

الآثار القانونية لشهادة الحيازة

Legal implications of a possession certificate



زبدة نور الدين،

جامعة محمد بوضياف المسيلة (الجزائر)،

Noureddine.zebda@univ-msila.dz

تاريخ النشر: 2021/06/01

تاريخ القبول: 2021/05/26

تاريخ الإرسال: 2021/04/24

ملخص:

في ظل الافتقار الكبير لعقود وسندات الملكية العقارية الخاصة الذي ميز جزائر ما بعد الاستقلال، حاول المشرع الجزائري حل مشكلات تطهير الملكيات العقارية بعدة آليات قصد توثيق الوعاء العقاري الخاص واستثماره. نصت المادة 39 من القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم على آلية تطهير عقاري تتمثل في شهادة الحيازة تسلم من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا. لكن الملاحظ أن المشرع العقاري من خلال المادة المذكورة سابقا وما بعدها منح صاحب شهادة الحيازة سلطات كبيرة لا يتمتع بها عادة إلا المالك حامل سند الملكية منها الحق في الحصول على رخص البناء والهدم، وتكوين رهون عقارية والحصول على قروض بنكية.

كلمات مفتاحية:

الآثار القانونية، الحيازة، العقار، شهادة الحيازة، التطهير العقاري.

Abstract :

In light of the great lack of private real estate contracts and titles that characterized post-independence Algeria, the Algerian legislator tried to solve the problems of purifying real estate by several mechanisms in order to document and invest the private real estate container.

Article 39 of Law No. 25-90 of November 18, 1990 related to the amended and supplemented real estate directive provided for a real estate purification mechanism represented in the possession certificate delivered by the regionally competent mayor. Large, usually enjoyed only by the owner, the holder of the title deed, including the right to obtain building and demolition permits, to form real estate mortgages and to obtain bank loans.

Key words:

Legal effects, possession, real estate, possession certificate, real estate cleansing.

مع البداية الفعلية لعمليات المسح العام في الجزائر بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ظهرت صعوبة إتمام هذا الأجراء على المدى القريب، بالإضافة إلى تفاقم مشاكل النزوح الريفي في الجزائر حيث خلف أصحاب الريف خلفهم ثروات عقارية ظلت لعقود غير مستغلة، مما جعل المشرع الجزائري يقدم آليات موازية لدفع عملية التطهير العقاري للملكية الخاصة في البلاد ويشجع المواطنين على استغلال عقاراتهم الفلاحية واستثمارها، فتدخل سنة 1990 بموجب القانون 25/90 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن التوجيه العقاري و خول للمواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي أن يتحصلوا على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 كيفية إعدادها وتسليمها.

ويهدف تحفيز وترقية الاستثمار الفلاحي منح المشرع الجزائري صاحب شهادة الحيازة عدة امتيازات وسلطات لا يتمتع بها عادة إلا المالك حامل سند الملكية، إلا أن هذا السند الحيازي وبالرغم من مساهمته في تطهير الملكية العقارية الخاصة في البلاد خلف عدة آثار مازالت انعكاساتها تميز الوضع الاستثماري للعقار الخاص في الجزائر.

والإشكالية التي تطرح هنا: ما المقصود بشهادة الحيازة وما هي آثارها القانونية؟

للإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا هذه الورقة البحثية إلى مبحثين: تطرقنا في الأول إلى مفهوم شهادة الحيازة، أما الثاني فخصصناه لآثار ومنازعات شهادة الحيازة.

المبحث الأول

مفهوم شهادة الحيازة

تنص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن التوجيه العقاري¹ أنه: « يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة² و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي».

¹- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 جريدة رسمية رقم 49 لسنة 1990.

²- المقصود هنا الحيازة المستمرة و ليست الملكية المستمرة، وهذا ما يظهر جليا من النص الفرنسي لنفس المادة: Une

المطلب الأول: تعريف شهادة الحيازة

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة الحيازة من خلال سن القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، كما اكتفى في المرسوم التنفيذي رقم 254/91¹ بتحديد كفيات إعداد هذا السند الحيازي وتسليمه ليترك المجال للفقهاء في تعريف شهادة الحيازة.

وقد تباينت تعريفات الفقهاء في هذا الصدد، فمنهم من عرف شهادة الحيازة على أنها: « سند حيازي يسلم لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ولم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي، حيازة هادئة ومستمرة، وعلانية لا تشوبها شبهة »².

وعرفها البعض بأنها: « سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة والتي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون »³.

في حين ذهب البعض إلى اعتبار شهادة الحيازة شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا، يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وشهرها⁴.

المطلب الثاني: أهمية شهادة الحيازة

إن المشرع وفي إطار البحث عن أدوات تكمل الأمن العقاري وتكرس الملكية الخاصة بما يخدم الملاك الخواص والمؤسسات العمومية معا، لاسيما في مرحلة الانفتاح على اقتصاد السوق ورغبة منه في الاستغلال الأمثل للأموال الخاصة خاصة العقارات الفلاحية، سن آلية تمكن الحائز من الاستفادة بمزايا لا يتمتع بها إلا الشخص المالك وذلك بهدف تشجيع الحيازة، وحث المواطنين على استغلال العقارات الفلاحية واستثمارها⁵، وهذا ما يبرر نظرة المشرع الجزائري في المادة 39 وما بعدها من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري فهذا السند له أهمية كبرى في سياسة التنمية الفلاحية وتطوير الريف الجزائري بعدما عانى لعقود طويلة نزوح المواطنين مخلفين وراءهم ثروات عقارية ظلت لسنوات في فترة جمود ولم تستغل، فالمشرع من خلال شهادة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية ، عدد 36 لسنة 1991.

² - جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر ، 2006، ص 81 .

³ - محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 224 .

⁴ - عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 133.

⁵ - لولو غنيمة: شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزء الثاني، 2004، ص: 163.

الحياسة أراد تشجيع استثمار العقار الفلاحي وتطوير السكن الريفي¹ من خلال منح صاحب هذا السند الحق في الحصول على رخصة بناء وكذا توقيع رهن عقاري وهي سلطات خطيرة لا يتمتع بها عادة إلا المالك، منحت لصاحب شهادة الحياسة بهدف تشجيع العودة للريف وتنميته وتطويره بعدما كان يشهد نزوحا كبيرا نحو المدن، وكذلك تشجيع الملاك الخواص على استغلال العقارات الفلاحية .

إن بعث آلية شهادة الحياسة يشجع الخواص على استثمار العقارات الفلاحية التي يحوزونها ولا يملكون سندات ملكيتها، وهو ما يرقى بالسياسة العقارية للبلاد لما تتطلع إليه لاسيما في مجال القروض الفلاحية وتسهيل الحصول عليها للوصول إلى استثمار حقيقي للأوعية العقارية الخاصة.²

إن شهادة الحياسة تعد وسيلة تنمية وأداة للتطهير العقاري، وباعتبارها سند حيازي تُصفى وضعيتها القانونية بمناسبة استكمال عمليات المسح العام للأراضي حسب المادة 47 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

المطلب الثالث: إعداد وتسليم شهادة الحياسة

عملا بنص المادة 39 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري وكذا نص المادة 02 وما يليها من المرسوم رقم 254/91 فإنه يمكن لكل حائز لعقار في أراضي الملكية الخاصة لم يحرر عقده، ويقع في إقليم بلدية لم يلحقه إجراء مسح الأراضي بعد، وتكون حيازته مستمرة وهادئة وعلنية ولا يشوبها أي لبس لمدة سنة على الأقل أن يتقدم من المصالح المختصة لدى البلدية بطلب شهادة حياسة.

الفرع الأول: شروط الحصول على شهادة الحياسة

حسب المادة 39 المشار إليها سابقا فإن المشرع اشترط للحصول على السند الحيازي المتمثل في شهادة الحياسة جملة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار محل الحياسة ومنها ما يتعلق بالحياسة ذاتها:

أولا: الشروط المتعلقة بالعقار محل شهادة الحياسة

بمفهوم نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري فإن شهادة الحياسة لا تكون إلا على العقارات الخاصة (الأمالك الخاصة)، التي لم تحرر عقودها ولم تشملها عمليات المسح العام للأراضي.

أ / يجب أن يكون العقار ضمن صنف الأملاك العقارية الخاصة:

حيث أن شهادة الحياسة لا تكون إلا على الأملاك العقارية الخاصة دون غيرها، أي استبعاد كل الأصناف الأخرى الواردة في المادة 23 من قانون التوجيه العقاري¹ وهي الأملاك الوطنية (العامة والخاصة) وكذا الأملاك الوقفية.

¹ - في إطار تجسيد البرامج الرئاسية آنذاك الخاصة بالسكن قدمت الدولة إعانات من 50 إلى 70 مليون سنتيم لبناء سكنات ريفية لتشجيع العودة للريف.

² - محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 240-241

ب / أن لا يكون لهذا العقار عقود ملكية:

حسب المادة 2 فقر 2 من المرسوم 254/91 فقد اشترط المشرع أن لا يكون للعقار محل شهادة الحيازة عقود ملكية محررة سابقا أي عقارات غير موثقة.

ج / يجب أن يقع هذا العقار ضمن مناطق لم تسمح بعد:

وهذا الشرط معقول جدا لكون الدفتر العقاري هو سند الملكية الوحيد في المناطق الممسوحة، وشهادة الحيازة هي إجراء مؤقت إلى حين استكمال وتسليم دفاتر عقارية، وهو ما أشارت إليه المادة 47 من قانون التوجيه العقاري المذكورة أعلاه.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالحيازة

بالإضافة إلى الشروط العامة للحيازة المتمثلة في كون الحيازة صحيحة وقانونية: حيازة علنية هادئة ومستمرة، خالية من كل لبس أو عيب وهي الشروط العامة المنصوص عليها في التقنين المدني، يجب أن تتوفر واقعة الحيازة بعنصرها المادي والمعنوي أي بالسيطرة المادية الفعلية على العقار محل شهادة الحيازة وكذا الظهور بنية المالك الحقيقي.

مدة الحيازة في شهادة الحيازة سنة واحدة على الأقل حسب نص المادة 2 من المرسوم 254/91 أي موافقة لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية، وهي مدة قصيرة جدا بالنظر للسلطات التي تمنحها شهادة الحيازة لصاحبها، إذ تشكل هذه المدة منفا للتحايل والواقع أثبت في كثير من المنازعات التي طرحت أمام القضاء حول أشخاص لا يمارسون أصلا الحيازة ويحصلون على سند حيازي²، لذا أوردت المادة 6 من المرسوم 254/91 أنه على الحائز إثبات حسن النية عن طريق شهادة الشهود.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة الحيازة

بعد توفر الشروط السابق شرحها، يصبح من الممكن على المعني تقديم ملف تقني إلى البلدية المختصة إقليميا، وقد حدد المرسوم رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها إجراءات بسيطة وسريعة تضاف إلى مدة الحيازة القصيرة وكل هذه التسهيلات جاءت بغرض استثمار العقار الفلاحي الخاص وتأكيدا لمتطلبات تنمية الريف الجزائري التي تريد الدولة إعطاءها دفعا جديدا.

¹- قدوجبشير: النظام القانوني للملكية العقارية، الطبعة الثالثة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص 18 .

²- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي: المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 11، 2009، الجزائر، ص 81.

أولاً: إيداع الملف

بين المرسوم التنفيذي رقم 254 /91 كفايات إيداع ملف طلب الحصول على شهادة حيازة، أما فيما يخص البيانات التي يجب أن يتضمنها الطلب المقدم من الحائز فقد نص عليها المشرع في المادة 6 من المرسوم 254/91 الآنف الذكر وهي¹:

(أ)- أن يتضمن الطلب تعيينا كافيا للعقار: طبيعته، مكانه، مساحته، حدوده، وهوية الحائز الكاملة، وعند الاقتضاء الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار مثقلا بها.

زيادة على ذلك ترفق العريضة بالوثائق التالي بيانها:

(ب)- تصريح شرطي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 254/91 مدعما بشهادة شاهدين، يثبت فيه صاحب الطلب أنه يمارس حيازة بحسن نية لمدة لا تقل عن سنة.

(ج)- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

(ج)- مخطط يبين حدود العقار محل طلب شهادة الحيازة ووضعيته.

(د)- وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد المعني تدعيم ملفه به. ونجد أن المرسوم 254/91 ميّز بين إجراءين هما:

1/ الإجراء الفردي: ويجب فيه على المترشح للحصول على شهادة الحيازة تقديم الملف السابق ذكره إلى البلدية.
2/ الإجراء الجماعي : و يطبق هذا الإجراء إذا تعلق الأمر ببرامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، أو برامج إعداد التجميع العقاري، ويكون ذلك بموجب قرار صادر عن الوالي² يحدد فيه المجال الترابي المعني بهذا الإجراء الذي يودع لدى البلدية أو البلديات المعنية، للإعلان عنه في مقر البلدية المعنية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وهي المهلة التي يستطيع فيها شخص يمارس حيازة بلا سند تقديم عريضة للحصول على شهادة حيازة، وعند مرور مهلة الشهرين يسقط حق الحائز في الحصول على هذا السند، وهذا هو الفرق الذي يميز الإجراء الجماعي عن الإجراء الفردي لأن هذا الأخير يكون فيه الحائز غير مقيد بمدة لتقديم طلبه³، فالإجراء الفردي يعتبر وسيلة للتملك في المستقبل بينما نجد أن الإجراء الجماعي يعد أداة للتهيئة العقارية⁴.

¹- أنظر: قدوجبشير: النظام القانوني للملكية العقارية، مرجع سابق، ص 213 .

²- أنظر: المادة 4 من المرسوم 254/91 المرجع السابق الذكر.

³- عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 133.

⁴- حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص:187.

ثانيا: الإجراءات التي يقوم بها رئيس البلدية

خوّل المشرع بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري سلطة تحرير شهادة الحيابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ولضمان مصداقية هذا السند ألزم المشرع في المرسوم 254/91 رئيس البلدية القيام بجملة من الإجراءات تتمثل في¹:

(أ)- يجب على رئيس البلدية فتح سجل خاص يرقم ويوقع من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا، يسجل فيه تاريخ إيداع العريضة والتسلسل الزمني لتقديمها، ويسلم في نفس اليوم إلى صاحب العريضة وصلا يشار فيه إلى المرجع الذي سجلت فيه العريضة.

(ب)- يجب على رئيس البلدية أن يحضر عند اللزوم، وفي غضون الثمانية أيام الموالية لتاريخ الإيداع، صاحب العريضة بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة.

(ج)- حسب المادة 8 من المرسوم 254/91 فإنه يتعين على رئيس البلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ الإيداع نشر مستخلص عن العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية والأماكن العمومية بها لمدة شهرين.

ونلاحظ أن المشرع اشترط وفي نفس المادة السابق ذكرها أن يكون النشر في جريدة وطنية إذا تعلق الأمر بعقار يقع في أحياء بلدية يفوق عدد سكانها 20.000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان وعلى نفقة صاحب العريضة.

ويبدو أن المشرع لم يكن موفقا في وضع هذا الشرط بهذه الصيغة، لأنه لم يأخذ بعين الاعتبار طبيعة البلديات الواقعة في الأرياف الجزائرية خاصة في مناطق الجنوب حيث يقل في معظم الأحيان عدد السكان عن 20.000 ساكن.

وعموما الهدف من الإعلان والنشر هو تنبيه كل شخص له حقوق يريد أن يستظهرها على العقار محل العريضة أن يقدم اعتراضاته وملاحظاته كتابيا لرئيس البلدية خلال مدة هذا الإعلان².

(أ)- ألزمت المادة 11 من المرسوم 254/91 رئيس البلدية وفي مهلة 15 يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية وطلب توضيحات حول وضعية العقار القانونية على أن يمكنه رئيس مصلحة الأملاك الوطنية من ذلك وتحت طائلة مسؤوليته الشخصية في أجل شهرين من تسلمه الإخطار.

(ب)- عند انقضاء مدة الإعلان والنشر وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض¹ من قبل رئيس مصلحة أملاك الدولة أو من أطراف أخرى، ووفقا لأحكام المادة 13 من المرسوم 254/91 يقوم رئيس المجلس الشعبي بتحرير محضر

¹ - أنظر: المادة 7 وما بعدها من المرسوم 254/91 المرجع السابق الذكر.

² - أنظر: المادة 7 وما بعدها من المرسوم 254/91، المرجع السابق الذكر.

بعدم وجود أي اعتراض في غضون الثمانية (8) أيام التي تعقب انقضاء مدة الاعتراض، ليقوم بعد ذلك بتحرير شهادة الحيابة وفق النموذج الملحق بالمرسوم 254/91.

(ج)- يقوم رئيس البلدية بتسجيل وشهر شهادة الحيابة لدى المحافظة العقارية حسب ما يقتضيه نص المادة 15 من المرسوم 254/91²، ليسلمها بعد ذلك للشخص المعني طالب هذا السند.

المبحث الثاني

آثار ومنازعات شهادة الحيابة

اشتترطت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري إشهار شهادة الحيابة في المحافظة العقارية لكي ترتب آثارها القانونية كاملة.

ويعتبر البعض أن شهادة الحيابة ما هي إلا سند حيازي محدود الأثر ذلك انه لا يترتب على تسليمها لصاحبها أي تغيير في الوضعية القانونية للعقار محل هذه الشهادة إلا بعد إخضاعه لعملية المسح العام فيتحول بذلك من سند محدود الأثر ترتب عن حيابة قصيرة جدا إلى سند قانوني كامل الأثر مستوفي لأركان وعناصر الملكية³. ويلاحظ أن المشرع أصبح موضع انتقاد من قبل الفقه خاصة بسبب السلطات الخطيرة الممنوحة لصاحب شهادة الحيابة وكذا المدة القصيرة جدا المشترطة في الحصول عليه، مما كان محلا لنشوء نزاعات أمام القضاء بمختلف جهاته.

المطلب الأول: الامتيازات التي تمنحها شهادة الحيابة لصاحبها

يترتب على تسليم شهادة الحيابة جملة آثار، على الرغم من أن المادة 42 من قانون التوجيه العقاري نصت على اعتبار هذا السند الحيازي غير قابل للتصرف فيه، وتسليمه لا يغير من الوضعية القانونية للعقار، لكن من حق حامل شهادة الحيابة التصرف في العقار تصرف المالك الحقيقي وهو ما يعد حافزا على ترقية الاستثمار الفلاحي⁴. وفيما يلي يمكن جمع أهم الآثار والامتيازات التي تمنحها شهادة الحيابة لحاملها في النقاط التالي بيانها:

¹ - إذا قدم اعتراض على طلب شهادة الحيابة في الأجال القانونية ما على رئيس البلدية إلا توجيه أطراف النزاع إلى الجهة القضائية المختصة.

² - تنص المادة 15 من المرسوم 254/91: « يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيابة المعدة ».

³ - محمودي عبد العزيز وحاج علي سعيد: إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية العقارية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012، ص: 111.

⁴ - عجة الجيالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع القبة، الجزائر، 2005، ص: 252.

- شهادة الحيازة هي سند حيازي يبرر الحيازة الصحيحة للملكيات الخاصة ورغم انها تستهدف استغلال العقارات الفلاحية إلا أن مدة السنة الواحدة لمنحها تعد مدة قصيرة جدا بالنظر الى السلطات الخطيرة الممنوحة لصاحبها وهي خروج عن الأصل المقرر للمدة في الحيازة العقارية المنصوص عنها في المواد 823 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

كما أن شهادة الحيازة شهادة اسمية أي أن شخص طالها محل اعتبار، وتسلم بصفة فردية أو لمجموعة من الأشخاص الحائزين على الشيوخ، وتسقط بمضي سنة من وفاة صاحبها، حيث تشير المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 إلى أنه في حالة وفاة الحاصل على شهادة الحيازة أو وفاة أحد الحاصلين عليها، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين وفي خلال سنة من تاريخ الوفاة طلب تسليمهم شهادة حيازة جديدة بأسمائهم¹، وفي الحالة الأولى ألزم القانون على الورثة إحضار شهادة توثيقية ليحلوا محل المورث والحصول على شهادة حيازة جديدة بأسمائهم .

- يصبح الحائز واضح يد بسند لأن المادة 14 من المرسوم 254/91 أجازت له إثارة مدة التقادم المكسب، كما أن المادة 47 من قانون التوجيه العقاري تنص على أنه تصفى الوضعية القانونية للعقار المعني بشهادة الحيازة بمناسبة استكمال عملية المسح وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية².

كما تمكن شهادة الحيازة صاحبها من حق الحصول على رخصة بناء أو رخصة تجزئة أو هدم رغم أن أحكام المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990.12.01 المتعلق بالتهيئة والتعمير³ تنص على أن حق الحصول على هذه الرخص مرتبط بملكية الأرض.

- يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء حسب المادة 44 من قانون التوجيه العقاري، بالرغم من أن نص المادة 844 من القانون المدني يوجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، فالحائز في هذه الحالة عومل معاملة المالك⁴.

تمكن شهادة الحيازة صاحبها من الحق في الحصول على قروض بنكية وعدد من عقود التعمير وتكوين رهن عقاري لتمويل أي مشروع فلاحي أو بناء، بل ويخول هذا السند الحيازي صاحبه حتى إثارة مدة التقادم

¹ - أنظر المادة 16 من المرسوم 254/91 المرجع السابق الذكر.

² - حمدي باشا عمر و ليلى زروقي: المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 81.

³ - القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52 لسنة 1990.

⁴ - جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 83.

المكسب للملكية أثناء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار بمناسبة مرور فرق المسح لإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.¹

المطلب الثاني: المنازعات التي تخلفها شهادة الحيابة

نلاحظ أن شهادة الحيابة ترتب آثارا هامة من بينها أنها تمنح للشخص الحائز بعض الحقوق والمزايا التي لا يُعترف بها إلا للمالك الحقيقي²، وتجعل هذا الأخير إذا ظهر وحصل على إلغاء شهادة الحيابة يكون ملزما بما قام به صاحب هذه الشهادة من تصرفات في حدود صلاحيته كالرهن والبناء، وإيجار العقار.

والدعاوى التي ترفع بشأن هذا السند الحيازي منها ما يختص به القاضي العقاري ومنها ما يرجع اختصاصها إلى القضاء الإداري ومنها ما يستوجب تدخل القاضي الجزائي.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

تنص المادة 12 من المرسوم رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيابة على أنه: « في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين، المقدم في الأجل المنصوص عليها في المادتين 10 و11، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع ».

يتبين من النص أنه في حالة اعتراض الخواص على إعداد شهادة الحيابة في الأجل القانوني الذي حدده القانون لتقديم الاعتراضات وهو مدة شهرين من يوم تاريخ الإعلان أو النشر في الجرائد الوطنية، فإنه على رئيس المجلس الشعبي البلدي متلقي هذا الاعتراض أن يوجه الجهة المعترضة على هذا الإجراء رفقة طالب شهادة الحيابة إلى الجهة القضائية المختصة وهي القسم العقاري بالمحكمة التي يقع العقار محل طلب شهادة الحيابة دائرة اختصاصها وذلك لحل النزاع بين المتخاصمين.

كما أن القاضي العقاري ينظر في الدعاوى التي يرفعها الحائز لاكتساب الملكية بالتقادم³ وفق أحكام القانون المدني إذا توفرت لديه المدة المطلوبة في ذلك ولم يشرع في المنطقة التي يحوز فيها العقار محل شهادة الحيابة في عمليات المسح.

غير أن الثابت من بعض المنازعات التي طرحت على القضاء أن هناك من يتحايل ويحصل على سند حيازي رغم أنه لا يمارس أصلا حيازة ويسعى لطرد الحائز الفعلي للعقار، فالغرفة العقارية بالمحكمة العليا اعتبرت هذه الشهادة في حكم السند المعدوم.

كما أن المحكمة العليا تعترف بالحيابة وترتب عليها آثارا حتى في حالات عدم توفر السند الحيازي وهو ما يُستخلص من القرار رقم: 223939 المؤرخ في: 13 جانفي 2002 من المجلة القضائية لسنة 2002 العدد الأول

¹ - حمدي باشا عمر: محركات شهر الحيابة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة، الجزائر، 2004، ص: 190.

² - أنظر المادة 43 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

³ - حمدي باشا عمر: محركات شهر الحيابة، المرجع السابق، ص: 164-165.

ص: 322» إن الحيابة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة: وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على أساس انعدام شهادة الحيابة، يكونون قد أساءوا تطبيق القانون»¹.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

تعرف شهادة الحيابة بأنها سند حيازي مؤقت صادر عن الإدارة يمثلها رئيس البلدية²، كما تخضع لعمليتي التسجيل والشهر وفي هذا الصدد فإن البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادة الحيابة تمسك على الشكل الشخصي³، لذا يمكن للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر أن يرفع دعوى إلغاء، ضد رئيس البلدية الذي سلم شهادة الحيابة وطلب تعويض لجبر الضرر الذي يكون قد أصابه، وترفع هذه الدعوى أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس القضائي المختص، أي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل شهادة الحيابة⁴. ويمكن لهذا المالك أيضا رفع دعوى ضد المحافظة العقارية الذي قام بشهر شهادة الحيابة رغم وجود سند ملكية سابق لهذه الشهادة ومشهر لدى المحافظة العقارية.

الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

طبقا لأحكام المادة 46 من قانون التوجيه العقاري التي تنص: « يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2.000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهادا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيابة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة. ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1.000 دج و 5.000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيابة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي». فقد أتاح المشرع للمالك الحقيقي أو المدير الولائي للأماكن الوطنية أو رئيس المجلس البلدي أو ممثلهم القانوني أو النيابة العامة⁵، تحريك دعوى جزائية ضد كل شخص قام بالتدليس أو الإدلاء بتصريحات كاذبة من أجل الحصول على شهادة الحيابة، وكذا كل مراوغ أو متحايل قدم شهادة ملغاة أو عقود ووثائق مزورة.

¹ - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي: المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 81.

² - عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص: 138.

³ - حمدي باشا عمر: محررات شهر الحيابة، المرجع السابق، ص: 190.

⁴ - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي: المرجع السابق، ص 80.

⁵ - حمدي باشا عمر: محررات شهر الحيابة، المرجع السابق، ص: 171.

خاتمة:

توصلنا من خلال هذا البحث إلى أن شهادة الحيازة هي آلية تطهير عقاري نصت عليها المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، تُسلم من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا لكل حائز لعقار في أراضي الملكية الخاصة، التي تحرر عقودها و لم تشرع السلطات في عمليات المسح بها.

منح المشرع صاحب شهادة الحيازة مزايا كبيرة لا نجدتها إلا عند المالك، وهي استثناء للقواعد العامة المألوفة في ميدان البناء والتعمير وتنظيم الرهون العقارية، والهدف من وراء ذلك تشجيع الاستثمار الفلاحي في أراضي الريف من جهة وإنعاشا وتكريسا للملكية الخاصة وسُبل استثمارها في المرحلة المقبلة.

شهادة الحيازة هي سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة والتي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تمسك على الشكل الشخصي تستهدف تنمية واستثمار العقارات الخاصة الفلاحية، والدعاوى التي ترفع بشأن هذا السند الحيازي منها ما يختص به القاضي العقاري ومنها ما يرجع اختصاصها إلى القضاء الإداري ومنها ما يستوجب تدخل القاضي الجزائي.

وهي وسيلة قانونية لتحفيز المواطنين على استغلال العقارات الفلاحية إلا أن مدة السنة الواحدة لمنحها تعد مدة قصيرة جدا بالنظر الى السلطات الخطيرة الممنوحة لصاحبها وهي خروج عن الأصل المقرر للمدة في الحيازة العقارية المنصوص عنها في المواد 823 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

ورغم كل الامتيازات الخطيرة التي خص بها المشرع صاحب شهادة الحيازة لم يؤدي هذا السند الحيازي الأهداف المرجوة منه، بل بالعكس خلفت في بعض الأحيان إشكالات واقعية معقدة فمثلا لما يوقع حامل شهادة الحيازة رهن عقاري ويعجز عن الوفاء هل يستطيع البنك بيع العقار المُحاز محل الرهن الذي هو في الأصل ليس ملكا لحامل شهادة الحيازة؟ لذا وجب إعادة النظر في الأحكام المنظمة لشهادة الحيازة وجعلها تتماشى والواقع الذي تعيشه البلاد، وكذا رفع مدتها كي لا تشكل منفا للتحايل، مع تقديم تحفيظات للاستثمار في الأراضي الفلاحية لكن ليست على حساب المالك وبشكل لا يمس بمبدأ حماية الملكية العقارية الخاصة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: القوانين والمراسيم

- 1- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 جريدة رسمية رقم 49 لسنة 1990.
- 2- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52 لسنة 1990.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم: 91/254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية ، عدد 36 لسنة 1991.

ثانيا: الكتب والمقالات

- 4- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 5- حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 6- حمدي باشا عمر: محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة، الجزائر، 2004.
- 7- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي: المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 11، الجزائر، 2009.
- 8- عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 9- عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع القبة، الجزائر، 2005.
- 10- عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 11- قدوج بشير : النظام القانوني للملكية العقارية، الطبعة الثالثة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- 12- لولو غنيمة: شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، المحكمة العليا، الجزائر، 2004.
- 13- محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.