

منازعات شهادة الحيازة

Disputes Of Possession certificate

مرابط أسماء⁽¹⁾

دمانة محمد⁽²⁾

(1) طالبة دكتوراه، مخبر الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط (الجزائر)

البريد الإلكتروني: asm.merabet@gmail.com

(2) أستاذ محاضر، مخبر الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط (الجزائر)

البريد الإلكتروني: demana03@gmail.com

تاريخ النشر

2019/10/31

تاريخ القبول:

2019/10/28

تاريخ الإرسال:

2019/10/15

الملخص:

شهادة الحيازة هي محرر رسمي استحدث بنص المادة (39) من قانون التوجيه العقاري (25/90) وتظهر أهميتها من خلال بساطة إجراءات الحصول عليها مقارنة بالآثار الهامة التي ترتبها لصاحبها. وهي تخضع لمجموعة من الشروط والإجراءات للحصول عليها، تتمثل هذه الشروط في: وجوب أن يكون العقار محل الطلب من الأملاك العقارية الخاصة، أن لا يكون للعقار عقود ملكية سابقة، ووقوع العقار في مناطق غير ممسوحة، إضافة إلى وجوب توفر الحيازة الممارسة على مدة سنة. بينما الإجراءات فهي بسيطة جدا تتمثل في تصريح شرقي، مخطط وشهادة شاهدين تؤكد ممارسة الطالب للحيازة مدة سنة.

أما بالنسبة للمنازعات التي يمكن أن تثار بشأنها فيتراوح اختصاص الفصل فيها بين القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري على مستوى المحاكم العادية إذا تعلق النزاع برفع الاعتراض المسجل على تسليم شهادة الحيازة وبين القضاء الإداري الذي يختص بالفصل في المنازعات المثارة ضد قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بشهر هذا السند وتلك الرامية إلى إلغاء شهادة الحيازة.

الكلمات المفتاحية:

شهادة الحيازة : الاعتراض : رفع الاعتراض : الإلغاء: الاختصاص

¹ - المؤلف المرسل: مرابط أسماء / Email : asm.merabet@gmail.com

Abstract:

Possession of a certificate is the official document presented the text of Article (39) of the Directive on the property right (90/25) is the President of the Municipal People's Congress, and to show their importance through to simpler procedures to obtain comparable important effects organized by the owner.

They are subject to a number of conditions and procedures for obtaining these conditions are: The property must be replaced demand for private property ownership, should not be the property prior contract property, the appearance of the drug in the unswept areas, in addition to the availability of occupancy should be practical for a year. While the procedures are very simple statement, he is the honorary certificate regime and witnesses confirm the practice of occupying students for one year.

key words: possession of a certificate ; the objection;
concel; Jurisdiction cancellation ;

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

أدت بالمشرع إلى استحداث آلية جاء بها القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم فنصت المادة 39 منه على إمكانية الحصول على سند حيازي سمي بـ " شهادة الحيابة " اعتبرت آنذاك الوسيلة الأنجع للتكفل بالصعوبات الملقاة في هذا المجال.

وهو الأمر الذي يجعلنا نتساءل عن مدى فعالية الأحكام القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري للفصل في المنازعات المتعلقة بإعداد شهادة الحيابة وتسليمها؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج التحليلي والوصفي كل حسب الحاجة إليه، وسعينا من خلال هذه الدراسة لمعرفة الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة التي يكون محلها الغاء شهادة الحيابة لا سيما أن المشرع لم يحدد الجهة المختصة بنص قانوني.

وهو ما حاولنا الإجابة عليه من خلال تقسيم الموضوع إلى جزأين على النحو

التالي :

المبحث الأول

منازعات شهادة الحيابة التي يؤول الفصل فيها للقضاء العادي

إن مرحلة إعداد شهادة الحيابة قد يثار خلالها العديد من النزاعات التي يؤول الفصل فيها إلى جهة القضاء العادي، وهو ما سنحاول بيانه في هذا المبحث .

المطلب الأول : المنازعات التي تؤول للقضاء العقاري

استحدث المشرع شهادة الحيازة بموجب نص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري¹ وحدد كفاءات إعدادها وتسليمها بموجب نص المادة المذكورة و ما يلها من نفس القانون وكذا المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990².

وقد سمح القانون بالاعتراض على إعداد شهادة الحيازة وذلك بموجب المادة 10 من المرسوم رقم 254/91 وفي حال قدم اعتراض يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحيل الأطراف إلى الجهات المختصة للفصل فيها.

الفرع الأول : الاعتراض على إعداد شهادة الحيازة

إن الحصول على شهادة الحيازة يستوجب توفر عدة شروط وإتباع جملة من الإجراءات وتخلف أي شرط من الشروط أو عدم احترام إجراء من الإجراءات قد يؤدي إلى إلغاء شهادة الحيازة .

أولاً/شروط إعداد شهادة الحيازة :

انطلاقاً من نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنطبيقي له تتضح شروط إعداد هذه الشهادة وتسليمها.

1- الشروط الموضوعية :

وهي تنقسم إلى شروط خاصة بالعقار محل شهادة الحيازة وشروط خاصة بحيازته .
أ- الشروط المتعلقة بالعقار: يجب أن تتوفر الأرض محل طلب شهادة الحيازة على الشروط التالية :

¹ القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 فيفري 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

² المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36، الصادرة بتاريخ 31/07/1991.

- أن تكون الأرض من الأملاك العقارية الخاصة : حسب نص المادة23 من قانون التوجيه العقاري فإن شهادة الحيابة لا تخص الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة والأملاك الوقفية وهو ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 049447 المؤرخ في 2009/10/29 والذي جاء فيه:«حيث أن هذه القطعة الأرضية التابعة لأملك الدولة هي غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا للحجز...مما يستوجب إلغاء القرار المستأنف والتصدي من جديد إبطال شهادة الحيابة»¹.

- أن لا يكون للعقار عقود ملكية سابقة .

- يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة .

ب . الشروط المتعلقة بالحيابة : تنص المادة20 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 على أنه:«...لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيابة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة على الأقل ...» ويلاحظ أن نص هذه المادة هو نفس ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 2008 لأن المادة 413 الملغاة أصبحت تقابلها المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تشترط في الحيابة المحمية قانونا أن تكون هادئة،علنية،مستمرة ولا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون لبس و استمرت هذه الحيابة لمدة سنة على الأقل.

غير أن هذه المدة تعتبر قصيرة ولا تكفي لأجل تقدير الطابع الهادئ والمستمر، العلني وغير الخفي للحيابة كما يعتبر خروجاً عن المدة التي نص عليها المشرع في القانون المدني في المادتين827و828 فكان من الأفضل رفعها إلى حد معقول لتجنب استغلال قصر مدة الحيابة المطلوبة قانونا من طرف الحائز الظاهر للاستفادة من الآثار الهامة التي يرتبها هذا السند.

فالمشرع عامل الحائز بموجب شهادة حيابة معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر² فأعطاه الحق في توقيع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض التي

¹ أشار إليه حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 12، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 240.

² لكهما لا تخول لصاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية حسب نص المذكرة رقم 4123، المؤرخة في 1991/10/14، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالحيابة.

يجب أن تكون مؤسسات مالية عمومية ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط و الطويل لغرض تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص، وهنا يطرح التساؤل عن مآل هذا الرهن في حالة ظهور المالك الحقيقي وحصوله على حكم قضائي بإلغاء شهادة الحيازة والجواب أنه وفي هذه الحالة فإن الرهن العقاري الذي يكون قد أنشأه لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا و يسري في مواجهة المالك وهو تقريبا نفس الحكم الذي قرره المادة 885 من القانون المدني¹.

إضافة إلى إمكانية حصول الحائز على رخص التعمير، كما تظهر أهمية هذه الشهادة أكثر من خلال مساواة المشرع بينها وبين شهادة التقييم العقاري المؤقت بموجب نص المادة 353 مكرر 02 من قانون المالية لسنة 2004: " ... تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة ... " .

2- الشروط الإجرائية :

وهي الإجراءات المتبعة للحصول على شهادة الحيازة فتمت استوفى الحائز الشروط المذكورة أعلاه أصبح بإمكانه تقديم طلب إلى المصلحة المعنية بالبلدية الواقع بها العقار محل الطلب و يمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى مرحلتين: مرحلة إيداع الملف أمام مصالح البلدية المختصة ومرحلة التحقيق.

وتجدر الإشارة إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بتقديم طلب إلى المدير الولائي للأماكن الوطنية أو مديري المفتشيات الجهوية يلتزم فيه إبداء الرأي حول الطبيعة القانونية للعقار المعني، و يكون إلزاما على رئيس مصلحة الأماكن الوطنية وتحت طائلة قيام المسؤولية الشخصية باطلاع رئيس البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ إخطاره.

ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقى الاعتراضات في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين سواء من الخواص أو من السلطات العامة حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91.

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص

ثانيا/تسجيل الاحتجاج :رغبة من المشرع من تمكين أصحاب المصلحة في إبداء احتجاجاتهم سمح لهم بتقديم الاعتراضات المناسبة حول طلب الحائز ولمدة شهرين كاملين وهنا نميز بين حالتين :حالة عدم الاعتراض وحالة تقديم اعتراض على تسليم هذه الشهادة .

1- حالة عدم الاعتراض: إذا لم يقدم أي اعتراض يلزم رئيس البلدية بإعداد محضر خلال 08 أيام التي تعقب انقضاء هذه الأجال, يعاين فيه غياب الاعتراض ويقوم بدون تأجيل بإعداد الشهادة المطلوبة وفق النموذج الملحق بالمرسوم على أن يسلمها بعد إجراءات التسجيل والشهر.

2- حالة تقديم الاعتراض : وهنا نميز بين الاعتراضات المقدمة من طرف المواطنين والاعتراضات المقدمة من طرف السلطات العمومية.

أ. الاعتراض المقدم من طرف السلطات العمومية : يعتمد في هذه الحالة في تحديد القضاء المختص المعيار العضوي الذي اعتمده المشرع الجزائري, والذي مفاده أنه ومتى كان أحد أطراف الخصومة من أشخاص القانون العام المنصوص عليهم في المادة800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان القضاء الإداري هو المختص, ومن ثم فإن المحكمة الإدارية الواقع العقار في دائرة اختصاصها هي المختصة بالفصل في دعوى رفع الاعتراض .

ب. الاعتراض المقدم من طرف الخواص : هذه الحالة الأكثر شيوعا وانتشارا, فقد نصت المادة10 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 على أنه يحق لكل شخص لديه حقوق على العقار محل طلب شهادة الحيابة أن يقدم طلبا كتابيا يوجهه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ولمدة شهرين تبدأ من تاريخ نشر وإعلان مستخلص من العريضة, يبين فيه سبب اعتراضه وصفته بالنسبة للعقار.

وما يؤخذ على المشرع هو الاعتماد في إعداد شهادة الحيابة على تصريح شرقي وشهادة شهود تؤكد أن طالها تتوفر فيه شروط الحيابة القانونية للعقار المعني لمدة سنة على الأقل دون إسناد هذه المهمة إلى جهة إدارية مختصة كما فعل المشرع في القانون رقم02/07 المؤرخ في27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

الشيء الذي سمح بحصول العديد من الأشخاص على شهادة الحياة وتمتعهم بكل مزاياها دون وجه حق، خاصة لما تكتسيه من أهمية مستقبلا فهي تشكل وسيلة للتملك أثناء انتهاء عمليات مسح الأراضي .

الفرع الثاني : إجراءات رفع الاعتراض أمام المحاكم

حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 فإن أول إجراء يتوجب القيام به لرفع الاعتراض هو رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، لكن يؤخذ على المشرع أنه لم ينص صراحة على الجهة القضائية الفاصلة في دعاوى رفع الاعتراض وتحديد الجهة المختصة يترتب عليه أثر بالغ الأهمية وهو الأجل القانوني لرفع الدعوى القضائية الذي يترتب على عدم احترامه سقوط حق صاحب المصلحة في رفع الدعوى أصلا.

وفي غياب النص القانوني يرجع عادة للقواعد العامة وعلى اعتبار أن الدعوى الرامية لرفع الاعتراض على إعداد شهادة الحياة طرفها من أشخاص القانون الخاص، وعلى اعتبار أن موضوع الدعوى هو موضوع مدني عقاري يتضمن بطريقة ضمنية عدم التعرض للحائز طالب شهادة الحياة في ممارسة حياته الفعلية بصورة رسمية قانونية فان الجهة القضائية المختصة هي القضاء العادي، لأن دعوى منع التعرض هي دعوى يرفعها حائز العقار الذي دامت حياته لمدة سنة على الأقل حياة علنية هادئة مستمرة وخالية من العيوب ضد المدعى عليه وهو الشخص الذي يتعرض لحيازته وهذا التعرض الصادر من المدعى عليه إما أن يكون تعرضا ماديا أو تصرف قائم على عمل قانوني هذا التعرض القانوني يظهر في حالة الاعتراض على شهادة الحياة .

وتطبيقا لنص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما بعدها واستنادا إلى تطبيقات القضاء فإن القسم العقاري على مستوى المحاكم هو المختص نوعيا للفصل في دعاوى رفع الاعتراض بينما يعود الاختصاص الإقليمي للمحكمة الواقع العقار في دائرة اختصاصها .

وفي حال أثبت المعارض أحقيته على العقار محل الطلب فان الاعتراض يكون له أثر موقوف لتسليم شهادة الحياة وإلغاء استفادة الطالب متى قرر ذلك عن طريق القضاء وهو ما يظهر في قرار المحكمة العليا رقم 162028 المؤرخ في 1998/06/24 الغرفة

العقارية¹ والذي خص إلى أنه: «ولما كان النزاع ينصب حول اعتراض المطعون ضدهم أمام البلدية على مسعى للطاعنين الرامي إلى الحصول على شهادة الحيابة المنصوص عليها بالمادة 39 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والمرسوم التطبيقي لهذه المادة رقم 254/91 ليوم 1991/07/27 وهما النصان الذين يرجعان إلى المادة 832 من القانون المدني (بالنسبة للمادة 39) إلى المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية بالنسبة للمرسوم التطبيقي.

فإن قضاة الموضوع بعد أن استنتجوا من عناصر الدعوى أن الطاعنين لم يثبتوا حيازتهم وأن المطعون ضدهم قدموا سندات حول الأرض محل النزاع انتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين فهم بذلك أعطوا لقرارهم أساسا قانونيا .

ولكن يبقى التساؤل عن الأجال القانونية التي ترفع خلالها دعوى رفع الاعتراض أمام المحاكم، فيؤخذ على المشرع أنه لم ينص صراحة على الأجل الذي يمكن فيه للأطراف اللجوء للقضاء بعد حصولهم على رد من رئيس البلدية يدعوهم فيه للتوجه للقضاء المختص، ولكن من الناحية العملية وقياسا على أن طالب شهادة الحيابة هو حائز للعقار تتوفر فيه شروط الحيابة المنصوص عليها في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وباعتبار الاعتراض يعيق حصول الحائز على الشهادة ويتعرض له في الاستفادة من خصائصها وآثارها، فإنه يتوجب رفع دعوى رفع الاعتراض في أجل سنة من التوصل برد رئيس البلدية حالها حال باقي دعاوى الحيابة التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 524 الفقرة الثانية على وجوب رفعها خلال سنة وإلا سقط حق الحائز في حماية حيازته .

المطلب الثاني : المنازعات ذات الطابع الجزائي

ينص قانون التوجيه العقاري في المادة 46 منه صراحة على: « يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح أو إشهادا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير

¹ أشار إليه حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، مرجع سابق، ص 237.

صحيحة أو أفسد بعضها فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة .

ويعاقب بغرامة مالية بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي».

يفهم من هذا النص أن المشرع قد جرم صراحة كل فعل يتضمن تصريحاً كاذباً أو إشهاداً غير صحيح من أجل الحصول على شهادة الحيازة، هذه الوسائل غير القانونية في الحصول على شهادة الحيازة عبر عنها الأستاذ حمدي باشا عمر في كتابه آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة بـ " الطرق الاحتمالية "، وهو ما نؤيده لأن كل تلك الأعمال تدخل ضمن معنى واحد هو الاحتيال.

وعليه فالمشرع أتاح للمتضرر رفع شكوى جزائية طبقاً للأشكال المقررة قانوناً ضد المستفيد من شهادة الحيازة بطرق احتيالية أو تدليسية وهو ما سنحاول دراسته من خلال تخصيص الفرع الأول للطرق الاحتمالية المتبعة في الحصول على شهادة الحيازة والطرق التدليسية المعرّقة في الحصول عليها ثم التطرق في الفرع الثاني لكيفية تحريك الدعوى العمومية وتوقيع الجزاء على الجاني .

المبحث الثاني

منازعات شهادة الحيازة التي يؤول الفصل فيها للقضاء الإداري

في حال قُدّم اعتراض من طرف السلطات العمومية على تسليم شهادة الحيازة فإن القضاء العقاري يصبح غير مختص للفصل في دعوى رفع الاعتراض، ويُعقد الاختصاص وجوباً للمحكمة الإدارية استناداً إلى المعيار العضوي الذي اعتمده المشرع في توزيع الاختصاص بين جهتي القضاء العادي والقضاء الإداري.

وقد لا يعلم صاحب المصلحة بمشروع إعداد هذه الشهادة إلا بعد تسليمها لذا خول له المشرع ضمانات أخرى تتمثل في الطعن في الشهادة المسلمة والمطالبة بإلغائها أمام القضاء المختص، وهو ما سنوضحه في هذا المبحث.

المطلب الأول : دعاوى رفع الاعتراض وإلغاء قرارات المحافظ العقاري

في حال كان الاعتراض على إعداد شهادة الحيازة مُسجل من طرف البلدية أو مديرية أملاك الدولة فإنه لا يُتصور أن تفصل محكمة القضاء العادي في نزاع أحد طرفيه هو

مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية انطلاقاً من مبدأ ازدواجية القضاء الذي تبناه المشرع بموجب دستور 1996، ولقد اعتمد القضاء الإداري المعيار العضوي في تحديد طبيعة الاختصاص القضائي لدعاوى رفع الاعتراض متماشياً مع النص القانوني .

كما يترتب على إشراف المحافظ العقاري على عملية تسجيل وشهر شهادة الحيابة العديد من الآثار فقد تُتم عملية الإشهار بصورة عادية وقد تقع خلالها بعض التعقيدات كرفض المحافظ العقاري قيامه بإجراء من الإجراءات اللازمة لعملية الشهر أو العكس وذلك بقيامه بشهر هذه الشهادة دون التأكد من توفر الشروط القانونية اللازمة وهي المسائل التي قد تثير منازعات يتولى القضاء الإداري مهمة الفصل فيها .

المطلب الثاني: دعوى إلغاء شهادة الحيابة

ترفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة أمام المحكمة الإدارية كدرجة أولى للتقاضي في القضاء الإداري، وهذه الدعوى في حقيقتها ليست موجهة ضد الإدارة بقدر ما هي موجهة ضد القرار المعيب .

ويتوجب على المدعي الراجع لدعوى إلغاء شهادة الحيابة أن يتقيد بشرطين أساسيين حتى ينظر القضاء المختص في طلباته ودفوعه وهما وجوب رفعها أمام القضاء الإداري لأنه هو المختص نوعياً للفصل فيها واحترام المواعيد المقررة قانوناً.

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري للفصل في الدعوى :

انطلاقاً من نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بالتماس يرمي إلى إلغاء أو إبطال شهادة الحيابة، يتعين على القاضي العقاري أو المدني أن يقضي بعدم اختصاصه النوعي، وهو ما قضى به قرار المحكمة العليا رقم 426996 الصادر بتاريخ 2007/12/12¹ والذي جاء فيه:

« وحيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو مصدر هذه الشهادة وهو الهيئة الإدارية المشار إليها في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية .

¹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 426996 الصادر بتاريخ 2007/12/12 المنشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 2008، العدد الأول ، ص 219.

وحيث أن قضاة المجلس وعندما تمسكوا باختصاصهم يكونون قد خالفوا قواعد الاختصاص النوعي والتي هي من النظام العام مما يجعل قرارهم معرض للنقض». وهو ما يؤكد أن اختصاص الفصل في دعاوى إلغاء شهادة الحياة يعود للمحاكم الإدارية دون سواها، وإن كان المشرع لم ينص صراحة على ذلك إلا أن الاجتهاد القضائي يؤكد هذا المبدأ.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع ألزم شهر جميع الدعاوى العقارية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشرهاها مسبقاً، وهو ما أكدته المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على عدم قبول هذه الدعاوى إلا إذا تم إشرهاها مسبقاً وهو ما تبناه المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب نص المادة 17 الفقرة الثالثة بنصها: «يجب إشرها عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهراً طبقاً للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار».

أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فهو يقوم على أساس معيار مادي يتمثل في فكرة المواطن وموطن الشخص المعنوي العام (الإدارة العامة) هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها أي مقرها الرئيسي، حيث تنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38 من هذا القانون»، وبالرجوع إلى نص المادتين المذكورتين نجد أن الاختصاص الإقليمي يعقد للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه الذي هو في دعوى إلغاء شهادة الحياة المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام بعكس اختصاص المحاكم العادية الإقليمي الذي يجوز للخصوم مخالفته.

¹ أنظر المادة 14 الفقرة 04 من الأمر رقم (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

الفرع الثاني: الأبال القانونفة :

بما أن شهادة الءفاء هف وءفقه إءارفه فأءء ءكم القرار الإءارف وبالرجوع إلى نص المءاءة 829 من قانون

الإءراءاء المءنففة والإءارففة فإن أبل الطعن أمام المءاكم الإءارففة فءء بأربعة أشهر تسرف من ءارفء ءبلفء الشءصف للقرار الإءارف الفرءف أو من ءارفء نشر القرار الجماعف.

إلا أنه لا فءصور ءبلفء شهادة الءفاء للءافة بعء إءمام إءراءاء إءءاءها لأنها شهادة اسمفة ءمنء لءالها فقط. وفف نفس الوقت فمكن لكل شءص فزعم أن له ءق على العقار محل هءه الشهاءة أن فطعن أمام القضاء الإءارفف بالءفاء وهو ما فطرح إشءالففة فف ءءفء المفعاء القانونف لرفع هءه الءعوى.

هءا الإشءال أءاب علفه قرار المءكمة العلفا رقم 053423 الصاءر بءارفء 2010/05/27¹ والءف ءاء ففه : « ءفء أنه من ءابء قانونا أن شهادة الءفاء باءءبارها قرارا إءارفا فرءفا ءقبء الطعن بالءفاء من كل ذف صفة ومصلءة ءلال أربعة أشهر فبءأ اءءسابها من ءارفء ءبلفء عملا بأءكام المءاءة(169) مكرر 2 من الإءراءاء المءنففة القءفم.

وءفء أنه ماءام ءابءا فف قصففة الءال أن شهادة الءفاء المءعون ففها بالءفاء لم فءم ءبلففها للءاعن بل ولا فءصور أن ءبلفء إلفه على ضوء الإءراءاء الءف ءءءها المرسوم(254/91) المؤرخ فف 1991/07/27 المءعلق بكفففاء إءءاء شهادة الءفاء فإن أبل الطعن ضءها فبقف مءءوفا أمامه ولا فءءء علفه فف هءه الءالة بءارفء إشءار الشهاءة الءف لا فمكن أن فعءبر نشرها بالمفهوم الءف ءاء به المشرء ففما فءعلق بالقرءاء الإءارففة ءنظفمفة ».

فءءءاء المءكمة العلفا اعءبر أن أبل الطعن فف شهادة الءفاء بالءفاء فبقف مءءوفا ولم ءوءب رفع الءعوى فف أبل مفعن على اعءبار أن شهادة الءفاء لا فءم ءبلففها للءاعن وهو ما ذهب إلفه قضاة مءلس الءولة الءف رأى أن القضافا الفاصلة فف

¹ أشار إلفه ءمال سافس،الءءءاء الءزارف فف القضاء العقارف،الءءة الءانف،الطبعة الءانفة،منشوراء

الشكل بعدم قبول الدعوى الرامية إلى إبطال شهادة الحيازة على أساس أنها جاءت خارج الأجل (04 أشهر) من تاريخ إشهار الشهادة, علما أن تاريخ الإشهار لا يمكن اعتباره كتبليغ للقرار الإداري ولا يتصور أن تبلغ شهادة الحيازة على ضوء الإجراءات التي حددها المرسوم 254/91 وبالتالي فإن أجل الطعن يبقى مفتوحاً¹.

لكن هذا الاتجاه يطرح تساؤلاً وهو مدى تطبيق نظرية العلم اليقيني لحساب أجل الطعن في شهادة الحيازة؟.

والعلم اليقيني يقصد به قيام قرينة قاطعة على علم صاحب الشأن بمحتويات القرار ومؤداه عن طريق الوسائل غير المنصوص عليها في القانون, ويبدو أن مجلس الدولة الفرنسي- منذ فترة بعيدة من الزمن- اعتبر أن العلم اليقيني يقوم مقام النشر والإعلان, ولكنه ومنذ سنة 1921 عدل عن هذا الاتجاه وقرر في أحكامه صراحة «أن العلم اليقيني الذي لا يستند إلى نشر أو إعلان لا يؤدي إلى بدء سريان المدة»², وهو نفس الموقف الذي سلكه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 بحيث نصت المادة 831 منه على عدم الاحتجاج بأجل الطعن القضائي عندما لا يشار إليه في مقرر تبليغ القرار الإداري المطعون فيه, وهو موقف يُلزم القضاء الإداري بالتخلي عن نظرية العلم اليقيني وهو ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 053423 المذكور أعلاه .

إلا أنه وفي رأينا وبتحليل نص المواد 308, 827 و 832 من القانون المدني يتبين أن دعوى إلغاء شهادة لحيازة تسقط بمرور خمس عشرة سنة كاملة وهي المدة القانونية للتقادم المسقط التي نص عليها القانون المدني, التي وبمرورها تتحصن شهادة الحيازة من أي طعن بل الأكثر من ذلك يصبح من حق صاحبها رفع دعوى قضائية لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب حسب نص المادة 827 أعلاه, وهذا الطرح يتلاءم أكثر مع رغبة المشرع في استقرار المعاملات العقارية التي تمثل هدف من الأهداف التي

¹ محاضرة الغرفة الرابعة العقارية, مجلس الدولة, شهادة الحيازة وفقاً لأحكام المادة 39 من قانون التوجيه العقاري (25/90) والمرسوم التنفيذي رقم (254/91), 2014-2015, ص 14.

² عبد الله طلبة, القانون الإداري, الرقابة القضائية على أعمال الإدارة القضاء الإداري, الطبعة الثانية, مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية, حلب, ص 237.

تبنى من أجلها نظام الشهر العيني ومع نصوص القانون المدني التي فصلت في مسألة الحيابة وطرق حمايتها .

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن الحكم القاضي بإلغاء شهادة الحيابة لا يقضي بإلزام المدعى عليه (صاحب شهادة الحيابة الملغاة) بالخروج من العقار محل الشهادة وهو ما قد يفرض واقعا قانونيا مخالفا للواقع المادي لأن المدعي (الحائز أو المالك الحقيقي) يملك سند رسمي وهو الحكم القضائي القاضي بإلغاء شهادة الحيابة في حين الحائز الذي أُلغيت شهادة حيازته هو الحائز الفعلي (الواقعي) للعقار محل النزاع والحكم لم يلزمه بالإخلاء.

وبالتالي فإن دعوى إلغاء شهادة الحيابة لا تعني المتحصل على حكم الإلغاء من رفع دعوى استرداد الحيابة أو دعوى الاستحقاق أمام القسم العقاري لدى المحاكم العادية.

الخاتمة :

يمكن لكل شخص يدعي أن له حق على العقار محل شهادة الحيابة ولم يستطع تقديم اعتراضه في أجل الشهرين

المحددة قانونا أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة, إلا أن عدم النص على آليات رفع هذه الدعوى جعلها تتميز بالغموض إضافة إلى تناقض في الأحكام القضائية الصادرة بشأنها, لا سيما فيما يتعلق بالاختصاص القضائي والأجال القانونية. وانطلاقا من كل ما تقدم ومما توصلنا إليه من خلال هذه الدراسة من نتائج, فإن من بين أهم التوصيات التي يمكن أن تساهم في التقليل من المنازعات التي قد تثيرها شهادة الحيابة أو تساهم في توحيد الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بشأنها هي :

- رفع مدة السنة المطلوبة للحصول على شهادة الحيابة والمنصوص عليها في المادة 02 من المرسوم رقم 254/91 وجعلها مدة معقولة للتأكد من مسألة مظاهر الحيابة المادية, وتفادي النزاعات التي قد تطرحها.
- إسناد مهمة التحقيق والتأكد من حيابة مقدم الطلب للعقار المعني إلى جهة إدارية مختصة على عكس ما رأيناه في الواقع العملي , مما قد يجنب التحايل في الحصول على شهادة الحيابة.

- رفع مدة الاعتراض والمحددة بشهرين من تاريخ النشر والمنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم رقم 254/91 إلى ستة أشهر، تماشياً مع آجال الاعتراض على شهادات الترقية المؤقت.
- ضرورة استحداث نصوص قانونية تبين أن منازعات شهادة الحياة المتعلقة برفع الاعتراض المسجل من الخواص ترفع أمام القسم العقاري للمحاكم العادية مع ضرورة النص على الأجل القانوني المحدد لرفع هذه الدعاوى، ونصوص قانونية تبين أن دعاوى إلغاء شهادة الحياة يرجع اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية مع ضرورة توضيح ميعاد سقوط الدعوى .
- إقامة ملتقيات ومحاضرات تبين الجرائم المتعلقة بشهادة الحياة والعقوبات المقررة قانوناً بشأنها والتي نصت عليها المادة 46 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 , من أجل أن يكون لأحكامها تطبيق في الواقع العملي.

قائمة المصادر:

أولاً- القوانين:

- 1- القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 فيفري 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة و تسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36، الصادرة بتاريخ 31/07/1991.

ثانيا- قائمة المراجع:

- 1-اسماعيلين شامة , النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري, دراسة وصفية تحليلية, دار هومة, الجزائر, 2004.
- حمدي باشا عمر, القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع, الطبعة 12, دار هومة, الجزائر, 2012, ص 240.
- 2- جمال سايس, الحيابة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري, الطبعة الأولى, منشورات كليك, المحمدية, الجزائر, 2004, ص 207.
- 3- حمدي باشا عمر, محررات شهر الحيابة (عقد الشهرة, شهادة الحيابة), دار هومة, الجزائر, 2011, .
- 4- حمدي باشا عمر, حماية الملكية العقارية الخاصة, دار هومة, الجزائر, 2003.
- 5- جمال سايس, الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري, الجزء الثاني, الطبعة الثانية, منشورات كليك, الجزائر, 2013.
- 6- عبد القادر الشيخ, شرح قانون العقوبات القسم الخاص, الجزء الثاني, مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية, حلب, 2006, .
- عبد العزيز محمودي, آليات التطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري, الطبعة الثانية, منشورات بغداددي, الجزائر, 2010 .
- 7- عمور سلامي, محاضرات منشورة بعنوان الوجيز في قانون المنازعات الإدارية, كلية الحقوق بن عكنون, جامعة الجزائر, 2008-2009.
- 8- عبد الله طلبة, القانون الإداري, الرقابة القضائية على أعمال الإدارة القضاء الإداري, الطبعة الثانية, مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية, حلب, .