

إشكالات الممارسة القضائية في مجال إثبات اكتساب الملكية بالحيازة

د. أمينة بن حبيـس

كلية الحقوق / جامعة الإخوة منتوري
قسنطينة

– الجزائر –

ملخص:

تعتبر مسألة إثبات اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة تعد مسألة جد معقدة تستوجب إلمام القاضي بالنظام القانوني للحيازة والتقدم المكسب حتى يمكنه التأكد من توفر الشروط القانونية لاكتساب حق الملكية، غير أن استناد أحد أطراف النزاع إلى الحيازة كطريق مكسب للملكية غالبا ما تنصب إشكالاته في إطار الفهم غير السليم لهذا الطريق الذي ينجر عنه التطبيق غير السليم للقانون من طرف القضاة، ويتعلق الأمر خاصة في الاستناد إلى سندات معينة لإثبات توفر الحيازة المكسبة للملكية وذلك باعتبارها خطأ وسيلة قوية لإثبات السيطرة المادية تفضل على باقي وسائل الإثبات ، في حين أن الحيازة هي وضع مادي ظاهر ناتج عن واقعة مادية تثبت بجميع وسائل الإثبات وتخضع للسلطة التقديرية للقاضي وليست حقا ثابتا بموجب سند معين . بالإضافة إلى تعارض أحكام الحيازة في القانون المدني مع نصوص الشهر العقاري التي تحظر التقدم المكسب في وجود سندات ملكية الأمر الذي ينتج عنه استحالة شهر الحكم القضائي في حالة صدوره وتعذر قيام الحق العيني كنتيجة حتمية لهذا التعارض.

مقدمة:

تعتبر الحيازة من الأسباب التي تكسب الملكية ابتداء أي أنها تنشئ ملكية جديدة قائمة بذاتها على العقار لا وجود فيها لمالك سابق ، والمقصود هنا المالك الذي يثبت ملكيته بموجب سند رسمي مشهر، ولاكتساب الملكية العقارية بموجب الحيازة يجب توفر عنصرين أساسيين يتمثل العنصر الأول في توفر الحيازة القانونية بركنيتها المادي والمعنوي، أما العنصر الثاني فيتمثل في توفر مدة التقدم المكسب، وقد نص المشرع الجزائري على الحيازة في المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني ولم يرد تعريف للحيازة في هذه النصوص ، وقد عرّفها الفقه بأنها سلطة فعلية يمارسها شخص معين على شئ معين يقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب الحق، فالحيازة وضع ظاهري مادي وليست حقا بل هي طريق يؤدي إلى اكتساب الحق بتوفر شروطه القانونية.

Abstract:

The question of evidence acquisition of Real Estate property through ownership is regarded as a very complex question necessitate requiring the judge Knowledge of the legal system of possession and invalidity of obsolete gain; in order that, he can be sure about the availability of legal conditions to acquire the right of ownership.

Yet, the relying of one of the parties of the dispute on ownership as a way to gain property is usually a problematic in the context of the misunderstanding of the latter, that resulted the wrong application of law by some judges. especially, on what concerns relying on certain bonds to prove the availability of the ownership of the property as a strong tool in proving of material dominance preferred from the rest of other tools of evidence, while the ownership is an apparent material case resulting from a concrete fact material proved by all means of evidence and subjected to the judge's discretion authority and is not a fixed right under a particular bond. Besides; to the opposition of the ownership judgments in Civil Law with the texts of the Real Estate Law which banned the gain in the existence of bonds ownership, the matter that results the impossible publication of the judicial sentence when it is issued and the inability of the standing right as an inevitable consequence of this collision.

وبما أن حق الملكية العقارية لا ينشأ إلا بشهر سند الملكية يجب على الحائز تقديم سند رسمي يثبت اكتسابه الملكية بالحيازة يتمثل أما في عقد الشهرة أو سند الملكية الناتج عن التحقيق العقاري وفي حالة منازعته في طريق اكتسابه للملكية يمكن له استصدار حكم قضائي يعتبر سند ملكيته، والإشكال الذي يطرح نفسه في هذا الصدد هو : ما هي أهم إشكالات الممارسة القضائية في مجال إثبات اكتساب الملكية بالحيازة بين تطبيق أحكام القانون المدني و خصوصية نصوص الشهر العقاري؟

تتعدد إشكالات إثبات اكتساب الملكية عن طريق الحيازة أمام القضاء والتي تنصب غالبا في إطار الإشكالات المتعلقة بمجال تطبيق مبدأ حظر التقادم المكسب (أولا) وكذا الإشكالات المتعلقة بالاستناد غير السليم من القاضي إلى بعض السندات وتفضيلها في مجال إثبات استمرارية السيطرة المادية للحائز (ثانيا).

أولاً: الإشكالات المتعلقة بمجال تطبيق مبدأ حظر التقادم المكسب.

تتعد الإشكالات التي يواجهها القضاء أمام مسألة إثبات الملكية في إطار الاختلاف حول نسبية أو اطلاق فرض مبدأ حظر التقادم المكسب في نظام الشهر المزدوج في الجزائر، والتي تنصب خاصة في إطار اثبات الحيازة كطريق لاكتساب الملكية سواء في المناطق الممسوحة والتي يفرض فيها مبدأ حضر التقادم مطلقا (1) أو في المناطق غير الممسوحة التي يفرض فيها مبدأ جواز التقادم المكسب نسبيا (2) وما يترتب عن ذلك من استحالة شهر الحكم القضائي وتعذر قيام الحق العيني كنتيجة حتمية لتعارض أحكام القانون المدني مع نصوص الشهر العقاري (3).

1- فرض مبدأ حظر التقادم المكسب مطلقا في نظام الشهر العيني.

من أهم الأسباب التي أدت الى هذه الإشكالات التي يواجهها القضاء أمام مسألة اثبات الملكية بالحيازة في المناطق الممسوحة هو سلوك المحكمة العليا اتجاهين متناقضين في هذه المسألة، فهناك قرارات تثبت الحيازة في وجود دفتر العقاري (أ) وقرارات أخرى لا تثبت الحيازة في المناطق الممسوحة (ب) وهو ما يثير النقاش حول مدى إلزامية مبدأ حظر التقادم المكسب في نظام الشهر العيني في الجزائر .

أ- الاتجاه المؤيد لجواز اكتساب الحقوق المشهورة في السجل العيني بالتقادم.

يتجه القضاء في العديد من أحكامه و قراراته إلى القضاء بجواز اكتساب ملكية العقارات المشهورة في ظل نظام العيني بالتقادم المكسب رغم وجود دفتر العقاري، و في هذا السياق أصدرت المحكمة العليا عدة قرارات أقرت بموجبها مبدأ التقادم المكسب- في المناطق الممسوحة من بينها القرار رقم 423832 المؤرخ في 2008/07/16 و الذي أقرت في مبدئه أنه لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم!

وقد جاء في القرار أن القول بأن الملكية العقارية الثابتة بسند رسمي وبدفتر عقاري لا تسقط بالتقادم غير مؤسس، ويفهم من ذلك أن هذه الملكية تسقط بالتقادم في حين أن حق الملكية سواء الملكية المشهورة أو غير المشهورة لا تسقط بعدم الاستعمال في القانون الجزائري، وعليه يكون القرار قد أخلط بين سقوط الملكية بعدم الاستعمال، واكتسابها بالتقادم²، وتعد مراعاة هذه المسألة أمرا في غاية الأهمية، ذلك أن من الفقهاء من يبرر إجازة اكتساب الحقوق المقيدة في السجل العيني بالتقادم كجزاء لمالك العقار الذي أهمل عقاره طيلة مدة الزمن المكسب، في حين أن هذا التبرير غير مؤسس³.

كما قضت المحكمة العليا أيضا بجواز التقادم المكسب في العقارات الممسوحة بمقتضى القرار رقم 02002 المؤرخ في 2009/06/10 الذي جاء فيه أن القانون المدني لا يستثني العقارات الممسوحة والمسلمة فيها دفاتر عقارية من اكتسابها بالتقادم⁴، وجدير بالذكر أن المحكمة العليا سايرت مقتضى هذا القرار في العديد من قراراتها⁵.

وتبعاً لذلك يرى البعض⁶ أن المشرع الجزائري لم ينص على مبدأ حظر التقادم في نظام الشهر العينيما دام لا يوجد نص خاص يستثني العقارات المشهورة سنداتها في ظل نظام الشهر العيني من مبدأ حظر التقادم، ويتضح ذلك بمجرد الاطلاع على أحكام الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فإنه لا يوجد نص قانوني يتضمن صراحة مبدأ عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم في المناطق الممسوحة رغم أنه يعد من بين أهم مبادئ

نظام الشهر العيني، وعدم إدراج مبدأ حظر التقادم في تلك النصوص القانونية يتيح إمكانية تملك العقارات و الحقوق العينية العقارية الأخرى المشهورة وفق نظام الشهر العيني، لذلك من الضروري تدخل المشرع الجزائري بنص صراحة على هذا المبدأ خاصة في المناطق التي شملها المسح في ظل نظام الشهر العيني.

ونتيجة لذلك يرى أنصار هذا الاتجاه أن التقادم المكسب هو طريق استثنائي لكسب الملكية، ومن ثمة فلا مانع أن ترد عقود الشهرة أو سندات الملكية بناء على التحقيق العقاري على عقارات لها سندات ملكية مشهورة، حيث يعتبرون التقادم المكسب طريق للإثبات ذو دلالة قاطعة في ثبوت الملكية وهو حجة على الناس كافة بما في ذلك المالك الأصلي، فلا مجال حسبهم للخروج من القاعدة العامة الواردة في المادة 827 من القانون المدني الجزائري والتي لا تفرق بين العقارات الممسوحة و الغير ممسوحة و هي أولى بالتطبيق ذلك أن القانون المدني أسمى من المرسوم رقم 83-352 سالف الذكر، فضلا على أن التقادم المكسب يعد سببا من أسباب كسب الملكية في التشريع الجزائري.

إن مواد التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري استمدت أحكامها من التقنين المدني المصري الذي يعتمد بدرجة كبيرة على نظام الشهر الشخصي في حين أن نظام الشهر في الجزائر هو الشهر العيني وما إبقاء المشرع على نظام الشهر الشخصي إلا كنظام استثنائي مؤقت إلى حين اكتمال عملية المسح، الأمر الذي ترتب عنه اقتباس المشرع أحكام الحيازة و التقادم المكسب باعتبارها طريقا من طرق اكتساب الملكية المنظمة في أحكام القانون المدني من قانون يعتمد نظام الشهر الشخصي لتنقل تلك الأحكام كما هي إلى أحكام الحيازة في القانون المدني الجزائري كطريق للاكتساب لكن في ظل نظام الشهر العيني دون مراعاة للفارق بين نظامي الشهر في القانونين.

ترتب عن ذلك كون أحكام القانون المدني الجزائري التي تنظم طريق الاكتساب المتمثل في الحيازة و التقادم المكسب تفتح مجالا و ثغرة للتعارض مع أحكام الشهر العقاري في الجزائر التي تنظم سندات إثبات الملكية العقارية ونشوء الحق العيني، ذلك أن أحكام القانون المدني لم تميز بين العقارات الممسوحة و الغير ممسوحة - وهو ما تمسك به أصحاب الاتجاه الأول- مما يجعل أحكام القانون المدني حسبهم أولى بالتطبيق ذلك أن القانون أسمى من المرسوم رقم 83-352 سالف الذكر. غير أن حججهم هذه غير صائبة و تصطدم بالعديد من الانتقادات أهمها:

-الاستناد إلى حجج غير مقنعة تركز خاصة على عدم وجود نص صريح يقضي بحظر التقادم المكسب في نظام الشهر العيني وكذا للحجة المتعلقة بعدم تمييز أحكام القانون المدني المتعلقة بالحيازة بين طبيعة العقارات سواء ممسوحة أو غير ممسوحة، فان ذلك لا يقتضي بالضرورة شمول الحيازة نطاق العقارات الممسوحة و غير الممسوحة لأن القانون المدني ينظم الأحكام القانونية للحيازة كطريق لاكتساب الملكية ولم يتضمن مسألة سندات إثباتها، خاصة و أن هناك نصوص أخرى نظمت مسألة سندات إثبات الحيازة و المتمثلة في المرسوم رقم 83-352 سالف الذكر وكذا القانون رقم 07-02 سالف الذكر الذي استثنى صراحة العقارات الممسوحة من نطاق تحرير عقد الشهرة و سند الملكية الناتج عن التحقيق العقاري باعتبارهما سندات إثبات اكتساب الملكية بالحيازة.

وتبعاً لذلك لا يمكن اعتبار سكوت المشرع في القانون المدني عن ضبط نطاق العقارات المعنية بالحيازة إلزاماً منه بإمكانية التمسك بهذا الطريق لاكتساب حق الملكية في كل المناطق هذا من جهة، ومن جهة أخرى فان هذا الأمر لا يتعارض مع شرط استبعاد العقارات الممسوحة من مجال تحرير سند إثبات الملكية المتمثل في عقد الشهرة أو سند الملكية الناتج عن التحقيق العقاري في ظل أحكام النصوص القانونية المذكورة أعلاه.

ويترتب على ذلك عدم إمكانية التمسك بأن القانون أسمى من المرسوم في مسألة لا تشكل تعارضاً صريحاً بين النصين، وأضف إلى ذلك أن مسألة تدرج القوانين لا تثار في هذا الإطار بعد صدور القانون رقم 07/ 02 سالف الذكر والذي بموجبه تم إلغاء العمل بالمرسوم رقم 83/ 352، فبالرجوع إلى نصوص⁷ القانون رقم 02/07 سالف الذكر تظهر لنا الشروط الواجب توفرها في العقار محل طلب إجراء التحقيق العقاري، حيث يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية وإثباته على كل العقارات التي لم

تخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما كانت طبيعتها ، وذلك راجع لكون العقارات التي خضعت لعمليات مسح الأراضي العام تكون خضعت لإجراءات الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وتمت بشأنها إجراءات إثبات الملكية العقارية لأصحابها الحائزين ، والذين يكونون قد تحصلوا على دفتر العقاري كسند للملكية ولا جدوى أو حاجة لتكرار الإجراءات⁸.

- إذا أخذنا برأي أصحاب هذا الاتجاه ، فإن إحالة القانون المدني لأحكام الشهر يشكل تعارضا بين أحكام القانون المدني و أحكام الشهر المتمثلة خاصة في اشتراط توفر قاعدة الرسمية في جميع السندات المودعة للشهر وكذلك مع مبدأ الأثر المنشئ للشهر الذي سنتطرق إليه لاحقا.
بالنسبة لاشتراط توفر قاعدة الرسمية نص المشرع في المادة 61 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي". وبذلك يكون المشرع قد اشتراط صفة الرسمية في جميع السندات والوثائق الخاضعة للشهر. ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ، فكل سند لا يستوف صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري⁹.

ولئن كان التقادم المكسب يقوم على واقعة مادية هي الحيازة الممتدة زمنا معينا و أن هذه الحيازة لا تعتبر تصرفا قانونيا ولا تثبت في محرر ، في حين أن نظام الشهر يتطلب وجود سند او محرر قانوني مفرغ في شكل رسمي طبقا لنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-132 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، حيث لا يمكن للحائز أن يشهر حقه الذي اكتسبه بالتقادم إلا عن طريق عقد شهرة أو سند الملكية الناتج عن التحقيق العقاري وذلك في حالة عدم وجود منازع للحائز.

أما في حالة وجود منازع للحائز يرفع هذا الأخير دعوى قضائية ليستصدر حكم يعتبر سند ملكيته على أساس التقادم المكسب، وبذلك يمكن للحائز تملك أحد الثلاث سندات سالفة الذكر، مما يستوجب على القاضي من أجل إصدار حكمه أن يقيس على النصوص القانونية الملزمة التي نظمت عقد الشهرة وسند التحقيق العقاري والتي تشترط لتحري تلك السندات أن يكون العقار غير ممسوح، ومن غير المعقول أن يصدر القاضي حكما يثبت الملكية بالتقادم لعقار ممسوح ويعتبر بذلك حكمه نوعا من أنواع سندات الملكية الأخرى ، في حين أنه تبعا لهذا الطرح فانه في نفس النزاع وتطبيقا للنصوص القانونية الصريحة التي سبق الإشارة إليها¹⁰ لا يمكن أن يتحصل نفس الشخص بنفس الوقائع والمعطيات على سند آخر لإثبات اكتساب الملكية بالحيازة سواء عقد الشهرة باعتباره سندا توثيقيا أو سند الملكية بناء على التحقيق العقاري باعتباره سندا إداريا .

ب-الاتجاه الرافض لاكتساب الحقوق المقيدة في السجل العيني بالتقادم

في مقابل قرارات المحكمة العليا التي تقضي بجواز اكتساب الحقوق المقيدة في السجل العيني بالتقادم ، توجد طائفة أخرى من القرارات القضائية التي لا تجيز التقادم المكسب في نظام الشهر العيني وتبني موقفا مغايرا في هذه المسألة ، وتتمثل في القرارات التي تقضي بأن دفتر العقاري هو الدليل لإثبات الملكية العقارية منها قرار المحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000¹¹ الذي جاء فيه: "...حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن دفتر العقاري المستظهر من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية..لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر دفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري..."

ويرى البعض¹² أنه كما هو الشأن بالنسبة للقرارات التي تحظر التقادم بناء على مبررات غير مقبولة، فإن القرارات التي تجعل من دفتر العقاري الدليل الوحيد في إثبات الملكية العقارية لا تستند إلى أساس قانوني، ذلك أن دفتر العقاري وإن كان يتمتع بالقوة الثبوتية إلا أنه ليس الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، فالمادة 19 من الأمر 74-75 التي استند عليها قرار المحكمة العليا نصها كما يلي: "تسجل

جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية¹³، وعليه فإن هذه المادة تعتبر الدفتر العقاري سند ملكية لكن لا تنص على أنه الدليل الوحيد لإثبات الملكية شأنها شأن المادة 29 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أن الملكية العقارية تثبت بسند رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري التي لا يمكن حصر مضمونها في الدفتر العقاري لأن الأحكام القضائية تعد سنداً رسمية أيضاً.

ولعل الاتجاه الثاني هو الأولي بالترجيح حسب رأينا وذلك لأن مما لا شك فيه أن مبادئ الشهر العيني تتعارض تعارضاً مطلقاً مع فكرة اكتساب العقار المسموح بالتقادم المكسب وذلك للأسباب التالية:

-إن التسليم بهذه الفكرة يزعزع استقرار الملكية العقارية، ويخلق الفوضى ويؤدي حتماً إلى عدم تطابق البيانات الواردة في السجل العقاري مع الواقع المادي والقانوني للعقار، ذلك أن اكتساب الحقوق المقيدة في السجل العيني بالتقادم يتعارض تماماً مع مقاصد هذا النظام، إذ يعد ضمان استقرار الملكية العقارية وضبط الحقوق العينية الأخرى الهدف الأساسي من عملية المسح التي تكلف الخزينة العمومية نفقات ضخمة، إلا أن أساس حظر التقادم المكسب في نظام الشهر العيني هو مبدأ القوة الثبوتية للشهر في هذا النظام¹³.

-إن مبدأ حظر التقادم في المناطق الممسوحة يقضي بأن العقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب، على أساس أن المسح العام للأراضي يحدد الوضع المادي والحقوقى لأصحاب العقار و بناء على وثائق المسح تم تأسيس السجل العقاري¹⁴، وهو الأمر الذي أكدته صراحة المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والتي جاء في مضمونها " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدد بالأمر رقم 75-74..... يمكنه أن يطلب من الموثق المختص إقليمياً عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية"، وبعدها المادة 2 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن إجراء يتم بموجبه معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والذي بموجبه تم إلغاء العمل بالمرسوم رقم 83/352 سالف الذكر. والتي جاء فيها "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية لكل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام.... مهما كانت طبيعته".

ففي نظام الشهر العيني لا وجود للحق العيني إلا من تاريخ الشهر وذلك تطبيقاً لمبدأ الأثر المنشئ للشهر¹⁵، فليس هنا كما يبرر ويثبت حقوق المالك سوى عملية الشهر وليس هنا كمالك آخر سوى ذلك المقيد في البطاقة العقارية، فمن غير الممكن إذن قبول القول بأن الحقوق العينية المكتسبة من الغير و ذلك على أساس الثقة في مضمون السجل العيني يمكن إبطالها بمعرفة الشخص الذي يمكن أن يثبت حيازة كافية للاكتساب بطريق التقادم، إذ أن هذا سيكون هدماً السلطة السجل العيني ونقض الجميع النتائج الإيجابية التي يمكن أن تنتظر من هذا النظام¹⁶، غير أنه ورغم فرض المشرع مبدأ حظر التقادم المكسب مطلقاً في ظل نظام الشهر العيني بموجب النصوص القانونية المشار إليها سابقاً إلا أن الممارسة القضائية شهدت تطبيقاً يخالف صريح النص في حين أنه لا اجتهاد مع صراحة النص.

2-نسبية مبدأ جواز التقادم المكسب في نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة. رغم صراحة النصوص القانونية التي تقضي بحظر التقادم في وجود سندات الملكية غير أن الممارسة القضائية عرفت عدة إشكالات في هذه المسألة انصبت في مجملها حول اختلاف الاجتهادات القضائية بين مؤيد (أ) ومعارض (ب) لتثبيت الملكية بالحيازة والتقادم المكسب رغم وجود سندات تثبت ملكية العقار.

أ-الاتجاه المؤيد لتثبيت الملكية بالحيازة والتقادم رغم وجود سندات مشهورة في ظل النظام الشخصي. اتجه القضاء في العديد من قراراته إلى تثبيت الملكية بالحيازة والتقادم رغم وجود سندات مشهورة في ظل النظام الشخصي، في هذا السياق أصدرت المحكمة العليا عدة قرارات أقرت بموجبها مبدأ التقادم المكسب-دون تمييز بين العقار المملوك بسند رسمي مشهور بالمحافظة العقارية أو الذي ليس لها¹⁷، من بينها قرار المحكمة العليا رقم 232683 المؤرخ في 22/05/2002¹⁸ الذي أقر في مبدئه ترجيح الحيازة

الثابتة وفقا للقانون على العقود الرسمية هو تطبيق سليم للقانون، حيث أثار الطاعنون انعدام الأساس القانوني لقرار مجلس قضاء تيزي وزو الذي رجح الحيابة التي تمسك بها المطعون ضده على العقود الرسمية التي قدموها بما أن قضاة المجلس لم يؤسسوا قرارهم على أي سند رسمي يثبت مزاعم المطعون ضده، كما أثار الطاعنون أيضا انعدام وقصور وتناقض الأسباب ذالك أنهم قدموا عقدين رسميين يثبتان ملكيتهم على الأرض موضوع النزاع غير أن قضاة المجلس لم يناقشوا ذلك. وأجابت المحكمة العليا على ما أثاره الطاعنون بأن ثبوت الحيابة كاف لترجيحها على العقود الرسمية المحتج بها من الطاعنين، أي أن قطعة الأرض المملوكة لمورثة الطاعنين يجوز تملكها بالتقدم بالرغم من وجود عقود رسمية مشهورة تثبت ملكيتها لمورثة الطاعنين إذا توفرت في حيابة المطعون ضده شروط التقدم المكسب.

ويلاحظ أن هذا القرار أجاز اكتساب ملكية قطعة أرضية مملوكة بعقد رسمي مشهور وهو ما لا يجوز من حيث المبدأ بالنظر لما سبق عرضه من انتقادات، كما أنه على الرغم من أن قابلية الحيابة للإثبات بكل الوسائل صحيح قانونا، إلا أن ذلك لا يعد أساسا لإجازة تملك القطعة الأرضية المملوكة بعقد رسمي مشهور بالتقدم، لأن القواعد التي تحكم إثبات الحيابة ليست القواعد الضرورية في موضوع النزاع، إذ يجب التحقيق في توفر شروط صحة الحيابة باعتبارها العنصر الحاسم في بيان جواز تملك القطعة الأرضية المملوكة بعقد رسمي مشهور من عدمه¹⁹.

و يمكن ذكر بعض القرارات الأخرى التي تجيز اكتساب الحقوق المشهورة في السجل العيني بالتقدم منها قرار المحكمة العليا رقم 300815 المؤرخ في 20/05/2005 الذي قضى بأن اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقدم المكسب يقوم على الحيابة وشروطها ومدتها ولا فرق بين العقارات من حيث توفر أو انعدام السند حيث جاء في القرار: "...وقد تأكد هذا المبدأ أيضا في المرسوم رقم 83-352 الخاص بإجراءات إثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، إذ نص على أن كل الأراضي تخضع للتقدم المكسب، وبناء عليه فإن ما يذكره الطاعنون من كون الأراضي التي لها سندات لا تكون محلا للتقدم المكسب لا أساس له".

ولعل السبب وراء هذا الموقف هو اللبس الذي يقع فيه القضاة بسبب استرشادهم بنصوص قانونية ومراجع فقهية من أنظمة قانونية تأخذ بمبادئ الشهر الشخصي على إطلاقها - كفرنسا ومصر - خاصة مبدأ جواز التقدم المكسب بالنسبة للعقارات المشهورة سندات، ذلك أن شهر السند الرسمي لا يؤمن المالك ضد ادعاءات الغير بتملك العقار بالتقدم، وهو ما يؤدي إلى انعدام كل فائدة لسند الملكية في مواجهة المالك الجديد الذي يستند في ملكيته إلى التقدم²¹، في حين أن نظام الشهر الشخصي في الجزائر أخذ بمبدأ جواز التقدم نسبيا في نطاق العقارات غير الممسوحة المملوكة للخواص والتي ليست لها سندات ملكية مما يجعل هذا الاتجاه القضائي مخالف لصريح النص القانوني، حيث استثنى المشرع العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية من نطاق تحرير عقد الشهرة سابقا²² وسند الملكية بناء على التحقيق العقاري حاليا²³.

ب-الاتجاه المعارض لتثبيت الملكية بالحيابة والتقدم في وجود سندات مشهورة في نظام الشهر الشخصي.

تتجه المحكمة العليا في العديد من قراراتها إلى رفض تثبيت الملكية بالحيابة والتقدم في وجود سندات مشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي، و عليه لا يمكن حسب هذا الاتجاه تحرير عقد شهرة يتضمن اعتراف بالملكية المكتسبة بموجب الحيابة على عقارات لها سندات ملكية مشهورة، وهو ما تبنته المحكمة العليا في القرار رقم 129.947 المؤرخ في 09/03/1998 "غير منشور"²⁴ الذي جاء في مبدئه أنه لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي ومشهور إلى التقدم المكسب، حيث قضى بأن العقار المملوك بسند رسمي بالمحافظة العقارية لا يخضع للتقدم المكسب، وأن العقار الذي ليس له مالك بسند رسمي هو الذي يكون محلا للتقدم المكسب وذلك بنصه على ما يلي " لكن حيث، و كما دفع به المستأنف عليه، فإن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 352.83، يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي مشهور للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية بقسنطينة في 03/06/1898.

و عليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا، لأن المرسوم 352.83 السالف الذكر، يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأمالك التي لم تتم فيها بعد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و عليه فإن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى به".
ويمكن القول إن المبررات التي جاء بها قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الذي يحظر التقدم المكسب في الحقوق المشهورة نتيجة لما قضت به أحكام عقد الشهرة زاد من حدة الجدل حول هذه المسألة، إذ تعرض قرار الغرفة الإدارية لانتقادات كثيرة²⁵، غير أن أغلب من ينتقد حظر التقدم المكسب في العقارات الممسوحة يتحجج بأن لا أساس لمنع التمسك بالتقدم في مواجهة المالك، وأن أحكام التقدم المكسب تسمح للحائز بالتمسك بحيازته في مواجهة المالك الذي أهمل عقاره طيلة مدة الزمن المكسب²⁶، في حين أن نص المادة 2 من القانون رقم 02-07 سالف الذكر تستثني صراحة عقارات الخواص التي لها سندات ملكية من مجال التحقيق العقاري، هذا من جهة.

من جهة أخرى فإن المالك الذي يشهر سند ملكيته يكون قد حصّن حقه من خطر التقدم المكسب، وهذا ما يقودنا إلى التأكيد على أن كل سند ملكية عقارية يجب أن يستجيب لمطلبين: أن يكون في شكل سند رسمي، وأن يكون مشهرا في المحافظة العقارية، ويتحقق هذين الشرطين لا مجال للتقدم المكسب. وإذا كان أهم دور للشهر في أغلب التشريعات التي تتبع نظام الشهر الشخصي كفرنسا هو الحجية والإعلام خاصة مع كون الشهر قرينة بسيطة على صحة الحق مما يكسبه قوة ثبوتية نسبية وهو الأمر الذي يشترك فيه نظام الشهر العيني في الجزائر -الذي لا يملك قوة ثبوتية مطلقة - مع نظام الشهر الشخصي.

3- استحالة شهر الحكم القضائي وتعذر قيام الحق العيني كنتيجة حتمية لتعارض أحكام القانون المدني مع نصوص الشهر العقاري.

يمكننا أن نجزم في القول أن المشرع الجزائري في الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا قد اخذ بالأثر المنشئ للشهر وخاصة المادة 15 من المرسوم منه التي نصت على أن: " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية"، ويكون بذلك قد استبعد نهائيا الحيازة والتقدم و لم يعترف سوى بالشهر وحده كسبب ناقل أو منهي أو مغير للملكية و الحقوق العينية الأخرى كقاعدة عامة و لم يستثن من ذلك إلا انتقال الملكية بالوفاة أي بالميراث والوصية.

و بهذا الاستثناء الوحيد يكون المشرع الجزائري قد استبعد كل الأسباب الأخرى الناقلة للملكية و الحقوق العينية الأخرى بما فيها التقدم²⁷، مما يحتم شهر الحيازة كطريق لاكتساب الملكية ضمن سند رسمي يشكل سند الإثبات وهو ما قد يترتب عنه استحالة شهر الحكم القضائي المثبت للملكية بالحيازة في المناطق الممسوحة كنتيجة حتمية لتعارض مضمون الحكم مع قواعد الشهر العقاري كما سبق بيانه، وجدير بالإشارة في هذا الصدد إلى أن تمسك أصحاب الرأي الثاني بالقوة الثبوتية المطلقة للشهر دون سواه هو تمسك خاطئ نظرا لكون الشهر العيني في التشريع الجزائري ذو قوة ثبوت نسبية²⁸.

و بناء عليه، و نظرا لكون الحكم القضائي الذي يثبت اكتساب الملكية بالحيازة في المناطق الممسوحة يتنافى و قواعد الشهر العيني فإنه حتى في حالة صدور حكم القاضي بتثبيت الحيازة المكتسبة للملكية في منطقة ممسوحة فإن الحكم سيكون محل رفض الإيداع و الشهر في المحافظة العقارية باعتبار أن دفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق لا الممسوحة ولا يمكن الطعن فيه إلا أمام القضاء، و هو ما أكدته قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 129974 المؤرخ في 09/03/1998²⁹ الذي جاء فيه³⁰: "من المقرر قانونا أن الإجراءات المنصوص عليها من المرسوم 352/83 يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي مشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية.... و عليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة كان مؤسسا لأن المرسوم 352/83 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأمالك التي لم تتم فيها بعد عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، و عليه فإن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى به".

ويلاحظ على قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا أنه أسس موقفه القاضي بعدم جواز اكتساب العقار المملوك بسند رسمي ومشهر على ما ينص عليه المرسوم رقم 352/83 الذي يقضي بعدم إمكانية تحرير عقد الشهرة على العقارات التي شملتها عملية مسح الأراضي، بينما لم يشر إلى الأساس القانوني الحقيقي لعدم جواز التقادم في هذه العقارات المتمثل في تعارض الحيابة مع الأثر المنشئ للشهر.

تبعاً لقاعدة الأثر المنشئ للشهر فإن الحقوق لا تنشأ ولا تزول إلا عن طريق الشهر وحده في ظل نظام الشهر العيني، الأمر الذي يجعل من الشهر المصدر الوحيد لحق الملكية وكل الحقوق العينية³¹، والأثر المنشئ للشهر يعني عدم وجود الحق العيني قبل شهره في السجل العقاري أي كان هذا الوجود سواء كان هذا الوجود هو إنشاء أو تعديل أو زوال الحق العيني. أم كان تقدير هذا الحق أو الكشف عنه³²، وقد أقر المشرع الجزائري مبدأ الأثر المنشئ للشهر³³ بنص المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المذكور سابقاً، وأعتبره شرطاً لوجود الحق العيني بين الطرفين و في مواجهة الغير في النطاق المحدد لذلك قانوناً، وجدير بالذكر أن محل الشهر هو السند الذي يثبت الحق العيني و الذي باتمام شهره في السجل العقاري يتحقق شهر الحق العيني، و في هذا الصدد يتمتع مبدأ الأثر المنشئ للشهر بنطاق واسع إذ يشمل جل السندات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية مهما كان طريق اكتسابها³⁴ وقد أكد المشرع على وجوب شهر عقد الشهرة³⁵ سابقاً وسند الملكية بناء على التحقيق العقاري³⁶ حالياً بالمحافظة العقارية المختصة، و يكون في هذه الحالة الشهر وحده الذي ينقل الملكية و ليس السند الرسمي المتمثل في عقد الشهرة أو سند الملكية بناء على التحقيق العقاري ولا الحكم القضائي و هو ما يؤكد على الأثر المنشئ للشهر حيث أنه بدون هذا الأخير لا يمكن للسند الرسمي أن ينتج أي أثر سواء في ظل نظام الشهر العيني أو الشخصي نتيجة لعدم إمكانية شهره والذي يرجع لوجود سند رسمي مشهر آخر سابق له .

وانطلاقاً مما سبق ذكره بخصوص الملاحظات التي يثيرها موقف القضاء الجزائري من مسألة اكتساب الحقوق المقيدة في السجل العيني بالتقادم، يمكن القول إن مراجعة القضاء الجزائري لموقفه يعد أمراً ضرورياً، ويقتضي ذلك تصحيح هذا الموقف من جهة، وتوجيهه من جهة أخرى، فأما بالنسبة لتصحيح موقف القضاء الجزائري، فإن ذلك يتم بإقرار حظر التقادم المكسب في الحقوق المقيدة في السجل العيني، إذ لا يعدو ذلك أن يكون امتثالاً لما تقضي به النصوص القانونية، لأن مهمة القاضي هي تطبيق القانون لا غير، فإن قام بتأويل النص التشريعي كونه غامضاً أو ناقصاً، فإن دوره في هذه الحالة يقتصر على البحث عن المعنى الحقيقي للحكم الذي تتضمنه القاعدة القانونية، وبما أن حظر التقادم المكسب في الحقوق المقيدة في السجل العيني تقضي يستخلص من نصوص قانونية، فإن من الضروري تأويل هذه النصوص تأويلاً صحيحاً، مع ضرورة توحيد موقف القضاء في هذه المسألة وفقاً لمقتضيات العدالة والمساواة أمام القضاء³⁷.

ثانياً: الإشكالات المتعلقة بتفضيل القضاء لبعض السندات في إثبات استمرارية السيطرة المادية للحائز.

إن إثبات السيطرة المادية للحائز باعتبارها الركن المادي للحيابة القانونية المكسبة للملكية بتوفر مدة التقادم يخضع بالضرورة إلى السلطة التقديرية للقاضي في تقدير أدلة الإثبات المقدمة في إطار إثبات واقعة الحيابة (2) ، غير أن الواقع العملي أثبت تفضيل بعض السندات الرسمية أو العرفية باعتبارها وسائل إثبات السيطرة المادية على بقية وسائل الإثبات خطأ ليس إلا لكونها دليلاً مكتوباً (1) ، نحاول تسليط الضوء فيما يلي على أهم الإشكالات المطروحة في هذا الإطار.

1- حالات التفضيل غير السليم لبعض السندات لإثبات استمرارية السيطرة المادية.

قد تصادف الحائز صعوبات عديدة لإثبات صفته كحائز، وفي هذا الصدد قد يستند القاضي في حكمه بتثبيت الحيابة المكسبة للملكية على عدة سنوات والتي يقدمها الحائز لإثبات توفر شروط الحيابة ، ومن أهم هذه السندات شهادة الحيابة (أ) أو حتى الوعد بالبيع (ج).

أ- الاستناد غير السليم إلى شهادة الحيازة كدليل على استمرارية الحيازة .
 طبقا لأحكام المادة 93 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري³⁸ يمكن كل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر سنداتها، حيازة مستمرة وغير منقطعة و هادئة وعلنية لا تشوبها شبهة طبقا لأحكام المادة 823 من القانون المدني أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة و هذه الشهادة هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي بعد .
 بالرجوع للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري³⁹ يمكن اعتبار شهادة الحيازة سند رسمي ذو طابع إداري يبرر ويثبت الحيازة الصحيحة على العقار محل الشهادة من الأراضي المملوكة ملكية خاصة التي لم تحرر لها عقود و لم تشملها عملية المسح العام للأراضي⁴⁰ ، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون⁴¹ و هي عبارة عن سند حيازي اسمي⁴² تخول لحاملها امتيازات و حقوق محددة، غير أن هذه الشهادة لا ترقى إلى مرتبة سند الملكية لأن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز إلى حين تصفية الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة و لكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول⁴³ مما يجعلها آلية مهمة لتطهير الوضعية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة.
 إن الغرض من شهادة الحيازة هو تسوية وضعية الأراضي التي ليست لها سندات ملكية وذلك بهدف وضع حد للفوضى العارمة في ميدان العقار⁴⁴ ، حيث أنه استنادا إلى تاريخ شهادة الحيازة يمكن معرفة وضبط تاريخ بداية الحيازة من أجل حساب التقادم والتأكد من توفر الشروط القانونية للحيازة المكسبة للملكية و يبقى إشكال إثبات توفر الحيازة بشروطها القانونية إلى وقت النزاع والتي يمكن إثباتها بمجرد ثبوت السيطرة المادية للحائز الذي يدعي اكتساب الحق وقت النزاع بموجب شهادة شهود أو محضر معاينة يعده المحضر القضائي بطلب من القاضي، حيث يكفي أن يثبت الحائز أنه حائز في الوقت الحالي وقد اثبت انه حاز في وقت سابق بموجب شهادة حيازة حتى تقوم قرينة بسيطة على أن المعني يحوز الأرض في الفترة الممتدة ما بين الزمنين⁴⁵ ، غير أن هذه القرينة تبقى قابلة لإثبات العكس وعلى من يدعي ذلك إثبات العكس بجميع وسائل الإثبات التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي والتي تختلف من نزاع إلى آخر وذلك للتأكد من انقطاع حيازة الحائز الأول وقيام حيازة جديدة.
 وبناء عليه لا تعتبر شهادة الحيازة دليلا قاطعا على استمرارية الحيازة بل على تاريخ بدايتها فقط، و يمكن اعتبارها دليلا قويا لإثبات بداية الحيازة باعتبارها سندا رسميا لا يمكن إثبات ما يخالف مضمونه إلا بما يضاويه من أدلة الإثبات، في حين يتجه القضاء إلى اعتبار شهادة الحيازة سندا رسميا لا يمكن دحضه إلا عن طريق دعوى الإبطال وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 618014⁴⁶ المؤرخ في 16/09/2010 الذي جاء فيه أن مناقشة الوثائق والخبرات هي مسألة واقع تخضع لسيادة قضاة الموضوع ولا معقب عليهم في ذلك، مؤكدا على إن المجلس عندما أقام قضاءه على شهادة الحيازة لفائدة المطعون ضدها صائب معللا ذلك بأن شهادة الحيازة سند قانوني رسمي لا يمكن دحضه إلا بدعوى الإبطال.
 وفي تعليق بسيط على ما قضت به المحكمة العليا فإنه من السليم القضاء بعدم إمكانية دحض شهادة الحيازة إلا بدعوى الإبطال ، لكن لا يجب الخلط بين ذلك وبين مقتضى هذه الشهادة حيث أن إبطال الشهادة يترتب عنه إبطالها باعتبارها سندا رسميا يثبت تاريخ بداية الحيازة في حين أن بعض القضاة يتمسك بضرورة دحضها بدعوى الإبطال لإثبات عدم توفر شروط الحيازة القانونية خاصة شرط الاستمرارية، في حين أن شهادة الحيازة لا تعتبر دليلا قاطعا على استمرارية الحيازة بل على تاريخ بدايتها فقط.
 فمن غير المعقول مثلا أن يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي بثبوت صفة الحائز لشخص معين (أ) بموجب شهادة حيازة محررة في سنة 1990 مثلا ويتم اعتماد شهادته كدليل على ثبوت حيازة

المعني بها وخاصة استمراريتها لمجرد كونها سنداً رسمياً يسمو كدليل إثبات على شهادة الشهود أو فاتورة الماء التي يقدمها شخص آخر باسمه (ب) كدليل لحيازته لنفس العقار، وبذلك يمكن اعتبار شهادة الحيازة باعتبارها سنداً رسمياً أقوى دليل لإثبات تاريخ بداية الحيازة مقارنة ببقية الأدلة، حيث تكون لهذه الشهادة حجية أقوى من شهادة الشهود أو السند العرفي، في حين لا يمكن اعتبارها دليلاً قاطعاً على استمرارية الحيازة في الفترة الممتدة بين تاريخ صدور شهادة الحيازة إلى تاريخ النزاع لإثبات توفر مدة التقادم، ونتيجة لذلك يمكن للغير (ب) أن يعترض على حيازة (أ) المثبتة بموجب شهادة الحيازة بحجة تخلف شرط الاستمرارية وكونها مشوبة بعيب الانقطاع نظراً لإثبات (ب) سيطرته المادية على العقار محل النزاع وذلك بشهادة الشهود أو وصل الكهرباء أو أي دليل آخر يخضع للسلطة التقديرية للقاضي في إثبات توفر شروط الركن المادي للحيازة المتمثل في السيطرة المادية وذلك بعد تخلي (أ) عن نفس العقار المعين في شهادة الحيازة.

وجدير بالإشارة في الأخير أن شهادة الحيازة لا تغير الوضعية القانونية للعقار محل الشهادة، مما يجعلها مجرد سند رسمي يثبت واقعة الحيازة للمعني بها فقط ولا تكسبه حق الملكية، وذلك لا ينفي كون هذه الشهادة تمنح للحائز المعني بها نفس سلطات المالك الحقيقي باستثناء التصرف القانوني ما لم يقدر القضاء خلاف ذلك⁴⁷، فاستحداث شهادة الحيازة هدفه السماح للحائز بممارسة صلاحياته كحائز وتدعيماً لحقه في الحصول على سند الملكية بعد اكتمال مدة التقادم.

ب- اعتماد الوعد بالبيع كسند صحيح مكسب للملكية بالحيازة ومثبت للسيطرة المادية .

نظم المشرع الجزائري أحكام الوعد بالعقد والتي تنطبق على الوعد بالبيع في المادتين 71 و72 من القانون المدني، والوعد بالبيع لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه وتحديد المدة الزمنية التي يتعين إبرامه فيها، وينبغي أن تتوفر في عقد الوعد بالبيع جميع الشروط والأركان التي قررها المشرع والذي يجب توافرها في التصرف المتضمن عقد بيع العقار، والوعد بالبيع في هذه الحالة لا ينشئ الحق العيني العقاري للموعد له ولا ينقل ولا يعدل ولا يصرح بحق الملكية العقارية لفائدته أيضاً، وإنما تبقى بيد صاحبها " الواعد "، ولا يخول الوعد بالبيع للموعد له أي حق على العقار الذي يرد عليه الوعد.

وتتعلق أهم الإشكالات التي تثار في مجال استناد القضاة إلى الوعد بالبيع كدليل لإثبات الحيازة المكسبة للملكية باعتبار الوعد بالبيع سنداً صحيحاً في إطار التقادم قصير المدى، هذا من جهة. ومن جهة أخرى الاستناد إلى الوعد بالبيع لإثبات توفر السيطرة المادية للموعد له منذ تاريخ عقد الوعد، وهو ما قضت به محكمة الحروش في حكمها رقم 2017/698⁴⁸ الذي جاء فيه " حيث أنه من المقرر قانوناً أن السند الصحيح الذي يصلح للاستناد عليه في إثبات الحيازة بحسب ما عرفته المادة 828 من القانون المدني، هو التصرف الذي يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند . حيث تبين

للمحكمة باطلاعها على سند حيازة المرجع للعقار محل النزاع، وهو عقد الوعد بالبيع المذكور أنفاً، الذي يعتبر سنداً صحيحاً لإثبات حيازته منذ تاريخ العقد... "، في حين أن الوعد بالبيع لا يعد دليل قاطعاً على السيطرة المادية ولا يعتبر سنداً صحيحاً لاكتساب الملكية بالتقادم قصير المدى لأنه لا يتوفر على شروط السند الصحيح المنصوص عليه قانوناً.

فيما يخص استناد القضاة إلى الوعد بالبيع كدليل لإثبات الحيازة المكسبة للملكية باعتبار الوعد بالبيع سنداً صحيحاً في إطار التقادم قصير المدى، فإن الوعد بالبيع لا يتوفر على شروط السند الصحيح طبقاً لأحكام المادة 828 من القانون المدني باعتباره ليس سنداً ناقلاً للملكية وليس صادراً من غير المالك، كما أنه ليس سنداً مشهوراً مما يخرج من نطاق التقادم قصير المدى، ويقع إثبات السند الصحيح على عاتق الحائز.

أما فيما يخص الاستناد إلى الوعد بالبيع كدليل لإثبات السيطرة المادية للحائز، ففي هذه الحالة يعتبر سند الموعد له حائز العقار تصرفاً قانونياً غير ناقل للملكية، ذلك أن الحائز يستند في علاقته المادية بالعقار إلى تصرف قانوني يتمثل في الوعد بالبيع والذي يعتبر من العقود التمهيديّة لإبرام عقد

البيع النهائي ولا يترتب على الوعد أي نقل للملكية من الواعد إلى الموعود له، فيظل الواعد مالكا للعقار طيلة مدة العقد، في حين يصبح الموعود له مجرد دائن للواعد لا ينشئ له الوعد إلا حقا شخصيا بالتعويض في حالة عدول الواعد⁴⁹. ونتيجة لذلك فإن الأصل أنه لا يمكن اعتبار الوعد بالبيع سندا مثبتا للسيطرة المادية للموعود له في إطار واقعة الحيازة ، بل على العكس فإنه يعتبر سندا مثبتا لبقاء العقار في حيازة الواعد بصفته المالك.

غير أنه استثنائيا قد يصادف التطبيق العملي أن يضع الموعود له يده على العقار موضوع الوعد بالبيع وذلك بسبب لجوئه إلى إبرام وعد ببيع عقار بدلا من إبرام عقد بيع مباشر لتعذر شهر سند هذا الأخير، حيث أن الموعود له يوفي كل التزاماته كمشتري العقار خاصة دفع الثمن ، كما يتمتع عمليا بكل حقوقه خاصة تسلم العقار دون انتقال الملكية لتعذر شهر سند البيع، الأمر الذي يترتب عنه سيطرة مادية عمليا للموعود له تتعارض مع مقتضى عقد الوعد بالبيع الذي يفترض معه ثبوت السيطرة المادية للواعد إلى حين إتمام العقد النهائي، ونتيجة لذلك يجب على القاضي ألا يستند إلى سند الوعد بالبيع كدليل قاطع على توفر الحيازة ، بل أن واقعة الحيازة قد تثبتها أدلة أخرى كشهادة الشهود مثلا. وبناء عليه ، فإن الوعد بالبيع لا ينقل الملكية للواعد الأمر الذي يتعذر معه اعتباره سندا لإحراز الموعود له على وضعية حائز العقار موضوع التعاقد، مما يستوجب على القاضي الاستئناس بوسائل الإثبات الأخرى في الكتابة لإثبات السيطرة المادية للحائز⁵⁰.

2- ضرورة اعتماد السلطة التقديرية للقاضي في تقدير أدلة إثبات واقعة الحيازة .

تعتبر الحيازة المادية باعتبارها الركن المادي للحيازة قرينة على توفر الركن المعنوي لها المتمثل في نية التملك⁵¹ ، فمن ثبتت سيطرته المادية بشروطها القانونية يفترض أنه الحائز القانوني بنية التملك حتى يثبت من ينازعه في حيازته العكس⁵² . والسؤال الذي يطرح نفسه في هذا الإطار هو هل أن السند ضروري لنشأة وضعية حائز العقار القانونية ؟

أن استناد أحد أطراف النزاع إلى الحيازة كطريق مكسب للملكية غالبا ما تنصب إشكالاته في إطار التطبيق غير السليم للقانون من طرف القضاة ، ويتعلق الأمر خاصة في الاستناد إلى سندات معينة لإثبات توفر الحيازة المكسبة للملكية وذلك باعتبارها خطأ وسيلة قوية لإثبات السيطرة المادية تفضل على باقي وسائل الإثبات الأخرى ، في حين أن الحيازة هي وضع مادي ظاهر ناتج عن واقعة مادية تثبت بجميع وسائل الإثبات وليست حقا ثابتا بموجب سند معين ، وذلك تطبيقا لنص المادة 822 من القانون المدني التي تنص على أنه في حالة تنازع عدة أشخاص في حيازة حق واحد - ألا وهو حق ملكية العقار في موضوعنا- ، اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية إلا إذا ثبت فيما بعد أن حيازته معيبة، فالعبرة إذن بإثبات الحيازة المادية وليست السندات المثبتة لها، وبناء عليه أقر الجزائري إمكانية إثبات الحيازة بجميع طرق الإثبات⁵³ باعتبار الحيازة واقعة مادية .

وفي هذا الصدد نجد قرار المحكمة العليا رقم 201544 المؤرخ في 2000/11/22⁵⁴ الذي قضى بان الحيازة واقعة مادية يتم إثباتها بجميع الطرق القانونية وقد جاء في القرار أن قضاة المجلس كان عليهم أمام ادعاءات الطاعن و إنكار المطعون ضدهما اللجوء إلى أي إجراء من الإجراءات التي يخولها القانون كالتحقيق للتأكد من موضوع الدعوى المتمثل في الحيازة وضرورة التحري أكثر خاصة وأنهم أكدوا بأن الأرض محل النزاع هي تحت حيازة المطعون ضدهما دون تبيان مصدر ذلك ، وكذا قرار المحكمة العليا رقم 232683 المؤرخ في 2002/2/22⁵⁵ الذي يؤكد في مبدئه أن الحيازة المؤدية إلى التملك بالتقادم المكسب لا تثبت بالعقود الرسمية بل تخضع لجميع وسائل الإثبات، وكذلك قرار المحكمة العليا رقم 223939 المؤرخ في 2002/1/23⁵⁶ الذي قرر في مبدئه أن الحيازة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة ، وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على انعدام شهادة الحيازة يكونون قد أساءوا تطبيق القانون.

وبما أنه يجوز إثبات الحيازة بشهادة الشهود، فإنه يجوز للمحكمة أن تقوم بإجراء تحقيق أو تعيين خبير من أجل القيام باستدعاء الأطراف والاطلاع على الوثائق والسندات التي لها صلة بالعقار

محل النزاع، والانتقال إلى عين المكان بحضورهم وتطبيق سندات الخصوم على العقار المشار إليه بطريقة علمية وفنية، وتحرير تقرير عن مهمته مرفق في المهلة المحددة قصد الاسترشاد به للوصول إلى حكم عادل يعطي كل ذي حق حقه. والجدير بالذكر أنه يتعين على المحكمة أن لا تسمح للخبير أن يقوم بسماع الشهود، وذلك في حالة ما إذا كانت الدعوى في حاجة إلى سماع الشهود، بل يجب على المحكمة أن تقوم بسماع الشهود أثناء إعادة سير في الدعوى بعد الخبرة وأن تثبت تصريحاتهم في محاضر يرجع إليها عند الحاجة، وعلى كل حال فإنه يتعين على المحكمة ألا تكتفي بالنتيجة التي توصل إليها الخبير في تقريره ، بل يجب عليها أن تراجع الأعمال التي قام بها الخبير للتحقق مما إذا كانت تتسق مع النتيجة التي خلص إليها الخبير أم لا، وفي جميع الأحوال يبقى رأي الخبير مجرد رأي فني لا يلزم القاضي⁵⁷.

وهو ما أكدته المحكمة العليا رقم 241917 المؤرخ في 2003/4/23⁵⁸ الذي قضى في مبدئه أن الاكتفاء بمجرد المعاينة المادية للوجود على القطعة الأرضية وعدم استيفاء إجراءات المادة 415 من ق ا م يحولان دون تكريس الحيازة ، حيث جاء في مضمون قرار المحكمة العليا انه بالرجوع إلى قرار المجلس المطعون فيه فان قضاة الموضوع استندوا إلى عناصر تقرير الخبير الذي وجد المطعون ضده في القطعة الأرضية محل النزاع وانتهوا إلى أنه الحائز الحقيقي لها لكن دون بيان شروط حيازته ودون البث في مسألة التعدي التي أثارها الطاعنون الذين قدموا وثائق لم يناقشها القضاة، إضافة إلى ذلك فان المادة 415 من ق ا م تشير إلى إجراءات التحقيق التي يقوم بها القضاة في إنكار الحيازة أو إنكار التعرض من حيث مجرد معاينة مادية أي وجود المطعون ضده فوق القطعة الأرضية والتي لا تكفي وحدها لتكريس هذا الأخير الحيازة على العقار دون تبرير وجمع عناصرها مما يجعل القرار المطعون فيه منعدم الأساس القانوني ويكون معرضا للنقض، كما قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 401319 المؤرخ في 2007/9/12 أنه يتعين على قضاة الموضوع في حالة إنكار الحيازة إجراء تحقيق قضائي لا يمكن الاعتماد على تحقيق الخبير إلا على سبيل الاستئناس.

من جانب آخر فإنه يجوز للقاضي أن يستند في إثبات الحيازة إلى عدة قرائن ، وقد تكفي قرينة واحدة لتكوين يقين القاضي في حكمه بشرط أن تكون كافية وقوية ومنتجة للإثبات، وأن تكون مستمدة من واقعة ثابتة يقينا فلا يتقيد القاضي بعدد القرائن ولا بتطابقها⁵⁹.

خاتمة:

تعتبر مسألة إثبات اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة مسألة جد معقدة تستوجب إلمام القاضي بالنظام القانوني للحيازة والتقدم المكسب في نصوص القانون المدني و النصوص القانونية للشهر العقاري ويعتبر الحكم الفاصل في دعوى الاستحقاق هو سند ملكية الحائز، إن الإشكالات العملية المرتبطة بإثبات الملكية عن طريق الحيازة راجعة بالأساس إلى استئناس القضاة عند إصدار أحكامهم إلى أحكام قانونية وراء فقهية لا تتماشى مع المبادئ التي اقرها المشرع الجزائري في نصوصه والمتعلقة بمدى كون مبدأ حظر التقدم المكسب مفروض نسبيا أو مطلقا في المناطق الممسوحة وغير الممسوحة ، فلا يعقل في نفس الحالة يمنع منح سند الملكية بناء على التحقيق العقاري أو عقد الشهرة تقيدا بصريح النصوص القانونية التي تحظر التقدم في العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة وكذا عقارات الخواص التي يحوز أصحابها سندات ملكية في المناطق غير الممسوحة ، و يمنح القاضي في نفس الحالة سند الملكية المتمثل في الحكم القضائي بحجة جواز التقدم المكسب في تلك المناطق.

و باعتبار الحيازة وضع مادي ظاهر ناتج عن واقعة فإنها تثبت بكل وسائل الإثبات ، وكون الحيازة واقعة تعتبر مصدرا لحق الملكية وليست حقا ثابتا بموجب سند معين فان القاضي لا يكون ملزما بالاستناد إلى سندات معينة يقدمها من يدعي الحيازة لإثبات حيازته القانونية و استمراريتها، لأنها ليست دليلا قويا ولا قاطعا لإثبات السيطرة المادية ولا يمكن تفضيلها على بقية أدلة الإثبات لمجرد كونها أدلة مكتوبة بل يمكن إثباتها بكل وسائل الإثبات وفقا للسلطة التقديرية للقاضي.

وعلى هذا الأساس توصلنا إلى الاقتراحات التالية:

إشكالات الممارسة القضائية في مجال إثبات اكتساب الملكية بالحيازة

1- ضرورة التنسيق بين نصوص القانون المدني المنظمة لطرق اكتساب الملكية والنصوص القانونية المنظمة لسندات إثباتها ووجوب شهرها بالنص صراحة عما ينهي أي تعارض بينها ، وخاصة إدراج مبدأ حظر التقادم المكسب في المناطق الممسوحة مطلقا وفي المناطق غير الممسوحة نسبيا ضمن أحكام القانون المدني والأمر رقم 74-75 سالف الذكر لتفادي الثغرة القانونية .

2- ضرورة توحيد الاجتهاد القضائي فيما يخص تطبيق مبدأ حظر التقادم مطلقا في المناطق الممسوحة، ومبدأ جواز التقادم نسبيا في المناطق الممسوحة ، وذلك بالتأكيد على تطبيق أحكام النصوص القانونية التي سنها المشرع الجزائري في هذا الإطار ، مع التأكيد على مرونة هذه المبادئ في أنظمة الشهر الشخصي من نظام قانوني لآخر والتي لم يأخذ بها المشرع الجزائري على إطلاقها.

3- العمل على التكوين المتخصص للقضاة في المجال العقاري وحتى باقي المجالات، وذلك في إطار السير في تجربة القضاء المتخصص مثلما هو الحال في تونس حيث يتم تكوين القضاة تكوينًا متخصصًا تبعًا لتخصص المحاكم حيث تستقل المحكمة العقارية عن غيرها من المحاكم الابتدائية ، خاصة مع صعوبة وتشعب المادة العقارية.

الهوامش:

- 1 القرار رقم 423832 المؤرخ في 2008/7/16 ، مجلة المحكمة العليا، 2010، عدد خاص ، الجزء 3، ص274.
- 2 بوبشطولة لحسن، التقادم المكسب بين الجواز والحظر في أنظمة الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، ص 97.
- 3 بوبشطولة لحسن، مرجع سابق، ص 97.
- 4 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة 8، 2012، ص 271
- 5 راجع في هذا الشأن:
- القرار رقم 02002 المؤرخ في 2009/6/10 الغرفة العقارية، قرار غير منشور.
- القرار رقم 927299 المؤرخ في 2015/7/16 الغرفة العقارية ، القسم الأول، قرار غير منشور.
- القرار رقم 990773 المؤرخ في 2016/7/14 الغرفة العقارية القسم الثالث، غير منشور.
- 6 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، 2002 ، ص 41 وما بعدها .
- 7 أنظر المادتين 2 و 3 من القانون 07 / 02 المؤرخ في 2007/02/27.
- 8 عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة السابعة 2011 ، ص 211 و 212 .
- 9 جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2006، ص140.
- 10 المادة 1 من المرسوم رقم 83-352 سالف الذكر وكذا المادة 2 من القانون رقم 07-02 سالف الذكر.
- 11 القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 ، المجلة القضائية، 2001، العدد 1، ص 252.
- 12 بوبشطولة لحسن، مرجع سابق، ص 106.
- 13 محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010، ص 109
- 14 محيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة ، الجزائر ، 2005، ص 27.
- 15 المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المذكور سابقا.
- 16 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص33.
- 17 راجع:
- القرار رقم 23.782 المؤرخ في 1982/04/14، المجلة القضائية ، 1983، عدد 01، ص12.
- القرار رقم 104.967 المؤرخ في 1993/11/10، مجلة قضائية، 1994، عدد 01، ص43.
- 18 القرار رقم 232683 المؤرخ في 2002/05/22، المجلة القضائية، 2003، العدد 1، ص 326.

19 والحقيقة أن التحقيق في صحة الحيازة في هذه القضية كان سيفضي إلى أنها حيازة صحيحة وتسمح لصاحبها بالتمسك بالتقادم المكسب على الرغم من ثبوت ملكية مورثة الطاعنين بعقد رسمي لسبب آخر لأن حيازة المطعون ضده بدأت في 1945 واستمرت 30 سنة قبل صدور المرسوم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أي أنها استمرت كامل المدة المشترطة للتملك بالتقادم (طبقاً للقانون المدني القديم الذي كان يشترط استمرار الحيازة 30 سنة) ثم بعد ذلك اعتماد نظام الشهر العيني، وعليه فإن إشهار الحق الذي حازه المطعون ضده بعد أن اكتمل توفر شروط التملك بالتقادم لديه لا يؤثر على حيازته.

راجع في هذا الشأن: بوبشطولة لحسن، مرجع سابق، ص 99.

20 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 270.

21 راجع في هذا الشأن:

-ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة- أطروحة دكتوراه، جامعة وهران، 2010-2011، ص 65.

-إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون دار نشر، 1978، ص 165.

22 جاء في الفقرة الثانية من المنشور الوزاري المشترك بين وزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الداخلية والمجموعات المحلية الصادر بتاريخ 9 جوان 1984 المتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد شهرة يتضمن اعترافاً بالملكية أنه يمكن المطالبة بعقد الشهرة من طرف المالك الذي ليس له سند قانوني.

23 نصت المادة 2/2 من القانون رقم 07-02 سالف الذكر على مايلي: "يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي يحوز أصحابها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

24 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 40 و 41.

25 زودة عمر تعليق على قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 129947 الصادر بتاريخ 1998/3/9، مجلة الموثق، 1999، العدد 6، ص 16.

26 بوبشطولة لحسن، مرجع سابق ص 79.

27 أنظر في هذا الاتجاه:

-مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 48 و ما بعدها.

-عمر صدافي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق و العلوم القانونية، جامعة الجزائري، 1982، ص 106 و ما بعدها.

28 بن حبيلس أمينة، سندات اثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة المنار تونس، 2007-2008، ص 135.

29 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 26.

30 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 402 و 403.

31 حسن عبد الباسط جمعي، الشهر العقاري في النظام القانوني المصري، دون طبعة، دار التعاون للطباعة، مصر، 2004، ص 98 وما بعدها.

32 إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، المرجع السابق، ص 439.

33 و من التشريعات العربية التي أخذت مبدأ المفعول المنشئ للشهر، التشريع العقاري المصري (المادة 26 من القانون رقم 142 لسنة 1964)، قانون التسجيل العقاري العراقي (المادتان 3 و 10)، الظهير المغربي المتعلق بالتخطيط العقاري (المواد 62 و 65 و 66 و 67)، و القانون اللبناني (المادة 204 من قانون الملكية العقارية 1930).

34 بن حبيلس أمينة، مرجع سابق، ص 105.

35 وذلك طبقاً للمادة 9 من المرسوم رقم 352/83 المذكور سابقاً و التي تنص على ما يلي: "يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر (الشهر) عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية..."،

إشكالات الممارسة القضائية في مجال اثبات اكتساب الملكية بالحيازة

- 36 نصت المادة 15 / 2 من القانون 02/07 سالف الذكر على انه " يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ"، وعلى اثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 ويقوم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة طبقا لأحكام المادة 20 من المرسوم سالف الذكر.
- 37 بوبشطولة لحسن، مرجع سابق، ص 107 و 108.
- 38 الجريدة الرسمية عدد 49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في . 1995/9/25 الجريدة الرسمية عدد 55.
- 39 الجريدة الرسمية عدد 36.
- 40 المادة 2/2 من المرسوم رقم 91-254 سالف الذكر.
- 41 راجع في هذا الشأن :
- عبد الحفيظ عبيدة، مرجع سابق، ص 133.
- محمودي عبدا لعزیز، مرجع سابق، ص 203.
- 42 المادة 42 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري ج. ر.ع. 49، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-12-1995 ج. ر.ع. المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر عدد 51.
- 43 عبد الحفيظ عبيدة، مرجع سابق، ص 133.
- 44 أحمد خالدي ، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة الجزائر، 2014 ، ص 295.
- 45 راجع:
- المادة 830 من القانون المدني.
- محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000، ص 133.
- 46 القرار رقم 618014 المؤرخ في 16/9/2010، مجلة المحكمة العليا، 2010، العدد 2 ص 239.
- 47 المادة 43 من القانون 90-25 المعدل والمتمم سالف الذكر.
- 48 الحكم رقم 2017/698 الصادر في 8 نوفمبر 2017 عن القسم العقاري، محكمة الحروش، حكم غير منشور.
- 49 نبيلة الكراي الوريحي، حائز العقار ، مجمع الأطرش للكتاب المختص ، تونس 2015، ص 193.
- 50 راجع ما يخالف هذا الرأي في مرجع:
- نبيلة الكراي الوريحي، مرجع سابق، ص 195.
- 51 المادة رقم 822 من القانون المدني.
- 52 أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 106.
- 53 وذلك عملا بالمواد 333، 334، 335، 337 و 341 من القانون المدني.
- أنظر في هذا الشأن: أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 107.
- 54 القرار رقم 201544 المؤرخ في 22/11/2000 ، مجلة المحكمة العليا، 2004، عدد خاص ، الجزء 3 ، ص 283.
- 55 القرار رقم 232683 المؤرخ في 22/5/2002 ، المجلة القضائية، 2003، العدد 1 ، ص 326.
- 56 القرار رقم 223939 المؤرخ في 23/1/2002 ، المجلة القضائية ، 2003 ، العدد 1 ، ص 322.
- 57 أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 114 و 115.
- 58 القرار رقم 241917 المؤرخ في 23/4/2003 ، المجلة القضائية ، 2004 ، العدد 1 ، ص 205.
- 59 أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 115.