفسه، ص.332.

⁴ - 58/75 1975/09/26 يتضمن القانون المدني

الحقوق العينية التي يمكن تملكها بالتقادم المكسب هو حق الملكية، و على ذلك يكون قابلا للتملك بالتقادم العقار، و يدخل في ذلك الأرض زراعية كانت أو أرضا فضاء، و كل ماتبنته الأرض من ثم زرع، و كل ما يغرس فيها من أشجار و نخيل، و كل ما يقام على الأرض من مباني و منشآت كالمساكن و

-1

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا ، إلا أنه يمكن تعريفه بأنه هو حق عيني في بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات ا لرده إلى صاحبه عند نهاية هذا ما جاء في المادة 844 فيكسب بالتقادم القصير حق إذا رتب شخص على عقار لا يملكه حق انتفاع لمصلحة شخص آخر حسن النية بقي هذا الشخص حائزا 10 قد يكتسب حق بالتقادم الطويل، إلا أنه قليل الوقوع لأنه إذا حصل و أن حاز شخص عقار و هو سيء النية و بقي حائز 15 نه في هذه الحالة لا ي إنما يجوز له كسب الملكية أيضا على أساس التقادم الطويل¹.

-2

هو حق عيني يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره، و يخول صاحب هذا الحق استعمال الشيء لنفسه و لأسرته. أما حق السكن، فهو فرع ن حق الاستعمال، إذ يتحدد نطاق حق يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته، و نص المادة 855² و يتم كسب حق

-3

867 يمكن تعريف على أنه " حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة ."
التي يجوز كسبها بالتقادم هي الظاهرة بما فيها ح . هذا ما جاء به المشرع
02/868

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.1220.
² - 855 58-75 1975/09/26، يتضمن القانون المدني

2- الأملاك الوطنية الخاصة

الأملاك الوطنية هي تلك العقارات التي تمتلكها الدولة أو الأشخاص المعنوية الأخرى ملكية . يكون التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة¹.

2/03 90- 30 أن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن اكتسابها

بالوسائل العادية وفقا للقانون المدني، غير أن جواز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة لا يعني قابليتها كما لا يعني أن لأي أحد حق الأولوية عليها.

ذلك أن عدم وضوح النصوص القانونية ، سواء في القانون المدني أو في قانون الأملاك الوطنية أدى إلى نشوب عدة نزاعات حول إثبات الملكية على أساس التقادم خاصة فيما يتعلق بكسب الأملاك الوطنية².

3- الأملاك الوقفية

جاء تعريف للوقف في قانون الأسرة الجزائري و ذلك في المادة 213 التي جاء فيها : " التملك لأي شخص على وجه التأيد و التصديق"³.

الأملاك الوقفية يحكمها قانون خاص بها تحت إشراف الدولة و هو القانون 91 – 10

03 منه على أن: " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأيد

وجه من وجوه البر و الخير"⁴. فالمال الموقوف يمنع التصرف فيه بشتى أنواع التصرف يمنع اكتسابه بالتقادم⁵.

31 90- 25 : " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها

بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية (...)"⁶.

فمن خلال هذه يتبين عدم جواز تملك المال العقاري الوقفي بالتقادم المكسب مهما طال أمد وضع اليد عليها، و ذلك نية التملك⁷.

¹ - عبد الحميد الشواربي و أسامة عثمان، مرجع ساب. 195.
² - محمودي عبد العزيز، 105.
³ - 11- 84 1984/06/09 31 1984/07/31.
⁴ - 10- 91 1991/04/27 21 1991.
⁵ - ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومه 2004 34.
⁶ - 25- 90 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري،
⁷ - () ، نقل ملكية العقار في القانون الجزائري، مذكرة شهادة ليسانس ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحم ميرة، بجاية، 2002 12.

الملكية العقارية الخاصة هي العقارات التي يملكها الأفراد، ولقد نصت المادة 27 90 – 25 العينية من
: "الأملك العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري /
أجل استعمال الأملك وفق طبيعتها أو رضاها"¹.

58/75

الجزائري لم يمنع صراحة التمسك بالتقادم المكسب على العقارات المشهورة، و هو منطبق مقبول في ظل نظام الشهر الشخصي الذي لا يمنع من التمسك بالتقادم المكسب على ملكيات مشهورة ما دام المالك قد أهمل ملكيته².

غير أنه في 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري نجد أنه يمنع تملك العقارات الممسوحة بالتقادم في ظل نظام الشهر العيني، لأن المالك لديه دفتر عقاري يثبت ملكيته.

5- الحقوق المقيدة في السجل

من أهم مبادئ السجل العيني أو نظام الشهر العيني هو مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم، ف كان التقادم المكسب سببا هاما من أسباب كسب الملكية العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي، فنه نظام الشهر العيني لا يع لأنه ي الثبوتية للشهر، والذي يقضي بأنه من ثبت اسمه في السجل العيني كمالك لعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم أنه مالك لذ³.

بالتالي فلا يمكن لوضاع اليد على عقار خاضع للقيود في ظل نظام السجل العيني أن يتملكه بالتقادم مهما طال مدة حيازته، لتعارض ذلك مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر⁴.

6- الأراضي الفلاحية المستصلحة

يعد الاستصلاح بمفهوم القانون رقم 83-18 حيازة الملكية العقارية الفلاحية⁵.
شأنه جعل أراضي قابلة للفلاحة يمكن أن تنصب هذه المياه والتهيئة
تنقية الأراضي التجهيز، المحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها¹.

¹ 25-90 1984/06/18 يتضمن التوجيه العقاري،

² محمودي عبد العزيز ، 106 .

³ ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006 .33.

⁴ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2 2006 .44.

⁵ 18-83 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج 34

.1983/08/16

11 18-83 ن المستصلح يعد حائز الأرض محل 05
 سنوات المتعلقة بتنفيذ برنامج الاستصلاح، فن تم تنفيذ كية الأرض للمستصلح. و ه ما أكدته
 06 من نفس القانون بقولها : " يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى الملكية لصالح المترشح
 ."
 عليه ن الأراضي المستصلحة لا يمكن اكتسابها بالتقادم لأنها عبارة عن مشروع يقوم به
 05 فإذا خالف ذلك تنزع منه الأرض مه².

: الآثار المترتبة عن التقادم المكسب للملكية

الطويل القصير أو تقادم الحقوق الميراثية شروطه السابقة الذك
 لا يتحقق تمسك به الحائز أو من له مصلحة في ذلك³.
 فالتقادم المكسب لا يرتب أثره بقوة القا بل يجب على الحائز حتى يكسب الملكية أن يتمسك به،
 غير أن الحائز قد يستغني عن حيازة عقال أو حق عيني عقاري التي مارسها خلال مدة زمنية معينة
 أن تمسكه ادم يشكل على حق الغير في الملكية فيقوم بالتنازل عنه ثاره و يظل
 له⁴.
 على هذا سوف التقادم المكسب للملكية، و يكون تقسيمنا لهذا المبحث
 مطلبين بحيث نتطرق أولاً التمسك بالتقادم المكسب للملكية و عنه ()، أما ثانياً
 اكتساب الملكية با () .

: بالتقادم المكسب للملكية و ال ل عنه

على النحو الذي رأيناه سابقاً، ف
 يكسب بالتقادم من تلقاء نفسه لا بد للحائز من أن يتمسك به، وفي المقابل يجوز للحائز
 التقادم و توافر شروطه ألا يتمسك به و أن يتنازل عنه، فيبقى الحق لصاحبه ولا يكسبه الحائز بالتقادم،
 يعني التمسك به والنزول عنه.

¹ - بلعباس سميرة، مجاهدي محمد الطاهر ، دعاوي الحيازة ، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، المعهد
 2005 .35.

² - 11 06 08 18-83 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، 1983/08/13

³ - علي هادي العبيدي، المرجع السابق. 178.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.1059.

: التمسك بالتقادم المكسب للملكية

القاعدة العامة في التقادم المكسب أنه لا يجوز أن تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها يتمسك به الحائز أو ذو المصلحة¹.

هذا ما يستخلص من نص المادة 01/ 321 من القانون المدني الجزائري الذي جاء فيها ما يلي: "يجوز للمحكمة أن تقضي تلقائياً بالتقادم بل يجب أن يكون ذلك بناء على طلب المدين من أحد دائنيه، أو أي شخص له مصلحة فيه، ولو لم يتمسك المدين به"².

التمسك بالتقادم المكسب يكون عن طريق دفع يديه الحائز ضد المالك الذي يطالب بحقه عن طريق دعوى .

بحيث أوجب القانون على ذ المصلحة أن يتمسك بالتقادم باعتبار أن اكتساب الحق بالتقادم ليس ن كان التقادم مبنياً على اعتبارات تمت للمصلحة العامة لضمان الأوضاع المستقرة، أنه يتصل مباشرة بمصلحة الحائز الخاص بالتالي فهو دفع مقرر لصاحب المصلحة فقط و هو الذي عليه أن يتمسك به.

و يجب أن يتم التمسك بالتقدم أمام القضاء، فلا يكفي التمسك به محاولات الصلح، و ليس للتمسك خاص فلا يشترط فيه شكل معين، و يصح للحائز يتمسك به صراحة أو³ أنه عبر عن رغبته بوضو في التمسك به، و على ذلك لا يكفي أن يكون تمسك الحائز بالتقادم في مرافعته الشفوية دون أن يضمن ذلك طلباته الختامية .

ع الجزائري حائز العقار من تملك ذلك الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب، بشرط التمسك به صراحة من طرف صاحب المصلحة، ويكون ذلك إما عن طريق رفع دعوى قضائية، وإما عن طريق دفع في دعوى الحيازة، تنتهي بصدور حكم قضائي يقوم مقام سند ملكية الحائز⁴.

:

1/321

ن المحكمة ليس لها أن تقضي باكتساب الملكية بالتقادم من تلقاء نفسها، بل

¹ - 362 .

² - 58-75 24 1975، يتضمن القانون المدني .

³ - محمد وحيد الدين سوار . 308 .

⁴ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 178.

يتمسك به الحائز أو صاحب المصلحة، فالأصل أن الحائز هو الذي يتمسك به ، لكن يجوز لخلفه عاما كان أو خاصا التمسك به.

فالخلف العام هو الذي يخلف الحائز في ذمته المالية كالوارث أو الموصى له، ف التمسك بالتقادم المكسب في خصوص الحق الذي كان بموت مورثه، وتعتبر حيازة هذا الوارث استمرارا لحيازة مورثه.

في حين أن الخلف الخاص هو كل حائز قامت بينه و بين الحائز السابق علاقة قانونية أدت الحيازة، و مثاله علاقة المشتري بالبائع، علاقة الموهوب له بالواهب¹. بحيث يجوز للخلف ال يضم مدة حيازة سلفه مدة حيازته لتكتمل مدة الخمس عشرة سنة المطلوبة لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم.

رث الحائز أن يتمسك بالتقادم، و لمشتري من الحائز كذلك أن يتمسك به. كما يجوز للدائن أن يستعمل حق مدينه الحائز في التمسك بالتقادم المكسب نيابة عنه، عن التمسك بالتقادم، و تبين أن عدم تمسكه به يزيد في ، و ذلك عن طريق الدعوى غير المباشرة.

ثانيا: التمسك بالتقادم المكسب عن طريق الدعوى القضائية أو الدفع

للحائز حق التمسك بالملكية العقارية على أساس التق ونية للحيازة مع استمرارها المدة القانونية للتقادم، و يتجسد حق الحائز في التمسك بالتقدم المكسب بإتباعه لإحدى الوسيلتين:

- رفع دعوى قضائية، و

1- دم المكسب عن طريق رفع دعوى قضائية

تطبيقا لنص المادة 1/03 على ما يلي: "يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته"².

يستنتج الجزائري قد خول لحائز العقار، الذي استكمل شروط الحيازة، و المدة عليها بالمادة 827 السابقة الذكر، حق رفع دعوى استحقاق على المالك الحقيقي أو على الحائز الجديد وجد، فيباشر الحائز إجراءات الدعوى و ذلك من أجل إثبات الملكية العقارية المكتسبة بالتق . يقوم الحائز برفع الدعوى بواسطة عريضة افتتاحية لدعوى في دائرة اختصاصها العقار، و هذا وفقا لما نصت عليه المادة 140¹.

¹ . 435 .

² - 09 - 08 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

تأكد توفر الدعوى على شروطها الشكلية

و الموضوعية، عمل القاضي على تفحص الملف الذي يقدمه الحائز () و الذي يشمل ما يلي:

- مخطط بياني للملكية معد من طرف خبير معتمد، سواء كان خبير عقاري أو مهندس ، وهذا

- شهادة من البلدية تثبت أن العقار لا يدخل ضمن أملاك البلدية.

- شهادة من المحافظة العقارية تثبت ملكية مشهر للعقار².

- شهادة من إدارة أملاك الدولة تثبت الطبيعة القانونية للعقار، إذا ما كان ملك للغير أم أنه يدخل ضمن

أملاك الدولة، باعتبار أن أملاك الدولة غير ملكية خاصة³.

2- التمسك بالتقادم عن طريق الدفع

: "و يجوز التمسك بالتقادم في أية حالة من حالات الدعوى ولو أمام

2/321

المحكمة الاستئنافية"⁴.

و من خلالها يكون للحائز حق التمسك بالتقادم على صورة دفع يدفع به دعوى المرفوعة عليه، فله

إثارة الدفع في الدعوى المرفوعة عليه والذي يهدف إلى تمسكه بالملكية العقارية على أساس التقادم، وهو دفع

موضوعي يجوز إبدائه في أية حالة من حالات الدعوى حتى إقفال باب المرافعة، ويهدف من خلاله إلى

دحض إدعاءات الخصم، ثم إنه يجوز التمسك بالتقادم أمام محكمة أول درجة و أمام المجلس القضائي⁵.

حائز أن يتمسك بالتقادم في بداية الدعوى على مستوى المحكمة المختصة. وله أن يتمسك به بعد

جميع الدفوع الشكلية و الموضوعية، فيؤخره ليمسك به في خر دفع يتقدم به، لم يتمسك الحائز

له أن يتمسك به

ولكن إذا لم يتمسك الحائز بالتقادم أمام المحكمة الابتدائية، ولا أمام المجلس القضائي، فنه لا يمكن له

التمسك به لأول مرة على مستوي المحكمة العليا، لأنها لا تنظر في أوجه جديدة لم يسبق إثارتها، ولأن الدفع

¹ 140 09-08 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع

نفسه.

² شهر التصرفات العقارية في التشريع ، دط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

³ خلفوني عبد المجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، () الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،

2004 .76.

⁴ 58-75 26 1975 يتضمن القانون المدني

⁵ فريد .118.

بالتقادم كما سبق لنا الذكر لا يعتبر من نفسها¹.
ه فلا يجوز للمحكمة العليا أن تبي به من تلقاء

:التنازل عن التقادم المكسب للملكية

ن اكتملت مدة التقادم المكسب، طويلا كان التقادم أو قصيرا إلا أن الحائز قد لا يتمسك به،
ليس له الحق في الحيازة التي يمارسها، وأن تمسكه بالتقادم يشكل اعتداء على حق الغير في الملكية
و بالتالي يقوم الحائز بالتنازل عنه².

قانونيا يتضمن إقرار من الحائز بحق المالك، كما يعتبر
القانونية أنه لا يشترط قبول المتنازل له، أما
بالنسبة للمتنازل فهو يشترط فيه أهليه الترف باعتبار أن النزول عن كسب الحق ليس تصرفا مفقرا الهبة،
هو ترك الحق لصاحبه.
أن التنازل عن التقادم المكسب لا يستوجب شهره أو تسجيله، لأنه لا يعد في حقيقة الأمر تصرفا قانونيا،
هو مجرد ترك الحق لصاحبه.

، و هي التي سنتناولها

فيه

:

: " يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت

1/322

فيه، كما لا يجوز على أن يتم التقادم التي عينها القانون³.
ويستفاد من خلالها عدم جواز التنازل عن التقادم المكسب قبل الحق فيه، إذ يراد بثبوت الحق في
التقادم المكسب إتمام مدته و التمسك به⁴.
فسواء كان التقادم طويلا أو قصيرا، فإنه لا يجوز التنازل عنه قبل ثبوت الحق فيه، فحكم القانون صريح في
بطلانه، إذ يفترض في التبر حسن نية الحائز، أي جهله للمالك الحقيقي، و استناده لسند صحيح،
وبالتالي لا يمكن أن يتنازل له عن التقادم المكسب مقدما وهو يجهله، كما أن الحائز

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص، 1064.

² - ودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص. 111.

³ - 58-75 26 1975 يتضمن القانون المدني

⁴ - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص. 119.

عليه بماله، فلا يمكن تصور نزول المشتري عن حقه في التمسك بالتقادم بعد أن حاز العين النية، سند شرائه للعين.

للتقادم الطويل فيفترض سوء نية الحائز ضد المالك الحقيقي، ومنه لا يعقل تصور نزول الحائز عن التقادم، و اتصاله بالمالك بمجرد الحيازة لإعلاءه بالتنازل عن هذا التقادم¹. هذا سيفقده ثمرة اغتصابه و تعب نه حتى و أمكن تصور مثل هذا النزول فهو باطل بحكم القانون.

ثانياً: التنازل عن التقادم المكسب بعد ثبوت الحق فيه

و ثبت الحق في التمسك بالتقادم كان للحائز الخيار في أن يتمسك بالتقادم أو يتنازل عنه سواء كان ذلك في التقادم القصير أو التقادم الطويل²، فهذا النزول مقرر لشخص الحائز و مخير هو في الأخذ به من عدمه.

2 /322 : " و إنما يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل و

ضمنياً عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه، غير أنّ هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين بهم³. يتضح من خلال هذه المادة أنه يجوز التنازل عن التقادم المكسب بعد ثبوت الحق فيه، باعتبار أنّ هذا التنازل لا يخالف النظام العام و يتعلق بالمصلحة الخاصة للحائز.

تنازل الحائز عن التمسك بالتقادم المكسب بعد ثبوت الحق فيه يمكن أن يكون صريحاً كما يمكن أن يكون ضمناً، و يتجسد التنازل الصريح بإعلان الحائز عن إرادته . يشترط فيه شكلاً معيناً أو عبارات خاصة، فهو إما أن يكون مكتوباً أو شفويّاً، و مثاله اعتراف (المدعى عليه) ، و بعد اكتمال مدة التقادم في أوراق الدعوى بملكية المدعى،

فيكون هذا نزولاً منه عن حقه في التملك بالتقادم⁴.

كما قد يكون التنازل ضمناً وهو الذي ينتج عن ك

حيث يعلن فيه الحائز بشكل لا لبس فيه التخلي عن حقه في التمسك بالتقادم⁵ و مثاله سكوت الذي يدل عن عدم حاجته للتمسك بالتقادم.

وفقاً لما نصت عليه المادة **2/322** ⁶ فإنه يكون للحائز حق التنازل عن التقادم المكسب

ثبوت الحق فيه، وفي المقابل يكون لدا نيه حق الطعن في هذا التنازل إذا تضرروا منه.

¹ - مين، المرجع السابق، ص. 407.

² - د وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص.308.

³ - 58-75 26 1975، يتضمن القانون المدني

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 1066.

⁵ - محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص.411.

⁶ - 2 /322 58-75 26 1975، يتضمن

وذلك عن طريق ما يسمّى وى البولصية التي يقصد منها جعل تصرفات المدين ال بالدائن غير نافذة في مواجهته¹.

تنازل من بين التصرفات نه يشترط

المكسب توفر أهلية الت¹. ي بأهلية الت رف أن يكون الشخص كامل الأهلية في مباشرة التصرفات القانونية، سواء كانت تصرفات من جانب واحد كالوصية و التبرع و التنازل ين كالبيع، وتكون الأهلية كاملة ببلوغ 19 سنة و أن يكون متمتعاً بكامل العقلية و لم يحجر عليه.

: التنازل عن المدة التي انقضت من تقادم لم يكتمل

قد يتنازل الحائز عن التقادم قبل بدء سريانه فيكون نزولاً عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، و من ثم يكون باطلاً، كما قد يتنازل الحائز عن التقادم بعد اكتمال مدته فيكون نزولاً عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه، و من ثم يكون صحيحاً، و هذا كما رأيناه سابقاً.

لكن قد يتنازل الحائز عن التقادم أثناء سريانه، فيكون التقادم في هذه الحالة قد بد و لكنه لن تنته مدته بعد، فيكون التنازل صحيحاً لأنه يعتبر تنازلاً عن مدة قد². فتزول هذه المدة و لا يعتد بها في حساب التقادم، و يبدأ حساب جديد لسريان تقادم جديد يبدأ من وقت النزول عن المدة التي انقضت، و التكييف الصحيح لهذا النوع من التنازل هو قطع للتقادم عن طريق³ التي انقضت من تقادم لم يكتمل، فن ذلك يعد قراراً منه بحق المالك، فيقطع يعتد بالمدة التي انقضت، بحيث تترتب عليه آثار قطع التقادم السابقة الذكر.

: التقادم المكسب للملكية بأثر رجعي

كسب الحائز ملكية العين بالتقادم المكسب الملكية تنتقل إليه
و يقصد بالأثر الرجعي حائز يمتلك العين التي حازها الحيازة
ليس من مدة التقادم، بالتالي يعتبر الحائز مالكا للعقار الذي اكتسبه

¹ - الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، د ط، 2004 .34.

² - .366 367.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع ال .1070.

بالتقادم من وقت وضع يده عليه بنية تملكه¹. وهذا ما تفرضه طبيعة التقادم المكسب و الذي يهدف إلى حماية الأوضاع الظاهرة المستقرة.

للتقادم المكسب ينطبق على التقادم القصير و التقادم الطويل و تقادم الحقوق الميراثية،

القصير يؤدي يم السند الصحيح الذي بيد الحائز، حيث يحتفظ

حينئذ نهائيا لوصفه مشتريا أو موهوبا له كما لو كان السند قد نقل إليه الملكية أو الحق منذ

ويترتب أيضا هذا الأثر في التقادم الطويل و تقادم الحقوق الميراثية حيث يقوم التقادم مقام السند.

ك الحائز بالتقادم يؤد إلى كسب ملكية الشيء وكل ما يعتبر من توابعه، فنه يترتب

النتائج و التي سوف نتطرق إليها في الفروع التالية.

: تملك الحائز للثمار منذ بدء الحيازة

01 /837 : ” يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار مادام حسن النية ”²

لا يترك الثمار استناد للحيازة، إلا إذا قبضه وهو حسن النية، و بالتالي إذا الحائز سيء النية

يكون ملزم برد الثمار. المكسب يجعل الحائز مالكا منذ بدء الحيازة

حتى و لو كان سيئ النية، أصبح مالكا للعقار منذ بدئ سريان

أن يستحق تملك الثمار منذ بدئ الحيازة أيضا³.

: بيان الحقوق العينية التي رها المالك الأصلي

إذا رتب المالك الأصلي خلال مدة التقادم المكسب حقا عينيا على العين التي وضع الحائز يده عليها،

ن هذا الحق متى مدة التقادم المكسب لا يسري في حق الحائز إذا تمسك به⁴.

نه لا يعتد بالحقوق العينية التي أنشأها المالك الأصـ أثناء سريان المدة، وهذا راجع لاعتبار

الحائز مالكا للعين من وقت بدئ سريان التقادم.

اكتسبه الحائز بالـ محملا بحقوق عينية سابقة على بدئ سريان التقادم، فإنها

تسري في حقه حتى بعد أن يترك¹.

¹ نفسه 1073.

² 58-75 26، يتضمن القانون المدني 1975.

³ محمودي فريدة زواوي، المرجع السابق، ص.126.

⁴ عدلي أمير خالد، و شهر الملكية العقارية، المرجع السابق، ص.276.

نفاذ الحقوق العينية التي رها الحائز على

عينيا على العين التي حازها، ثم تملك العين با

هذا الحق يصبح نافذا بسبب الأثر الرجعي للتقادم المكسب.

ذلك أنه بمجرد مدة التقادم يعتبر الحائز مالكا للعقار منذ بدئ الحيا

يصبح الحيا وقت ترتيب الحق العيني عليه و تصير هذه الحقوق نافذة و باتة بعد الملكية

. فلولا الأثر الرجعي للتقادم المكسب لأعتبر الحق العيني العقاري الذي رتبه الحائز غير نافذ ولو

1.

¹ - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، المرجع السابق، ص.97.

: اكتساب الملكية العقارية بالتقادم على خلاف المدون في السجل العيني

أنه يترتب عن التمسك بالتقادم المكسب أن يصبح الحائز مالكا للعقار الذي حازه المدة المشروطة للتقادم، غير أنه لا يكون ذلك حجة على الغير إلا من يوم إخضاعه للإشهار العقاري طبقاً **793** الجزائري، و التي تنص على أنه: " قل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا روعيت التي ينص عليها انون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

عليه ف الإشهار العقاري شرط لنفاذ التصرفات المنصبة على عقارات في حق الغير وهذا ضمانا الملكية العقارية و زرع الثقة في المعاملات العقارية¹.

تختلف كيفية شهر الحقوق العقارية المكتسبة بالتقادم باختلاف نظام الشهر المتبع في كل دولة أنه يوجد نظامان للشهر العقاري، هما نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني².

أخذ بنظام الشهر العيني و كذلك استبقى العمل بنظام الشهر الشخصي حين استكمال عملية

من خلال ما سيأتي لاحقاً، سنحاول أن نتناول أنظمة الشهر العقاري، ثم نرى مدى إمكانية تعايش خصوصية نظام الشهر العيني مع نظام التقادم المكسب. ومنه سيكون تقسيم هذا الفصل كالآتي:

: أنواع أنظمة الشهر العقاري و موقف المشرع منها.

: كيفية اكتساب الملكية بالتقادم و مدى الأخذ به في ظل نظام الشهر العيني.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع

² - العتروس بشير الشهر العقاري في

336. مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول متم الوثائق، المحكمة العليا

أنواع أنظمة الشهر العقاري و موقف المشرع الجزائري منها :

في الماضي و قبل وضع أي نظام للشهر العقاري، كانت الحقوق العينية تنتقل بين الأفراد كانت الملكية العقارية عرضة للمنازعات و عدم الاستق
يتحرى عن ملكية البائع، و تجاه ما تقدم ولإيجاد أوضاع مستقرة و تعميم الثقة غالبية الدول نظام الشهر العقاري¹.
فيعرف الشهر العقاري على أنه:" المعينة لتحديد هوية العقار و شهره"²
الشهر يهدف عموما إلى تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.
انطلاقا من هذا سنتطرق في هذا المبحث إلى نظامي الشهر العقاري و كذا موقف المشرع الجزائري منهما،
فتكون دراستنا لهذا المبحث في مطلبين: المطلب الأول نتناول فيه نظام الشهر الشخصي المطلب الثاني نتناول فيه نظام الشهر العيني.

نظام الشهر الشخصي و موقف المشرع الجزائري منه :

تحقيق الشهر العقاري لاستقرار المعاملات و تدعيمه للايمان يتفاوت من حيث نوع الشهر أو النظام المعمول به في شهر التصرفات، فنظام الشهر الشخصي مبني أساسا
و بناء على ما تقدم سنتطرق في هذا المطلب لنظام الشهر الشخصي من تعريف و خصائص و عيوبه و مزاياه
موقف المشرع الجزائري من هذا النظام

نظام الشهر الشخصي :

يعتبر نظام الشهر الشخصي في العالم، و لقد أخذت به فرنسا، و حاولت تجسيده في الجزائر على
³ وهو نظام يقوم على أساس الأشخاص تسميته .

فهو إذن يقوم على أساس تسجيل الأشخاص المالكين و أصحاب الحقوق العينية، فالعقارات وفقا لهذا النظام تعرف بهويتها و لا بموقعها، وإنما تعرف بأسماء مالكيها.

¹ - اسعد دياب، طارق زياد، أبحاث في التحديد و التحرير و السجل

² - محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان و سوريا، دون طبعة، المؤسسة الحديثة للكتاب، 1987 .93.

³ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، مرجع .42.

تعريف نظام الشهر الشخصي :

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري حيث ظهر في العصر الحديث وقد تبنته به التشريع و الذي منه معظم مستعمراتها السابقة. ويمكن معرفة نظام الشهر الشخصي من نفسها التي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في شهر التصرفات العقارية، وذلك أن المقوم الرئيسي لهذا النظام هو شهر التصرفات الواردة على العقارات وفق الأسماء الشخصية للمتصرفين و يعرف نظام الشهر الشخصي بأنه " لك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها، و حسب سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، ويمسك سجل آخر يتعلق بالترتيب الزمني لورود التصرفات"¹.

ثانيا: خصائص نظام الشهر الشخصي

و الأساس الذي يرتكز عليه هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تم عنهم التصرفات العقارية، و ليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني². ومن خلال تعريف نظام الشهر الشخصي، يمكن أن نستخلص التالي:

* نظام الشهر الشخصي أقدم نظام للشهر، و من أغلب الدول في تشريعاتها انتهجت هذا النظام كما هو الحال في فرنسا، بلجيكا، إيطاليا المملكة العربية السعودية و مصر، التي أخذت بنظام الشهر الشخصي بموجب قانون رقم 114 1946 و الذي لا يزال معمولا به إلى يومنا هذا بالرغم من إصدارها لقانون رقم 142 1964، لتطبيق نظام الشهر العيني الذي يتطلب مسح جميع عقارات الدولة إلا أنه أمام الصعوبات المالية و الإدارية، أصدر وزير العدل بتطبيق هذا النظام بالترج و حسب الإمكانيات المتاحة³. أما القانون الفرنسي أخذ بنظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور 04 1955 الذي أدخل الصفة العينية على نظام الشهر في فرنسا⁴.

* ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوت ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام لا تخفي صحتها بل تشهر كما هي، فن كانت باطلة أو قابلة للإبطال، ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر، 2000 .118.

³ - ياسين غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة كرم، سوريا، 1994 .21.

³ - عبد الناصر توفيق المطار، إثبات الملكية بالحيازة و الوصية في محكمة النقض المصرية، (دار الفكر العربي، القاهرة، 1978، 130.

⁴ - Gabriel marty, Pierre Raynaud, Philippe Gestaz les sûretés de la publicité foncière, 2ème édition, Sirey, 1987, p.468.

ذي مصلحة الطعن فيها رغم شهرها رغم بالإبطال أو الفسخ، و بالتالي فن عملية الشهر في هذا النظام لا تطهر عيوب يبقى حق المتصرف إليه مهددا بدعاو و الفسخ و الصورية على الرغم من شهر التصرف الصادر إليه، و هذا ما يجعل عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي مجرد وسيلة للإشهار و العلانية و ليست سببا لنشوء الحقوق العينية و انتقالها¹.

بالتالي لا يفيد بكل ما وقع على العقار من تصرفات، فقد يتصرف شخص في عقار غير مملوك له فيسجل اسم المشتري، و يتصرف لاسمين مختلفين، و على هذا الأساس فن من يهمله الأمر لا يمكنه معرفة ما وقع على العقار من

: تقدير نظام الشهر الشخصي

نظام الشهر الشخصي يتميز بسهولة إجراءاته القانونية و انخفاض تكاليفه المادية، و هذا ما جعل الكثير من الدول تختاره كنظام للشهر في تشريعاتها و بالرغم من هذه الميزة فهذا لا يمنع من وجود الكثير من العيوب، ذلك أن عدم تحديد معالم العقارات بصورة دقيقة نافية للجها و ذلك على أساس وثائق المسح العام للأراضي، يؤدي لا محال تحديد المساحات بصورة تقريبية فلا يتفق ذلك مع المساحات و الدقيقية. انطلاقا من ذلك يتبين لنا أن لهذا النظام عيوباً أكثر بكثير من مزاياه الذي يجعلنا نبدأ بانتقاده و عيوبه رق بعد ذلك لمزاياه.

1- عيوب نظام الشهر الشخصي

تتمثل عيوبه في النقاط التالية:

- عدم تحقيق هذا النظام للهدف الذي أنشأ من أجله الشهر العقاري:

و لكننا نجده نظام عاجز عن تحقيق استقرار الملكية العقارية و هذا على الرغم من أن هذا النظام وجد لتحقيق هذا الهدف فنجده مجرد وسيلة لإعلام الغير فقط و التسجيل لا يغير شيئاً في ذلك.

- حجيته حجية نسبية: فالتصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادة عن صحتها بل تشهر كما هي، ف صحيحة بقيت على حالتها و كانت معيبة بسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت كذلك، فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقداً صحيحاً و لا يصح عقداً باطلاً².

- صعوبة معرفة مالك العقار الحقيقي: ذلك يتوقف على معرفة اسم المتصرف إليه، و زمانه و هذا ما يتطلب الدقة و التحري عن الأسماء لاسيما إذا كانت متشابهة أو مشتركة³ معين

¹ - أسعد دباب و القاضي طارق زيادة، أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، 1994. 22.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع و المقايضة) 2000. 436.

³ - عبد الحميد الشواربي، الشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء، مصر، منشأة المعارف بالإسكندرية 1999. 4.

الأسماء مما يتطلب البحث الطويل لمعرفة كل الأسماء، مما ينقص من مصداقية النتيجة المتحصل عليها حول وضعية

- **خطر ضياع الملكية بالتقادم:** نظام الشهر الشخصي ليس له قوة ثبوتية فهذا لا يؤمن من ظهور خطر ادعاء

شخص آخر من الغير حول امتلاكه للعقار بالتقادم، ذلك لأن هذا النظام لا يحضر اكتساب الملكية عن طريق التقادم.

- **تعارض سندات الملكية للعقار الواحد:** وهذا راجع لصعوبة معرفة المالك الحقيقي كما سبق ذكره، و بالتالي

تستبعد الثقة بين الناس، ذلك لأن المكلف بالشهر لا يتحرى من صحة التصرفات الواردة على ذلك العقار، أين تكون محل

- **نظام الشهر الشخصي لا يتفق وروح العصر الحديث:** حيث سرعة المعاملات العقارية و ما تتطلبه من سهولة في

تيسير في الإجراءات القانونية¹.

2- مزايا الشهر الشخصي

بالرغم من كل هذه الانتقادات، إلا أنه لم يخلو من بعض المزايا:

- نه قد سد فراغا تشريعيا في المجال العقاري بالرغم من العيوب التي يتصف بها.

- نظام الشهر الشخصي نظام بسيط في إجراءاته فلا يتطلب عملية مسح عقاري و بالتالي لا يتطلب نفقات باهظة ترهق

كاهل الخزينة العمومية للدولة.

- بالرغم من أنه لا يمنح التصرفات العقارية المشهورة الحجية المطلقة إلا أن شهر هذه الأخيرة يعد بمثابة قرينة قانونية

على ملكية العقار، غير أن هذه القرينة تبقى بسيطة و يجوز إثبات عكسها، كما أن افتراض بطلان التصرفات أو فسخها

الوجود عيب في التصرف القانوني، إلا أنه لا يمكن تعميم مثل هذا الاحتمال على جميع التصرفات

المشهورة².

- جواز الطعن في التصرفات المشهورة طبقا لهذا النظام في حقيقته وسيلة ايجابية أكثر مما هي سلبية و ذلك لحماية

المالك الحقيقي.

- نظام الشهر الشخصي وسيلة هامة في إعلام الغير بالتصرفات و الحقوق التي قد تترتب على عقار معين³.

¹ - عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية

² - حسن طوابية، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكر ماجستير، كلية

³ - السنهوري، الوسيط في ش العقود التي ترد على الملكية البيع و المقايضة، دار إحياء

.09

2002.2001 .12

الشهر الشخصي

:

لتوسيع نطاق تطبيق

القوانين الفرنسية لتشمل الجزائر و ذلك تأكيد للاحتلال، فصدر في هذا الشأن قانون سنة 1834 الذي مفاده امتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى بين هذه القوانين: 23 1855 المتعلق بالإشهار العقاري، و الذي مفاده إلزامية شهر جميع التصرفات و العقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديونا على الغير¹.

هكذا فن أول قانون يحكم التصرفات العقارية في الجزائر هو القانون المدني الفرنسي بما تضمنه من

هذا الشأن².

حكام المنظمة لعملية شهر التصرفات العقارية في القانون المدني الفرنسي كانت تتسم بطابع نظام الشهر

³.

1959 1190/59 1959/10/21 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر

و يلاحظ بأن المرسوم 1190/59 واعد و الإجراءات التي نظمها المرسوم 22/55

1955/01/04 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا⁴، و الذي كان يحتوي على مبادئ نظام الشهر

1190/59 مهلة تطبيقه 1961/03/01 حيث يمكن الرجوع إليها و

عليها لنقل الملكية و لو كانت غير مشه⁵.

لكن نتيجة للعيوب العديدة لنظام الشهر الشخصي من جهة، و عدم شمولية تطبيق المرسوم 1190/59

المعاملات العقارية حيث كان جزء منها يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، هذا ما أدى بالمستعمر الفرنسي لإلغاء نظام

شهر الشخصي الذي جسده المرسوم 1190/59 أريخ 1959/01/03 الرامي لتأسيس و معاينة حقوق

الملكية و الحقوق العينية الأخرى و لتحديد الأملاك حسب طريقة هندسية لإقامة مخطط صحيح⁶ هدف التطبيق السليم

لهذا القانون 185/61 1961/02/22 المتضمن الإدارة العمومية

المكلفة باحترام و تطبيق هذا القانون، حيث تم منع تسجيل العقود الفرعية الواردة على الملكية العقارية و كذا إلزام الموثقين

¹ " التوثيق و الإشهار " الوطنية للموثقين، 05 1998 30-31.

² المرجع نفسه، 31.

³ -G-marty et P.Raymond, " les suretés – et publicité foncière ", tome III volume 01 Sirey, 1971, P50.

⁴-Salage –Gerest " les suretés et la publicité foncière " Presse universitaire de Grenoble, 1994, P167.

⁵ ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2000 .64.

⁶ - رويصاص مسعود، نظام التسجيل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة 2008 .27.

والقائمين بالتنفيذ، والسلطات الإدارية بإشهار كل العقود و القرارات القضائية و الإدارية المحررة من طرفهم أو اعدتهم¹.

فصوص القانون الصادر بتاريخ 1959/01/03 تضمنت أحكام نظام الشهر العيني، فلقد شرع في تطبيق عملية سبيل التجربة في منطقة ملاكوف (بوقادير حاليا) ².

الحكومة الجزائرية تنظيم المجتمع بقوانين 1962

وطنية، ولكن نظر - وباعتبارها دولة حديثة الاستقلال- 157/62

عارض مع السيادة 1962/12/31 يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية،

الوطنية وذلك إلى غاية سن قوانين جزائرية³.

1190/598

هكذا استتب

المتضمن التغيير الجذري نظام الشهر العقاري في الجزائر و بقي نظام الشهر الشخصي مطبقا في الجزائر⁴.

ولكن نظرا للوضعية السائدة ، المشرع الجزائري لم يكتفي باستبعاد القوانين الفرنسية التي تتعارض

السيادة الوطنية، بل رأ ضرورة إصدار قوانين وطنية تتكفل بالأوضاع السائدة و المتعلقة بالمعاملات العقارية من كل نواحيها سواء إثباتها أو المحافظة عليها وهذا عن طريق إرساء نظام إشهار عقاري فعال⁵.

وانطلاقا من ذلك، أصدر قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 1971/11/08⁶

32 /73 1973/01/05 الملكية القارية الخاصة⁷

58/75 1975/09/26⁸ 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

1975/11/12 و كذا المرسومان التنفيذيان له 62/76 63/76 .

ن نظام الشهر العقاري في الجزائر قد مر بمراحل مختلفة منها الأعراف المحلية و

أحكام الشريعة الإسلامية" الكتابة و الإشهار" ومرت أيضا بنظام الشهر الشخصي أثناء الفترة

تعمارية الفرنسية، ثم الإبقاء على نظام الشهر الشخص غاية صدور الأم 74/75

¹ .32.

² نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري .65 .

³ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان ت الجامعية، الجزائر 1988 .124

⁴ عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري رسالة ماجستير في الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1982 .17 .

⁵ محمد بغدادى، محاضرة بعنوان المنازعات العقارية المتعلقة بأملك الدولة و أملاك الخواص، الندوة الوطنية لل عقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، 1995، .97.

⁶ 73/71 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، .97 1971/11/08.

⁷ 32/73 1973/01/05 المتضمن إثبات الملكية العقارية الخاصة، الجريدة الرسمية 15

1973/02/20

58/75 1975/09/26

المرسومان التنفيذيان له 62/76 63/76 أين تب المشرع ازدواجية نظام الشهر "نظام الشهر العيني إلى جانب نظام الشهر الشخصي".

الحكمة من تبني هذه الازدواجية هو انتظار تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني قواعد تهدف إلى تنظيم الشهر العقاري وتسيره إلى حين استكمال عمليات المسح مع عدم شمول كل الأراضي لعملية المسح¹. وتتمثل هذه القواعد في تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي إلى غاية تعميم عملية المسح العام للأراضي على

و قد تأكد هذا في نص المادة 27 و 74/75 و المادتين 113 114 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس

2

ثري قد تبني نظام الشهر الشخصي والذي ورثه من الفرنسي وما زال يطبق أحكامه ذلك في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العام للأراضي، و بمفهوم المخالفة فالمناطق التي شملتها عملية المسح في تطبيق عليها نظام الشهر العيني هذا ما سنتناوله بالتفصيل في المطلب

: شهر العيني و موقف المشرع الجزائري منه

ظهر نظام الشهر العيني أو السجل العيني³ للانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي من العيوب، ولقد ظهر هذا النظام لأول مرة في أستراليا و عرف robert-frens ، ويركز هذا النظام في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها، أي العقار محل التصرف و تعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه، و يسم هذا السجل في التشريع الجزائري "مجموعة البطاقات العقارية"⁴ و من ه تطرق في هذا المطلب إلى الشهر العيني ع الجزائري منه و الذي سيكون في فرعين، حيث سنتناول في الفرع الأول تعري الشهر العيني، وكذا مبادئه، وتقديره أعماله المادية المتمثلة في عملية إيداع وثائق المسح لد عقارية، و في الفرع ا هذا النظام .

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2004 .118.

² - نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية، مرجع سابق، .158.

³ - شنافه، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، .23.

⁴ - 2003 4 .37.

نظام الشهر العيني :

يعتبر نظام الشهر العيني النظام الثاني من أنظمة الشهر العقاري التي عرفتها الدول إذ أنه يعتبر حديثا نوعا ما بالنسبة لسابقه، وضع السيد ريتشارد توراند¹ وقواعد هذا النظام في أستراليا في بداية النصف الثاني 1858¹.

ولقد كانت طريقة الشهر عند تورانوس عند نشأته شبيهة إلى حد بعيد للطريقة المعمول بها حاليا.

تعريف نظام الشهر العيني :

يمكن تعريف نظام الشهر العيني بالاعتماد على "عيني" " " ومفادها أن هذا النظام يرتكز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التصرف، ويكون ذلك في سجل العيني أو يخصص لكل عقار صف السجل تعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني تقيد فيها أصحاب هذه الحقوق والقيود والتدابير التي تطرأ عليها². مع تحديد موقع العقار، حدوده، مساحته ورقمه وسمي العقار المعني بالشهر بالوحدة العقارية.

فنظام الشهر العيني نظام محكم من حيث الحجية، فالتصرفات لا يتم شهرها إلا بعد التحري عن صحتها تحريا با ويعبر عن هذا بمبدأ الشرعية، فيحدد بذلك موقع العقار وحدوده ومساحته، وأسماء من وقع منهم التصرف، وأهليتهم ثم عن التصرف نفسه، هل صدر وهل هو صحيح فيشهر معيب فيمتنع شهره³. ويتولى عملية شهر التصرفات العقارية موظف إداري يسمى المحافظ العقاري كما هو الحال في الجزائر وكذا

إلا أنه في بعض الدول التي تأخذ به كأستراليا وألمانيا و سوريا فهي توكل شهر التصرفات إلى⁴ ن هذا الإجراء يعتبر قانوني أكثر مما هو تقني.

ثانيا: مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خمسة مبادئ أساسية و المتمثلة في مبدأ التخصيص، مبدأ القوة الثبوتية مبدأ الشرعي مبدأ القيد المطلق و مبدأ خطر التملك بالتقادم المكسب.

¹ - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2008، 16.

² - عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات شهر العقاري، الإسكندرية، مرجع 09.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع والمقاي) 437.

⁴ -Philippe Simler et Philippe de Lebecque : droit civil, les suretés, la publication foncière, 2eme édition, dallelz .P :580.

1- **■ :** هو أ يخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري تقيد فيها كل التصرفات العقار كما يحدد وصفه من الناحية المادية عليه فن هذا المبدأ هو تشخيص ذاتي لهذا العقار دون أدنى اعتبار لشخص المتصرف فيه¹.

وبذلك تعتبر البطاقة العقارية بمثابة عقد ميلا من الناحية القانونية، أما السجل العقاري فيعتبر بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات الممسوحة². للتعرف على الحالة القانونية و المادية للعقار يكفي الاطلاع على البطاقة العقارية المخصصة له، و مجموعة هذه البطاقات تكوّن ما يعرف بالسجل العيني و الذي استمد نظام الشهر العيني تسميته³.

2- **مبدأ القوة الثبوتية المطلقة:** أو ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني⁴ التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني موضوع الشهر، و يصبح الحق المقيد ثابتا بالنسبة للكافة، فلا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير مما يطمئن المتعاملين و يشجع الائتمان⁵.

ن هذا المبدأ يمثل الفكرة الأساسية الفاصلة بين نظام الشهر العيني و نظام الشهر الشخصي⁶.

3- **مبدأ الشرعية:** يطلق عليه كذلك تسمية مبدأ⁷ المراجعة الدقيقة السابقة لعملية الشهر، فلا يشهر أي حق عيني إلا بعد تنقيته من كل شائبة و ذلك بمطابقته للحقيقة لأن هذا الحق العيني يتحصن بمجرد قيده في السجل، و هذه نتيجة حتمية لمبدأ قوة الثبوت المطلق.

و يتطلب تحقق مبدأ الشرعية أن يتحقق المحافظ العقاري من صحة التصرفات المراد قيدها أو شهرها، فليس له أن يقوم بالشهر إلا قبل أن يتأكد من أنّ التصرفات الواردة على العقار محل الشهر صحيحة.

و لذلك يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من توافر أركان التصرف القانوني⁸ ته فيتحقق مثلا من مدى توافر الأهلية لدى المتصرفين و خلو إرادتهم من العيوب، كما يتثبت من سندات ملكيتهم⁹.

ومنه يستنتج أنه يصعب عمليا شهر التصرفات الباطلة أو القابلة للإبطال في ظل هذا النظام

المهدور يرفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري للمطالبة بالتعويض عن الأضرار

الناجمة عن هذا الإهدار، على أن تحل الدولة محله في دفع مبلغ هذا التعويض¹⁰.

1- محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، دون طبعة، معهد البحوث و الدراسات العربية، مطبعة الجيلوي، 1973 . 10.

2- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديون الوطني للأشغال التربوية، الجزائرية، 2003 . 22.

3- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دون طبعة قصر الكتاب، البليلة، الجزائر، 2001 . 22.

4- محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، 1994 . 90.

5- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، 2004 . 46.

6- 31.

7- 10.

8- 72 63/76 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري 30 .

1976/07/13

9- 31.

10- يمكن للدولة الرجوع على المحافظ العقاري لدفع هذا المبلغ اذا ثبت ارتكابه لخطأ جسيم طبقا لأحكام المادة 23 2 74/75

1975/11/12

74/75

و هذا طبقا للمادة 23

على انه:" لة عن الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري

أثناء ممارسة مهامه".

4- مبدأ القيد المطلق: تصرف أو واقعة متعلقة بالملكية العقارية لا وجود لها بالنسبة للمتعاقدين و لا في

مواجهة الغير إلا نتيجة للقيد في السجل العيني.

بمعنى أن الشهر أو القيد هو مصدر الحقوق العينية فهو الذي ينشئها أو يعدّها أو ينقلها أو يزيلها إذ لا يمكن الاحتجاج بها سواء بين أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها ف¹.

مبدأ القيد المطلق له صلة بمبدأ القوة الثبوتية، فإذا كان نظام الشهر العيني بهذا المبدأ الأخير يو

لدى المتعاملين، فهذه الثقة لا يمكن أن تتولد لديهم إلا بوجود مبدأ القيد المطلق الذي يعتبر مصدر لهذه القوة الثبوتية.

5- دأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم: التقادم سبب من أسباب اكتساب الملكية في ظل نظام الشهر

نه مستبعد في ظل نظام الشهر العيني²، ذلك معظم التشريعات العالمية التي تأخذ بنظام الشهر العيني، تعتبر

العقارات التي شملتها عملية مسح الأراضي غير قا

يحدد الوضع المادي و القانوني لصاحب العقار، و بناء على وثائق المسح يتم تأسيس السجل العقاري³.

: تقدير الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بتحقيقه للأهداف التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري من استقرار للملكية و دعم للائتمان، باعتداده على المبادئ التي ذكرناه سابقا و رغم كثير من مزاياه إلا أنه لم يخلو من العيوب.

لذلك سنتطرق لمزاياه أولا، ثم للعيوب التي يمكن أن تنسب له.

1 - مزايا الشهر العيني تتمثل مزاياه في:

-حماية المتعاملين: إن كل ما يشهر و يتقيد في السجل يعتبر عنوانا للحقيقة بالنسبة للغير⁴.

و بما أن الشهر يظهر التصرف من العيوب التي قد تشوبه فلا يجوز الطعن فيه بالبطلان و لو كان هذا التصرف صادر من غير المالك ، و نظرا لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة⁵ هذا الحق المشهر فنه يصبح مطمئن من

من منازعة الغير لأنه تعامل مع المالك.

- **عرفة الحالة القانونية للعقار:** نظام الشهر العيني يقوم على أساس الوحدة العقارية () في هذه البطاقة العقارية المخصصة له، فتسجل كل التصرفات الواردة على العقار في هذه البطاقة دون استثناء و نتيجة لذلك فنه من أراد ية القانونية للعقار ما عليه سوى الرجوع إلى السجل العقاري و البطاقة المخصصة لهذا العقار.
- : فلا يعتد بالتقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني و هذا ما يعزز الثقة و ضياع ملكيته للعقار بالتقادم والسبب في عدم الأخذ بالتقادم لأنه يتعارض مع مبادئ نظام الشهر العيني في كل من مبدأ القيد المطلق و مبدأ القوة الثبوتية المطلقة.
- **عدم تعارض سندات الملكية:** يقضي مبدأ التخصيص السابق ذكره، بأن يخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري، و هذا ما يضمن عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد هو البطاقة العقارية فتكون هذه السندات مطابقة للبيانات المدونة في هذه البطاقة¹ لشهادات أو الصور المأخوذة من هذه البطاقة لا بد و أن تكون متطابقة².
- **تحديد الوعاء الضريبي:** فالعقار المدون في السجل العقاري يستدعي تحديد دقيق و سليم، و هذا ما يسهل و يساعد على تحديد الوعاء الضريبي مما يمكن فرض الرسوم العقارية بطريقة سليمة و عادلة في المست³.
- إن كل هذه المزاي تحقق استقرار الملكية العقارية و تفرز الثقة في صحة الحقوق المشهورة و سلامتها، مما يسهل الرهنية، الذي يترتب عنه تنشيط الائتمان العقاري و بالتالي استثمار أكثر لأموال العقارية مما يزيد

¹ - إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، معهد الدراسات و البحوث العربية، دار الفكر العربي، مصر، 1978، 54.

² - رمضان جمال كامل، شرح قانون السجل العيني، ط1، بيروت، دار 2001، 47.

³ - معوض عبد التواب، السجل العيني علما و عملا، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر 1978، 35.

⁴ - ادوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد-التحرير- السجل العقاري، الطبعة الثانية، المطبعة الثانية، مطبعة التنبي لبنان، 1996، 14.

2- عيوب نظام الشهر العيني

على الرغم من المزايا المتعددة لهذا النظام ، إلا أن هناك بعض الفقهاء من انتقدوا نظام الشهر العيني و إمكانية تطبيقه لعدة أسباب منها:

- ¹ : فأساس و قوام نظام الشهر العيني أو السجل العقاري هو عملية المسح الشامل للأراضي و الذي بدوره يتطلب أموال ضخمة و أعوان مختصون في الميدان، و كذلك تحديد موقع كل مساحته، حدوده ، تحديد هوية مالكة ، و هذا يتطلب وقتا طويلا و إمكانيات ضخمة² .

- **نظام الشهر العيني يؤدي إلى التضحية بالمالك الحقيقي:** إن انتقال الحقوق العينية عن طريق الشهر وحده يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب المالك الحقيقي و يحدث ذلك إذا ما تمكن شخص من شهر حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك له، و لا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك³ و هذه ما تحدث، لأنه يتناقض مع مبدأ الشرعية الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني لأن مبدأ الشرعية يقضي بأن يحقق المكلف بالشهر في سند ملكية المتصرف للحق مد الشهر، و إن وقع هذا الخطأ ، فن معظم الدول أقرت بتعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الكيفية⁴ .

- **تجزئة الملكية:** فهذا النظام يؤدي إلى تفتيت الملكية العقارية⁵، حيث يخصص لكل وحدة عقارية صحيفة أو عدة صحائف عقارية و هذا أمر صعب التحقيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية العقارية إلى أجزاء كثيرة مما يترتب عليه عجز نظام السجل العيني على تلبية متطلبات تخصيص صحيفة لكل وحدة عقارية⁶، و مثال ذلك حالة القسمة أو الميراث حيث يصبح كل شخص يملك جزء صغير جدا من العقار.

تلك هي الانتقادات التي وجهت إلى نظام الشهر العيني و التي لا يمكن أن تؤثر على المزايا العديدة بهذا النظام أو أن تقلل من أهميته، و الدليل على ذلك أن الغالبية العظمى لبلدان العالم أخذت بنظام الشهر العيني، إما لأو طريق إجلاله محل نظام الشهر الشخصي⁷ .

بعد أن تعرفنا على نظام الشهر العيني من تعريف و مبادئ و تقييم بقي لنا أن نتعرف على ماذا يعتمد نظام الشهر العيني كأساس له، و الذي يتمثل في الأساس المادي في عملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية و هذا ما سنتناوله.

¹ 48.

² عبد الحميد الشواربي، مرجع . 6-5

³ عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني و مشكلات عملية واجهت تطبيقه ، مصر، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية 2006 15.

⁴ G-Marty et P-Raymond, « les sutés-et publicité foncières », op.cit, P.50.

⁵ -Ibid, P.50.

⁶ 132

⁷ 6-5

الأعمال المادية و القانونية لنظام الشهر العيني

من أجل ترسيخ نظام عقاري للبلاد قائم على قواعد أكثر وثوقاً قانونية، لذلك سنتناول الركيزة المادية أو الأساس المادي وكذا الأساس القانوني الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني.

1- عمال المادية لنظام الشهر العيني

73/71 المتضمن الثورة الزراعية، على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد و

ذلك لإيجاد وسيلة لتطهير الملكية العقارية بالتعرف على الملكيات العامة و الخاصة و كذا ذوي الحقوق

74/75 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري في مادته الثانية التي

" إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ، و يكون أساساً مادياً للسجل

"، و من هنا يتضح لنا أن الأساس المادي لنظام الشهر العيني يتمثل في عملية مسح الأراضي.

- تعريف عملية مسح الأراضي

* **مدلولها** : المسح هو الإزالة، و يقال مسح الأرض أي قاسها و قسمها.

و يعود أصل كلمة مسح بالفرنسية (CADASTRE) إلى السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك (CAPAITASTRA).

* **مدلولها الاصطلاحي**: هي عملية تقنية الغرض منها تحديد ا أصحاب الحقوق العينية من أجل ضبطها في مجموعة البطاقات العقارية.

- **مميزات المسح العقاري**: يتميز المسح العقاري بوصفه أساساً مادياً للسجل بعدة مميزات من بينها:

* **المسح هو عملية وصفية للعقارات**: حيث يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات بتحديد القوام المادي و طبيعة

* **المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات**: وذلك بتحديد العلاقة التي تربط الشخص بعقار معين ()

فالمسح يتولى تحديد العلاقة التي تربط الملاك الظاهرين و أصحاب الحقوق العينية بالاستناد للسندات و الوثائق المقدمة، كل تغيير في الوضعية القانونية للعقار لابد من إشهاره في السجل العقاري مع مراجعة الوثائق المساحية، و تعديل وثائق القياس¹.

* و ذلك من خلال الوثائق و المخططات التي تعدها مصالح المسح من خلال عملية المسح

العقاري، فتصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية:

- به العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات الخاصة بكل مالك أو مستغل و ترتب حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء¹.

لتجسيد عملية مسح الأراضي لا بد من المرور عبر مجموعة من الإجراءات ابتداء من افتتاح عمليات المسح عن طريق قرار من الوالي، ثم إنشاء لجنة مكلفة بوضع حدود الإقليم البلدي، ثم تباشير عملية المسح عن طريق الصور و الخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية لانجاز م .

* افتتاح عملية المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري لأي بلدية تكون محل إجراءات نشر واسعة تكفل وصولها إلى علم الجمهور، فينشر :

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية بهذا .

- اليومية الوطنية.

ويعلن عن افتتاح عمليات المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح -التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار- و الذي يكون متخذا باقتراح من مدير الفرع المحلي لمسح و كما تبلغ نسخة من هذا القرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح العقاري.

و قبل افتتاح عملية المسح ب 15 يوم، يعلم المواطنون بهذه العملية، بواسطة لصق

البلدية المعنية، والبلديات المجاورة².

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي استدعاء لكل مالك في تلك البلدية المعنية و عملية المسح و

يكون هذا الاستدعاء مؤشر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

* لجنة المسح و التحديد : بمجرد افتتاح عملية المسح على مستوى بلدية ما تنشأ لجنة مكلفة بوضع الحد

للبلدية المعنية، حيث تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم³:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها هو الذي سيرأسها، و الذي يعينه المجلس القضائي التابع له.

- رئيس المجلس الشعبي أو ممثله و الذي يكون هو نائب رئيس اللجنة.

- الح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

30

62 -76

21 19 25

¹

.1976/04/13

62-76

03

²

1976/03/25

62 -76

1992/04/07

134 -92

7

³

.1992/09/08

26

الجريدة الرسمية

- ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية.

- ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية.

- إقليميا أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

و تستكمل هذه اللجنة بالأعضاء التاليين :

(-) بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات و مواقع محمية :

- ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية.

() - بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية :

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة،

- ممثل عن المصالح المحلية للري،

و تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية :

- جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

- بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، و لاسيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على عمليات المعاينة لحق

الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي¹.

تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح

من رئيس اللجنة، و يقوم

-وهو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي- بتحرير محضر مفصل على مدا

قراراتها بأغلبية الأصوات

صوات يرجع صوت الرئيس، و تنفذ

²

* التجسيد الميداني لعملية المسح العقاري

قبل البدء في عملية المسح، لابد من جمع الوثائق اللازمة التي تساعد على تحديد محيط إقليم البلدية، و يتعلق الأمر

بجمع كل البيانات من خرائط و م الحصول عليها من البلدية المعنية أو البلديات المجاورة، و كذا

فضات العقارية المعنية، و ذلك من جل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، و تبدأ عملية التجسيد الميداني للمسح بتحديد

إقليم البلدية أو³، ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها، ثم عملية التحقيق العقاري.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 134-92

² - 2/8 62-76

³ - 5 62-76 نفسه.

- تحديد إقليم البلدية

على مستوى جميع المصالح العمومية المعنية، تأتي خطوة أخرى و تتمثل في معرفة

إقليم البلدية المعنية بعملية المسح، و تستند هذه المعرفة إلى

يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون 09-84 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، و كذا

مخططات الوحدات الإدارية القديمة، مخططات وضع

استرجعت فيما بعد، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم تلك البلدية...

يشرف على العملية التقني المكلف بعملية المسح، بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، و كذا

رؤساء البلديات المجاورة، و بعد ذلك تحرر وثيقة " محضر تعيين الحدود"، و ي ق به مخطط بياني للحدود، و إذا

رامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع

و تقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك و الحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى

الوالي قصد الموافقة، و في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لولايات أخرى أو

إلى وزير الداخلية قصد¹.

حيث تحرر عدة نسخ من محضر تعيين الحدود، فتحتفظ مصلحة المسح بنسختين مع إرسال نسخ لكل الهيئات

المعنية، كالولاية، البلدية المعنية بالمسح كذا البلديات

و بعد القيام بتحديد إقليم البلدية، يتم تقسيمه إلى أقسام لتسهيل عملية المسح، و كل قسم (section) هو جزء من

حيث يحتوي على أجزاء الملكية و قطع الأراضي² و ينتهي هذا التقسيم إلى فواصل طبيعية أو ثابتة

كالطرق، المجاري المائية كالوديان والسدود و القنوا ما لا يجب تقسيم الأماكن المسماة أو الوحدات العقارية المتجانسة

(... ثم يتم ترقيم هذه الأقسام في كل بلدية، و يتم تقسيم هذه الأقسام إلى أجزاء للملكية و التي تحتوي على

¹ 5 62-76
² 15 62-76

- تحديد العقارات

يهدف تحديد العقارات إلى التعرف على حدودها في الميدان، و ذلك بواسطة معالم إما من أخرى و يكون ذلك بحضور كل الأشخاص المعنيين وتتم هذه العملية علانية وحضورية و تنجز طبقا لطريقة تتضمن الإجراءات التالية :

* المجاورين، و يكون حضورهم ضروري في الميدان نظرا للطابع القانوني للإجراء، و يتم استدعائهم بواسطة إشعار شخصي، و عن طريق النشر في الصحف الوطنية لإعلان انطلاق العملية، و لا بد أن يكون الحضور شخصي أو بواسطة ممثل موكل قانوني .

و كذا يشمل تحديد هذه العقارات، الأملاك الوطنية استنادا إلى التوجيهات المقدمة من العمومية المعنية، و طبقا للعقود و المخططات المدفوعة من هذه الهيئات¹ حيث تقدم الدولة، و الولايات و البلدي المؤسسات العمومية جميع التـ يحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها².

و في حالة غياب الملاك المجاورين، و بعد نفاذ ثلاث استدعاءات متتالية مرسلة على 15 يوم، فن التحديد يكون بصورة أحادية دون انتظار حيث تسجل في السجل المساحي للعقارات تحت اسم مجهول يظهر له صاحب إلى أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية.

* التحقق من هوية الملاك و وكلائهم

* على إدلاء الملاك و المعنيين أو وكلائهم و معاينة اتفاق الأطراف، وهنا تبرز حالتين:

: أن كل الحدود مجسدة ميدانيا بعلامات واضحة، و انطلاقا من ذلك يكتفي التقني بتأكيد هذه الحدود و كذا معاينة اتفاق الأطراف حولها.

الحالة الثانية : إن لم توجد حدود ظاهرة، يقوم بمعاينة رضا الملاك حول وضعية هذه الحدود ثم يقوم التقني بتجسيد هذه الحدود بعلامات واضحة، و إن حدث خلاف في الحدود و في غياب الأدلة المثبتة لذلك³ يحال الأطراف إلى لجنة الم التي تسعى للتوفيق بينهم، فن تمت المصالحة تصبح الحدود المؤقتة نهائية، نه تؤكد الحدود

- عملية التحقيق العقاري

عملية التحقيق هي العملية التي تلي المرحلة التحضيرية، و ي خلالها جرد و تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية، و هي تهدف إلى لتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و كذا جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق، و يتم سير التحقيق بالموازاة مع ع ليات تثبيت الد

9	74-75	1975/11/12	يتضمن	تأسيس	، الجريدة الرسمية،
92	.1975/11/18				
6	62-76				
40	25 -90	1990/11/18	يتضمن	التوجيه العقاري	، الجريدة الرسمية
49	.1990/11/18				

يشرف على العملية عونين محققين : رية و الآخر من إدارة أملاك الدولة¹. هذا و إضافة إلى

البلدية عند عملية التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية و كل هؤلاء

الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح هم مكلفون بفحص السندات و الوثائق المقدمة لهم،
و تصريحات الأشخاص المعنيين ما يقدرون وقائع الحيازة المثارة.

و تشمل عملية التحقيق العقاري : التحقق من أصحاب الحقوق و كذا معاينة حق الملكية.

* : و ذلك بتحديد هوية المالك أو المالك المفترض، و تحدد هوية الشخص بذكر اسمه ولقبه
وتاريخ ميلاده، و الوضعية العائلية و المهنية، و العنوان كاملاً.

* إثبات حق الملكية: و يتم إثبات حق الملكية إما بواسطة السند، و في حالة غياب ذلك عن طريق التحري.

- إثبات حق الملكية بواسطة سند: ي كز الإثبات بواسطة سند على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة للتأكد من توافرها على

يزات السند المقبول و ذلك بالتأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة، كأن تكون الوثيقة المقدمة من

الشروط القانونية (عقد رسمي و مشهر)، هنا يقوم المحقق بالاعتماد على محتوى العقد لتحري

الملكية، يبين فيها رقم القسم المساحي الذي يقع فيه العقار ورقم جزء الملكية و هوية المالك و الحقوق و

- في غياب السند

حددت التعليمات رقم 16 24 1998² أنه في حالة غياب السندات فنه تم معاينة حقوق الملكية عن

طريق التحريات.

فهذا التحقيق يهدف إ شغل الملك هو حيازة التي نص عليها القانون المدني، أو هو مجرد شغل غير

شرعي، و بالتالي فهو يهدف إلى تسوية و صافية الملاك الذين يفتقدون لسندات تثبت حقوقهم،

يتمثل في التحقيق من :

* لأشخاص المعنيين و التي لا تنصب على أملاك تابعة للدولة.

* القيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية قصد معرفة فيما كان العقار المعني له مالك سابق قد شهر حقه و

في هذه الحالة يكون قد عارض الحيازة المطالبة لأحكام القانون المدني.

* حة الضرائب من احتمال وجود مالك لم يتم شهر حقوقه على مستوى المحافظة

العقارية.

و نتيجة التحقيق تسلّم للجنة المسح، و إذا لم يوجد أي اعتراض يصبح للحائز و ية قانونية³.

¹ - 3587 1990/07/17، مجمع النصوص القانونية ل 1999 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،

وزارة المالية.

² - التعليمات رقم 16 24 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التحقيق العقاري، الصادرة عن المديرية العامة

الوطنية، ص.22.

³ - المرجع نفسه، ص.23.

و على اثر عمليات التحقيق و تثبيت الحدود، تعد وثائق المسح المتمثلة :

- مخطط المسح الذي يعتبر التمثيل البياني للإقليم البلدي في جميع تفصيلات تجزئته¹.

- سجل خاص بكل مالك فيتم فتح رقم حساب عقاري وقائمة لقطع الأراضي التي ترجع للمالك.

- هو سجل ترتب فيه مجموعات الملكية حسب الترتيب الطبوغرافي².

و الذي يتضمن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي مكون للبلدية الممسوحة.

- لشخص واحد فهو يعد بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك.

- عبارة عن ملخص للوثائق، فهي تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقار .

و بمجرد انتهاء إعداد مسح الأراضي كلية تعد ثلاث نسخ من وثائق المسح وترسل :

- إلى مقر البلدية المعنية، لتكون في متناول الجمهور للمعينة.

- الثانية تودع لدى المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

- إيداع وثائق المسح لدى البلدية

بمجرد الانتهاء من الأعمال الميدانية و التحقيقات العقارية، و كذا إعداد الوثائق المثبتة لهذه العمليات، تودع وثائق

المسح لمدة شهر بمقر البلدية، و ذلك لكي يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها، و تتم عملية الإيداع من طرف مدير

المسح و الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سيسلمه بالمناسبة شهادة إيداع، و يحرر رئيس

المجلس البلدي محضر إيداع، و الذي ينشر في الأماكن المعتادة للصف والنشر في البلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة.

و خلال الإيداع لمدة شهر بمقر البلدية ، يمكن للمعنيين من أصحاب العقارات و الحقوق العينية العقارية ممن

حضروا عمليات المسح و لم يتمكنوا من تقديم ملاحظاتهم، و كذا الملاك الذين تغيروا عن عمليات المسح الذين مست

حقوقهم تقديم اعتراضاتهم و ذلك سواء كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو لرئيس فرقة المسح الذي بدوره يسجل

يبليغ السجل و رسائل الاحتجاجات

المسجلة و محاولة التوفيق بين الأطراف المعنية، و في حالة عدم التوصل إلى حل بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما

هي، و يع 3 أشهر للمالكين للاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية، و بمجرد انقضاء مدة 3 أشهر،

وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات معمول بها باستثناء الأجزاء المتنازعة فيها³ و تصير الحدود المؤقتة نهائية⁴.

¹ 62-76 1/15

² 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، 1/08

³ 62-76 14 13 12

⁴ - التعليلية رقم 16 1998/05/24 علقة بسير عمليات مسح الأراضي و التحقيق العقاري، مرجع سابق ص.55.

- ضبط و حفظ عملي

قد يتم تحويل ملكية عقارية أثناء عمليات مسح الأراضي، بعد أن يكون العقار المعني موضوع تثبيت الحدود التحقيقي لم تأخذ بعين الاعتبار، يمكن أن تفقد وثائق المسح معناها، و بالتالي فن وضعية العقارات غير مستقرة، كون العقارات الممسوحة قد تكون موضوع تغيير إما بفعل وقائع قانونية كالبيع أو الهبة، أو بواقع لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات بإحداث بنايات أو هدم، و لهذا ف

1976 25 63-76

العقاري على إبلاغ مصلحة المسح بكل التحويلات العقارية 82 74

عملية مسح الأراضي، و كذا مصلحة المسح ملزمة بإبلاغ المحافظ العقاري على التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات، و ذلك لإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير اسم المالك، ورقم الحساب، و إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود.

هذا يتعلق بالتغييرات التي الطبيعة القانونية للعقارات، أما إذا تعلق الأمر بالتغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات فهذه تثبت من طرف مصلحة المسح سواء بمناسبة الدورات التي تقوم بها سنويا أو على اثر معلومات من مصالح البلدية المختصة، و تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى " محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية".¹، و تحول هذه المحاضر من مصالح مسح الأراضي إلى المحافظين العقاريين ما بين 25 30 من كل شهر و الذين يقومون بدورهم بتسجيلها في سجل الإيداع، كما يعطيها أرقاما تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار.

2- الأعمال القانونية لنظام الشهر العيني

بعد الانتهاء من الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري و المتمثلة في عملية المسح، من تحديد للعقارات من حقوق الملكيات و تحديد هوية المالكين و إعداد الوثائق المساحية المختلفة، بدأ الإجراءات القانونية، وذلك بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

- إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

عند الانتهاء من عملية مسح الأراضي، تقوم المصلحة الـ كلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق المساحية بالمحافظة العقارية²، و تحرير محضر استلام من طرف المحافظ العقاري، و الذي يكون محل إشهار واسع، حتى يتم تمكينهم من تسلم الوثائق التي تشهد على حقوقهم العقارية الممسوحة و يتم هذا الإيداع م البلدية، ولكل قسم و هذا عندما

¹ - 1/3 1978/03/09 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطالبة البطاقات العقارية و مسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 13 1978/03/28.

² - المحافظة العقارية: هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري، و أحدثت بموجب المادة 20 74-75 تعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، تسليم الدفاتر العقارية.

يتطلب مسح تراب البلدية مدة تفوق السنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري¹، و يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم محرره المحافظ العقاري، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما يحدد فيه أقسام و اسم البلدية و المناطق ال مسحها، و يكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيد

لمدة أربعة أشهر²، و ذلك في البلدية المعنية و الجرائد اليومية و عن طريق لصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية، وهذا المحضر يحدد كل 15 يوم لمدة 4 أشهر، و هذا يهدف من جهة إلى حضور المالكين و أصحاب الحقوق العينية العقارية للمحافظة العقاري، و ذلك لتسليمهم الدفتر العقاري و شهادة الترقيم العقاري المؤقتة، و من جهة أخرى

كما ينبغي على كل مالك أو حائز كي تسلم له الوثائق التي تشهد بحقوقه على العقارات المسوحة أن يودع لدى المحافظة جدولاً وصفياً سلمه له الإدارة، و يحرر الوصفي على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع³ و الذي يحتوي على :

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى كل قسم أو كل الأقسام محل عملية مسح الأراضي مع ذكر موقعها و محتواها

- لك و الحائز الحالي، و تاريخ ميلاده و مهنته و موطنه.

- لامتيازات، و الرهون العقارية، و الحقوق العينية، و القيود المترتبة على كل عقار، و يحرر هذا الجدول من طرف الموثقين إذا كانت الحقوق مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، و يعده محرر الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، و يحرره أيضاً كتاب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام قضائية، و يرفق هذا الجدول عند الاقتضاء بالسندات و العقود التي من شأنها تبيان أصل الملكية و المالك و الحائز الحالي للعقار.

- عملية الترقيم العقاري

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية، و يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح⁴ و تتم عملية الترقيم العقاري حيث يكون الترقيم نهائياً أو مؤقتاً حسب

* الترقيم النهائي

كان السند القانوني لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، ن هذا العقار سيكون

08	63-76	1976/03/25	المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المعدلة و المتممة بموجب المرسوم رقم	1
123-93	63-76	1993/05/19،	الجريدة الرسمية العدد 34 .1993/05/23	
09	63-76	المتعلق بتأسيس السجل العقاري،	نفسه.	2
10	63-76	المتعلق بتأسيس السجل العقاري،	نفسه.	3
11	63-76	نفسه.		4

ترقيم نهائي¹، و يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاريا للملاك المعترف بهم²، و الذي يعد سند الملكية.

في هذا الـ العليا قرار رقم **127920**³، بتاريخ 2002/06/28 :"

هم محل الطعن على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى، و أنّ الدفتر العقاري المستظهر من المدعي لا يقوم مقام سند الملكية، و لكن و من الناحية القانونية، يعتبر الدفتر العقاري بأنه الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة **19** **74-75** مسح الأراضي العام، و المادتين **33 32** **32-73** 1973-01-05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

عدم وجود دليل على الملكية العقارية رغم وجود الدفتر العقاري المستظهر من طرف المدعي، يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون و الذي ينص على خلاف ذلك، مما يعرض قرارهم ."

أما في حالة الشيوخ يعد دفتر واحد تحتفظ به المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الاحتفاظ به⁴.

أن قيود الامتيازات، والرهن و حقوق التخصيص الغير مشطب عليها والتي لم تنقض صلاحيتها، ينقلها العقاري في السجل خلال الترقيم، فلا يمكن النظر في الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم إلا عن طريق القضاء⁵.

*الترقيم المؤقت

يكون الترقيم مؤقتا لمدة أشهر ابتداء من تاريخ ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حيازة قانونية ذات مدة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب⁶. أشهر الخاصة بالترقيم يتحول الترقيم المؤقت نهائي لم يقدم أي اعتراض أو سحب أو

7

يمكن أيضا تمديد مدة الترقيم المؤقت سنتين لم يحز مالكوها الظاهرين على سندات كافية و يصبح هذا الترقيم نهائيا السنتين.

وخلال الترقيم المؤقت لا يمكن منح الدفتر العقاري للمعنيين لأن هذا الأخير يعد بمثابة سند للملكية، والذي لا يسلم إلا للشخص الذي أثبت بأحقية ملكيته.

15 **63-76** على أن النزاع في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري في خلال

أشهر أو سنتين حسب الحالة و انطلاقا من ذلك فعلى الذين يدعون حيازة حقوق على

¹ 13 63-76
² سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2002 . 46-47.
³ مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة العقارية، عدد خاص 2004 171.
⁴ 47 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،
⁵ الماتين 12 16 63-76 نفسه.
⁶ 827 58-75
⁷ 13 63-76

عقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا
موصى عليها¹.

وعلى هذا الأساس لا تقبض اضرار المثارة خرج الأجل القانونية أين يصبح الترقيم هائيا ، فلا يبقى للمعترضين سوى التوجه للجهات القضائية، حيث صدر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا قرار رقم 108200 بتاريخ 1994/03/16 ي : " إشهار الحقوق، الحصول على دفتر العقاري، لا يجوز فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية"².

أما إذا كانت هذه الاعتراضات قد أثرت في الأجل القانونية، فيقوم المحافظ العقاري بإجراء صلح بين الأطراف المتنازعة و يحزر محضر بذلك³.

محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى، يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة، و يبلغه للأطراف المعنية، و للطرف المدعي أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ، لرفع دعوى قضائية تكون محل إشهار، و تبليغها للمحافظ العقاري في نفس المدة، أين يكون المحافظ ملزما بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قوة الشيء المقضي فيه، و إذ لم يتلقى المحافظ العقاري خلال 6 أشهر أي تبليغ للعريضة، يقوم بإتمام ترقيم العقار المعني دون تأخير⁴.

- إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي و إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقارية، يشرع في تأسيس العقارية، و التي تعد من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، حيث أنها تبين الحالة القانونية و المادية للعقار و هذا ما يوفر حماية للمتعاملين في العقار، و تتنوع البطاقات العقارية، بحسب طبيعة العقار

إدراجها في السجل العقاري و كذا بحسب نظام الشهر المتبع، و بالرجوع لنص المادة 20 63-76 البطاقات العقارية تنقسم : بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية و بطاقات الشخصية الممسوحة مؤقتا التي لم تتم فيها عملية المسح،

العقارية، حسب الترتيب ا صاحب الحقوق المشهورة⁵ تسمح بمعرفة الشخص المعني و طبيعته و محتوى العقارات الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية، حيث أن كل بطاقة أبجدية تحتوي على قسمين:

* : مخصص لاحتواء كل البيانات الخاصة بتحديد هوية أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

* : عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر تعيين العقار تعيينا دقيقا.

1-	15	63-76
2-	الفضائية،	1995.
3-	التعليمية رقم 16	24 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الحقيق العقاري، مرجع سابق، ص32.
4-	التعليمية رقم 16	24 1998 مرجع نفسه 32.
5-	44	63-76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري،

و يتم التأشير على البطاقات العقارية بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما التأشير التي تخص الرهون وحقوق الامتياز فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي، وكل تأشير خاص يشمل على ذكر البيانات التالية:

- تاريخ العقود و القرارات القضائية أو الوثائق.

- لتسجيلات التي تم إشهارها.

- القضائية أو الإدارية.

- التقديري أو المعدل.

- مبلغ الدين، و مجموع الملحقات المضمونة.

- **الدفتر العقاري و التأشير عليه**

عملية المسح، يسلم للملاك الذين كرسست حقوقهم بصفة نهائية ما يسمى بالدفتر العقاري، و الذي يحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار و تسجل عليه كل العمليات اللاحقة المنصبة على العقار، بما فيها من حقوق و أعباء، و عليه يعتبر بطاقة تعريف للعقار و حالته المدنية الفعلية مما يسهل التعامل فيه¹، و يؤشر عليه المحافظ العقاري بكيفية لا يمحي، و البياض يشطب عليه بخط و حتى تكون عملية التأشير واضحة فقد ألزم العائلية للأطراف بأحرف كبيرة و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، و يسطر خط بالحبر بعد كل

².

في حالة ضياع الدفتر العقاري أو إتلافه يجوز للم

بعد أن يتحقق المحافظ العقاري من هويته، و يتأكد من مطا

³.

عندما يتصرف مالك العقار بمقتضى الدفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية، يقوم المحافظ العقاري بسحب هذا الدفتر من المالك السابق، و يسلمه للمالك الجديد⁴.

إذا كانت الملكية شائعة يعد المحافظ العقاري دفترا واحد باسم جميع الشركاء يودع لدى المحافظة، ما لم ي

لهؤلاء وكيل من بينهم و ذلك لحيازة ذلك الدفتر، مع الإشارة في البطاقة العقارية إلى من آل إليه⁵.

كل تأشير على البطاقة ينقل إلى الدفتر، و في حالة إنشاء المحافظ دفتر جديد

يشير بهذا الإتلاف في البطاقة العقارية⁶.

المتعلق بتأسيس السجل العقاري،	63-76	47	- ¹
نفسه.	63-76	45	- ²
نفسه.	63-76	53	- ³ المادتين 52
نفسه.	63-76	2/46	- ⁴
نفسه.	63-76	47	- ⁵
نفسه.	63-76	49	- ⁶

المشروع الجزائري تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقة و في الدفتر طبقا لنص المادة 3/33
63/76، فإذا كان التصحيح تلقائيا من المحافظ يبلغ به المعنيين وإنذار حائز الدفتر بضرورة إيداعه
المحافظة، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب المالك فالمحافظ يدعو لتقديم دفتريه للتصحيح، و رفض القيام
بالتصحيح يبلغ المالك برسالة موصى عليه 15 من تاريخ إيداع¹.

: موقف المشروع الجزائري من نظام الشهر العيني

بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في الأمر 74-75 1975/11/12
الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومان التنفيذيان له هما: 62-76
1976/03/25 63/76 1976/03/25، يظهر لنا لأن المشروع أخذ بنظام الشهر العيني
يعتمد على مسح كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني.
و نظرا لما تتطلبه عملية المسح من وسائل مادية و بشرية، فقد نص المشروع في المادة 27 74-75
و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوق ريفية موجودة في
بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة.
إذن فالغاية من صدور 74-75 هو تأسيس نظام لإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العيني،
و لكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، غير أن المسح ومنذ البدء فيه لم يتقدم
كثيرا، وما زالت مساحات شاسعة من الأراضي و لم تحرر عقودها، لذلك كما قلنا نظام السجل العيني يستغرق وقتا
طويلا، و يتطلب نفقات كبيرة، هذا فضلا على أن القانون المدني الجزائري مازال يكرس اكتساب الملكية بالتقادم دون أن
يفرق بين الأراضي الممسوحة وغير

يحدد مهلة لذلك مما يضعف القوة الثبوتية للقيود (24 74-7)².

الذي وضع حيز التطبيق 74/75³

بمقتضى المرسومين 62/76 63/76 بقاء على تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم
تمسحها بعد عملية المسح، و ذلك كمرحلة مؤقتة إلى حين إتمام عملية مسح الأراضي.

¹ - 51 63-76

² - ليلي زروقي، حمدي باشا .48

³ - " التوثيق و الإشهار العقاري " .28

كيفية اكتساب الملكية بالتقادم و مدى الأخذ به في ظل نظام الشهر العيني

التقادم المكسب للملكية سببا من أسباب كسب الملكية و نظمه في الفصل الثاني من

836 827

: طرق اكتساب الملكية و الحقوق العينية الأخرى

المدني الجزائري و ذلك ضمن القسم السادس من الفصل الثاني و الخاص بالحيازة.

يتحكم في تداول تلك الحقوق عامل الاشهار العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، و لكننا نجد أن المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام تتناقض مع طريقة اكتساب الملكية العقارية المنصوص عليها في مواد القانون المدني، وهذا ما أسفر وجود اختلاف موقف الفقه و القضاء الجزائري حول تملك العقار بناء على التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني

و سبق و أن قلنا أيضا أنه بصدور الأمر **74/75** المتعلق بالشهر العقاري فن المشرع الجزائري تبني رسمي الشهر العيني ، و كمرحلة نقتالية عملية مسح الأراضي، بحيث اعتمد المشرع الجزائري على عملية لأراضي كأساس مادي له - لنظام الشهر العيني - و على السجل العيني كأساس قانوني¹ . هذا ما يدفعنا إلى طرح التساؤل عن مصير التقادم المكسب المنصوص عليه في الشهر العقاري الذي تبناه الم .

و على اثر ذلك سنعالج ضمن هذا المبحث كيفية اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في () ومدى تماشي الحق العيني المكتسب مع نظام الشهر العيني في () .

كيفية اكتساب الملكية بالتقادم

كيفية أو اكتساب الملكية بالتقادم على سبيل الحصر، فنجد أربع كيفية لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم، إذ يقوم التقادم المكسب على أساس شهادة الحيازة و عقد الشهرة وفقا للقانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري² و كذا المرسوم التنفيذي رقم 83-352 الذي يسن إجراء إثبات التقادم و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية³، كما يقوم كذلك كأساس لكسب الملكية عن طريق الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام المقرر بموجب الأمر **74/75** كما قد يكون التقادم المكسب كأساس لكسب الملكية عن طريق اللجوء إلى القضاء، و لقد استحدث المشرع الجزائري طريق يمكن من خلاله الملكية بالتقادم، و هو الطريق الأخير الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر **02/07** 2007/02/27

¹ .38 .

² - 25-90 18

³ -مرسوم تنفيذي رقم 83-352 21 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ج ج عدد 21 1983.

2008/05/19 حيث ألغي بموجبه

قبيق العقاري و المرسوم التنفيذي المطبق له 147/08

العمل بعقد الشهرة المكسب للملكية، و حلت محله إجراءات التحقيق العقاري و التي تنتهي بتسليم الطالب سنداً للملكية.
و بالتالي سنعرض هذه المجالات الأربع بالتفصيل وذلك بتقسيمها لأربعة فروع.

شهادة الحيازة عقد الشهرة :

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى دراسة شهادة الحيازة و عقد الشهرة كل واحد على حدى
بمعرفة المراحل التي مر بها أعمال التقادم المكسب في التشريع الجزائري.

: التقادم المكسب كأساس لشهادة الحيازة

تمسها عملية المسح العقاري، و حتى يمكن السير نحو تطهير الملكية
العقارية في بلادنا التي يقصد منها استكمال عملية مسح الأراضي، وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة لكل شخص،
فقد لجأ المشرع الجزائري عن طريق القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري دفع المواطنين الحائزين
حق عيني عقاري تتوفر فيه شروط الحيازة السابقة الذكر الحصول على سند حيازة يتمثل في شهادة
الحي ¹.

و لما كانت شهادة الحيازة من بين السندات المثبتة للملكية العقارية، فقط نظمها المشرع الجزائري في قانون

25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، و قام بتوضيح إطارها
1-39 :
" يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 58-75 26 1975، يمارس في أراضي
الملكية الخاصة التي لن تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل
سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم
فيها إعداد سجل مسح الأراضي"².

823

من خلال ما أشارت إليه المادة 1/39

لحق فرض أنه صاحب الحق حتى يتبين خلاف ذلك، و بالتالي إذا كانت الحيازة تتوفر على جميع شروطها كأن تك
حيازة هادئة و علانية و غير م ن الحائز يتحصل على شهادة الحيازة ف بأنها: سند حيازي يسد
للحائز وفقا لشكليات قانونية، بحيث تخضع للتسجيل والإشهار القانوني.

و للحصول على شهادة الحيازة يجب أن تتوفر شروط حصرتها المادة 1/39 في مايلي:

- الحيازة قانونية، و ذلك بتوفر ركنيها المادي و المعنوي، و أن تكون حيازة هادئة، علنية و غير منطوية.
- أن تكون الأرض محل طلب شهادة الحيازة:
- بحيث يجب أن تكون الأرض التي يريد الشخص ثيقها بسند حيازي ملكية للغير،

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة 109.
² - 25-90 ، يتضمن القانون التوجيه العقاري 1990 ،

للدولة أو الولاية أو البلدية.

- عقودها، أي أنها تسلم للشخص الذي يحوز عقار أو حق عيني عقاري لا يملك أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها.

- أرض تقع في منطقة غير ممسوحة ، لأن إتمام عملية مسح الأراضي يؤدي إلى تشخيص الممتلكات العقارية لأن هذه العملية تك حماية الحقوق العينية المشهورة و ذلك بتسليم شهادة الملكية.

- أن تمارس الحيازة لمدة سنة كاملة
02/02 من المرسوم التنفيذي رقم 254-91 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها¹ حيث تعد شهادة الحيازة سند مثبت للملكية و لا يكتسب بها الحائز ملكية عقار أو حق عيني عقاري إلا إذا اكتملت مدة الحيازة.

1/02 من المرسوم التنفيذي رقم 254-91 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها² ن المقصود بشهادة الحيازة ذلك السند الحيازي الذي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية، وفي حدود سلطاته و اختصاصاته يتضمن شهر الحيازة بناء على طلب التصريح من الحائز، حيث تخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري².

بالتالي فشهادة الحيازة عبارة عن سند حيازي يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر لها عقود، و لم تشملها عملية المسح العام للأراضي، حيث تسلم من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا التي يحددها القانون.

يتمتع المتحصل على شهادة الحيازة حصوله على رخصة بناء.

42 نجد أن شهادة الحيازة هي شهادة اسمية لا يجوز بيعها، فهي تسلم شخصيا لطالبيها³. بصفة فردية لصالح حائز واحد، أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوع .

فيما أنها تسلم للمتحصل عليها دون سواه، فنه بمجرد وفاته يؤدي انقضائها بعد سنة من الوفاة إذا لم يطلب الورثة شهادة حيازة جديدة بأسمائهم. طلب شهادة حيازة جديدة، فنه يتم إلغاؤها بقوة

ونشير هنا أن شهادة الحيازة تشهر وفقا لنظام الشهر الشخصي على أساس أن العقار محل إعداد شهادة حيازة واقع في غير ممسوحة.

¹ 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 254-91 27 يوليو 1991، يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها بموجب 39 25-90 18 1990 تضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، ج ر ج ج 36، بتاريخ 31 1991.

² 1/2 ن المرسوم التنفيذي رقم 254-91 مرجع نفسه.

³ شير، النظام القانوني للملكية العقارية، د ط ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001 . 163.

ثانيا : التقادم المكسب كأساس لعقد الشهرة

نتج عن بطئ عمليات مسح الأراضي أن بقيت عقارات إلى يومنا هذا لم تحرر عقودها، وذلك كون عمليات المسح مكلفة، وكذا عدم توفر رجال متخصصين في مجال عمليات المسح¹، ونظرا لتداول ملكية العقارات من جيل لجيل و غياب السندات المكتوبة هذا ما دفع المشرع يتدخل سنة 1983 352-83

و في ظل غياب مفهوم تشريعي لعقد الشهرة ظهرت عدة محاولات لتعريفه إذ عرفه القاضي حمدي باشا عمر أنه: "رسمي يعد من قبل قانونية و في حدود سلطته و اختصاصه، تتضمن إظهار الملكية على أساس بناء على تصريح طالب العقد"².

و لكننا إذا رجعنا إلى تسمية عقد نجد انه من بين أركانه الرضى، الذي يلتقي فيه الإيجاب و القبول ، وعليه فان التسمية اصح أن تكون محرر الشهرة عن تسمية عقد الشهرة.

كما يمكن تعريف عقد الشهرة على أنه وسيلة تملك في الحال يخضع الإجراءات الفردية عند الإعداد و يتطلب حيازة طويلة المدة 15 سنة كاملة ، و يتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب³.

من خلال هاذين التعريفين يمكننا استخلاص أن عقد الشهرة عبارة عن محرر رسمي يحرره الموثق، كما لا بد أن يكون بناء على تصريح طالبه. كما أن عقد الشهر يتضمن إظهار الملكية على أساس التقادم المكسب، فمن تمكن من إثبات حيازة قانونية و صحيحة على العقار م نه يمكن له الاستفادة من عقد الشهرة يشهر بالمحافظة العقارية و يسجل.

غير أن الموثق في ظل هذا المرسوم 352-83 نجد أن له دور سلبي حيث يكتفي بتلقي تصريح شرفي و شهادة شاهدين مدعم بملف يقدمه المستفيد.

السلطات العمومية، أدى لأك الوطنية بطريقة غير قانونية. هذا ما دفع المشرع سن قانون جديد

02-07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة لحق الملكية العقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، و

أكثر صرامة، للتخفيف من الاستيلا و الطرق الاحتيالية التي تؤدي لكسب الأملاك العقارية دون جه .

02-07 19 352-83 ضمنيا و التي جاء فيها : " يستمر تطبيق

الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم **352-83** إعداد عقد الشهر

الاعتراف بالملكية، على الملفات المودعة لدي الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية

الجزائرية الديمقراطية الشعبية"⁴.

¹ - باشا عمر ، عقد الشهرة ن الجزء الاول ، مجلة الموثق ، العدد الرابع ، 2001 .38.

² - محررات شهر الحيازة، 17.

³ - المجلة القضائية، العدد 2003 63.

⁴ - 02-07 2007/02/27 المتضمن تأسيس لمعاينة حق الملكية العقارية، ج رج ج 15

2007/02/28

352-83 24 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و
تسليم سندات الملكية، و جاء فيها: " 19 02-07 المذكور أعلاه، يلغي المرسوم رقم
352-83 (...) الذي يسن لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية¹ .

و تجدر الإشارة إلى إن عقد الشهرة له قوة إثبات محدودة، إذ يعتبر عقد الشهرة من العقود التصريحية، أي أن إعداده معتمد على تصريحات طالبه، وبما أن هذه التصريحات قد تكون مغلوطة فانه يجوز إذن الطعن فيه ممن له مصلحة في

الأولية لشهر الحقوق العينية بعد لكية عند عملية المسح :

تقوم السياسة العقارية في الجزائر على تجسيد نظام عقاري عيني و الذي يجد أساسه في عملية مسح الأراضي، وكما سبق وان قلنا أن ضعف الوسائل و كذا عدم توفر رجال متخصصين فان النتائج المتحصل عليها ضعيفة و هذا ما استلزم تزويدها-عملية المسح- بالوسائل الضرورية وذلك للإسراع في وتيرة الانجاز² انتهاء البلدية المعنية تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وتتم معاينة إيداع الوثائق بمحضر تسلم وثائق المسح محرر من قبل المحافظ العقاري، و يحاط الجمهور علما عن طريق الإعلان هذا الإيداع و يمنح لكل ذي مصلحة أجل أشهر الوثائق و تقديم الاعتراضات، و يداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين، على .

و يمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على أي حق لصالح الغير 08 يليها من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و من هنا يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات التي شملتها عملية المسح و ذلك بمجرد استلامه لوثائق المسح، و يكون هذا الترقيم مختلفا على حساب نوع السندات التي يظهرها الحائون والملاكين، فيعتبر الترقيم نهائيا حسب المادة 12 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تعلق الأمر بعقارات يجوز ملاكها على سندات رسمية أحكام قضائية مثبتة لحقوق الملكية العقارية أو قانونيا، أي سندات ملكية غير متنازع فيها، و العقار محل الشهر تحديدا دقيقا نافيا للجهالة³ .

بالتالي ففي حالة ما إذا كان السند القانوني ثابتا لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فن هذا الأخير سيكون محل ترقيم نهائي.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 147-08 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر 26 2008/05/25.

² - علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هوم، الجزائر، 2004.

³ - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مرجع سابق، ص.118.

الترقيم النهائي يجعل صاحبه يحصل على دفتر العقاري مباشرة، و الذي يعتبر الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية بعد عملية المسح¹.

الترقيم النهائي، سوف نعالج ضمن هذا الفرع الترقيم الـ الذي يكون في حالتين:

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يعتبر الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية مقبولة قانوناً، الذي يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة هادئة مستمرة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون، و يصبح الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ترقيميا نهائياً عند انقضاء هذه المهلة ما لم يحصل بشأنه أي اعتراض حيث يبدأ سريان المهلة من تاريخ الترقيم، هذا ما نصت عليه المادة 13 63/76 بتأسيس السجل².

ت من وضع اليد المكسب للملكية يكون أولاً من صلاحية المهندس المساح المكلف بهذه الأعمال، حيث يستند تصريحات ذوي الشأن و المجاورين، و يجب أن يثبت من مسألة وضع اليد ومن تاريخ بدئها من هو واضع اليد الحقيقي، كما يجب أن يثبت من صفة الحيازة على أنها هادئة و مستمرة و علنية³. حيث يصبح الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر نهائياً إذا لم تكن هناك اعتراضات، بعدها يتم تسليم الدفتر العقاري للمعني الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بعد المسح، ذلك أن الحائز في إطار عملية المسح لا يتحمل مشقة الإثبات كما يتحملها في الـ طالبة القضائية أقل في طلب إعداد عقد الشهر . عليه فن التحقيق الذي تقوم به لجنة المسح و التقيم المؤقت، يعتبر وسيلة أخرى لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم، و ذلك يدخل ضمن مساعي المشرع الجزائري في تطهير الوضعيات العقارية العالقة.

ثانياً: قيم المؤقت لمدة سنتين

تمتد مدة الترقيم المؤقت إلى سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات كافية⁴، وكذا لا يملكون سندات معترف بها، و لكنهم في الحقيقة حائزون و لا يملكون أدلة تثبت ما يدعون، وهذا ما نصت عليه المادة 14 63/76 بتأسيس السجل جانب الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر نجد الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

¹ - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية، مرجع سابق، ص.119.

² - 1/13 63/76 على أنه: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر، يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

³ - حسين عبد الطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي، الحقوقية، لبنان، 2003، ص.186.

ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة سنتين إلا إذا ظهر المالك الحقيقي بصفة مؤكدة، غير انه و نظرا للصعوبات التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص الواجب شهرها، أصبحت مدة الترقيم المؤقت عمليا تتم لمدة خمس سنوات¹.

: المنازعات المتعلقة بالقيود الأول

15 **63/76** المتعلق بتأسيس السجل العقاري المنازعات في الترقيم المؤقت بنوعيه تكون أمام المحافظ العقاري، و المدة المتعلقة بالقيود المؤقت ربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، حيث يستدعى المعنيين بموجب رسالة موسى عليها من طرف المحافظ العقاري لتحقيق المصالحة بين حقيق الصلح يبلغ لطرف المعني رأيه، أين يبقى هذا الأخير أجل ستة أشهر لرفع إقليميا إذا بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، و أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان أحد الأطراف المخصومة يحكمه القانون العام، كالدولة أو البلدية، و ذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا على ضرورة إشهار الدعوى القضائية في هذه **85**

إلا أن المشرع الجزائري في هذه الحالة وضع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني، و هو ستة أشهر، غير أن المادة **16** جاء فيها أن قرارات المحافظ العقاري التي ترمي إلى إعادة النظر الترقيم النهائي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء دون تحديد للأجل مسقط يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيود في مواجهة الكافة قابلة النظر حتى في القيد الأول من طرف المالك الغائب، الذي لم يحظر عملي الذي قد يظهر بعد مدة طويلة قبل انقضاء يد، و هذا له ثرسيء على ضمان الائتمان و يقلل من أهمية نظام الشهر العيني².

: التقادم المكسب كأساس للملكية عن طريق المطالبة القضائية

المشرع الجزائري قد وضع للمدعي الحائز وسيلة قضائية تمكنه من حماية مركزه القانوني في حالة إذا نازعه الغير فيمكن للحائز الذي يحوز العقار حيازة قانونية مستوفية لشروطها أن يرفع دعوى قضائية - ضد الشخص الذي ينازعه في حيازته على أساس المادة **827**³.

يطرح أمامه النزاع يعاين الملف التقني الذي يلزم المدعي بإحضاره و ال⁴:

- 1- مخطط للملكية معد من طرف خبير معتمد، سواء كان الخبير عقاريا أو مهندسا معماريا أو خبير قياسات، وهذا من أجل التأكد من مساحة العقار بدقة و احترام الملكيات و الارتفاقات المجاورة
- 2- شهادة من البلدية تثبت أن العقار لا يدخل ضمن أملاك البلدية و احتياطاتها العقارية.

136.

¹

51.

² حمدي باشا عمر، زروقي ليلي

827

³

"إذا وقعت الحيازة على عقار او حق حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه الى سند صحيح ، فان مدة التقادم المكسب عشر سنوات".

⁴ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص.39.

3- شهادة من الطبيعة القانونية للعقار، أنها لا بد أن تكون نوع ملك، وليست أرض تابعة للأمالك الوطنية العامة أو الخاصة.

4- شهادة من المحافظة العقارية تثب نزاع ليس له أصل مشهر، كأن يكون شهرة مثلاً. يستحسن أن ينتقل القاضي إلى عين المكان أوثق من الشهود الذين قد يحضره¹.

793 التي تنص انه: " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار نجح المدعي في استصدار حكم لصالحه يثبت الملكية عن طريق ا نه يجب على المدعي شهره في مجموعة البطاقات العقارية حتى تنتقل إليه الملكية². و خلاصة ما نصل إليه أن الحكم القضائي هو أيضا وسيلة الملكية عن طريق التقادم المكسب³ يكون التقادم المكسب مستندا حكم قضائي نهائي يجعل صاحبه ما كان هذا احكم نهائيا و مشهرا العقارية.

كسب كأساس للملكية نتيجة لإجراء التحقيق العقاري :

نظرا للسلبيات و المشاكل التي خلفها المرسوم 352/83 المتضمن عقد الشهرة، والاضطرابات التي أحدثتها في المعاملات العقارية، بحيث أصبح من السهل تحرير عقد الشهرة عقارات مملوكة للدولة، أو على أراضي لها سندات مشهرة لصالح الغير.

هذا ما أدى بالمشروع الجزائري إلى سن القانون 02/07 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس

لمعaine حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁴، و كذا إصداره للمرسوم التنفيذي

147-08 المتعلق بعملية التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية⁵ باعتباره أحدث قانون جاء به

مجال أعمال التقادم المكسب كأساس لكسب الملكية.

التحقيق العقاري يهدف إذن إلى تأسيس بنة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية للوائحين

الذين يثبتون أنهم يحوزون العقار أو الحق العيني حيازة قانونية مستوفية لجميع شروطها القانونية، كما نصت على ذلك

¹ - 38.

² - المرجع نفسه. 231.

³ - باهي 20.

⁴ - 02/07 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس لمعaine حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق

تحقيق عقاري، ج ر ج ج عدد 15 28 فيفري 2007.

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 147-08 19 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر ج ج عدد

26 25 2008.

المادة الأولى من هذا القانون 02 أن إجراء معاينة حق الملكية يكون فقط على

العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح المنصوص عليها بالأمر 74/75، و بمفهوم المخالفة ف

و التي لها سندات مشهورة وفقا لنظام الشهر العيني لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب عن طريق إجراء تحقيق عقاري¹.

إجراءات التحقيق العقاري تتمثل في كون أنّ كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار،

يمكنه طلب فتح تحقيق عقاري على مستوى المحافظة العقارية محل تواجد العقار، تنتهي بتسليمه سندا للمكية و هذا طبقا

02-07 04²

و يجب أن يحتوي الطلب الكتابي المودع بسجل مخصص بذلك على مستوى مديرية المحافظة العقارية المختصة

إقليميا، على معلومات كافية حول هوية الحائز أو الحائزين كانوا على الشيوخ، و تبيان البيانات المتعلقة بالعقا

طبيعته القانونية و قوامه، مساحته، و تاريخ بد الحيازة، و هذا طبقا لنص 03 من المرسوم التنفيذي 147-08

المتضمن عمليات التحقيق العقاري.

أن يرفق الطلب و بيا بالملف الذي يحتوي على الشهادات الإدارية أو الجبائية، التي يمكن أن تكون

الحائز، و وثائق الحالة المدنية (شهادة الميلاد) وكذلك يرفق الطلب بمخطط ، و بطاقة وصفية يعدها مهندس

خبير عقاري، و يكون على نفقة صاحب الطلب و يتولى مهمة القيام بإجراءات التحقيق العقاري شخص معين من طرف

مسؤول الحفظ العقاري المختص إقليميا و يسمى المحقق العقاري³.

02-07 07⁴ فعملية التحقيق العقاري يمكن أن تكون جماعية تشمل

عدة أشخاص، و تتخذ بناء على قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري، و يتم

بمبادرة منه، أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.

و تتمثل مهمة المحقق العقاري في انتقاله إلى مكان العقار، والشروع في معاينته، و يتلق المحقق العقاري تصريحات

المعني المستفيد من هذا الإجراء، التي تؤكد أنه يمارس حيازة هادئة، و علنية، و مستمرة و بدون لبس، على العقار التي

تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب و عند نهاية التحريات و التحقيقات الأولى، يقوم المحقق العقاري

بتحرير محضر مؤقت، يتضمن نتائج أولية عرض على الجمهور، و يد بنشرها بمديرية الحفظ

البلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق، و حسب مفهوم المادتين 10-09 147-08

فيمكن للغير تقديم اعتراضاته و احتجاجاته بخصوص محضر التحقيق والتي تد خاص مفتوح لهذا الغرض

¹ - ثابتي وليد، التقادم المكسب للمكية في ظل نظام الشهر العيني، مرجع سابق، ص.130.

² - 02-07 4 على انه: "يمكن لكل شخص طبيعي معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه

يحوز سند ملكية كما هو مبين في نص المادة 2 من هذا القانون، يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته و تسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إقليميا".

³ - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية، مرجع سابق، ص.130.

⁴ - 02-07 7 "في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار منه من رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتضمن

فتح تحقيق عقاري جماعي".

نزاع بين شخصين أو أكثر فإن نتائج التحقيق العقاري تعتبر موقفة إلى حين لجوء الأطراف إلى العدالة واستصدار حكم قضائي يفصل في النزاع¹.

هذا ويمكن لإدارة أملاك الدولة والبلدية، ومصالح الأوقاف المختصة بإبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق الأولية².
و إذا أسفر التحقيق على صحة الحيازة وكذا الوثائق المقدمة يعترف له أحقيته على العقار محل التحقيق³ يسلم للمعني سند الملكية يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁴.

مقارنة مع شهادة الحيازة وعقد الشهرة. انه شدد في شروط وإجراءات التحقيق العقاري والتحري عن صفة الحائز وذلك قبل تسليمه سند الملكية، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على حرص المشرع على حماية الملكية العقارية.

: مدى الأخذ بنظام التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني

على نقيض نظام الشهر الشخصي، يقوم نظام الشهر العيني على جملة من القواعد التي سبق وأن تطرقنا إليها، ومن بين أهم وتية، ومبدأ ح المشهورة بالتقادم المكسب.
ولعل لب إشكالية مذكرتنا هذه منبئة من هذين المبدئين الهامين، غير أننا نجد اختلاف للآراء حول هذه المسألة بين مؤيد ومعارض، فهناك من اعتبر مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية للشهر مبدأ نسبي، وبالتالي يتسع نطاق الأخذ بالتقادم على عقارات لها أصول مشهورة وهناك من يأخذ هذا المبدأ على إطلاقه، ويجعل التملك بالتقادم المكسب على خلاف الثابت بالسجل العقاري أمر لا يمكن تقبله⁵.
انطلاقاً من ذلك سنتطرق إلى هذين الرايين في الفرعين الأول والثاني هذه الم

¹ - ي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، 130.

² - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص56.

³ - تأسيس 11 02-07 لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق

⁴ - 14 02-07

⁵ - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، ص.132.

: نسبة الأخذ بمبدأ القوة الثبوتية للشهر العيني

سبق و أن قلنا أن القوة الثبوتية للشهر أو ما يسمى بالأثر التطهيري، أن التصرفات التي تشهر في ظله يصبح قيدها قرينة قاطعة على ملكية الحق العيني، إلا أن بعض الفقه ذهب إلى جواز الأخذ بالتقادم الذي يبقى سبب مهما من أسباب كسب الملكية¹.

إذ يرى أنصار هذا الرأي أنه لا مجال لإلغاء أحكام التقادم المكسب، والتي جاء بها القانون المدني طالما أنه لا يزال بالإمكان إعماله²، إذ أنه ليس من طبيعة السجل العيني ما يعميم عملية المسح و

ويستند هذا الرأي المؤيد لفكرة إعمال التقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر إلى عدة أسانيد هي³:

- ن عدم الأخذ بالتقادم المكسب من شأنه أن يؤدي إلى وجود حالات يكون فيها الواقع مخالفا لما هو والعيني كحالة غياب أو اختفاء المالك، بحيث يكون طبيعياً أن تنتقل الملكية ممن ترك الأرض إلى من وضع اليد عليها.

ذا توفي المالك مثلاً والذي قيد حقه، فإن ملكية العقار تنتقل بقوة القانون إلى الورثة، وفي حالة ما إذا لم يقيد هؤلاء الورثة هذه الملكية سهم، جاز للغير اكتسابها بالتقادم⁴.

- ليس من طبيعة نظام الشهر العيني ما يوجب حظر التقادم المكسب، وإذا قيل بأن هناك تعارض بين القوة الثبوتية للشهر، وبين الاعتراف بالتقادم المكسب كسبب من أسباب اكتساب الملكية، فإن هذا التعارض يمكن إزالته، إذا أشهرت الحقوق الناشئة عن وضع اليد بشرط ألا تؤدي الحيابة إلى صاحبها ملكية العقار بمجرد انقضاء المدة، بل يتعين على واضع اليد أن يطلب من إدارة السجل العيني شهر حقه بعد تحقق المحافظ العقاري من ذلك.

- تأخذ بعض الدول بنظام الشهر العيني وعلى رأسها ألمانيا، وبالرجوع إلى نص المادة 927

جد أنها لا تعند بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، كما أن التقادم يسري ضد المالك المقيد لحقه العيني إذا توفي غاب، شرط أن يستمر وضع اليد ثلاثين سنة، مع وجوب استصدار أمر من القضاء⁵.

2/37 : "لا يجوز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل العيني"

¹ - محمد سعد خليفة، الأثر المرتب على الحاكم بعد دستورية المادة 37 من قانون السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة 2004 .74.

² - عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص.49.

³ - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، ص.133.

⁴ - محمد سعد خليفة، مرجع سابق، ص.75.

⁵ - محمد فريدة زواوي التقادم المكسب ونظام الشهر العيني، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004 .123.

فإن الأخذ بنسب الأثر التطهيري للشهر ليس معناه أن لا أهمية للسجل العيني ولمسح الأراضي، بل الهدف من ذلك هو حماية أملاك الدولة العامة والخاصة، والأملاك الوقفية من نصب الأشخاص وكذلك حماية الملاكين الفعليين من خطر تعرض أملاكهم¹.

: عمال التقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر

إن نظام الشهر العيني يقوم أساسا على حظر أعمال التقادم المكسب للملكية، وهذا ما استقر عليه الفقه الذي يرى، الشهر العيني غير ذي قيمة. ويستند أصحاب هذا الرأي إلى عدة مبررات هي:²

- منطلق نظام الشهر العيني يقضي بعدم الاعتراف بالتقادم المكسب كسب من أسباب كسب الملكية، ما دامت القاعدة أنه لا يعد مالكا إلا الشخص المقيد بالسجل العيني، فلا يمكن لأي شخص أن يصبح مالكا إلا إذا قام بشهر حقه في السجل العيني.
- الإشهار في السجلات العقارية يقضي بعدم الاعتراف بالتقادم المكسب، كطريق مكسب للحقوق العينية، لأن ذلك يؤدي إلى اكتساب الحق بطريق يخف على الغير، ويصعب التحقق منه.
- التقادم المكسب يعتبر كجزء فرضه القانون على المالك المهمل، الذي يتخلى عن ملكه مدة طويلة من ا ولا يستعمله، لذلك جعل القانون الحائز في مرتبة أحسن وفضله عن صاحب الحق المهمل³.
- الأخذ بالتقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني من شأنه أن يجعل البيانات الواردة في السجل العيني غير مطابقة للحقيقة، مع ما قد يترتب على ذلك من إصدا توافرها في هـ ا السجل العيني، حيث تكشف السجلات عن مالك معين للعقار، بينما تكون الملكية في نفس الوقت لشخص آخر هو الحائز. انطلاقا من ذلك، فإن الأخذ بالتقادم الكسب كطريق لاكتساب الملكية العقارية، إلى جانب تطبيق نظام الشهر العيني، سيؤدي إلى عرقلة حركة التعامل في العقارات و ذلك خشية ان تكون قد اكتسبت بالتقادم.

: موقف المشرع والقضاء الجزائريين

سنتناول في هذا الفرع مدى تبني المشرع و القضاء الجزائريين، لفكرة أعمال التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، بعد أن استعرضنا رأيي الفقه في هذا المجال، فمنهم من يرى أنه يمكن أعمال التقاد الشهر العيني ورأي ثان يرى بأنه لا مجال لإعمال التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني.

¹ - محمد فريدة زاوي، المرجع السابق، 124.

² - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، ص. 136 135.

³ - فريدة زاوي، 125.

:

بعد تفحصنا لكثير من التشريعات العربية، نجد أن النصوص القانونية المتضمنة لمسألة التقادم المكسب - القانون المدني أو في بعض القوانين الخاصة- المشهورة¹.

74/75 16

تأسيس السجل العقاري انه لا تكتسب الملكية العقارية و لا سائر الحقوق العينية الأخرى إلا بالشهر، و مشهر يعتبر حجة على الغير فلا يمكن لأي شخص أن ينازعه في ذلك، إلا أن الأمر 74/75 لم يحسم الأمر ولم يقم بإزالة اللبس الذي تثيره نصوص 58/75 1975/09/26

التقادم المكسب لاسيما المواد 821 827 829 منه، تنص على أنّ التقادم المكسب يعتبر سببا من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى، ولكن دون أن تميز فيما إذا كان الحق محل وضع اليد له أصل مشهر أم لا، حيث أنها جاءت عامة دون أن تفرق بين العقار المشهر والعقار غير المشهر.

بقي الوضع على هذا الحال إلى سنة 1983 أين تدخل المشرع الجزائري بنص جديد في هذا المجال، وهو مرسوم التنفيذي 358/83 المتضمن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة للاعتراف بالملكية أين حاول تناقض الذي وقع فيه من خلا

أو غير ممسوح، ونصوص الأمر 74/75 العام وتأسيس السجل العقاري، أين تبنى نظام الشهر العيني الذي يأخذ من عملي مسح الأراضي أساسا ماديا له 352/83 أقر إمكانية تملك عقار من نوع ملك، عن طريق التقادم المكسب في المناطق التي لم تشملها بعد عمليات المسح، وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي شملتها عملية المسح، أي الأراضي التي فيها نظام الشهر العيني، لا يمكن أن تكون محلا للتملك عن طريق التقادم المكسب².

352/83

المكسب للملكية والتي تكون خاضعة لنظام الشهر العيني، إلا أنّ هذا النص في حد ذاته يثير غموضا من زاوية أخرى، كون أننا قد نجد عقارات لم تشملها بعد عملية المسح إلا لها سندات مشهرة في ظل نظام الشهر الشخصي، وعليه فإن العقار الذي له سند مشهر مسبقا، في إطار نظام الشهر الشخصي لا يستبعد من مجال التملك بالتقادم،

2007 02/07 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية

العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بحيث يعتبر القانون الأحدث في هذا المجال غير أن هذا

¹- ولید، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مرجع سابق، ص.137.

²- 140.

القانون الذي كان من المنتظر منه أن يضع حلا لإشكالية أعمال التقادم المكسب في مواجهة أصحاب الحقوق المشهورة،
نه لم يفعل ذلك، وإنما قام فقط بنقل اختصاص إعداد عقد الشهرة من الموثق إلى المحافظ العقاري¹.

ثانيا: موقف الاجتهاد القضائي الجزائري

بالنظر الى القواعد العامة في القانون المدني و كذا النصوص الواردة في قوانين الشهر العقاري نجد ان

عجز عن حسم مسألة تملك العقارات المشهورة بالتقادم، جعل الاجتهاد القضائي الجزائري

العليا و مجلس الدولة يتدخل لحسم المسألة، حيث انقسم اتجاه الاجتهاد القضائي الجزائري إلى اتجاهين رئيسيين:²

يرى هذا الاتجاه بأنه لا يمكن لواقع اليد على عقارات مشهورة أن يكتسبها بالتقادم المكسب مهما طال أمد هذا

المشروع الجزائري تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75، وهذا النظام يقوم على مبدأ أساسي

وهو القوة الثبوتية للشهر.

هذا الاتجاه تبنته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا - حاليا- في قرارها الفردي ر 129947³

بتاريخ 1998/03/09، والذي جسدت فيه عدم إمكانية تملك العقارات المشهورة بالتقادم المكسب، وخلص إلى أنه لا يخضع

العقار المملوك بسند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية ليس له مالك بسند رسمي ه

الذي يكون محلا للتقادم المكسب حيث جاء فيه: " لكن حيث وكما دفع المستأنف عليه، فن الإجراءات المنصوص عليها في

352/83 يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي ومشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية بقسنطينة في

1898/06/03 بحيث أن طبيعة الأرض كانت ملك 1898 لفائدة الشاغلين.

وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا لأ 352/83

يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأمالك التي لم تتم فيها بعد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

وعليه فن القرار قد أصاب فيما قضي به.

ومن خلال هذا القرار أكدت المحكمة العليا أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال وضع اليد على عقار له سند مشهر

على مستوى المحافظة العقارية.

يرى هذا ن التقادم المكسب هو طريق لإثبات ذو دلالة قاطعة في ثبوت الملكية، أي أنه متى ادعى شخص

بأنه يحوز عقارا ما لمدة 15 - 10 - ويتوافر شروط الحيابة الصحيحة، فإنه يصبح مالكا

لذلك العقار بالتقادم المكسب، ويعتبر هذا دليلا قاطعا على ملكيته له وهو حجة على الناس كافة بما فيه

¹ - ثابتي وليد المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مرجع سابق، ص. 141 140.

² - 142 144 143.

³ - مجلة الموثق، دورية متخصصة، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد4.

وعليه فنه حسب هذا الاتجاه فن التقادم المكسب هو طريق استثنائي لكسب الملكية، ومن ثم فلا مانع أن ترد عقود مشهرة على عقارات لها سندات ملكية مشهرة.

وفي هذا السياق أصدرت الغرفة المدنية للمحكمة العليا عدة قرارات أقرت بموجبها

تمييز بين العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو الذي ليس له مالك¹. منها القرار رقم 23782

1982/04/14، والذي جاء فيه ما يلي: " كسب الحقوق العينية المنقولة ير

أجله الطويل أو القصير تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة وغير غامضة وخالية من العيوب، مستندة إلى سبب صحيح، ن القضاء لما يخالف المبدأ يعد تطبيقا خاطئا للقانون.

-في قضية الحال- أن قضاة الاستئناف أيدوا الحكم المستأنف لديهم والقاضي برفض دعوى

التقادم الذي اعتمده يكونوا بقضائهم كما فعلوا أخطأوا في تطبيق القانون"².

نسنتج من خلال هذا القرار أن الذي استقرت عليه المحكمة العليا يعتبر مغايرا تماما لما تبنته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا.

حيث اعتبرت أن قادم هو طريق استثنائي لكسب الملكية، وهو ذو دلالة قاطعة على الملكية، إذ تشترط المحكمة العليا البحث عن توافر شروط التقادم المكسب العامة والخاصة، من أجل إعمال التقادم المكسب بغض النظر عما إذا كان العقار مشهرا أو غير مشهر.

ما يمكن التوصل إليه فيما يخص موقف الاجتهاد القضائي الجزائري في مسألة التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر، وفي غياب نصوص قانونية صريحة تحظر إعمال التقادم المكسب على عقارات أو حقوق مشهرة، هو الرجوع إلى نصوص القانون المدني والتي جاءت عامة، فهي

مشهرة، وأن القانون المدني هو الشريعة العامة، وبالرجوع إلى قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، والتي استنتجت العقار المشهر بالمحافظة العقارية والذي له مالك بسند رسمي من دائرة التملك بالتقدم، هو استثناء لم ينص عليه القانون صراحة،

مما يشكل مخالفة 827

كما أن حيثيات قرار الغرفة الإدارية تقتصر على مسألة التملك بالتقادم المكسب في مواجهة شخص مالك مشهر الملكية وفق نظام الشهر الشخصي، والمحافظ العقاري قد رفض إشهار عقد الشهرة الخاص بالمستأنفين، على أساس العقار محل الحيازة له أصل مشهر مستوى المحافظة العقارية سنة 1898 لنظام الشهر الشخصي والذي كان مولا به آنذاك قاري أن يرفض إشهار عقد الشهرة الخاص بالمستأنفين، وذلك على

العقارات والحقوق المشهرة وفق نظام الشهر لا يوجد ما يمنع تملكها بالتقادم

شروطه ومد ونية، أضف إلى ذلك أن نظام الشهر الشخصي يفتقد إلى مبدأ ونية التي يتسم بها نظام الشهر العيني.

¹ -59.

² - المجلة القضائية، العدد الأول، 1999، 43.

لا يفوتنا ونحن نطوي صفحات مذكرتنا أن نلقي الضوء على أهم ما استطعنا استخلاصه
التقادم المكسب يعتبر نظام مكسب للملكية و الحقوق العينية الأخرى المتفرعة عنه، تناوله و
نظمه المشرع الجزائري
827 836 منه، القسم السادس من هذا الفصل و الخاص بالحيازة.
"طرق اكتساب الملكية"

و لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 1975/11/12
كوسيلة لشهر التصرفات العقارية كأصل عام، إلا أنه أبقى العمل بنظام
الشهر الشخصي المور بصفة انتقالية إلى غاية إتمام عملية مسح الأراضي و إعداد السجل

لقد توصلنا من خلال دراستنا هذه إلى أنه من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني هو مبدأ
الثبوتية للشهر و مبدأ حظر تملك العقارات و الحقوق المشهورة

نصوص المواد المتعلقة بالتقادم لاسيما المواد

827 828 829 منه، نجد أنه أخذ بنظام التقادم المكسب بصفة مطلقة و لم يحدد فيها
الأخذ به في عقارا
خضعت لعملية المسح المحدد بموجب 74/75 أم لا، غير أن صاحب الحق المشهر وفقا لنظام الشهر العيني،
بيده دفتر عقاري يعتبر الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية بعد المسح، بحيث لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يخضع
عقاره أو حقه للتملك بالتقادم المكسب، إذ أنه و بعد إتمام عملية المسح و تسليم الدفاتر العقارية للمالكين يصبح الدفتر
العقاري هو الأداة الوحيدة التي تحدد الوضعية المادية و القانونية للعقار، و التي يستحيل إثبات عكسها، الشيء الذي
يدفعنا إلى ال التقادم المكسب للملكية سيفقد مستقبلا قيمته الملكية عند اكتمال عملية
مسح الأراضي و إعداد السجل العقاري في جميع التراب الوطني. باكتمال هذه العملية يتم العمل بصفة نهائية
بنظام الشهر العيني، و هو النظام الذي يمنع اكتساب الحقوق العينية العقارية المقيدة بالسجل العقاري بالتقادم المكسب.

التقادم المكسب يقوم على أسس تتماشى و قواعد العدالة، إذ يعد من الضرورات العملية
لاستقرار الأوضاع و تغليب عوامل الاستقرار و الأمن في المجتمع، رعاية للمصلحة العامة و الاقتصادية و الاجتماعية

كما يلعب التقادم المكسب دورا هاما في إثبات الملكية العقارية، إذ يفترض أن الحائز هو المالك و على من يدعي
غير ذلك أن يثبت العكس، و بالتالي فن التقادم المكسب يعطي لصاحبه مركزا ممتازا في مواجهة الكافة وخاصة
مواجهة من يدعي خلاف الوضع الظاهر و الذي يقع على عاتقه عبئ الإثبات.

يبقى للتقادم المكسب أهمية في المناطق غير الممسوحة، بحيث لا تزال مساحات شاسعة لم تمسح بعد عملية ا
و لم تحرر عقودها، و مراد ذلك أن هذه العملية مكلفة للغاية و تتطلب نفقات باهظة لكي يتم مسح كل أراضي الجمهورية،
الكافي من الرجال المتخصصين في العملية.

كل هذا جعل المشرع الجزائري يتدخل مؤخرا و ذلك بموجب الأمر 02/07 2007/02/27
التحقيق العقاري، من جل تشجيع الأشخاص الحائزين للعقارات أن يتحصل ملكية عن طريق التقادم

02-07 إلى تحقيق حماية أفضل لكل من الحائز توفرت فيه شروط الحيازة،
تم التعدي على ملكيته، و ذلك بالاعتماد على التحقيق العقاري، و هذا ما خفف من ظاهرة التعدي على ملك الغير.

ختم هذه المذكرة ببعض التوصيات التي نراها ضرورية في هذا المجال، :

- تفعيل وتنشيط و تدعيم عملية المسح العام للأراضي سواء الريفية أو الحضرية، فة الإمكانيات البشرية و المادية و الإسراع بها، لأن كل شهر يمر تتولد عنه خسائر للاستثمار الوطني و الأجنبي و لخزينة الدولة.
- خفض مدة التقادم المكسب القصير من عشرة سنوات إلى خمس سنوات، كما فعلت غالبية التشريعات و على رأسها المشرع المصري و الفرنسي، كون أنّ مدة عشر سنوات تعتبر إجحافا في حق الحائز حسن النية و بيده سند صحيح، و الذي كان من الأجدر أن يمتلك في أقصر مدة ممكنة.
- اجتماع غرف المحكمة العليا أو مجل - باعتبارها أعلى هيئتين قضائيتين منوط بهما توحيد الاجتهاد هذا المجال يقضي بإمكانية خضوع عقار ممسوح وفقا لنظام الشهر و في المقابل يقضي بحظر التقادم المكسب في مواجهة الحق المشهر وفقا لنظام الشهر العيني و الذي بيده دفتر عقاري، و بهذا يوضع حد للمواقف المتعارضة التي توصلت إليها غرف المحكمة العليد قي كثير من قراراتها.
- إنشاء محاكم عقارية متخصصة تكون مهمتها الفصل في المنازعات العقارية على اختلاف أنواعها، تكوين إطرار متخصصة في المادة العقارية التي تتسم بالصعوبة و التعقيد خاصة ما يتعلق فيها بموضع التقادم المكسب، و الذي كثيرا ما أثار إشكا حلول ناجعة لها.
- يل القانون المدني لاسيما المواد 827 828 829 و المتعلقة بالتقادم المكسب للملكية، أو إدراج 74/75 ينص صراحة فيما كان ي اكتساب ملكية عقارات بالتقادم قد تمت فيها عملية المسح.

أخيرا نرجو أن نكون قد ساهمنا و لو بالقسط اليسير في تسليط الضوء على أحد أهم مواضيع القانون العقاري، فإذا فقنا في إيصال الحقائق عن التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، فنه من فضل الله، و

الجدول رقم 1

المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي

المقر	الإختصاص الإقليمي
الجزائر العاصمة	الجزائر - البليدة - بومرداس - تيبازة - البويرة - المدية - تيزيوزو
وهران	وهران - مستغانم - تلمسان - عين تموشنت - معسكر - سعيدة - سيدي بلعباس
قسنطينة	قسنطينة - قالمة - عنابة - سكيكدة - الطارف - سوق أهراس - أم البواقي - خنشلة - تبسة
الشلف	الشلف - تيارت - تسمسيت - غليزان - عين الدفلى
سطيف	سطيف - باتنة - جيجل - بجاية - ميله - برج بوعريريج
ورقلة	ورقلة - غرداية - إيليزي - الوادي - تامنغاست
بشار	بشار - أدرار - النعامة - تندوف - البيض
بسكرة	بسكرة - الجلفة - مسيلة - الأغواط

الجدول رقم 2

تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين

التصنيف	الولايات المعنية
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الأول	أم البواقي - باتنة - بجاية - البليدة - البويرة - تبسة - تلمسان - تيارت - تيزيوزو - الجزائر - سيدي بلعباس - عنابة - قسنطينة - المدية - مستغانم - معسكر - وهران - خنشلة - غليزان
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الثاني	أدرار - الشلف - الأغواط - بسكرة - بشار - تامنغاست - الجلفة - جيجل - سطيف - سعيدة - سكيكدة - قالمة - مسيلة - ورقلة - البيض - إيليزي - برج بوعريريج - بومرداس - الطارف - تندوف - تسمسيت - الوادي - سوق أهراس - تيبازة - ميله - عين الدفلى - النعامة - عين تموشنت - غرداية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

بتبنة:

رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ:

في: (1)

الموضوع: تأسيس مسح الأراضي
لعام

نشرف باعلامكم انه في إطار عمليات تأسيس مسح الأراضي لعام الناس عليها الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و الرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، التفسير و التمهيد بالرسوم التنفيذية رقم 134-92 المؤرخ في 07/04/1992، سيقتل ثقتي مسح الأراضي العين من طرفنا في عين المكان يوم ببناء من الساعة

للشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تعبئة الأراضي المقتالة في (2)

يتبع اجراء هذه العمليات وجوبا بحضور الملاكين و ذوي الحقوق المثابة و الجاورين لتمتلك ثقتي بالامر و بحضور من يتوب عنهم و عنيه فارجو متمنكم الحضور شخصيا او بواسطة وكيلكم عند اجراء افعال ثقتي مسح الأراضي حتى يمكن لكم،

(1) ان تسمعوا له الرسوم و المخرائط و سجل ما لديكم من وثائق الاخرى التي قد تكون في حوزتكم و التي تساعد على اجراء هذه لعمليات.

(2) و ان تعلموا له جميع الابحاث اللازمة و ان تثبتوا له حقوقكم،

و لغت حضرا لتبصركم الى ضرورة حضوركم شخصيا او بواسطة من يتوب عنكم في المكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
البلدي:

(1) ان هذا الاسناد، بعد ان يرسل الى الملاكين و ذوي الحقوق المثابة الاخرى و الجاورين للمطالبة الثانية به على
(2) جزء هياكله الذي يشار ثقتي فيه افعال لعملي.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA

d.

A le

Le Président de l'Assemblée Populaire Communale

COMMUNE

d.

de

à M. (1)

OBJET : Etablissement du
Cadastre Général

M.

Dans le cadre des opérations d'établissement du Cadastre Général prescrites par l'Ordonnance n° 75 - 74 du 12 Novembre 1975 et le décret n° 75 - 82 du 25 Mars 1976, modifié et complété par le décret exécutif n° 92 - 134 du 07/04/1982, le technicien du Cadastre désigné se rendra sur les lieux le à partir de heures pour procéder à la constatation des droits de propriété et à la délimitation des terres concernées situées (2)

Ces opérations doivent se dérouler, obligatoirement, en présence des propriétaires, des titulaires d'autres droits réels et des riverains de la propriété en cause ou de leurs mandataires.

J'ai, en conséquence, l'honneur de vous prier, d'assister, soit personnellement soit par votre mandataire, aux travaux du technicien afin de :

- 1° Lui présenter les titres, plans, et toutes autres pièces utiles en votre possession.
- 2° Lui fournir telles explications qu'ils y aura lieu et faire valoir vos droits.

J'appelle spécialement votre attention sur la nécessité d'être présent par vous même ou votre représentant dûment mandaté sur les lieux au jour indiqué.

Le président de l'Assemblée
Populaire Communale



رئيس المجلس الشعبي
بلدية
س. ل. ل. ل.

Sétif Cadastre - O.M.C. Modèle D3

(1) La présente convocation doit être adressée aux propriétaires, aux titulaires d'autres droits réels et aux riverains de la propriété concernée.
(2) Partie de la commune dans laquelle le technicien de cadastre procède à ses investigations.

بطاقة حزم الملكية
FICHE D'LOT DE PROPRIETE
 URBAIN حضرية RURAL ريفي

WILAYA ولاية COMMUNE بلدية
 N° SECTION رقم القسم N° LOT رقم حزم الملكية CONTINGENCE TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية المحسوبة Ha A Ca
 N° DE COMPTE رقم الحساب C.I.E.

العنوان
 ADRESSE :
 رقم الحزم شارع
 RUE
 الحي أو المكان المعلوم
 QUARTIER OU LIEU DIT
 اسم العقار
 NOM DE L'IMMEUBLE
 رقم ثلاث في م م م
 N° DU BIEN A LA CF

I. DESIGNATION DES PARCELLES										II. PROPRIETAIRE				
العدد Parcelles الحزم Lots		المساحة المصوح بها Superficie dotée en m			المساحة المحسوبة Superficie calculée en			طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة العقار الأساسي Nature occupation du sol	نوع الإستغلال Mode d'utilisation	نوع تسجيل Objet rapporté	الاسم NOM		
499 Parcelle	الولاية Wilaya	Ha	A	Ca	Ha	A	Ca	الرمز رقمها (Code)	الرمز رقمها (Code)	الرمز رقمها (Code)	القسم (اسم الشركة) PRENOM (RAISON SOCIALE)			
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE			
											المسجلة III. PROPRIETE			
											المسجلة القانونية A) NATURE JURIDIQUE			
											الرمز رقمها CODE : <input type="text"/>			
											نوع الإستغلال B) MODALITES D'APPROPRIATION			
											الرمز رقمها CODE : <input type="text"/>			
											حقوق و التزامات IV. DROITS ET CHARGES			
											الرمز رقمها CODE : <input type="text"/>			

بطاقة رقم
 FICHE N° :
 أقيمت في
 ETABLI LE :
 من طرف السيد
 PAR M' :

مراقبة في
 CONTROLEE LE :
 من طرف السيد
 PAR M' :
 رتبة
 GRADE :

S.M. Colloides-A.N.C. Algérie 14.03.03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية بجاية
دائرة أوقاس
بلدية أوقاس

شهادة الحيزة

(تطبيقا للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990
المتضمن لتوجيه العقاري المعدل و المتمم).

- رقم 51 من سجل العقود لسنة 2013.
ابن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أوقاس.
- بمقتضى القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل
و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام
و تأسيس سجل العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن لتوجيه العقاري المعدل
و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل
و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ 27 جويلية 1991 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة
الحيزة و تسليمها المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990
و المتضمن لتوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى محضر إثبات غياب الاعتراض على إعداد شهادة الحيزة المحرر من طرفنا نحن بتاريخ
2012/10/26.
- بمقتضى مخطط العقار المرفق بنسخة من هذه الشهادة.

يقرر

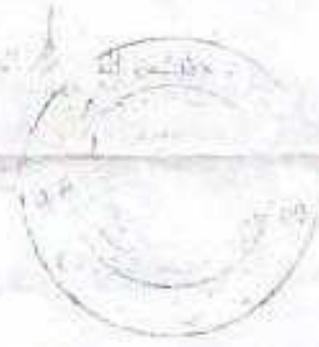
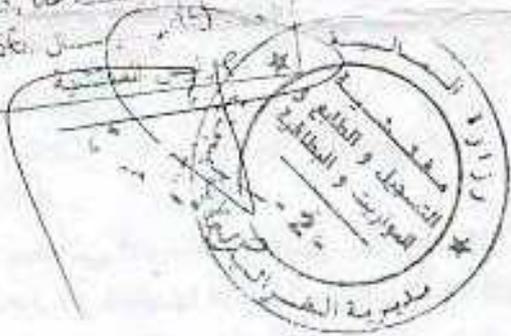
المادة الأولى: يعترف بصفة الحيزة للشخص (أو الأشخاص) المذكور (أو المذكورين) في
العمود الأول من الجدول اللاحق للعقار المذكور في العمود الثاني من الجدول نفسه حسب الترتيب المذكورة
في الثالث.

المادة الثانية: لا تعدل شهادة الحيزة هذه من الصفة القانونية للعقار.

النسب	تعيين العقار	تعيين الأشخاص
العمري	<p>مساحة العقار 173 متر مربع</p> <p>الحدود:</p> <p>الشرق:</p> <p>الغرب:</p> <p>الشمال:</p> <p>الجنوب:</p>	<p>الاسم والتب:</p> <p>تاريخ ومكان الازيد:</p> <p>ساكن:</p> <p>المهنة:</p> <p>الجنسية:</p>

أوقاس في.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي.

مفتشية التسجيل و الطابع
و الموارث و البطاقات
الرقمية
بمساحة 173 متر مربع
تاريخ 1406



1406	173	11.000.00
183	1404	

مساحة العقار 173 متر مربع

المساحة 173 متر مربع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية بجاية

اجراء عاشهار عقاري

رسم	في	إيداع
	مجلة	حجم
	رقم	رقم

قسم	بلدية	مراجع مسح الأراضي	إطار مخصص للمحافظة العقارية
حصة رقم	مجموعة ملكية ورقم	(في حالة عقر مسوح)	ل

ولاية بجاية
دائرة اوقاس
بلدية اوقاس

شهادة الحيطة

(تطبيقا للقانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن لتوجيه العقاري المعدل و المتمم).

رقم من سجل العقود لسنة 2000
أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية اوقاس
- بمقتضى الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن للقانون المدني المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العلم و تأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن لتوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 254-91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيطة و تسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن لتوجيه العقاري المعدل و المتمم.
بمقتضى محضر إثبات غياب الاعتراض على إعداد شهادة الحيطة المحرر من طرفنا نحن بتاريخ 1/1/2000
- بمقتضى مخطط العقار المرفق بنسخة من هذه الشهادة.

يقرر

المادة الأولى: يعترف بصفة الحييزة للشخص (أو الأشخاص) المذكور (أو المذكورين) في العمود الأول من الجدول الملاحق للعقل المذكور في العمود الثاني من الجدول نفسه حسب النسب المذكورة في الثالث.

المادة الثانية: لا تعدل شهادة الحييزة هذه من الصفة القانونية للعقل.

النسب	تعيين العقل	تعيين الأشخاص
بلدية (م ²)	قطعة أرض تقع بقرية ذات مساحة تقدر ب () تر مربع	الاسم و اللقب: ابن تاريخ و مكان الميلاد: 19 / /
اجملي	الحدود:	المسكن: المهنة: لانيء الجنسية: جزائرية
	الشرق:	
	الغرب:	
	الشمال:	
	الجنوب:	

الإشهار العقلي: سيتم شهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لبلدية طبقا لأحكام المادة 39 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقلي و الذي تم تحرير العقد بتاريخ 1 / / و
بيان التسجيل: سجل ببلدية في 2 / /

رسم المقبوض ليضم الشطب السري لرسم المحدث لمضت انسيده ص. مقسة.

نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية . أشهد بأن هذه النسخة المحررة في ورقة واحدة مطابقة للأصل حقيقيا مع تلك التي هي مخصصة للإلقاء بين الإشهار العقلي، تحقق بعدم وجود أي كلمة مشطوبة بالإضافة إلى ذلك يشهد بأن الشخص المذكور في النسخة الأصلية للوثيقة هو من جنسية جزائرية و غير مرسوم من عدم الأهلية المدنية الامتتاع طبقا لأحكام المادة 65 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن السجل العقلي.

أوقاس في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

المحافظة العقارية

أطوار مخصص للمحافظ

جدول قبض يوم

سجل تحت رقم

وزارة المسالمة

ادارة شؤون املاك
الدولة والشؤون العقارية

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالاجراء الاول لاشهار الحقوق العينية.

(تنفيذًا للامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 22 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مانات 10 الى 18) .

المودع من السيد :

اللقب والاسم (2)

المزاد في

وإين

أين

الساكن

المحترف مهنة

(التي يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في الشياخ (2)

واسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى او الموكال عليهم (3)

ان تشير في السجل العقاري الحقوق العينية والاعياء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التي يملكها او يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

وبشهادة المندوب اسفاه بصفة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحالي المتضمن

صحفيات ويصرح أيضا انه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عيني أو ذي آخر غير المصرح به اسفاه

ويدفع تأكيدها لهذا السندات والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عددها ويسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك .

تأشير السندطة التي (4)

تشارك في تحرير الجدول .

امضاء المندوب بصفة الامر .

1- يجب ان يذكر بصفة دقيقة الامتيازات العامة بالحالة المدنية بتقدير الاوراق الرسمية واسمها من شهادة الميلاد

2- في الطلب منه الاضواء

3- يمكن لتعيين احد الامر ان يكتبها مساعدة موكال لاسفاه بتوكيلهم

4 - AYANTS DROIT

4 - ذور الحقوق

اللقب - الاسم - ومحل السكني NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ ومكان الولادة DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN de parenté avec l'acteur commun (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTE-PART dans l'lot

(2) En cas d'hérédité.

(2) في حالة الأثر.

Feuille n° _____	ورقة رقم _____
COMMUNE _____	بلدية _____
SECTION _____ LIEU DIT _____	قسم _____ مكان معين _____
LOT DE PROPRIETE N° _____ NATURE (1) _____	مجموعة ملكية رقم _____ نوع (1) _____
CONTENANCE CADASTRALE _____	سعة المصح _____
CARACTERE DU BIEN : DIVIS-INDIVIS : RURAL-URBAIN	نوعية المصح غير مشاع : مشاع ويطي - حضري
VALEUR EN CAPITAL _____	قيمة نقدية _____
REVENU ANNUEL _____	دخل مشوي _____

1 - NATURE ET DATE DES TITRES

(A dénoter indiquer les faits de possession invoqués et durée).

1-2 نوعية وتاريخ الشهادات

عند عدم ذلك الاشارة الى وقائع العيارة المذكورة والى مدتها.

2 - PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire ; référence des formalités d'inscription dans, vol, folio

2-2 امتيازات - رهون وغير ذلك

نوعية الحق - هوية وسكن المستفيد
مراجع اجراءات التسجيل
تاريخ، جزء، ورقة

3 - DEMEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIETE

Nature du droit ou de la charge - identité et domicile du bénéficiaire ; référence des formalités de publication dans, vol, folio

3-3 العيارة - الامتياز، قيود حق الملكية

نوعية الحق او العيش هوية وسكن المستفيدين
مراجع اجراءات الاشهار
تاريخ، جزء، ورقة

(1) Terrain agricole, forêt, maison, usine.

1- أرض فلاحيية، غاب، منزل، مصنع.

1 : المراجع باللغة العربية

- 1- إبراهيم ، السجل العيني في التشريع المصري،معهد الدراسات و البحوث العربية، دار الفكر العربي، 1978.
- 2- يد، الأنظمة العقارية، التحديد التحرير- 2 1996.
- 3- أسعد دياب، طارق زياد، أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري، ط2، لبنان، المؤسسة الوطنية الإسكندرية 1996.
- 4- أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، د ط، المكتب الجامعي الحديث، دبان، 2001.
- 5- الشواربي عبد الحميد، أ التقادم في ضوء الفقه و القضاء، د الإسكندرية 1996.
- 6- المنجي محمد، دعوى ثبوت الملكية، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، الإسكندرية 1999.
- 7- جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 8- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، د ط، الدار الجامعية للنشر و التوزيع، بيروت، د س ن.
- 9- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- 10- مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر و التوزيع 2000.
- 11-، محررات شهر الحيازة - عقد الشهرة، شهادة الحيازة. ط، دار هومة، 2001.
- 12-، القضاء العقاري، د ط، دار هومة ، الجزائر، 2002.
- 13-، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 14- خالد رمول، المحافظة العقارية آلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، د ط، قصر الكتاب، البلديّة، 2001.
- 15- خلفوني عبد المجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الجزء الأول، الديوان الوطني، التربوية، الجزائر، 2004.
- 16- دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دط، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2004.
- 17- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001.
- 18- رمضان جمال كمال، شرح قانون السجل العيني، 1 بيروت، 2001.
- 19-، الحماية القانونية للحيازة، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، د ب ن، 2005.
- 20- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات، العقارية، د ط ، دار هومة، الجزائر 2006.

- 21- سماعيلين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د ط ، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 22- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968.
- 23-، الوسيط في شرح القانون المد
لكية، المجلد الأول، البيع
و المقايضة، دار أحياء التراث العربي، بيروت، 1973.
- 24- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد-أسباب كسب الملكية-
3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 25- عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، د ط، الإسكندرية، مصر، د س ن.
- 26- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، د .
- 27- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني و مشكلات عملية واجهت تطبيقه، مصر، د
المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2006.
- 28- عدلي أمير خالد، إجراءات، ثبوت و شهر الملكية العقارية، د
الإسكندرية .
- 29- اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية
2003.
- 30- عصام أنور سليم، التملك بالتقادم المكسب على خلاف الثابت بالسجل العيني، منشأة المعارف، الإسكندرية
2002.
- 31- علي الهادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني- الحقوق العينية-
و التوزيع، عمان، 2010.
- 32- علي عوض حسن، الدفع بالسقوط و التقادم في المواد المدنية، د
الإسكندرية .
- 33- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، 2004.
- 34- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع
منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 35- بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطنية للأشغال الثبوتية، الجزائر، 2001.
- 36- حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، 1994.
- 37- محمد سعد خليفة، الأثر المترتب على الحكام بعد دستورية المادة 37 من قانون السجل العيني، دار النهضة
العربية، القاهرة، 2004.
- 38- محمد سليمان الأحمد، الفرق بين الحيازة و الضمان في كسب الملكية، د ط، دار العلمية الدولية ودار الثقافة
للنشر و التوزيع، الأردن، 2001.

- 39- محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، 1994.
- 40- محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان و سوريا، د ط، المؤسسة الحدية للكتاب، تريبس، 1987.
- 41- محمد علي الأمين، التقادم المكسب في القانون، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993.
- 42- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 43- محمد فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 44- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، الجزء الرابع، الحيازة و التقادم، المطبعة العالمية، مصر، 1982.
- 45- وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2000.
- 46- مصطفى مجدي هرجة، الحيازة داخل و خارج دائرة التجريد ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1991.
- 47- محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما و ط، و عهد البحوث و الدراسات العربية، مطبعة الجيلاوي، مصر، 1973.
- 48- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، منذ 2010.
- 49- عبد التواب، السجل العيني علما و عملا، 1978.
- 50- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، 1995.
- 51- ياسن غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة كرم، سوريا، 1994.
- 2- :**
- 1- ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2008.
- 2- رويصات مسعود، نظام التسجيل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة 2008.
- 3- بلعباس سميرة، مجاهدي محمد الطاهر، دعاوي الحيازة، مذكرة نيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، المعهد 2005.
- 4- أولاد عيد الطاهر، التقادم المكسب للعقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، 2005/2004.
- 5- () ، نقل الملكية العقارية في القانون المدني الجزائري، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2002.
- 6- حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.2002.

6- عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق و العلوم الإدارية، 1982.

-3

- 1- "التوثيق و الإشهار العقاري" 1998.05 (31.30).
- 2- عمارة رواينية " ، مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، 2004.
- 3- باهي مراد، "التنظيم القانوني لعقد الشهرة"، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية ، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، العدد الأول، مايو 2005.
- 4- محمد فريدة زاوي، "التقادم المكسب و نظام الشهر العيني"، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 2004.
- 5- محمودي عبد العزيز "شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجز 2007 (215 253).

4- النصوص القانونية

-النصوص التشريعية:

- 1- 73-71 08 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر ج ج عدد 97 1971.
- 2- 74 -75 12 1975، يتضمن إعداد مسح و تأسيس السجل العقاري 92 1975.
- 3- 58-75 26 1975، يتضمن القانون المدني 78 1975.
- 4- 25-90 18 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، ج ر ج ج 49 18 1990.
- 5- 29-90 1 ديسمبر 1990، متعلق بالهيئة و العمران معدل و متمم، ج ر ج ج عدد 22 1990.
- 6- 02-07 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيد 15 28 فيفري 2007.
- 7- 09-08 15 2008، يتضمن تعديل الدستور، ج ر ج ج عدد 63 16 2008.
- 8- 09-08 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج ج عدد 21 23 فيفري 2008.

- النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 31-73 05 1973 إثبات حق الملكية الخاصة، ج ر ج ج عدد 08 1973.
 - 2- فيذي رقم 62-76 25 1976 30 13 أفريل 1976.
 - 3- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 25 1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 30 13 أفريل 1976.
 - 4- مرسوم تنفيذي رقم 352-83 21 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و عقد الشهر المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ج 21 1983 ().
 - 5- مرسوم تنفيذي رقم 254-91 27 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، 25-90 18 1991، يتضمن قانون التوجيه العقاري، 36 31 1991.
 - 6- رسوم التنفيذ 134-92 1992/04/07 62-76 الجريدة الرسمية عدد 26 1992/09/08.
 - 7- مرسوم تنفيذي رقم 147-08 19 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر ج ج عدد 26 25 2008.
- التعليمات و المذكرات
- 1- 3587 1990/07/17، مجمع النصوص القانونية لسنة 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
 - 2- ليمة الوزارية رقم 16 1998/05/14 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي العام و التحقيق

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1- Gabriel Marty et Pierre Raymond, " Les sûretés- et publicité foncière", Tome III Volume, Sirey, 1971.

2 - Philippe Simler et Philippe de le becque : Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière, 2eme édition, Dalloz, paris.

-
- 3 - P. Salage-Gerest " Les sûretés- et publicité foncière", presse universitaire de Grenoble, 1994.
 - 4-Sophie Schiller droit des biens, 3eme édition, Dalloz, Paris, 2007.
 - 5- SOPHIE DURFFIN-BRICCA, L'essentiel du droit des biens, Galino édition, Paris, 2000.

01	.....
03	..... : التقادم المكسب للملكية
04	..... : مفهوم التقادم المكسب للملكية
04	..... : تعريف التقادم المكسب و أنواعه
05	..... : تعريف التقادم المكسب
05	..... : تعريف
05	..... : ثانيا: تعريف التقادم المكسب في الفقه
05	..... : تعريف التقادم المكسب في القانون الجزائري
06 :
06	..... : التقادم المكسب الطويل
06	..... : ثانيا: التقادم المكسب القصير
07	..... : تقادم الحقوق الميراثية
08	..... : كسب و نطاقه
08	..... : التقادم المكسب للملكية
08 :
08	..... -1 ط الحيازة
09	..... - عناصر الحيازة
11	..... - شروط صحة الحيازة
14	..... -2
16 -
17 -
20	..... : ثانيا: الشروط الخاصة بالتقادم المكسب القصير
21	..... -1 شرط حسن النية
22	..... -2 شرط السند الصحيح
24	..... : الشروط الخاصة بتقادم الحقوق الميراثية
24	..... : نطاق التقادم المكسب للملكية
24	..... : الحقوق الجائز اكتسابها بالتقادم المكسب
25	..... -1
25	..... -2

25	-3
26	ثانيا: الأموال التي لا يجوز اكتسابها بالتقادم المكسب ()
26	1- الأملاك الوطنية العمومية.....
27	2- الأملاك الوطنية الخاصة.....
27	3- الأملاك الوقفية
28	4
28	5- الحقوق المقيدة في السجل العقاري.....
28	6- الفلاحية
29	: الآثار المترتبة عن التقادم المكسب للملكية.....
29	: التمسك بالتقادم المكسب للملكية و التنازل عنه.....
30	: التمسك بالتقادم المكسب للملكية.....
30	:
31	ثانيا: لمكسب عن طريق الدعوى القضائية أو الدفع.....
31	1- التمسك بالتقادم المكسب عن طريق فع دعوى قضائية.....
32	2- التمسك بالتقادم عن طريق الدفع.....
33	: التنازل عن التقادم المكسب للملكية.....
33	: التنازل عن التقادم المكسب قبل ثبوت الحق فيه.....
34	ثانيا: التقادم المكسب بعد ثبوت الحق فيه.....
35	: التنازل عن المدة التي انقضت من تقادم لم يكتمل.....
35	: التقادم المكسب للملكية بأثر رجعي.....
36	: تملك الحائز للثمار منذ بدء الحيازة.....
36	: عدم سريان الحقوق العينية التي رتبها المالك الأصل.....
37	: نفاذ الحقوق العينية التي رتبها الحائز على العقار خلال مدة التقادم.....
38	: اكتساب الملكية العقارية بالتقا العيني.....
39	: أنواع أنظمة الشهر و موقف المشرع الجزائري منها.....
39	: ظام الشهر الشخ..... ⁴
39	: نظام الشهر الشخصي.....
40	: تعريف نظام الشهر الشخصي.....
40	ثانيا: خصائص نظام الشهر الشخصي.....

41	تقدير نظام الشهر الشخصي	:
41	1- عيوب نظام الشهر الشخصي	
42	2- مزايا نظام الشهر الشخصي	
43	موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي	:
45	نظام الشهر العيني و موقف المشرع الجزائري منه	:
46	نظام الشهر العيني	:
46	تعريف نظام الشهر العيني	:
46	ثانيا: مبادئ نظام الشهر العيني	:
48	تقدير نظام الشهر العيني	:
48	1- مزايا نظام الشهر العيني	
50	2- عيوب نظام الشهر العيني	
51	الأعمال المادية و القانونية لنظام الشهر العيني	:
51	1- الأعمال المادية لنظام الشهر العيني	
51	- تعريف عملية مسح الأراضي	
15	- مميزا	
52	-	
57	- إيداع وثائق المسح لدى البلدية	
58	- ضبط و حفظ عمليات المسح	
58	2- الأعمال القانونية لنظام الشهر العيني	
58	- إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية	
59	- عملية الترقيم العقاري	
61	- مجموعة البطاقات العقارية	
62	-إعداد الدفتر العقاري و التأشير عليه	
63	موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني	:
64	كيفية اكتساب الملكية بالتقادم و مدى	ه في ظل نظام الشهر العيني
64	كيفية اكتساب الملكية بالتقادم	:
65	لشهادة الحيابة و عقد الشهرة	:
65	لشهادة الحيابة	:
67	كأساس لعقد الشهرة	ثانيا:

أولية لشهر الحقوق العينية بعد عملية	الملكية عند	:
68	.....
69	.....	: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر
69	.....	ثانيا: الترقيم المؤقت لمدة سنتين
70	.....	: التقادم المكسب كأساس للملكية عن طريق المطالبة القضائية
71	.....	: التقادم المكسب كأساس للملكية نتيجة لإجراء تحقيق
73	.....	: المكسب في ظل نظام الشهر العيني
74	.....	: ية الأخذ بمبدأ القوة الثبوتية للشهر العيني
75	.....	: التقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر
75	.....	: الجزائريين
76	.....	:
77	.....	ثانيا: موقف الاجتهاد القضائي الجزائري
79	.....
81	.....
95	.....
101	.....	الفهرس