

دور التحقيق العقاري في كسب الملكية عن طريق الحيازة

The Role Of Real Estate Investigation In Gaining Ownership Through Possession

يخلف عبد القادر(*)

أستاذ محاضر قسم ب/ جامعة الأغواط

a.yekhlef@lagh-univ.dz

تاريخ الاستلام: 2022/02/20 تاريخ القبول للنشر: 2022/05/31

الملخص:

منذ إصدار المشرع الجزائري للأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فقد جعل من الحيازة المقترنة بالتقادم المكسب صورة من صور اكتساب الملكية العقارية الخاصة وذلك من خلال المواد من 808 إلى 830 منه.

ولكن رغم هذه النصوص فإنها لم تحقق الغاية الكافية والمرجوة لاكتساب الملكية العقارية خاصة بعد التلاعب الكبير الذي شهدته البلاد في العقارات بعد تخلي الملاك والحائزون الأصليين عن أملاكهم العقارية بسبب سوء الظروف الأمنية. ولهذا تم استحداث إجراءات جديدة يتم فيها التحقيق حول صحة الحيازة وتسليم سندات ملكية للحائزين الفعليين بموجب قانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن إجراءات حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

Abstract:

Since the Algerian legislator issued Ordinance No. 75/58 dated 26/09/1975 containing the amended and supplemented civil law, it has made possession associated with acquired prescription a form of acquiring private real estate through Articles 808 to 830 of it. But despite these texts, they did not achieve the sufficient and desired goal of acquiring real estate ownership, especially after the great manipulation that the country witnessed in real estate after the original owners and

*يخلف عبد القادر

holders abandoned their real estate properties due to poor security conditions. For this reason, new procedures have been created in which the verification of the validity of tenure and the delivery of title deeds to the actual holders are conducted under Law 07-02 of 27/02/2007, which includes the procedures for the right of real estate ownership and the delivery of title deeds.

Keywords : possession ; Gain Obsolescence ; Private real estate ; real estate investigation

مقدمة:

يطرح موضوع العقار مسألة الملكية العقارية الخاصة، حيث عرفتها المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بأنها: "حق التمتع والتصرف في العقار وفقا لما يقتضيه القانون". وتطبيقا لمبدأ سلطان الإرادة تنقسم طرق اكتساب الملكية العقارية إلى قسمين: الطرق غير الإرادية، كالميراث والطرق الإرادية كعقد البيع والحيازة التي تعد أولى صور التملك وتتم بوضع اليد المقترن بمدة زمنية قد تطول أو تقصر.

وعلى غرار باقي التشريعات، جعل المشرع الجزائري من الحيازة المقترنة بالتقدم المكسب صورة من صور اكتساب الملكية العقارية الخاصة، منذ إصداره للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وذلك من خلال المواد من 808 إلى 830.

ولكن رغم هذه النصوص فإنها لم تحقق الغاية الكافية والمرجوة لاكتساب الملكية العقارية خاصة بعد التلاعب الكبير الذي شهدته البلاد في العقارات بعد تخلي الملاك والحائزون الأصليين عن أملاكهم العقارية بسبب سوء الظروف الأمنية. ولهذا تم استحداث إجراءات جديدة يتم فيها التحقيق حول صحة الحيازة وتسليم سندات ملكية للحائزين الفعليين ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية وهذا بموجب قانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراءات حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية:

كيف يتم كسب الملكية العقارية بسبب الحيازة عن طريق آلية التحقيق العقاري؟

المبحث الأول: الحيازة سبب لاكتساب الملكية العقارية

ترتبط الحيازة بالملكية في أغلب الأحوال، إلا أنه قد تتوافر الحيازة دون أن تتوافر الملكية كما قد تتوافر هذه الأخيرة دون أن يكون لصاحبها الحيازة على العقار الذي يمتلكه كالاستلاء بطريق الغصب فتكون الحيازة للغاصب والملكية للمالك. فما المقصود بهذه الحيازة؟ وما هي شروطها وصورها؟

المطلب الأول: مفهوم الحيازة

تعتبر الحيازة كأهم الوسائل والأسباب لاكتساب الملكية العقارية، غير أن المشرع الجزائري على خلاف الكثير من التشريعات، لم يعط تعريفا لها، إلا أنه اكتفى بتنظيمها.

الفرع الأول: تعريف الحيازة

الحيازة لغة هي الضم والامتلاك أما اصطلاحا فيعرفها جانب من الفقه بأنها "وضع مادي بقصد التملك، ويجب أن تقترن السيطرة المادية بنية التملك"، بينما يعرفها جانب آخر من الفقه "بأنها وضع مادي يسيطر فيه الشخص سيطرة فعلية على حق من الحقوق سواء كان هذا الشخص صاحب حق أو ليس كذلك وتأتي السيطرة الفعلية عن طريق قيام شخص بأعمال مادية تتفق مع مضمون الحق الذي يسيطر عليه". (قادر، 2009، الصفحات 7-9)

كما تعرّف الحيازة بأنها: "ليست سوى واقعة مادية، من شأنها إحداث آثار قانونية، أهمها أنها قد تكون سببا من أسباب كسب الملكية العقارية" (بلحيرش، 2009-2010، صفحة 122) أما الحيازة في الفقه الإسلامي هي من وضع اليد على الشيء موضوع الحيازة وادعاء ملكيته والتصرف فيه كتصرف المالك في ملكه. (خالد، 2003، صفحة 19)

والحيازة قد تكون عن طريق الحائز نفسه ولمصلحته وقد تكون عن طريق الغير، وقد أشار المشرع الجزائري أن الحيازة قد تكون عن طريق النيابة؛ حيث أن لغير الميز الحق في أن يختار من ينوبه للقيام بالحيازة بشرط أن تكون هذه النيابة نيابة قانونية. (المادة 809 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بقانون 05-10 مؤرخ في 20 يونيو سنة 2005، ج. ر.، عدد 44، لسنة 2005)

كما يمكن أن تصح النيابة بطريق الوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الوسيط وكان متصلا اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة (المادة 810 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، السابق الذكر).

الفرع الثاني: أركان الحيازة وأنواعها

ليست الحيازة سوى السيطرة المادية على الشيء للظهور بمظهر صاحب الحق عليه، وهو تعريف من شأنه أن يمدنا بأركان دعوى الحيازة، وهي بهذا تقوم على ركنين أساسيين، أحدهما مادي والآخر معنوي، كما أن هذه الحيازة نوعين الأولى مادية والثانية قانونية.

أولاً: أركان الحيازة:

1-الركن المادي:

ينصرف هذا الركن، إلى التعبير على السيطرة المادية على الشيء، وذلك بقيام الحائز بجميع الأعمال، التي يوم بها المالك، كالزراعة والبناء والإقامة وغيرها، وذلك إما بنفسه، أو بوساطة من ينوبه في ذلك ولحسابه، ويأتمر بأوامره.

2-الركن المعنوي:

ينصرف هذا الركن إلى التعبير على أن السيطرة المادية على الشيء، إنما هي بنية التملك، وهو العنصر الذي يمكن استخلاصه، من ظهور الحائز بمظهر المالك.

ثانياً: أنواع الحيازة:

متى اجتمع عنصري الحيازة المادي والمعنوي، أو قام أحدهما دون الآخر، كنا إما بصدد الحيازة المادية، وإما بصدد الحيازة القانونية، بما يعني وأن الحيازة نوعان:

1-الحيازة المادية:

وهي تلك الحيازة التي يتوفر فيها الركن المادي فقط، أي السيطرة المادية على الشيء، دون أن تكون مصحوبة بنية التملك-على الأقل-في مواجهة المالك الأصلي، وهي الحيازة التي أطلق عليها البعض، اسم الحيازة العرضية، ومن أبرز الأمثلة عنها: الحائز الذي يضع يده على الشيء لفائدة غيره، وذلك باستناده إلى سند قانوني، يلزمه برد الشيء إلى صاحبه فيما بعد، سواء كان هذا السند ناشئاً عن اتفاق، أو عن حكم قضائي، أو تشريعي، وكذلك الأمر بالنسبة للمستفيد من حق امتياز في أرض الدولة، بحيث أن السيطرة المادية على الأرض، تعد قائمة لديه، وهو عقد يلزمه بإعادة الأرض إلى المالك، بعد انقضاء حق امتياز.

2-الحيازة القانونية

وهي الحيازة التي يتوافر فيها العنصران معاً، وتؤدي إلى قيام قرينة على الملكية، وهي بذلك لا تكفي فيها السيطرة المادية لقيامها، بل يجب قيام نية التملك لدى الحائز الى جانب تلك السيطرة المادية، وهو عنصر عادة ما يصعب إثباته، لكنه ومما يقلل من أهمية تلك

الصعوبة، وجود تلك القرينة القائلة: بأن الحائز للشيء يفترض أنه مالك له، وذلك إلى غاية إثبات العكس. (بلجبرش، 2009-2010، الصفحات 123-124)

المطلب الثاني: شروط الواجب توفرها في الحيازة المكسبة للملكية

حتى تصبح الحيازة صحيحة منتجة لأثارها القانونية وتكون سببا من أسباب كسب الملكية بالتقادم وفقا للقانون المدني يجب أن تكون خالية من العيوب المنصوص عليها في المادة 808 والتي نصت على أنه: "لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على انه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح. إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب". ومن ثم يظهر لنا من هذه المادة أن الحيازة لا تقوم إلى بتوافر شروط تتعلق بصحة ركنها المادي والمعنوي وهي:

أولا: شرط الهدوء

المقصود بهدوء الحيازة هي أن يستطيع الحائز الانتفاع بالعقار المحاز دون اللجوء إلى العنف والقوة أما إذا حصل الإكراه أو العنف فتتحول الحيازة الهادئة حيازة مغتصبة ويستوي الأمر إذا كان الإكراه ماديا أو معنويا وسواء قام به الحائز بنفسه أو قام به شخص آخر لحساب الحائز، والإكراه الذي يعتد به هو الذي يصدر من الحائز عند بدء الحيازة. (رمضان، 2004، صفحة 294)

ثانيا: شرط الاستمرارية

يذهب جانب من الفقه أن عدم الاستمرار لا يعد عيبا في الحيازة وإنما عدم قيام الحائز منذ ابتداء الحيازة بأعمال الاستعمال الكافية لتكوين العنصر المادي من شأنه أن لا يكسبه الملكية، فلا نكون بصدد حيازة معيبة فحسب بل لا تكون ثمة حيازة على الإطلاق. ومعنى الاستمرارية هو أن تتوالى أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على الشيء في فترات متقاربة ومنتظمة؛ كما يستعمل المالك في ملكه في العادة بحسب طبيعة الشيء المستعمل، فقد تستدعي طبيعته استعماله كل يوم وقد تستدعي استعماله في فصول ومواسم. (جمال، 2002، صفحة 154)

وعلى هذا الأساس فإذا كانت الحيازة متقطعة فإنها لا تصلح لاكتساب الحق إلا من الوقت الذي استمرت فيه بدون انقطاع أو كان انقطاع لفترات متقاربة وفق الاستعمال المال ففي هذه الحالة تعتبر الحيازة مستمرة.

ثالثا: شرط الوضوح

يقصد بها أن تكون الحيازة غير مستترة، بحيث لا تثير أي لبس، أو شك حول الظهور بمظهر صاحب الحق أي أن الحائز، يقوم بالأعمال المادية المكونة لها، بصفته مالكا للعقار. (بلحيرش، 2009-2010، صفحة 124)

والوضوح هو أحد عنصري الحيازة فلا يعرف إذا ما كان الحائز يحوز لنفسه أو يحوز لحساب غيره أو لحساب نفسه وغيره معا، فينتج على إثر ذلك لبسا وغموضا ينتفي معه شرط الوضوح فتصبح الحيازة معيبة. (رمضان، 2004، صفحة 323)

رابعا: شرط الظهور

يقصد بظهور الحيازة أن يباشر الحائز حيازته على مشهد ومرأى من الناس أو على الأقل على مرأى من المالك أو من صاحب الحق الذي استعمله فلا تقوم الحيازة إذا كانت مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية وهذا العيب يقع على العنصر المادي، والفرص هو أن الحائز يحوز كما يحوزه صاحبه وإن صاحب الحق لا يتخفى في حيازته له. (بلحيرش، 2009-2010، صفحة 124)

خامسا: خضوع الحيازة للتقادم المكسب

تختلف مدة التقادم المكسب بحسب ما إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح أم لا، أو إذا كانت الحيازة منصبة على حقوق ميراثية؛ ففي حالة الحيازة بحسن النية وبسند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات (المادة 828 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، السابق الذكر)، أما إذا كانت غير ذلك فإن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة بدون انقطاع (المادة 827 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، السابق الذكر). أما إذا كانت الحيازة منصبة على حقوق ميراثية فإن مدة التقادم المكسب يجب أن تدوم لثلاث وثلاثين سنة (المادة 829 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، السابق الذكر).

المبحث الثاني: التحقيق العقاري في الحيازة؛ مضمونه وأثاره

يعتبر التحقيق العقاري أهم إجراء لإثبات أحقية الحائز في ملكيته للعقار بالتقادم، وكون هذا التحقيق العقاري وفق إجراءات معينة وبطلب جهات محددة، كما ينتج عن هذا التحقيق تسليم الحائز لسند ملكية العقار محل التحقيق كما قد يؤدي إلى رفض تسليمه هذا السند.

المطلب الأول: مضمون التحقيق العقاري

يتم تطبيق إجراء التحقيق العقاري على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، كما يشمل هذا الإجراء على العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية (المادة 02 من قانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر، عدد 15، لسنة 2007). كما أنه لا يمكن إجراء عملية التحقيق العقاري على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية (المادة 03 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر).

ويحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي:

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت.
- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود.
- تعيين المحتوى المادي.
- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.

ولقد أعطى المشرع الجزائري الحق لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية قبل أو يمارس 1961 أن يطلب فتح تحقيق عقاري (المادة 04 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر) لمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، كما يمكن أن يكون طلب فتح التحقيق العقاري جماعيا بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص (المادة 06 و 07 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية، السابق الذكر) ، ويوجه هذا الطلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا (المادة 04 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر)، وبالتالي فيكون تسليم سند الملكية إما على أساس طلب فردي يقدمه أي شخص طبيعي أو معنوي، أو يكون على أساس طلب جماعي بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الأول: التحقيق الفردي

بعد تقديم الطلب من المعني بفتح تحقيق عقاري موجه لمدير الحفظ العقاري، وبعد دراسة هذا الطلب والاطلاع على كل الوثائق المرفقة معه، فإن هذا الأخير يتخذ مقرر فتح تحقيق عقاري يتضمن اسم ولقب ورتبة العون المحقق وموضوع مهمته وتاريخ التنقل ومكانه واسم ولقب صاحب الطلب مع تعيين العقار أو العقارات المعنية (المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر، العدد 26، لسنة 2008)، ويرسل هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لإلصاقه في مقر البلدية المختصة إقليمياً لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري (المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر).

وبعد انتهاء هذا الأجل ينتقل المحقق العقاري مع صاحب الطلب للقيام بمهمته حيث يقوم بالتحقيق والبحث عن المالكين أو الحائزين للعقار لأجل إفادته عن كل معلومة يحتاجها في إثبات حق ملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير (أنظر، المادة 10 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر) ويحرر محضر بذلك يسجل فيه كل النتائج التي تحصل عليها وهذا في حدود 15 يوم من تاريخ انتقاله إلى العقار المراد ملكيته، وينشر هذا المحضر في مقر بلدية موقع العقار لمدة 30 يوم لاطلاع الجمهور عليه ولتلقّي الاعتراضات والاحتجاجات إن وجدت (المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر).

فإذا لم يتم تقديم أي اعتراضات على هذا المحضر يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي يسجل فيها النتائج التي وصل إليها، وبعد هذا الإجراء يقوم المحافظ العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم الحدود الخاصة بالعقار ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه المحقق العقاري ويتم بعدها المخطط الطبوغرافي مع الإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري (المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر).

أما في حالة تقديم احتجاجات واعتراضات من قبل الجمهور فإن المحقق العقاري يحدد جلسة للصلح لا تزيد عن 08 أيام من تاريخ تقديم الاحتجاجات، وعند الاقتضاء ينتقل إلى مكان تواجد العقار قصد دراسة هذه الاحتجاجات، وإذا باءت عملية الصلح بعد كل هذا بالفشل فيتم تحرير محضر عدم الصلح، يمكن للمعترض ابتداء من تسلمه لهذا المحضر

خلال مهلة شهرين (02) أن يرفع دعواه أمام الجهة القضائية (المادة 12 من قانون 02-07 وأنظر كذلك، المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147).

الفرع الثاني: التحقيق الجماعي

في حالة التحقيق الجماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية، يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية (المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر).

ويحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي 15 يوما على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري ملفه ويكون هذا القرار محل نشر واسع، كما ينشر في سجل العقود الإدارية للولاية (المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر)، ويجوز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الادعاءات بالحيازة، أو تسجيل اعتراضاته بذلك.

ويصدر مدير الحفظ العقاري في حالة علمية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ استلامه ملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق (المادة 09 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر).

المطلب الثاني: آثار التحقيق العقاري

بعد تحقق الشروط القانونية والإجرائية في عملية التحقيق العقاري، فإنه ينجم عن هاته العملية إما منح سند الملكية لطالبه، وإما رفضه تسليم هذا السند وذلك حسب النتائج المتحصّل عليها، وقد يتحصّل الحائز على سند ملكية ولكن قد يتم إبطاله بناء على دعوى قضائية مقدمة ضده.

الفرع الأول: الاعتراف بملكية الحائز للعقار محل التحقيق

في حالة الاعتراف بأحقية الحائز على العقار محل التحقيق فإن عملية تحميل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريرات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب تؤدي إلى

تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي يكون أساس العملية التقييم العقاري باسم المالك فيشكل مقرر ويرسله إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ (المادة 14 و15 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر).

ويتضمن هذا المقرر الإشارة إلى تعيين هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية.

كما يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، ويعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني (الفقرة 01 و02 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر). وفي حالة الشيع يعطى مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيع إما على أساس تصريح كتابي يقومون به وإما على أساس وكالة موثقة (المادة 21 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر).

الفرع الثاني: عدم الاعتراف بملكية الحائز للعقار محل التحقيق

في حالة ما إذا تبين من عملية التحقيقات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب أنه لا يمارس الحيازة التي تسمح له بالحصول على سند الملكية بالتقادم فإنه لا يتم الاعتراف له بأحقية على امتلاك العقار محل التحقيق، ومن ثم يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقروا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري ويبلغ هذا المقرر إما إلى المعني أو الوالي-وهذا حسب الحالة- في أجل تسعة 09 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري (المادة 17 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر).

ويجوز في هذه الحالة للشخص الذي تم رفض طلبه بخصوص الحصول على سند الملكية، الطعن في المقرر القاضي بذلك أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا في أجل أربعة (04) أشهر من تاريخ تبليغه مقرر الرفض (المادة 801 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، لسنة 2008).

وقد يكون عدم الاعتراف بملكية الحائز للعقار محل التحقيق بعد تسليم الحائز لسند الملكية وتقييم العقار في حالة اكتشاف تقييم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم

وثائق مزورة، وبالتالي في هذه الحالات يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية (المادة 18 من قانون 02-07).

الخاتمة:

في آخر هذا البحث، يظهر لنا أنه صحيح أن الحيازة هي سبب من أسباب اكتساب الملكية والمنظمة بموجب القانون المدني، ولكن رغم هذه فقد بقي في الجزائر نقص تشريعي ينظم كيفية تسليم هذه الملكية، ولأجل سد هذه النقائص فقد سن المشرع عدة قوانين تنظم هاته العملية؛ وأهمها قانون 02-07 المتضمن إجراءات حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية والذي أضاف شروط أخرى للحيازة وهي أن يكون العقار محل التحقيق لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، وأن لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، وأن لا تكون هذه العقارات من الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.

ولكن رغم مميزات التحقيق العقاري في تمكين الحائزين من اكتساب سندات الملكية، إلا أنه يظهر لنا بأن المشرع الجزائري لم يبين لنا طبيعة هذه السندات، وكذلك لم يبين لنا المشرع الجزائري على وجوب تسليم دفاتر عقارية للحائزين المعترف لهم بملكية العقارات، ومن ثم نتساءل هل للحائزين المعترف لهم بحق الملكية طلب دفاتر عقارية؟

قائمة المراجع والمصادر

1. حسين بلحيرش. (2009-2010). محاضرات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. جامعة جيجل.
2. كامل رمضان جمال. (2002). الحماية القانونية للحيازة. (Vol. 1) القاهرة: دار الألفي لتوزيع الكتب.
3. عدلي امير خالد. (2003). اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي 19. الاسكندرية: دار المطبوعات الجامعية.
4. أبو السعود رمضان. (2004). الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها. القاهرة: دار الجامعة الجديدة.
5. قادر، ن. (2009). النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية. 7-9، باتنة: جامعة الحاج لخضر.

1-الكتب والمؤلفات:

- أبو السعود رمضان: الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، ب. ط، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004

- : اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، د. ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003، ص.19

- : الحماية القانونية للحيازة، ط.1، دار الألفي لتوزيع الكتب، القاهرة، 2002، ص.154.

2-المذكرات والمحاضرات:

- ، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة جيجل، 2009-2010، ص.122.

- نادية قادر: النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009

3-النصوص القانونية:

- قانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج. ر، عدد 15، لسنة 2007.

- القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر، عدد 21، لسنة 2008.

- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بقانون 10-05 مؤرخ في 20 يونيو سنة 2005، ج. ر، عدد 44، لسنة 2005.

- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ر، العدد 26، لسنة 2008