

الأمالك الوطنية العقارية الخاصة والتقادم المكسب في ظل المسح العام

جبوري أحمد

كلية الحقوق

جامعة المدية،

ahmed.djebbouri@yahoo.fr

Résumé

le législateur algérien à adopté le système de publicité foncière comme moyen parmi les moyens de purge de la propriété foncière et la politique du cadastre general ou la situation foncière se trouve avoir des indices bien définis, et n'est entachée d'aucun vice, par l'établissement de fiches immobilières portant identification de chaque bien immobilier et la preuve absolu mais le législateur algérien n'a pas opté pour cette approche et a permis la possibilité d'un recours judiciaire à l'encontre de l'immatriculation résultant de l'opération cadastrale. Ainsi il n'a pas adopté la preuve absolue tout comme il n'a pas prévu que la prescription acquisitive ne peut être invoquée sur les biens immobiliers cadastrés, d'où il convient de s'interroger dans quelle mesure il est possible d'invoquer la prescription acquisitive sur un terrain cadastré ou non de l'Etat et cette problématique a été étudiée par cette étude.

ملخص

المشروع الجزائري اعتمد نظام الشهر العيني، وسياسة المسح العام للأراضي، أين تصبح الوضعية العقارية واضحة المعالم، ولا يشوبها أي عيب عن طريق إعداد بطاقات عقارية تتضمن بطاقة تعريف كل عقار وحجية مطلقة لعملية التقييم العقاري الناتجة عن عملية مسح الأراضي، غير أن المشروع الجزائري سمح بإمكانية الطعن القضائي في مواجهة التقييم الناتج عن عملية المسح لذا فإنه لا يعتمد الحجية المطلقة، كما أنه لم ينص على عدم إمكانية التمسك بالتقادم في العقارات الممسوحة وهذا ما يجعل التساؤل عن مدى إمكانية التمسك بالتقادم المكسب في قطعة ممسوحة باسم الدولة، وهذه الإشكالية كانت موضوع دراسة من خلال هذا المقال.

مقدمة

لقد قرر المشروع الجزائري بموجب المادة 773 من القانون المدني الجزائري(1) جعل الدولة مالكة للملك الذي لا مالك له، وكذا جعلها وارثة للملك الذي لا وارث له، والمتمتعن في هذا النص القانوني، يجد أن جميع الأملاك التي بدون مالك ملك للدولة، وهذه الفكرة تتعارض مع كسب الملكية العقارية عن طريق الحيازة، أي ما يسمى التقادم المكسب، المنصوص عليه بموجب المادة 883 وما يليها من نفي القانون، ويقتضي التقادم أنه من حاز عقارات لمدة معينة وتوفر شروط معينة أصبح ملكا له.

لذا وانطلاقا مما سبق فإن جل النزاعات العقارية التي عرفها القضاء العقاري في الجزائر سواء أمام القاضي العادي أو القاضي الإداري كانت ناتجة أصلا عن اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، خاصة لما تدعي الدولة ملكية العقار المراد اكتسابه بالتقادم(2)، وبعد صدور القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية(3) أوضح المشروع الجزائري الطريقة التي من خلالها يمكن للدولة التحجج بالملكية على أساس المادة 773 أي أن الدولة لا يمكنها أن تدعي ملكية عقاري إلا بعد اتخاذ إجراءات الشغور المنصوص عليها بموجب نفس القانون، وانطلاقا من ذلك

أصبح يمكن للحائز المكمل لمدة التقادم أن يدعي الملكية على أساس التقادم في العقارات التي لم تتخذ فيها الدولة إجراءات الشغور، ولا يمكن للدولة أن تدعي الملكية بدون هذه الإجراءات حتى في مواجهة الحائز المدعي للتقادم المكسب.

ولقد استقر العمل القضائي على هذا المبدأ القانوني، لكن الإشكال بالنسبة للعقارات المرقمة باسم الدولة ترقبما مؤقتا(ما يسمى الترقبم باسم مجهول) أو ترقبما نهائيا، كما طرح الإشكال بحدة بعد صدور قانون المالية لسنة 2015(4) أين قرر المشرع الجزائري بموجب المادة 67 منه والتي أضافت المادة 23 مكرر لهذا للأمر 75/74 المتعلق بالمسح العام للأراضي(5)، والتي قررت أن الأملاك العقارية التي لم يطالب بها خلال عملية المسح (تشير أن عملية المسح تعرف في بعض القوانين المقارنة بالتشريع التونسي بالتحفيظ العقاري) تدمج بطريقة آلية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ويمكن لكل من له مصلحة الاعتراض على ذلك امام المحافظ العقاري بموجب عقد ملكية رسمي، وهنا أجاز المشرع لهذا الأخير تصحيح الوضعية القانونية لهذا العقار بإدماج المالك الحقيقي للعقار.

وعليه فهل يفهم من هذا النص أن المشرع الجزائري منع التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة الأملاك العقارية للدولة سواء قبل أو بعد 2015، في حالة ما كان العقار قد مسح ورقم باسم الدولة، أو أنه يمكن للشخص الحائز لمدة تتجاوز النصاب القانوني، الطعن في مواجهة هذا الترقبم النهائي، وإن كان ذلك ممكنا فكيف يكون ذلك؟

إن هذه الإشكالية سيكون محل مناقشة من خلال هذا المقال، والذي سيتم تقسيم الدراسة فيه الى نقطتين أساسيتين، الأولى تتعلق بالتنقيب التقادم المكسب في مواجهة الدولة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، والثانية تتعلق بتنقيب التقادم المكسب في مواجهة الدولة في المناطق التي شملتها عملية المسح.

أولاً: التفعيل التقادم المكسب في مواجهة الدولة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح

لقد اعتمد المشرع الجزائري سياسة الشهر العيني منذ سنة 1975، لكن هذه العملية لم تتم بصفة مطلقة الى غاية اليوم هذا ما جعل الدولة تعرف نظامين في مجال الشهر العقاري الشهر الشخصي الذي يعرف حجية نسبية، والشهر العيني الذي يعتمد على الحجية المطلقة لوثائق المسح والترقيم، وعليه فانه بالنسبة للمناطق الخاضعة لنظام الشهر الشخصي فانه بالنسبة لهذه المناطق يثار مشكل التقادم المكسب بحدّة حتى في مواجهة الدولة.

وبالنسبة للمناطق الممسوحة والتي تخضع لنظام الشهر العيني فانه ووفقا لمبادئ الشهر العيني فان الملكية العقارية مطهرة ولا يجوز التمسك بأي وسيلة من وسائل الطعن في مواجهة وثائق المسح والترقيم (الدفتر العقاري، والبطاقة العقارية)، لكن وطالما أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالحجية المطلقة التي أخذت بها بعض التشريعات المقارنة مثل التشريع المغربي(6)، فان الترقيم العقاري سواء كان مؤقتا أو نهائيا يجوز مفاصمته أمام القضاء، لذا فانه وفقا لذلك فان إمكانية التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة حتى الدولة ممكنا حتى مع وجود ترقيم نهائي.

وانه وكما سبقت الإشارة له فان حائز العقار الذي تتوفر فيه شروط التقادم المكسب يعد مالكا للعقار المحاز، ما لم يكن ذلك العقار مملوكا للدولة بصفة رسمية أي أن الدولة سبق لها وان امتلكته بصفة رسمية، ومن بين هذه الطرق اكتسابه بموجب إجراءات الشغور، إذ أن اكتساب هذا العقار من طرف الحائز مرهون بمدى عدم قيام الدولة بإجراءات الشغور، ورغبة المشرع الجزائري في تطهير الملكية العقارية، وتسوية المشاكل العقارية، سهل لهذا الحائز في الحصول على سندات ملكية انطلاقا من الحيابة والتقادم المكسب، ولقد اعتمد المشرع الجزائري نظامين قانونيين في

هذا المجال، وكأن المشرع طلب من الحائزين تسوية هذه العقارية حتى وعلى حساب الدولة إن كانت لم تقضي بملكيتها للعقار بموجب الشغور، وهذين النظامين القانونيين يتمثلان في عقد الشهر والتحقيق العقاري وسيتم تفصيل كل منهما على حدى.

أ- عقد الشهر

جاء المشرع بهذا الإجراء بمقتضى المرسوم 352/83 (7) لتطهير الملكية العقارية والوضعيات العالقة، ولم يعرف المشرع هذا العقد وقد عرفه الفقه كما يلي: "محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد" (8)، ورغم أن هذا الإجراء قد تم إلغائه غير أن المشرع سمح بإتمام الإجراءات التي لم تتم بعد، كما منازعات هذا العقد لا تزال عالقة أمام المحاكم الى غاية اليوم.

ولقد سمح المشرع بموجب هذا العقد للحائز المكتمل لشروط التقادم المكسب ونصابه القانوني الحصول على عقد رسمي مشهر لإثبات ملكيته العقارية، لكن من شروط هذا القانون أن تكون العقار المراد الحصول عليه في منطقة غير خاضعة لعملية المسح، وغير مملوك للدولة، وهنا نقصد ان الدولة لم تتخذ أي إجراء من أجل إدماجه في ملكيتها العقارية لكون الدولة مالكة للملك الذي لا مالك له، ومن بين شروط هذا الإجراء أن يكون العقار غير موقوف ذلك انه لا يقبل أن يجحد الوقف لأنهم مدينون بالوفاء لأبديته (9) وقد أقرت المحكمة العليا مبدأ عدم جواز التمسك بالتقادم المكسب في استغلال الأراضي المحبسة لانعدام نية التملك (10).

وعليه فان للحائز الحق في تفعيل التقادم المكسب في مواجهة الدولة عن طريق عقد الشهرة، ولقد الزم المشرع بموجب هذا الإجراء الموثق المحرر لعقد الشهرة بتبليغ

البلدية وإدارة أملاك الدولة إن كانت تعترض على هذا العقد وفي حالة السكوت عن إبداء الاعتراض خلال هذه المدة فإن ذلك يعد بمثابة موافقة ضمنية على إعداد عقد الشهرة، مثلما أكده قرار المحكمة العليا(11)، وإذا فات ميعاد المعارضة المحدد بـ 04 أشهر يبقى لهذه الإدارات اللجوء إلى القضاء مثلما أكدته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا القرار رقم 190541 المؤرخ في 29/03/2000(12).

ب- التحقيق العقاري

بعد إلغاء تكريس التقادم المكسب عن طريق عقد الشهرة تم إنشاء طريقة جديدة للحصول على سندات مثبتة للملكية بموجب الحيازة، وهي التحقيق العقاري(13)، هي آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة بموجبها يتاح لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد، وبدون سند سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية و تسليمه سند الملكية يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل المعاينة المادية والقانونية للأموال العقارية التي هي محل لهذه الحيازة.

وتطلب المشرع شروطا تتعلق بالعقار موضوع طلب المعاينة والتحقيق(14)، وإن للمحقق العقاري إجراء بحوث وتحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان الإشهار المسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق أو هناك حقوق عقارية للدولة أو الولاية أو البلدية، أو جهات الأوقاف تغيير من الطبيعة القانونية لهذا الملك(15).

كما انه على هذا الأخير التأكد إن كان العقار مملوكا للدولة من عدمه، وعليه فان هذا الإجراء يعد أيضا إجراء يعتد به في مواجهة الدولة بصفته يملك الحائز سندا

ملكية يتمثل في بطاقة عقارية تثبت التقييم النهائي لفائدة الحائز، غير أن كل هذا يعد في إطار مناطق غير ممسوحة لكن السؤال يطرح نفسه إن كان العقار محل الحياة والتملك عن طريق التقادم المكسب مملوكا بموجب ترقيم نهائي أو مؤقت للدولة، وهذا سيتم مناقشته في النقطة الموالية.

ثانيا: التفعيل التقادم المكسب في مواجهة الدولة في المناطق التي شملتها عملية المسح

إن عملية المسح أو التحفيظ العقاري كما تسمى في بعض التشريعات المقارنة كالتشريع التونسي، والمغربي، ينتج عنها ترقيم عقاري مؤقت أو نهائي، أما عن الأول فيجوز مخصصته أمام القضاء العادي في حين أن الثاني يخاصم أمام القاضي الإداري، ولهذا التقييم خاصة التقييم النهائي حجية مطلقة لا يجوز مخصصته إلا أمام القضاء وفي بعض الدولة يحوز حجية الى درجة لا يجوز الطعن ضده أمام القضاء، وفي إطار الامر 74/75 السالف الذكر فان العقارات ترقم باسم الدولة أو باسم الخواص حسب الحالة، وفي حالة عدم وجود مالك أو حائز يدعي الملكية على العقار فان العقار المعني يرقم في حساب مجهول باسم الدولة وهذا يعد ترقيم مؤقت لفائدة الدولة، لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 أصبح يرقم مباشرة باسم الدولة، لذا من خلال هذه النقطة سيتم تفصيل الدراسة الى نقطتين الأولى تتعلق بتفعيل التقادم قبل قانون المالية 2015، والثانية تتعلق بالتفعيل بعد قانون المالية 2015.

1- التفعيل التقادم المكسب في مواجهة الدولة قبل قانون المالية لسنة 2015

إنه وقبل صدور قانون المالية لسنة 2015 منح المشرع الجزائري مرة أخرى لأصحاب التقادم المكسب الحق في تأسيس السجل العقاري باسمهم وحصولهم على سند ملكية على العقار المحاز من طرفهم، إضافة الى عقد الشهرة والتحقيق العقاري سابقا، عن طريق ما يسمى الترقيم المؤقت وينقسم الترقيم المؤقت الى قسمين ترقيم مؤقت سنتين، وترقيم مؤقت أربعة أشهر.

أ- الترقيم المؤقت أربعة أشهر

طبقا للأمر 75/74 المتعلق بالمسح العام للأراضي السالف الذكر فان الترقيم المؤقت أربعة أشهر يمنح للحائزين الذين أثبت أنهم حائزون للعقار محل الترقيم، وفقا للشروط المقررة قانونا، والذين استمرت حيازتهم لمدة تتجاوز نصاب التقادم أو أنهم يحوزون وثائق لا ترقى الى درجة السند الرسمي، غير أن المشرع الجزائري لم يوضح الطريقة التي من خلالها يمكن لمصالح المسح العام للأراضي، والمحافظ العقاري عند إيداع وثائق المسح من التأكد عن مدة الحيازة، لذا فقد كان ترقيم جل العقارات الخاضعة للترقيم المؤقت ترقيم مرقت سنتين.

ب- الترقيم المؤقت سنتين

إن الترقيم المؤقت سنتين يمنح للأشخاص الذين لهم حيازة على عقار، ولم يتمكنوا من إثبات مدة تقادمهم، وهنا خرج المشرع الجزائري عن الأصل ومكن من اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة لمدة تقل عن النصاب المنصوص عليه قانونا بموجب القانون المدني.

إنه ومن خلال ما سبق فإن المشرع الجزائري وبموجب الترقيم المؤقت جعل حائز العقار والدولة في نفس المركز، إذ أن الحائز الذي لم يثبت ملكيته للعقار المحاز من طرفه يرقم ترقيميا مؤقتا كما سبق بيانه، وللدولة في هذه الحالة الاعتراض على ذلك بصفة رسمية، وهنا يجري المحافظ العقاري صلح بين الطرفين وفي حالة عدم الصلح يلجأ الأطراف للقضاء، ونفس الشيء بالنسبة للدولة فإذا لم تقدم ما يثبت ملكيتها للعقار، محل الطلب ولم يتقدم من يدعي ملكيته أو حيازته ففي هذه الحالة يرقم ترقيميا في حساب مجهول، أي يرقم ترقيميا مؤقتا باسم الدولة، إذ أنه بعد مرور سنتين من ترقيم العقار في حساب مجهول يرقم ترقيميا نهائيا باسم الدولة.

لذا فإن المشرع الجزائري وفي إطار تطهير الملكية العقارية حاول بشتى الوسائل القانونية حماية التقادم المكسب للأشخاص، وذلك من خلال عقد الشهرة والترقيم العقاري، وكذا الترقيم المؤقت وأجاز المشرع أيضا لمن يدعي التقادم المكسب على عقار الاعتراض على ترقيم العقار باسم الدولة أي في حساب مجهول أمام المحافظ العقاري، في غضون السنتين، ويمكن في هذه الحالة المحافظ العقاري إجراء صلح بين الدولة ممثلة في مدير أملاك الدولة وشخص الذي يدعي الملكية عن طريق التقادم، وفي حالة عدم الصلح يجوز للشخص المدعي التقادم أن يلجأ للقضاء لمنازعة هذا الترقيم، وهنا أمام القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي المنصوص عليه بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية(16).

2- التفعيل التقادم المكسب في مواجهة الدولة قبل قانون المالية لسنة 2015

إنه وبقراءة بسيطة للمادة 67 من قانون المالية 2015 والتي أضافت المادة 23 مكرر للأمر 75/74، نجد أن المشرع الجزائري عدل من مبادئ الترقيم العقاري، إذ أن المشرع قرر ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا باسم الحائز لمدة أربعة أشهر، أو سنتين

حسب الحالة كما سبق بيانه، وهنا للدولة الاعتراض على ذلك وفقا للشروط والأحكام المذكورة في النقطة السابقة، غير أن المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2015 أعطى امتيازاً للدولة، إذ أنه في حالة عدم تقدم في إطار إجراءات المسح أي مالك يدعي ملكية العقار محل المسح والترقيم، أو أي حائز يدعي حيازته، فإن العقار في هذه الحالة يرقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة وليس ترقيماً مؤقتاً (حساب مجهول) كما في السابق، ولا يمكن التراجع أمام المحافظ العقاري في هذه الحالة سوى بموجب عقد رسمي مشهر، وعليه فإن الحائز والمدعي التقدّم المكسب لا يمكنه الاعتراض على هذا الترتيم.

وانطلاقاً مما سبق يثور التساؤل إن كان المشرع الجزائري يريد أن يمنع المتمسك بالتقدّم المكسب أن يكسب العقار، بعد ترقيمه باسم الدولة؟

إن المتمسك في قانون المالية لسنة 2015 يجد أن سياسة المشرع الجزائري تهدف إلى منع الحائز إلى ذلك، غير أنه ومع عدم تعديل المادة 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر، يبقى الترتيم النهائي ترقيماً لا يملك الحجية التامة، لذا يجوز مخاصمته أمام القضاء، لذا فإن للشخص الذي يدعي التقدّم الكسب أن يتقدم أمام القضاء الإداري عملاً بالمعيار العضوي كما سبق بيانه من أجل مخاصمة الترتيم حتى وإن تم الترتيم ترقيماً نهائياً باسم الدولة، وهنا من خلال هذه النقطة سيتم مناقشة مخاصمة الترتيم أمام القضاء والذي يمكن أن يكون عن طريق دعوى الاستحقاق أو عن طريق الدفع.

1- التمسك بالتقدّم المكسب عبر دعوى استحقاق

إن حق اللجوء إلى القضاء حق دستوري، وعليه فإن لكل من يدعي أنه اعتدي على حقه أن يلجأ للقضاء، غير أن التساؤل المطروح حول إمكانية اللجوء إلى القضاء

للمطالبة بإثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، والتي يطلب من خلالها المتمسك بالتقادم المكسب حكم قابل للشهر يثبت ملكيته للعقار، وهذه الحالة غير مستساغة من الناحية القانونية، وذلك لكون القضاء وطبقا للقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، وقانون المسطرة المدنية المغربي، ومجلة المرافعات المدنية والتجارية التونسي يفصل في منازعة، ولا يثبت حق عيني.

وعليه فإنه لا يمكن تصور التمسك بالتقادم المكسب إلا في إطار دعوى تهدف الى حماية الحق في مواجهة الغير، تهدف إما لطرد الغير أو منعه من التعرض للعقار، وتجدر الإشارة أنه لا بد من التفريق بين دعاوى الحيازة التي تهدف لمنع التعرض وحماية الحيازة والتي لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تكون في مواجهة المالك الأصلي بموجب عقد رسمي مشهر، ودعوى التمسك بالتقادم المكسب والتي يتمسك رافعها في مواجهة الغير بالملكية عن طريق التقادم المكسب، والتي لا يجوز التمسك بها في نفس الدعوى مع الحيازة طبقا للمادة 527 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، والفصل 169 من قانون المسطرة المدنية المغربي، ونشير ان العقار الذي لا مالك له، والذي لم تتخذ في مواجهته إجراءات الشغور من طرف الدولة يعد عقارا لا مالك له، وليس عقار مملوك للدولة، وعليه فإنه في حالة حيازته من طرف الغير، وتوفر شروط التقادم المكسب فإنه في هذه الحالة يصبح الحائز مالكا للعقار، وفي هذه الحالة يمكنه رفع دعوى في مواجهة الدولة لمنعها من التعرض له في حيازة العقار على أن تكون الدعوى أمام القضاء الإداري، و ذلك ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 38213 المؤرخ في 02/10/1984(17)، كما أنه يجوز إكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب حتى على عقار مملوك للغير وإن كانت الدولة وهذا لعموم النص المتعلق بالتقادم وهذا ما أكدته العديد من الدراسات الفقهية(18).

غير أن دراستنا في هذه النقطة لا تتعلق بالحالة المذكورة في الفقرة السابقة وإنما تتعلق بمدى إمكانية التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة الدولة رغم ترقيم العقار باسم الدولة ترقيما نهائيا في إطار قانون المالية لسنة 2015 وهنا نقول أنه وكما سبقت الإشارة له سابقا فإن بعض التشريعات لم تفصل بشكل دقيق في مسألة التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة المالك في إطار منطقة ممسوحة، وهنا لا بد من الإشارة أنه ونظرا لكون المشرع الجزائري لم يفصل في هذه النقطة كما فعل ذلك التشريع المغربي، مع بقاء النصوص القانونية التي تسمح باكتساب العقار عن طريق التقادم نصوص عامة وسارية المفعول، كما أن المشرع أجاز الطعن فيما أسفرت عليه عملية المسح المتمثلة في الترتيم أمام القضاء المختص، خاصة وأن عملية المسح عملية تدوم لمدة طويلة، وعليه فقط تستمر حياة شخص لعقار ممسوح لمدة طويلة رغم أنه عقار ممسوح، وله مالك بموجب بطاقة عقارية أو دفتر عقاري، فهل يفهم من عدم تطبيق الآليات القانونية المتمثلة في عقد الشهرة والتحقق العقاري المتعلقة بالتقادم على العقارات الممسوحة أن المشرع منع اكتساب العقار بموجب التقادم المكسب على العقارات الممسوحة؟

ولقد استقرت إجتهدات مجلس الدولة الجزائري على أن الطعن في الترتيم العقاري يكون أمام القضاء الإداري، وذلك لكون ما نتج عن عملية المسح يعد قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري ووفقا للمعيار العضوي المعتمد من طرف التشريع الجزائري، فإن الاختصاص في مراجعة ما تضمنه الدفتر العقاري الذي يعد قرار إداري يعد طعنا في قرار إداري فهو من اختصاص القاضي الإداري(19)، وعليه فإن التمسك بالتقادم المكسب في إطار عقار ممسوح يكون أمام القضاء الإداري لكونه يعد مراجعة لما تضمنه قرار إداري.

ولا بد على القضاء الإداري أن يتخذ موقفا صريحا وواضحا في مسألة اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم في إطار الشهر العيني، ولا بد في رأبي أن لا تقبل الدعاوى الرامية لذلك، على أساس أنه ينتج عن المسح الأراضي حجية، كما أنه بالقياس على ما توصل اليه التشريع في مجال عقد الشهرة والتحقق العقاري أنه لا يمكن إكتساب الملكية عن طريق التقادم في عقار ممسوح.

الخاتمة

لقد قررت التشريعات المغاربية بعد استقلالها بسبب المشاكل التي عرفتھا في مجال الملكية العقارية وحدودھا، بما فيها التشريع الجزائري بأن التقادم المكسب يعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية، والذي مضمونه حيازة العقار لمدة وبشروط معينة، ولقد لعب هذا الأسلوب من أساليب كسب الملكية دورا معتبرا في مجال تطهير الملكية العقارية، وكمرحلة إنتقالية الى غاية الانتقال من نظام الشهر الشخصي لنظام الشهر العيني أي الى غاية إتمام عملية المسح العام للأراضي، أو ما يعرف التطهير العقاري في بعض التشريعات.

وقد جعلت بعض التشريعات كالتشريع المغاربي في الفصل 63 من ظهير 9 رمضان 1331 الموافق ل12 غشت 1913 المعدل والمتمم، الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي أو التطهير العقاري حدا لتطبيق التقادم المكسب في مجال العقار، وقررت منع اكتساب العقار لهذا السبب في الأراضي والعقارات الخاضعة لنظام الشهر العيني، غير أن بعض التشريعات بما فيها التشريع الجزائري لم تنص على ذلك، وبقي اللبس واضحا في مجال اكتساب العقار عن طريق التقادم في ظل العقارات الخاضعة لنظام الشهر العيني، خاصة وأن النصوص المقررة للتقادم جاءت

عامة، ولم تستثني العقارات المسووحة كما أن المشرع سمح بالطعن القضائي في مواجهة العقارات المسووحة.

وفي ختام هذه المداخلة نرتقب تدخل المشرع الجزائري والتشريعات المقارنة التي تعتمد بما اعتمد عليه المشرع الجزائري فيما يتعلق بالتقادم المكسب، وذلك من أجل منع التقادم المكسب على العقارات الخاضعة لنظام الشهر العيني، كما أنه على القاضي الإداري أن يؤسس اجتهادا في هذا المجال يعتمد عليه المشرع الجزائري، خاصة وأن عملية المسح تعرف تقدما ملحوظا في التراب الوطني، إذ أنه وفقا لإحصائيات قام بها الديوان الوطني لمسح الأراضي بتاريخ 31 ديسمبر 2013 رقم 226085202 فإن عملية المسح في الأراضي الفلاحية تقدر ب62% وفي الأراضي العمراني يقدر ب10%.

المراجع والهوامش:

- (1) الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 ، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ،جريدة رسمية العدد 78 ، سنة 1975.
- (2) قرار صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 239797 بتاريخ 19 فيفري 2003، منشور في الجريدة الرسمية للمحكمة العليا، العدد الخاص للغرفة العقارية، العدد 3، 2010.
- (3) القانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 ، الموافق ل 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية العدد 52 ، سنة 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 ، الموافق ل 20 يوليو

- 2008 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية العدد 44 ، سنة 2008.
- (4) القانون 10/14 المؤرخ في 8 ربيع الأول 1436 الموافق ل30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية العدد 78، لسنة 2014.
- (5) الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 ، الموافق ل17 أبريل 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 92، سنة 1975.
- (6) ظهير 9 رمضان 1331 الموافق ل12 غشت 1913 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07 - 14 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 177 . 11 . 1 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1432 هـ الموافق 22 نونبر 2011 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نونبر 2011.
- (7) المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1983.
- (8) حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة ، ، دار هومة ، الجزائر، الطبعة الثانية ، صفحة 17.
- (9) عبد الحميد الشواربي: أحكام التقادم في القضاء و الفقه ، دار النشر منشأة المعارف ، سنة 1996 صفحة 59, 102.
- (10) حمدي باشا عمر , مبادئ القضاء العقاري, دار هومة ، الجزائر ، صفحة 96.

- (11) قرار رقم 71952 المؤرخ في 24 سبتمبر 1990، المجلة القضائية 1992 العدد 02 صفحة 35،
- (12) مجلة قضائية عدد 01 سنة 2000 صفحة 151.
- (13) القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2007.
- (14) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية تنص "تطبق عمليات التحقيق العقاري الرامية إلى معاينة حق الملكية العقارية، على الأملاك العقارية المحددة في المادة 2 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 .
- (15) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، سنة 2009، صفحة 310.
- (16) القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق ل 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية العدد 21، سنة 2008.
- (17) المجلة القضائية لسنة 1990 العدد 1 صفحة 200.
- (18) تعليق على قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا صادر بتاريخ 09 مارس 1998 رقم 129947 من إعداد السيد زودة عمر مستشار بالمحكمة العليا، منشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 1999 العدد الأول.

(19) الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة
لنيل شهادة ماجستير، من إعداد الطالب ضيف أحمد، جامعة
تلمسان السنة الجامعية 2006-2007، صفحة 70.