

## آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري

### The judgment effects of Real estate entitlement lawsuit in Algerian law.

BEN MOUSSA Abdelmadjid

Faculty of Social and Human sciences  
and Islamic sciences

University of Ahmed Deraya Adrar Algeria

benmoussamadjid@univ-adrar.edu.dz

بن موسى عبد المجيد.

كلية العلوم الاجتماعية والانسانية  
والعلوم الاسلامية

جامعة أحمد دراية أدرار - الجزائر.

benmoussamadjid@univ-adrar.edu.dz

تاريخ القبول: 2021/06/ 23

تاريخ الاستلام: 2021/02/ 03

#### ABSTRACT:

#### ملخص باللغة العربية:

*The property entitlement lawsuit is one of the most important ones that is focused on real estate property, which is characterized by its economic and social role, and its importance increases with the presence of effects that the judgment may have left the claimant to the ownership and the property is refunded as it is returned to the holder, or the holder's return due to the latter's actions.*

**Keywords:** *property entitlement, real estate property, necessary expenses, luxury expenses, private property.*

تعتبر دعوى استحقاق العقار من أهم الدعاوى باعتبارها دعوى ينصب محلها على الملكية العقارية التي تتميز بدورها الاقتصادي والاجتماعي، وتزداد أهميتها بوجود آثار قد يخلفها الحكم باستحقاق المدعي الملكية وبرد العقار من حيث رجوعه على الحائز، أو رجوع الحائز عليه بسبب تصرفات هذا الأخير.

**كلمات مفتاحية:** استحقاق العقار، الملكية العقارية، المصروفات اللازمة، المصروفات الكمالية، الملكية الخاصة.

## مقدمة:

تكتسي الملكية العقارية الخاصة أهمية كبيرة في المجتمعات، خاصة في ظل تبني الكثير منها نظام اقتصاد السوق الحرة والمبادرة الفردية -النظام الرأسمالي-، والمجتمع الجزائري ليس بدعا من تلك المجتمعات، فبعد التخلي عن النظام الاشتراكي ازدادت مساحة الاعتراف في التشريع الجزائري بالملكية العقارية الخاصة، وحضيت باهتمام كبير بحكم قيم وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية التي أصبحت تتمتع بها، حيث ازدادت الرغبة في تملك العقار من طرف الأفراد بوتيرة غير مسبوقة، وصحب ذلك في كثير من الأحيان إشكالات ومنازعات ازدحمت بها أروقة المحاكم بسبب الأهمية الاجتماعية والاقتصادية التي صار يتمتع بها العقار كمصدر ثروة وثراء.

ونظراً لذلك الاعتراف الواسع من جهة، وتلك الأهمية والوظيفة الاجتماعية والاقتصادية من جهة أخرى، فقد تدخل المشرع الجزائري لحمايتها بوسائل قانونية تضمن حسن استغلالها من قبل صاحبها، وتمنع الغير من الاعتداء عليها أو التعرض له فيها. ومن تلك الوسائل، دعوى الاستحقاق العقارية؛ التي يلجأ بها مالك العقار إلى القضاء لاسترداد ملكيته التي نزعت منه بغير رضاه.

ولأن محلها ينصب على أخطر الحقوق وهو الملكية العقارية الخاصة، فهي تعتبر من أهم الدعاوى القضائية من الناحية المدنية. ولذلك يتوجب فيها على المدعي أن يتكفل بإثبات ملكيته، هذا الإثبات لا يشكل الأداة التي يعتمد عليها القاضي في إصدار حكمه فقط؛ بل ينبني عليه أيضاً قبول الدعوى أو رفضها وهذا ما يعطيه أهمية مميزة، ويجعله عبئاً ثقيلاً ومسألة شاقة خاصة مع عدم اكتمال عملية المسح العقاري وتسليم الدفاتر العقارية في كثير من المناطق.

وإذا استطاع هذا المدعي إثبات ملكيته في هذه الدعوى، وجب على القاضي أن يحكم له باستحقاق ملكية العقار، وباسترداد العقار في الوقت نفسه. لكن في كثير من الأحيان يستتبع هذا الحكم آثاراً مختلفة لا تقل في أهميتها عن استحقاق الملكية واسترداد العقار؛ وقد تتعلق هذه الآثار بالمصروفات المختلفة التي قد يكون المدعي عليه قد أنفقها في العقار، أو بالثمار التي قبضها أو قصر في قبضها. كما قد تكون هذه الآثار بسبب هلاك العقار أو تلفه، أو بسبب الانتفاع به.

وعلى ضوء ما تقدم تبرز أهمية هذه الدراسة الموسومة بـ "آثار الحكم في دعوى استحقاق العقار في القانون الجزائري" في القيمة الاقتصادية والاجتماعية التي تتمتع به الملكية العقارية كمصدر للثروة والثراء للأفراد والجماعات مما يجعلها محلا للنزاع في كثير من الأحيان. كما تبرز أهميتها أيضا في الآثار التي قد تترتب عن الحكم في دعوى استحقاق العقار، حيث قد تكون سببا في تجدد الخصومة بينهما. من خلال ما سبق يطرح موضوع هذه الدراسة إشكالية نراها جديرة بالبحث والتحليل يمكن صياغتها في إطار التساؤلات التالية:

- ما هي دعوى استحقاق العقار وما طبيعتها؟
  - ما هي الأهمية المميزة للإثبات في هذه الدعوى وما هي طرقه؟
  - ما هي الآثار التي قد تترتب عن الحكم في هذه الدعوى وما هي القواعد التشريعية المنظمة لها في التشريع الجزائري؟
- وقصد الإجابة على هذه التساؤلات وقناعة منا بضرورة العمل المنهجي فقد اعتمدنا في بحثنا هذا، المنهج الوصفي التحليلي وفق الخطة التالية:

#### **المبحث الأول: مفهوم دعوى استحقاق العقار**

المطلب الأول: تعريف دعوى استحقاق العقار وطبيعتها

المطلب الثاني: أطراف دعوى استحقاق العقار

المطلب الثالث: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق

#### **المبحث الثاني: الإثبات في دعوى استحقاق العقار**

المطلب الأول: أهمية الإثبات في دعوى استحقاق العقار

المطلب الثاني: طرق الإثبات في دعوى استحقاق العقار

#### **المبحث الثالث: الحكم باسترداد ملكية العقار وآثاره**

المطلب الأول: الآثار المتعلقة بالمصروفات

المطلب الثاني: الآثار المتعلقة بالحالة المادية للعقار أو الانتفاع به

المطلب الثالث: الآثار المتعلقة بثمار للعقار

### المبحث الأول: مفهوم دعوى استحقاق العقار.

تقتضي الإحاطة بمفهوم دعوى الاستحقاق من الوقوف على تعريفها وعلى طبيعتها، وتحديد أطرافها كما تقتضي من الوقوف على إجراءاتها، وكل ذلك من خلال المطالب الآتية.

### المطلب الأول: تعريف دعوى استحقاق العقار وطبيعتها.

نسلط الضوء في هذا المطلب على حقيقة دعوى استحقاق العقار وطبيعتها من خلال الفرعين الآتيين.

### الفرع الأول: تعريف دعوى استحقاق العقار.

يقصد بدعوى الاستحقاق عموماً في القانون، كل دعوى قضائية يكون محلها المطالبة بملكية الشيء، عقاراً كان أو منقولاً<sup>1</sup>، فهي الوسيلة القانونية التي يلجأ بها كل من يملك شيئاً إلى القضاء ليطالب بملكه عقاراً كان أو منقولاً، إذا خرج من يده إلى يد الغير عنوة أو خلسة. ومنه يمكن تعريف دعوى استحقاق العقار المقصودة بالدراسة بأنها: "تلك الدعوى القضائية التي يكون محلها المطالبة بالملكية العقارية الخاصة".

ولقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة بتعريف مبرزا فيه وظيفتها الاجتماعية بقوله: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية العقارية من استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"<sup>2</sup>.

فدعوى استحقاق العقار هي الدعوى التي يرفعها المالك لتثبيت ملكيته على العقار في حالة وجود منازع له في ملكيته<sup>3</sup>.

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديدة حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ج8، ص 591.

2- المادة 27 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية، العدد49، الصادر في 18/11/1990.

3- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016م، ص 296.

### الفرع الثاني: طبيعة دعوى استحقاق العقار.

أما من حيث طبيعتها فهي دعوى عينية، تختلف عن الدعاوى الشخصية التي يطالب فيها المدعي باسترداد الشيء، والتي تخطيء بعض الجهات القضائية في إلزام المدعين فيها بإثبات الملكية؛ فالمؤجر لأرضه إذا رفع دعوى على المستأجر برد الأرض المؤجرة، ومعبرها إذا رفع دعوى على المستعير بردها، ومودعها إذا رفع دعوى على المودع عنده بردها، ومشتريها إذا رفع دعوى على البائع بتسليمها، كل هؤلاء لا يرفعون دعاوى استحقاق، وإنما يرفعون دعاوى شخصية قائمة على التزامات نشأت من عقود الإيجار والعارية والوديعة والبيع. وهم مطالبون بإثبات العقد الذي أنشأ التزاما برد الأرض أو تسليمها، لا بإثبات الملكية<sup>1</sup>.

وعلى الرغم من أنها دعوى عينية، فإنها تختلف عن الدعاوى العينية الأخرى التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية، كحق الانتفاع وحق الارتفاق<sup>2</sup>. كما تختلف عن دعاوى الحيازة التي يقصد من واره رفعها حماية الحيازة نفسها وليس الملكية.

### المطلب الثاني: أطراف دعوى استحقاق العقار.

دعوى استحقاق العقار شأنها شأن أي دعوى قضائية لها طرفان مدع ومدعى عليه نستعرضهما في الفرعين التاليين.

### الفرع الأول: المدعي.

طبقاً للقواعد العامة، المدعي في دعوى استحقاق العقار، هو الطرف المالك الذي يطالب بملكية العقار الذي يحوزه الغير، وهو الوضع المألوف؛ لأنه ليس من المعقول أن يطالب المالك بملكته لشيء هو في حيازته وتحت يده، بل يطالب بملكته عندما يخرج هذا العقار من حيازته إلى حيازة شخص آخر<sup>3</sup>.

1- القرار رقم 146425 المؤرخ في 1997/01/07، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، عدد خاص، الجزائر 1999م، ص 102.

2- أنور طلبية، المطول في شرح القانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، ط1، مصر، 2004م، ج11، ص 35.

3- السنهوري، المرجع السابق، ص 593.

وعليه ليس لغير المالك الحق في أن يكون مدعيا في منازعة متعلقة بحق الملكية، وهذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 399822 المؤرخ في 2007/05/09، إذ جاء فيه: "...حيث بالتالي فإن المطعون ضدهم ليس لهم إلا حق الاستغلال والانتفاع طبقا للمادة 06 من القانون رقم 87-18 المؤرخ في 02 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية. أما ملكية الأرض فتبقى للدولة، ومن ثم فلا حق لهم في المنازعة المتعلقة بالملكية، ومن ثم فإن قضاة الاستئناف لما فصلوا في دعوى الاستحقاق الخاصة بالملكية يكونون قد أساءوا تطبيق القانون"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المدعى عليه.

المدعى عليه في هذه الدعوى، فهو الغير الحائز للعقار الذي ينازع المالك في ملكه<sup>2</sup>. وقد يعمد في بعض الأحيان هذا الحائز إلى التخلي عن الحيازة، بعد إعلانه بالدعوى، أو يتخلى عنها قبل الإعلان وهو سيء النية؛ أي يعلم أن الإعلان بالدعوى وشيك الوصول إليه. ويكون غرض الحائز من تخليه عن الحيازة أن يربك المدعي، وأن يدفع دعوى الاستحقاق بانعدام صفته كمدعى عليه في هذه الدعوى. فإذا أثبت المدعي أنه كان يحوز العقار، وأنه تخلى عن الحيازة بعد الإعلان أو قبل الإعلان وهو سيء النية، حكم القاضي على المدعى عليه بالزامه أن يستعيد العقار على نفقته ليرده إلى المدعي. وإذا تعذر ذلك لسبب قوي يجب عليه دفع قيمة العقار إضافة إلى التعويض عن جبر الضرر إذا كان له مقتضى.

وقد يكون المدعى عليه هو الحائز الجديد الذي كشفه الحائز، كما قد يكون حائزا حيازة عرضية كالمستأجر والمستعير مثلا، وفي هذه الحالة يجوز له وللمدعي أن يدخل الحائز وهو المؤجر والمعير خصما ثالثا في الدعوى، وللحائز حيازة عرضية أن يطلب إخراجه من الدعوى<sup>3</sup>.

1- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010م، ج 3، ص 399.

2- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، جامعة البحرين كلية الحقوق، البحرين، 2000م، ص 57.

3- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري معهد الحقوق والعلوم السياسية، 2016م، ص 228.

### المطلب الثالث: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق.

تخضع إجراءات رفع دعوى الاستحقاق للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني<sup>1</sup> وقانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، وتتعلق هذه الإجراءات عادة بالاختصاص بنوعيه، وأجال رفع الدعاوى، ومضمون عريضتها الافتتاحية. ويمكن توضيح ذلك فيما يلي من فروع.

#### الفرع الأول: الاختصاص.

من حيث الاختصاص النوعي والإقليمي، ترفع دعوى استحقاق العقار طبقا للقانون الجزائري، أمام القسم العقاري في المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>3</sup>.

#### الفرع الثاني: الميعاد

حق الملكية كأصل عام لا يزول بعدم الإستعمال، ولا يسقط بمرور الزمن مهما طال<sup>4</sup>، وبالتالي فإن الدعوى التي تحميه كذلك لا تسقط بالتقادم<sup>5</sup>، وبهذا قضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرارها رقم 204939 المؤرخ في 2000/11/22، الذي جاء فيه: "حيث أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتبين أن قضاة المجلس لتأسيس قضائهم برفض دعوى المدعيتين، أكدوا أن المورث المشترك قد توفي سنة 1949 وأن المدعيتين رفعتا دعاوهما بتاريخ 1996/10/23 أي بعد مرور 33 سنة، وأنه طبقا للمادة 829 من ق.م. فإن الحقوق الميراثية للمستأنف عليهما قد تقادمت.

- 1- الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المؤرخ في 1975/09/26، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادر في 1975/09/30.
- 2- القانون رقم 08-09، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 2008/02/25، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 2008/04/23.
- 3- يُنظر: المواد 511 و512 و518 من القانون 08-09 المذكور أعلاه.
- 4- يُنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، دار هومة، الجزائر، 2014م، ص 87. وعبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 58.
- 5- راجع في ذلك: بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 72.

لكن حيث أن المادة 829 من ق.م لا تنطبق على دعوى المدعيتين اللتين تطالبان فيهما بحقوقهما الميراثية؛ ذلك أن حق الملكية المطالب به لا يتقدم بعد الاستعمال أو عدم المطالبة به...<sup>1</sup>.

غير أنه إذا خرج العقار من حيازة المالك إلى حيازة شخص آخر، واستطاع هذا الأخير كسب ملكيته بالتقدم حسب المواد 827 و828 و829 من القانون المدني، فإن المالك الأصلي لا يستطيع في هذه الحالة أن يرفع دعوى الاستحقاق على الحائز، وليس السبب في ذلك فقد ملكيته بعدم الاستعمال، أو سقوط دعواه بالتقدم المسقط، بل لأن هناك شخصا آخر قد حاز الأرض وكسب ملكيتها بالتقدم المكسب.

### الفرع الثالث: العريضة الافتتاحية.

ترفع دعوى الاستحقاق بعريضة افتتاحية موقعة ومؤرخة من صاحبها، وتودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف<sup>2</sup>.

ويجب أن تتضمن هذه العريضة أيضا تحت طائلة عدم القبول شكلا البيانات الآتية<sup>3</sup>:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- إسم ولقب المدعي وموطنه، ومتى كان المدعي مستعينا بوكيل، تعيين الإشارة إلى الوكالة<sup>4</sup>.
- إسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.
- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

1- مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، الجزائر 2004، ج 2، ص 233.

2- المادة 14 من القانون رقم 09-08، السابق الذكر.

3- المادة 15 من نفس القانون.

4- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2011م، ج 2، ص



### المبحث الثاني: الإثبات في دعوى استحقاق العقار.

المقصود بالإثبات هنا الإثبات القضائي في المواد المدنية، وهو إقامة المدعي الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون على ثبوت ما يدعيه قبل المدعى عليه. وهو في دعوى استحقاق العقار من الأهمية بمكان لذلك سنحاول فيما يأتي أن نبرز هذه الأهمية قبل أن ننتقل إلى طريقه.

### المطلب الأول: أهمية الإثبات في دعوى استحقاق العقار.

يُعتبر الإثبات في أي دعوى قضائية الأداة التي يعتمد عليها القاضي في إصدار حكمه بعيدا عما يشعر به كإنسان من عاطفة قد تجعله يميل إلى أحد الخصوم. وهو في دعوى استحقاق العقار، يُعد من أشق المسائل كونه يتعلق بحق جامع مانع وهو الملكية، وتزداد مشقته من حيث أنه لا يشكل الأداة التي يعتمد عليها القاضي في إصدار حكمه كما تقدم فحسب؛ بل يتصل في كثير من الأحيان من الناحية العملية بمدى قبول هذه الدعوى أو رفضها، حيث تفرق رجال القانون في اعتباره شرطا من شروط قبولها إلى فريقين نتناول رأييهما في فرعين كما يلي.

### الفرع الأول: عدم إلزامية تقديم إثبات للملكية كشرط لقبول النظر في دعوى استحقاق العقار.

لا يرى هذا الفريق ضرورة تقديم إثبات للملكية كشرط لقبول النظر في دعوى استحقاق العقار. ولقد دعمت الغرفة العقارية للمحكمة العليا هذا الفريق فيما ذهب إليه قرارها رقم 150865 المؤرخ في 1998/02/25 الذي جاء فيه: "...حيث بالفعل، ومثلما يستخلص من قراءة الحكم المؤيد في صفحة 2، أن المدعى عليه يتمسك بالحيازة المكتسبة منذ 1946 للقطعة الأرضية المتنازع عليها، وهذا مع طلبه إبعاد طلبات المدعي لانعدام الصفة لسبب واحد، وهو أن هذا المدعي لم يقدم أية وثيقة يمكن أن تثبت صفته كمالك. وأن المجلس بتأييده للحكم محل الاستئناف قد رفض من حيث الشكل صفة المدعي كمالك، في حين أن هذا الشكل مسألة تتعلق بالموضوع، تتم تسويتها بإجراء تحقيق مناسب طبقا لمقتضيات المادة 43 من قانون الإجراءات المدنية.

وزيادة على ذلك فإن هذا الإجراء قد طُلب، وأن كثيرا من الملكيات، هي بدون سندات نظرا لعدم تعميم عملية مسح الأراضي ولانعدام العقود. وأنه بهذا فإن إجراء تحقيق، وحده يمكن أن يسمح بإثبات صفة الأطراف من عدمها كمالكين أم لا، بالنظر إلى أن نفس المدعى عليه الذي لا يستند إلا على التقادم المكسب، وليس على أي مصدر للملكية.

وأنه نتيجة لذلك فالقرار يستحق النقض لكونه اعتبر عن خطأ، أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع، بحيث يجب على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو رفضها<sup>1</sup>.

وعليه فإن أهم ما يتبين من خلال القرار أعلاه، أن قضاة الغرفة العقارية اعتبروا صفة المدعي كمالك مسألة تتعلق بالموضوع وليس بالشكل، وأن إجراء التحقيق هو وحده يمكن أن يسمح بإثبات صفة الأطراف من عدمها كمالكين أم لا. وعليه فإنه لا يتوجب تقديم الدليل على الملكية كشرط لقبول دعوى استحقاق العقار سواء في المناطق التي تم فيها المسح أو التي لم يتم فيها.

#### الفرع الثاني: ضرورة تقديم إثبات للملكية كشرط لقبول النظر في دعوى استحقاق العقار.

يرى هذا الفريق أنه لا يجوز قبول دعوى الاستحقاق ممن يدعي ملكيته لعقار، حتى يقدم الإثبات على ذلك في شكل سند قانوني سواء كان العقار في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة، وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم 140061 المؤرخ في 1998/12//07، حيث جاء فيه: "...حيث أن المستأنف يتمسك بأنه يشغل قطعة الأرض المتنازع عليها منذ أكثر من خمسين عاما وهذا بصورة مستمرة بدون انقطاع. غير أن بلدية فناية تعتبر القطعة الأرضية المذكورة ملكا للدولة مدمجة في الأملاك الشاغرة بموجب المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 1963/03/18.

ولكنه، حيث أنه وتدعيما لادعاءاته، فإن المستأنف، لم يقدم أي سند أو أي عقد لإثبات صحة أقواله. وأنه يتعين تأييد قرار الغرفة الإدارية لمجلس بجاية

1- المجلة القضائية، العدد 01، الجزائر 1998م، ص 74.

القاضي برفض طلب المستأنف الرامي إلى إلزام رئيس بلدية فناية بإرجاع القطعة الأرضية<sup>1</sup>.

ويبدو أن رأي هذا الفريق أولى بالترجيح من سابقه؛ ذلك أن المشرع الجزائري قد حرص من خلال القوانين العديدة التي أصدرها، على دفع أصحاب الملكيات بدون سندات أو حتى الحائزين للحصول على سندات قانونية تبرر وضع أيديهم على العقارات التي يشغلونها، في كل المناطق بما فيها تلك التي لم تتم فيها عملية المسح هذا من جهة. ومن جهة أخرى فإنه ما دام أن القاعدة المقررة في هذا الشأن أنه "لا عذر بجهل القانون"، فإن على القضاء أن يدفع المتقاضين إلى تسوية وضعيتهم داخل هذا الإطار القانوني لا أن يتجاهله.

كما أن الحيابة لا ترتب أثرها المكسب للملكية بمجرد انقضاء مدة التقادم، بل يتعين على الحائز إشهار ملكيته طبقاً لأحكام المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، التي أكدت على أن كل من يدعي ملكية عقار أو أي حق عيني عقاري يجب عليه إثبات ذلك بالشهر في مجموعة البطاقات العقارية. ويمكن أن يتم ذلك، إما باستصدار حكم قضائي يكرس ملكية الحائز على أساس التقادم المكسب في حالة وجود من ينازعه.

#### المطلب الثاني: طرق الإثبات في دعوى استحقاق العقار.

بناء على ما تقدم من ترجيح لرأي الفريق الثاني، وبناء على المادة 29 من قانون التوجيه العقاري التي نصت بوضوح، على أنه: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"، فإنه يمكن حصر وسائل الإثبات في دعوى استحقاق العقار في الفروع التالية.

1- غير منشور. منقول عن: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 129 - 130.

2- الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 18/11/1975.

### الفرع الأول: دفتر العقاري.

يعتبر دفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية في ظل النظام السجل العقاري بعد إتمام عملية المسح العقاري، وهذا عملاً بأحكام المادة 19 من الأمر 74-75 السابق الذكر، والمادتين 32 و33 من المرسوم التنفيذي 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة<sup>1</sup>.

وهو سند ملكية لكل مالك عقار، يسجل فيه المحافظ العقاري جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة. ويعتبر حجة على الكافة بما في ذلك الحائز للأرض المدة الطويلة الذي يتمسك بالتقادم المكسب؛ لأن الدليل القانوني أقوى من الواقع وهو الحيازة، ولأن ذلك يتفق ومسعى تحقيق أهداف كل من الأمر 74-75 المذكور أعلاه، والقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

### الفرع الثاني: السندات الرسمية المشهورة بالمحافظة العقارية.

وهي تلك الأوراق التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه. ولا تنتج هذه السندات آثارها ما لم يكن لها أصل ثابت بمصلحة الحفظ العقاري طبقاً لما جاء في الأمر 74-75 المذكور أعلاه، حيث نصت للمادة 15 منه على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية". كما جاء في المادة 16 منه ما نصه "إن العقود الإدارية، والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

ويمكن حصر هذه السندات في الأنواع التالية:

1- الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 1973/02/20.

**1- السندات التوثيقية:** وهي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابطا عموميا، طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، بغية إعطائها الصبغة الرسمية<sup>1</sup>، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضروا. ومن مثل هذه العقود؛ عقد البيع، عقد المبادلة، عقد الهبة، الوصية، عقد القسمة، الشهادة التوثيقية، وعقود الشهرة<sup>2</sup> التي استبدلت بسندات الملكية التي سيأتي الحديث عنها.

**2- السندات الإدارية:** يُقصد بالسندات الإدارية الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية، بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، وهي كثيرة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر تقاديا للإطالة، العقود المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية<sup>3</sup>. وأيضاً العقود المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه<sup>4</sup>.

ومن بينها أيضاً، شهادات الملكية التي تعتبر سندات رسمية تعترف بحق الملكية في الأراضي الفلاحية للحائز في حالة عدم وجود وثيقة تثبت له هذا الحق، وذلك إلى حين إجراء المسح العام واستبدالها بالدفاتر العقارية<sup>5</sup>.

- 
- 1- المادة 03 من القانون رقم 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المؤرخ في 20/02/2006، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر في 08/03/2006.
  - 2- يُنظر: المرسوم رقم 83-352، المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، المؤرخ في 21/05/1983، ملغى بموجب القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المؤرخ في 27/02/2007، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 24/05/1983.
  - 3- الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادر في 19/07/1992.
  - 4- الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادر في 17/12/1997.
  - 5- تُسلم هذه الشهادات وفق شروط وكيفيات حددها المرسوم رقم 73-32، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، المؤرخ في 05/01/1973، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 20/02/1973.

ومن السندات الإدارية كذلك، شهادات الحيابة التي استحدثت بموجب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في المواد 39 وما بعدها حيث أجاز فيها المشرع الجزائري لكل شخص حائز بصفة هادئة، علنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع لمدة سنة كاملة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري، ولم تحرر عقودها أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيابة تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري. وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 كيفية إعدادها وتسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>، وهي وسيلة للتملك في المستقبل بعد انتهاء عملية المسح، ولذلك تختلف عن عقود الشهرة التي تعتبر وسيلة تمك في الحال. كما أنها جاءت كمرحلة انتقالية لتسوية وضعية العقارات التي يفتر أصحابها إلى سندات في انتظار إتمام عملية المسح العقاري فهي معفاة من مبدأ الأثر الإضافي للشهر<sup>2</sup>.

ومنها السندات الإدارية أيضا شهادات الترقيم المؤقتة التي تسلم بعد عملية المسح العقاري، وتكون مؤقتة بأربعة أشهر في حالة وجود حيابة لمدة تسمح بالتملك أو في حالة استظهار المعني بشهادة الحيابة أثناء عملية المسح، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء هذه المدة دون تسجيل أي اعتراض، يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري. كما تكون مؤقتة بسنتين في حالة عدم وجود سند ملكية لدى الحائز الذي لم يتمكن من إثبات مدة التقادم<sup>3</sup>.

ومن بينها كذلك سندات الملكية التي عوضت عقود الشهرة في المناطق غير الممسوحة، والتي تسلم للحائز من طرف مديرية الحفظ العقاري على أساس التقادم المكسب بعد إجراء تحقيق، وهذا بناء على طلب منه طبقا للقانون 07-02 المؤرخ

1- الجريدة الرسمية، العدد36، الصادر في 31/01/1991.

2- ليلي زروق وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2015م، دار هومة، الجزائر، ص249.

3- التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات المسح الأراضي والترقيم العقاري.

في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>1</sup>.

**3- السندات القضائية:** تعتبر الأحكام النهائية الصادرة من الجهات القضائية بعد شهرها في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية العقارية<sup>2</sup>. ومن بين هذه الأحكام ما يلي:

- **حكم رسو المزاد:** يُعتبر حكم رسو المزاد سندا لملكية الراسي عليه المزاد العلني بعد إشهاره من طرف على المحضر القضائي المشرف على المزاد بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>.

- **حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري:** نصت المادة 72 من القانون المدني، على أنه: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد؛ أي قام الحكم مقام العقد الناقل للملكية.

- **حكم تثبيت صحة العقد العرفي:** أصبح في ظل نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup> ومراسيمه التنظيمية، من الواجب قانونا على أصحاب العقود العرفية، وخاصة غير الثابتة التاريخ اللجوء إلى المحاكم قصد تثبيت صحتها حتى يتسنى لهم إشهارها بمصالح الحفظ العقاري، وتصير بذلك سندات لملكياتهم.

- **حكم قسمة العقار المشاع:** يوجب القانون على من أراد الخروج من الشيوخ في العقار رفع دعوى على باقي الشركاء دون استثناء<sup>5</sup>، لاستصدار حكم يقضي بالقسمة. وتكون هذه القسمة إما عينية إذا كان العقار يقبل القسمة وتجرى عن

1- الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 28/02/2007.

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 69.

3- المادة 762 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر

4- الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 18/11/1975.

5- يُنظر: المادة 724 من 75-58 المرجع السابق. وقرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 47222 المؤرخ في 27/12/1988، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر 1990، ص 26.

طريق الاقتراع، وتُثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز<sup>1</sup>، ويطلب في الأخير أمين الضبط من أصحاب المصلحة إشهار هذا الحكم بعد أن يصير نهائياً مهوراً بالصيغة التنفيذية قصد حصول كل مالك على سند ملكيته. وإما تكون بطريق التصفية إذا تعذرت القسمة العينية، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة العقار، حيث يُباع العقار في هذه الحالة بالمزاد العلني، ويمكن أن تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا ذلك بالإجماع<sup>2</sup>، ويعد حكم رسو المزاد في هذه الحالة، هو السند المثبت للملكية بعد إشهاره.

- **حكم تكريس الملكية على أساس التقادم:** يجوز لكل حائز لعقار استكمل شروط الحياة، مباشرة إجراءات رفع دعوى تثبيت ملكيته أمام المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار إذا نازعه شخص في حيازته؛ وذلك من أجل استصدار حكم يثبت ملكيته للعقار<sup>3</sup>، وذلك بعد إجراء تحقيق قضائي، على أن يتم في الأخير شهر هذا الحكم من طرف أمين ضبط المحكمة على مستوى المحافظة العقارية عملاً بأحكام المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: السندات العرفية التي اكتسبت تاريخاً قبل 1971/01/01

بغية استقرار المعاملات العقارية بالعقود العرفية، عدل المشرع المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري مرة ثانية، عن طريق المرسوم التنفيذي رقم

1- المادة 727 من القانون رقم 75-58، المذكور أعلاه.

2- المادة 728 من نفس القانون.

3- اعتبرت بعض الجهات القضائية أن التمسك بالتقادم المكسب مرهون بإجراء عقد الشهرة، وهو خطأ موضوعي لاختلاف أسباب وحكمة كل تشريع، حيث نصت المحكمة العليا في قرارها رقم 180876 المؤرخ في 1998/09/30، أنه "... حيث أن قضاة الاستئناف جعلهم التقادم المكسب مرهوناً بإجراء عقد الشهرة والحال أن القانون لا يشترط ذلك، فهم بذلك أسأؤوا تطبيق القانون فأفقوا قرارهم الأساس القانوني...". المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر 1998، ص 39.

4- المؤرخ في 1976/03/25، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادر في 1976/04/13.



93-123<sup>1</sup>. وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01؛ صيغتها الرسمية دون حاجة للجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية.

### المبحث الثالث: الحكم باسترداد ملكية العقار وآثاره.

يتعرض القاضي في دعوى استحقاق العقار للملكية، وبيان ثبوتها بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية من خلال فحص المستندات التي يتمسك بها الخصوم. فإذا تثبت من صحة وقوة ما يتمسك به المدعي، فإنه يحكم له باستحقاق ملكية للعقار؛ كما يحكم له في الوقت نفسه باستعادة العقار محل النزاع من الحائز، كما يحكم له بالتعويض عن الأضرار التي كان بالإمكان تفاديها لو بقي العقار في حيازته. وإذا كان المدعى عليه قد اشترى العقار من آخر ودفع له الثمن فلا حق له في الرجوع على المدعي بهذا الثمن؛ لأن المدعي ليس طرفاً في عقد البيع<sup>2</sup>.

وفي الغالب يكون للحكم النهائي باستحقاق المدعي للعقار آثار من حيث رجوعه على الحائز، ومن حيث رجوع الحائز عليه؛ ويكون ذلك إما بسبب المصروفات التي قد يكون حائز العقار أنفقها، أو المنشآت التي أقامها، وإما بسبب ثمار ومنتجات العقار التي قبضها أو التي قصر في قبضها، أو بسبب الهلاك أو التلف اللذين قد يلحقان بالعقار بسبب من الأسباب، وبيان كل ذلك كالتالي:

### المطلب الأول: الآثار المتعلقة بالمصروفات.

تختلف المصروفات بسبب تفاوت درجة أهميتها، وعلى هذا الاختلاف تنتوع الأحكام في آثارها وهو ما سنوضحه في الفروع التالية.

1- المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادر في 23/05/1993.

2- يُنظر: محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ط 2، مصر، 1952، ج 1، ص 248.

### الفرع الأول: الآثار المتعلقة بالمصرفيات اللازمة.

وتسمى هذه المصرفيات أيضا الضرورية، وقد نصت المادة 839 من القانون المدني في فقرتها الأولى بوضوح على أنه: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصرفيات اللازمة"<sup>1</sup>. وبالتالي للمحكوم عليه في دعوى الاستحقاق الحق في أن يرجع على المالك في كل ما أنفقه من المصرفيات التي اضطر إلى إنفاقها من أجل المحافظة على العقار؛ لأن المالك نفسه ينفقها لو كان العقار في يده.

### الفرع الثاني: الآثار المتعلقة بالمصرفيات النافعة.

المصرفيات النافعة هي التي تزيد من قيمة العقار وترفع من درجة الانتفاع به، فإذا أنفقها المحكوم عليه في دعوى الاستحقاق باختيار منه دون اضطرار؛ وذلك بأن أقام منشآت بمواد يملكها في أرض المدعي، فقد أحال المشرع الجزائري حكمها بموجب الفقرة الثانية من المادة 839 السابق ذكرها إلى المادتين 784 و785 من القانون نفسه واللتين فرق من خلالهما بين سوء نية المحكوم عليه وحسن نيته، وذلك كما يلي:

**1- حالة سوء النية:** يُقصد بسوء النية علم المحكوم عليه وقت إقامة المنشآت بأن العقار مملوكا للغير، وبأنه لا يحق له إقامتها عليها، أو على الأقل وقوعه في خطأ فاحش في تصور قيام حقه في ذلك<sup>2</sup>. ويفترض من حيث الأصل أنه حسن النية وقت أن أقام المنشآت، فإذا ادعى المدعي المحكوم له أنه سيء النية، فعليه يقع عبء الإثبات<sup>3</sup>؛ وذلك كأن يثبت أن المحكوم عليه قد اغتصب الأرض، أو أنه حازها في مبدأ الأمر وهو حسن النية بأن اعتقد أنه وارث لها أو أنها آلت إليه عن طريق الوصية ثم كشف بعد ذلك أنه غير وارث أو أن الوصية باطلة أو عدل

1- المادة 839 من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر.

2- يُنظر: عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 292.

3- يُنظر: الفقرة الثالثة من المادة 824 من الأمر رقم 75-58. والسنيهوري، المرجع السابق، ج 9، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية حق الانتفاع وحق الارتفاق، ص 278-279.

عنها الموصي ومع ذلك بقي حائزاً للأرض وأقام فيها المنشآت وهو يعلم أنها غير مملوكة له.

وفي هذه الحالة قضى المشرع الجزائري من خلال المادة 784 بأنه: "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت، إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.

ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً، إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة"<sup>1</sup>. نلاحظ من خلال الفقرة الأولى، أن المالك مخير في أجل سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت وليس من تاريخ إنشائها<sup>2</sup> بين أمرين؛ الأمر الأول أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة صاحبها، مع التعويض عما قد تحدثه عملية الإزالة من ضرر بالأرض، وذلك كله جزاء سوء نيته؛ فقد أقامها في الأرض وهو يعلم أنها غير مملوكة له.

ويجب في هذه الحالة على المحكوم له أن يقدم طلب إزالة المنشآت في شكل دعوى قضائية<sup>3</sup>. ويتوجب على القاضي أن يجيب طلبه حتى ولو كان الضرر الذي ترتب عنها يسيراً، يمكن للتعويض أن يجبره، وذلك لأن إقامتها على أرض الغير فيه اعتداء فاضح على الملكية، ومن ثم فإن للمحكوم له أن يطلب الإزالة ولا يخضع في ذلك لأية رقابة قضائية.

ويبدو من خلال هذا الخيار أن المشرع الجزائري قد اقتفى أثر القضاء الفرنسي الذي يرفض إعمال نظرية التعسف في استعمال الحق في مجال رخصة

1- المادة 784 من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر.

2- يُنظر: قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 20261، المؤرخ في 29/02/2001، المجلة القضائية، العدد2، الجزائر 2001، ص 141.

3- قرار المحكمة العليا رقم 207261 المؤرخ في 28/02/2001، المجلة القضائية، العدد02، ص 269.

الإزالة<sup>1</sup>. في حين نرى أنه لا بد من إخضاع هذا الخيار للرقابة القضائية مراعاة للنتائج غير الاقتصادية أو غير الانسانية التي يمكن تؤدي إليها عملية الإزالة. والأمر الثاني، أن يطلب خلال تلك السنة استبقاء المنشآت في الأرض، وعند ذلك يتملكها بالاتساق، لكن بمقابل يدفعه لصاحبها. وهو في ذلك مخير بين أن يدفع قيمتها مستحقة الإزالة، فقد كان من حقه أن يطلب إزالتها فله أن يستبقيهما مستحقة الإزالة؛ أي أنه يدفع قيمة الأنقاض منقوصاً منها مصروفات الهدم. أو أن يدفع قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت، وتقدر هذه القيمة بخبير عند الاقتضاء، وتمثل المقدار الذي اغتنى به صاحب الأرض بسبب إقامة المنشآت. ويجب الإشارة إلى أن المراد من كلمة "قيمتها" في المادة 784، قيمة المواد وأجرة العمل والتي تمثل قيمة ما افتقر به صاحب المنشآت، وهو نفس الخيار الذي ورد في النص باللغة الفرنسية مما يستبعد وقوع المشرع في خطأ، حيث يبدو في هذا أنه حاول الجمع بين ما ورد في المادة 555 من القانون المدني الفرنسي من جهة، والتي أوجبت على مالك الأرض في حالة استبقائه للمنشآت، أن يدفع قيمة الأدوات وأجرة العمل، أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت. وما ورد في المادة 924 من القانون المدني المصري من جهة أخرى، والتي أوجبت عليه دفع قيمتها مستحقة الإزالة، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت.

ونتيجة لتلك المحاولة يمكن القول أن كلمة "قيمتها" خطأ، يؤدي إلى اللبس، لأن التعبير بقيمتها في حالة الهدم غير واضح ولا يؤدي المعنى الذي قصد إليه المشرع، فقد أراد المشرع ألا يلزم مالك الأرض إذا أراد استبقاء المنشآت بدفع أجرة العمل التي صرفت لإقامتها، ومنحه الخيار بين أن يستبقيهما دون دفع قيمة العمل الذي تم في إقامتها أي أن يستبقيهما كمواو وكما لو كانت أنقاضاً، وبين أن يدفع قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت.

1- يُنظر: جمال خليل النشار، النية وأثرها في البناء في ملك الغير، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999م، ص 57.

أما الفقرة الثانية من المادة نفسها، فقد أجازت للمحكوم عليه أن يطلب إزالة المنشآت ما لم يلحق ذلك ضرراً بالأرض وما لم يختر المحكوم له استبقاءها. ولم تحدد ميعاداً لهذا الطلب كما حددت الفقرة الأولى من المادة نفسها ميعاد سنة للمالك في طلب الإزالة، وعلى ذلك يجوز لصاحب المنشآت حتى بعد انقضاء السنة، طلب نزعها إذا كان النزاع لا يلحق بالأرض ضرراً. وعند ذلك يكون صاحب الأرض مخيراً بين قبول النزاع أو استبقاء المنشآت مع دفع إحدى القيمتين كما سبق.

أما عند انقضاء مدة سنة من يوم علم المحكوم له بإقامة المنشآت، دون أن يختار هذا الأخير إزالة أو استبقاء المنشآت، ودون أن يطلب المحكوم عليه نزعها إذا كان النزاع لا يلحق ضرراً، فإن المحكوم له يملك هذه المنشآت طبقاً لتقواعد الالتصاق المقررة في القانون المدني، ولا يستطيع أن يطلب الإزالة ويجبر على دفع التعويض للمدعى عليه، وذلك لأن سكوتة في هذه الحالة يعد بمثابة اختيار ضمني لاستبقاء المنشآت، هذا بالإضافة إلى أنه بعد مرور السنة لم يعد يملك الخيار بين طلب الإزالة أو الاستبقاء وإنما ينحصر اختياره في التعويض الواجب أدائه لصاحب المنشآت<sup>1</sup>.

**2- حالة حسن النية:** نصّت المادة 785 من القانون المدني في هذه الحالة - حالة حسن النية - على أنه: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، وهذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها. غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الأهمية وكان تسديدها مرهقاً لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل"<sup>2</sup>.

من خلال المادة يتبين أنه متى كان يعتقد صاحب المنشآت المحكوم عليه، أنه يمكنه إقامة المنشآت، فليس للمحكوم له أن يطلب إزالة تلك المنشآت، وإنما يخير ما لم يطلب صاحب المنشآت الإزالة، بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل، وهذه

1- السنهوري، المرجع السابق، ج 9، ص 286-287.

2- الأمر رقم 75-58، السابق الذكر.

هي القيمة التي افتقر بها المحكوم عليه<sup>1</sup>، أو أن يدفع مبلغا يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب المنشآت، وهذه هي القيمة التي اغتنى بها صاحب الأرض. وفي هذه الحالة يمتلك صاحب الأرض المنشآت بالالتصاق طبقا للقواعد المقررة في الإثراء على حساب الغير.

أما إذا طالب المحكوم عليه بالإزالة بعد أن رأى مصلحته في ذلك، بأن كانت إزالة المنشآت لا ينشأ عنها ضرر كبير للأرض، وكانت قيمتها بعد الإزالة أكبر مما يتقاضاه من صاحب الأرض على الوجه السابق بيانه، فإنه يلتزم بإصلاح الأرض لما عسى أن يكون قد سببه النزاع من أضرار، أي يلتزم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه أو تعويض صاحب الأرض عما لحقه من أضرار نتيجة الهدم. والملاحظ هنا أن المشرع قد أعطى لصاحب المنشآت حق طلب الإزالة ولم يعط ذلك لصاحب الأرض مراعاة لحسن نيته.

غير أنه إذا بلغت المنشآت حداً من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض، جاز له طبقا للفقرة الثانية من المادة السابقة الذكر أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل. ويلاحظ أن المشرع قد أخذ في هذه الحالة بالمعيار الذاتي دون الموضوعي فجعل العبرة بالمقدرة المالية لصاحب الأرض شخصياً، فإن كان يرهقه أن يؤدي لصاحب المنشآت ما هو مستحق له، كان له بدلاً من تملك المنشآت بالالتصاق، أن يطلب تملك الأرض لصاحب المنشآت، على أن يدفع له تعويضاً عادلاً عن الأرض، يقدره الخبير عند الاقتضاء. ويملك صاحب المنشآت في هذه الحالة الأرض ويلتزم بدفع التعويض إذا توافر شرط الإرهاق بحكم القانون لا بحكم الالتصاق.

### الفرع الثالث: المصروفات الكمالية.

وبشأنها نص المشرع الجزائري في الفقرة الأخيرة من المادة 839 على أنه: إذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها، غير أنه يجوز له

1- العبرة في ذلك بما أنفقه فعلا ومن ثم لا يُنظر إلى منشآت مثلها إلا إذا كان صاحب الأرض لم يقيد ما أنفقه على بنائه في سجل خاص. يُنظر: قرار المحكمة العليا رقم 48167 المؤرخ في 1988/10/26، المجلة القضائية، العدد 03، الجزائر 1990م، ص 23.

أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد العقار لحالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم<sup>1</sup>.

وبناء عليه فليس للمحكوم عليه في دعوى الاستحقاق الحق في المطالبة بالمصروفات التي أنفقها على العقار والتي لا تعود عليه بالنفع الكثير، لكن له الحق في إزالة ما أحدثه من المنشآت بشرط إعادة العقار لحالته الأولى. كما أنه يمكن للمالك أن يطلب استبقاءها مقابل قيمتها في حالة الهدم.

### المطلب الثاني: الآثار المتعلقة بالحالة المادية للعقار أو الانتفاع به.

يجب التمييز في مسؤولية الحائز عن هلاك العقار أو تلفه، كما في حالة المصروفات النافعة بين ما إذا كان الحائز حسن النية أو سيء النية وذلك كما يلي:

#### الفرع الأول: حالة حسن النية.

بالنسبة للحائز المحكوم عليه حسن النية، تنص المادة 842 من القانون المدني: "إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالعقار وفقا لما يحسبه من حقه، فلا يكون مسؤولا تجاه من هو ملزم برد العقار إليه، عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع. ولا يكون مسؤولا عما يصيب العقار من هلاك أو تلف، إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف"<sup>2</sup>.

يتبين من هذا النص أنه إذا كان المحكوم عليه حسن النية، يعتقد أن العقار مملوك له، فإنه ينتفع به كما ينتفع المالك بملكه، فله أن يستعمله، وأن يستغله. فإذا نقصت قيمته بسبب الاستعمال أو الاستغلال، لم يكن مسؤولا قبل المحكوم له عن نقص القيمة، حيث لا يلتزم بأي تعويض. كما لا يكون مسؤولا عما يصيب العقار من هلاك أو تلف، إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت على هذا الهلاك.

#### الفرع الثاني: حالة سوء النية.

تكفلت المادة 843 من القانون المدني ببيان حكم المحكوم عليه سيء النية، حيث جاء فيها: "إذا كان الحائز سيء النية، فإنه يكون مسؤولا عن هلاك الشيء أو

1- المادة 839 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2- المادة 842 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.

تلفه ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث فجائي، إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو كان باقياً في يد من يستحقه"<sup>1</sup>.

وبناء عليه إذا كان المحكوم عليه سيئ النية، فإنه يكون مسؤولاً قبل المالك عن استعمال العقار واستغلاله، فإذا نقصت قيمته بسبب الاستعمال أو الاستغلال، وجب عليه تعويض المالك. ويكون المحكوم عليه سيئ النية مسؤولاً أيضاً عن هلاك العقار، سواء هلك العقار بخطئه أو بسبب أجنبي. وكل ذلك ما لم يثبت أن العقار كان يهلك أو يتلف ولو كان باقياً في يد المالك.

ومسؤوليته فيما إذا هلك العقار بخطئه، ترجع إلى هذا الخطأ. وأما مسؤوليته فيما إذا هلك العقار بسبب أجنبي وبغير خطئه، فترجع إلى أنه سيئ النية في حيازته العقار، فيلتزم برد قيمة العقار وقت الهلاك، أو التعويض عن نقص قيمته بسبب الهلاك.

#### المطلب الثالث: الآثار المتعلقة بثمار للعقار.

الثمار هي كل ما ينتجه الشيء من غلة متجددة<sup>2</sup>. وقد تكون طبيعية كالكلأ والأعشاب التي تنبت في الأرض؛ فهي من عمل الطبيعة لا دخل للإنسان فيها. وقد تكون صناعية كالمزروعات والفواكه التي ينتجها عمل الإنسان، وقد تكون مدنية كأجرة الأراضي والمساكن<sup>3</sup>.

#### الفرع الأول: حالة سوء النية.

لقد نصت المادة 838 من القانون المدني على أنه: "يكون الحائز سيئ النية مسؤولاً عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيئ النية، غير أنه يجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاجها"<sup>4</sup>.

1- المادة 843 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 83.

3- السنهوري، المرجع السابق، ج 8، ص 589. وعبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 39.

4- المادة 838 من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.



من خلال المادة المذكورة أعلاه، يتبين أن المحكوم عليه في الاستحقاق يكون مسؤولاً إذا كان سيئ النية أمام المحكوم له عن الثمار التي قبضها، أو التي قصر في قبضها؛ حيث يلتزم بأن يرد له الثمار التي قبضها عينا إذا كانت لا تزال موجودة في يده، أو يرد قيمتها وقت قبضها إذا استهلكتها، ويلتزم فوق ذلك بأن يرد إلى المالك قيمة الثمار التي قصر في قبضها؛ أي الثمار التي يجنيها المالك لو أن العين كانت في حيازته ويقدر قاضي الموضوع قيمة هذه الثمار<sup>1</sup>.

ويلتزم في المقابل المحكوم له أن يرد للمحكوم عليه المصروفات التي أنفقها في إنتاج الثمار، ويشمل ذلك أجر العمل وقيمة البذر ونفقات الأعمال التي قام بها الحائز للحصول على هذه الثمار. كما يرد له مصروفات الصيانة والتكاليف التي تتثقل الثمار من ضرائب ورسوم وغيرها. وبذلك لا يرد المحكوم عليه إلا القيمة الصافية للثمار بعد خصم المصروفات والتكاليف، وإلا أُرثي المحكوم له على حساب المحكوم عليه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: حالة حسن النية.

أما في حالة حسن نية المحكوم عليه فقد قضت المادة 837 من القانون المدني بأن: "يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار مادام حسن النية. وتعتبر الثمار الطبيعية أو الصناعية مقبوضة من يوم فصلها. أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوماً فيوما"<sup>3</sup>.

وحسن النية في تملك الثمار، معناه جهل المحكوم عليه بعيوب سنده الذي تلقى به العقار، أي كانت هذه العيوب؛ فقد يكون قد تعامل مع غير المالك، فإذا جهل ذلك، فهو حسن النية إذا لم يكن السند تشوبه عيوب أخرى. فإن كانت عيوب أخرى تشوبه وجب أن يكون جاهلاً أيضاً لهذه العيوب حتى يكون حسن النية. وإذا كان قد تعامل مع المالك، وكان سنده مشوباً بعيوب؛ وجب أن يكون جاهلاً بالعيوب

1- عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري،

دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ص 319.

2- السنهوري، ج 9، ص 1193-1194.

3- المادة 837 من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر.

حتى يكون حسن النية. فحسن النية في تملك الثمار معناه إذن أن يعتقد المحكوم عليه أنه يملك العقار الذي أنتج هذه الثمار ملكاً صحيحاً لا تشوبه شائبة، وأن ملكية العقار قد انتقلت إليه من مالكها انتقالاتاً صحيحاً باتاً<sup>1</sup>.

فإذا توافرت حسن النية في المحكوم عليه على الوجه الذي تقدم، فإنه طبقاً للمادة 837 يتملك الثمار الطبيعية والصناعية بفسلها وحيازتها وهو حسن النية وقت الفصل والحيازة. ولا يشترط هنا أيضاً أن يستهلكها، أو أن ينقلها من مكانها. أما الثمار المدنية فيتملكها يوماً فيوماً ولو لم تقبض فعلاً، ما دام باقياً على حسن نيته. فإذا انقطع حسن النية أو انتهت حيازته للعقار، لم يتملك المحكوم عليه منها إلا ما كان مستحقاً يوم انقطاع حسن النية أو انتهاء الحيازة، فإذا عجل له منها ما يجاوز هذا اليوم استبقى ما كان مستحقاً إلى هذا اليوم، ورد الباقي إلى المالك.

#### خاتمة:

من خلال هذه الدراسة يمكن أن نخلص إلى النتائج التالية:

1. إن دعوى استحقاق العقار تشكل الدعوى الأصل في دعاوى الملكية، باعتبارها أهم الوسائل القانونية التي تدخل بها المشرع الجزائري من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة في ظل الاعتراف الواسع بها، والدور الاجتماعي والاقتصادي الذي تتمتع به.
2. يُعد الإثبات من أشق المسائل في هذه الدعوى إذ تتطلب إظهار السند القانوني المشهر، خاصة في ظل غياب سندات الملكية الرسمية بسبب عدم اكتمال عملية المسح العقاري، أو تناقل المواطنين المالكين أو الحائزين عن تسوية وضعياتهم بالرغم من توافر النصوص القانونية التي تمكنهم من الحصول على تلك السندات.
3. في الغالب لا تنتهي الخصومة بالحكم باستحقاق المدعي لملكيته واسترداد العقار، حيث تترتب على ذلك في كثير من الأحيان آثار تكون هي نفسها محلاً

1- يُنظر: السنهوري، المرجع السابق، ج 9، ص 1177 - 1178.

للنزاع القضائي، وقد وفق المشرع في تعييدها بما يناسب وقواعد العدالة. ويمكن إجمال هذه الآثار فيما يلي:

- رجوع المحكوم عليه على المحكوم له في المصروفات الضرورية التي أنفقها على العقار. أما إذا كانت المصروفات كمالية، فليس له الحق في شيء منها، غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد العقار لحالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقئها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم.
- في حالة وجود منشآت أقامها المحكوم عليه وهو سيء النية، فلمحكوم له في أجل سنة، الحق في طلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو استبقئها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب تلك المنشآت. كما يجوز للمحكوم عليه طلب الإزالة ما لم يلحق ذلك ضررا ولم يطلب المحكوم له استبقئها.
- في حالة حسن نية المحكوم عليه صاحب المنشآت، فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة، وإنما يخير بين دفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، وهذا ما لم يطلب المحكوم عليه نزعها. وإذا بلغت المنشآت حداً من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض للمحكوم عليه نظير تعويض عادل.
- عدم مسؤولية المحكوم عليه حسن النية، عن أي تعويض للمحكوم له بسبب الانتفاع. أو عما يصيب العقار من هلاك أو تلف، إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف. ويكون مسؤولا عن هلاكه أو تلفه إذا كان سيء النية ولو كان ذلك ناشئا عن حادث فجائي، إلا إذا ثبت أن العقار كان يهلك أو يتلف ولو كان باقيا في يد من يستحقه. وأما إذا كان سيء النية فيتحمل هذه التبعة.
- مسؤولية المحكوم عليه سيء النية عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيء النية، غير أنه يجوز له أن يسترد ما أنفق في إنتاجها من المحكوم له. في حين يكسب ما يقبضه من الثمار إذا كان

حسن النية. وتعتبر الثمار الطبيعية أو الصناعية مقبوضة من يوم فصلها. أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوما فيوما.

وفي الأخير نوصي بضرورة تسريع عمليات المسح العقاري وتسليم الدفاتر العقارية من أجل تعزيز حماية الملكية العقارية عموما، وتجاوز الخلاف في مسألة إثبات الملكية في دعوى استحقاق العقار خاصة، وعليه يجب على الدولة رصد الموارد البشرية والمادية اللازمة، وإطلاق عمليات تحسيسية لفائدة المواطنين. كما نوصي المشرع الجزائري بمراجعة خيار طلب إزالة المنشآت بما يتناسب وروح العصر ومتطلبات التقدم الاقتصادي.

### قائمة المراجع:

#### 1- الكتب:

- أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، ط 1، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004.
- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016.
- جمال خليل النشار، النية وأثرها في البناء في ملك الغير، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، دار هومة، الجزائر، 2004.
- زين الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الحنفي الرازي المتوفى، 666هـ مختار الصحاح، تحقيق يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، لبنان، 1420هـ - 1999.
- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 1، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني أحكام حق الملكية، جامعة البحرين، كلية الحقوق، البحرين، 2000.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 9، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتقرعة عن الملكية حق الانتفاع وحق الارتفاق، بيروت، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي، لبنان.
- عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت.
- ليلي زروق وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2015.
- محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، ج 1، حق الملكية، ط 2، مصر، 1952.

## 2- رسائل الدكتوراه

- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري معهد الحقوق والعلوم السياسية، 2016.

## 3- الأوامر والقوانين:

- الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المؤرخ في 1975/09/26، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادر في 1975/09/30.
- الأمر 75-74، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 1975/11/18.
- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 1990/11/18.
- القانون رقم 06-02، المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر في 2006/03/08.

- القانون 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الجريدة الرسمية، العدد15، الصادر في 28/02/2007.
- القانون رقم 08-09، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25/02/2008، الجريدة الرسمية، العدد21، الصادر في 23/04/2008.

#### 4- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973، والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. الجريدة الرسمية، العدد15، الصادر في 20/02/1973.
- المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1976، الجريدة الرسمية، العدد30، الصادر في 13/04/1976.
- المرسوم رقم 83-352، المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، المؤرخ في 21/05/1983، ملغى بموجب القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المؤرخ في 27/02/2007، الجريدة الرسمية، العدد21، الصادر في 24/05/1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المتعلق بكيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، المؤرخ في 27/07/1991 الجريدة الرسمية، العدد31، الصادر في 31/01/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، المؤرخ في 06/07/1992، الجريدة الرسمية، العدد55، الصادر في 07/06/1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية، العدد34، الصادر في 23/05/1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه

وشروطه، المؤرخ في 1997/12/15، الجريدة الرسمية، العدد83، الصادر في 1997/12/17.

**5- التعليمات:**

- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بسير عمليات المسح الأراضي والترقيم العقاري.

**6- المجالات القضائية:**

- المجلة القضائية، العدد 03، الجزائر 1990.
- المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر 1990.
- مجلة الاجتهاد القضائي، للغرفة التجارية والبحرية، عدد خاص، الجزائر 1999.
- المجلة القضائية، العدد 01، الجزائر 1998.
- المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر 1998.
- المجلة القضائية، العدد 2، الجزائر 2001.
- مجلة الاجتهاد القضائي، ج 2، عدد خاص، الجزائر 2004.
- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزائر 2010.