

شهادة الحياة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

الدكتور بن عديدة نبيل

أستاذ محاضر "ب"

جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم

مقدمة:

يضمن الدستور الجزائري بموجب المادة 64 حماية الملكية الخاصة¹ للمواطنين، ونذكر منها الملكية العقارية الخاصة التي يقصد بها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها².

ولقد جاء المشرع الجزائري بمجموعة من النصوص القانونية التي تحمي الملكية العقارية الخاصة على غرار القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، التي تسمح للأشخاص أن يمتلكوا عقارات أو يقوموا بحيازتها قانونية لاسيما تلك العقارات التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري.

ونظرا للوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة بعد الإستقلال، إذ أن غالبية العقارات تفتقد للسندات، حيث أن ثلثي الملكية الخاصة تفتقد إلى سندات الملكية، أما الثلث المتبقى فإن معظمه يخص الأجانب الذين يجوزون على سندات³، ومن أجل محاولة تطهير الملكية العقارية الخاصة أحدث المشرع الجزائري شهادة الحياة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁴، التي تسمح لكل شخص يجوز عقار لم يحرر بشأنه عقد ولم تمسسه عملية المسح أن يتحصل على شهادة الحياة بعد توافر شروط معينة

¹ القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06-03-2016 يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر المؤرخة في 07 مارس 2016، ع14.

² أنظر المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر المؤرخة في 18/11/1990 ع49.

³ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص.260.

⁴ الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. المؤرخة 27-09-1995، العدد55.

ونظرا لأهمية شهادة الحيازة في مجال الملكية العقارية الخاصة سنحاول دراستها عبر طرح الإشكالية التالية: ماهي أحكام شهادة الحيازة وقيمتها القانونية وهل تعد حقا آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة؟

ولتحليل هذه الإشكالية سنعمد على مبحثين نتناول في المبحث الأول: مفهوم شهادة الحيازة وشروط الحصول عليها وبعدها نتناول في المبحث الثاني: اجراءات تسليم شهادة الحيازة والمنازعات الناجمة عنها.

المبحث الأول

مفهوم شهادة الحيازة وشروط الحصول عليها

لقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁵ المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ولمعرفة هذه الشهادة ينبغي أن نتطرق إلى تعريفها (المطلب الأول) ثم نحاول معرفة شروط الحصول عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف شهادة الحيازة

لم يتناول القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ولا المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر تعريف الحيازة، مما يجعلنا نميل إلى التعريف الفقهي، حيث يعرف بعض الفقه شهادة الحيازة على أنها "شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز الحيازة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهاره، وأن هذه الشهادة لا ترقى على سند الملكية، ولكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول"⁶.

⁵ ج.ر المؤرخة في 31 يوليو 1991، العدد. 36.

⁶ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، 2003، ص. 133.

ويعرف جانب آخر من الفقه شهادة الحياة على أنها "سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه يتضمن شهر الحياة بناء على طلب التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري"⁷

ويعرف جانب آخر من الفقه شهادة الحياة على أنها "سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على طلب الحائز للعقار أو الحائزين الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم عن سنة واحدة"⁸.

ويمكن لنا أن نعرف شهادة الحياة على أنها "شهادة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على طلب الحائز أو الحائزين بعد استيفاء الشروط المطلوبة قانونا بما فيها تنفيذ اجراءات التسجيل والشهر العقاري".

ويتضح من التعاريف السابقة لشهادة الحياة على أنها شهادة اسمية تسلم للشخص الذي طلبها الأمر الذي تؤكد المادة 42 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁹، كما أن هذه الشهادة لا تسلم لصاحبها إلا بعد توافر شروط معينة والتي سنتطرق إليها في المطلب الثاني.

المطلب الثاني

شروط الحصول على شهادة الحياة

لقد نصت المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على شروط معينة تخص العقار الخوز(الفرع الأول)، كما أضافت أيضا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27

⁷ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية منشورات بغدادي الجزائر، 2010، ص.238.

⁸ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2007 ص.95.

⁹ تنص المادة 42 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي: "شهادة الحياة اسمية ولا يجوز بيعها وإذا توفى الحاصل على شهادة الحياة أو توفى أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحياة ان اقتضى الأمر مدة سنة (01) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل او الحاصلين على شهادة الحياة القديمة. وإن لم يقع الإختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة".

يوليو 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها على شروط تخص الحيازة (الفرع الثاني)، مما يجعلنا نتطرق إلى كل هذه الشروط.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقار المحوز: ينبغي أن يكون العقار محل طلب شهادة الحيازة من الأملاك الخاصة وبالتالي تستبعد الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية وكذلك الأملاك الوقفية¹⁰. أما بالنسبة للتمسك بدعوى الحيازة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية فقد أكدت المحكمة العليا¹¹ أنه لا يوجد نص قانوني يمنع الحيازة في الأملاك العقارية التابعة للدولة بموجب شهادة إدارية من أجل استغلالها والإنتفاع بها، دون المساس بقواعد التقادم المكسب مما يجعل الحيازة قائمة على السند القانوني¹².

ويشترط أيضا في العقار المحوز أن يقع بمنطقة غير ممسوحة بمعنى أن يقع العقار بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم يتم المسح العقاري فيها طبقا للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لأن عملية المسح العقاري تؤدي إلى تطهير العقار وبالتالي لا يمكن تسليم شهادة الحيازة على العقار الممسوح الأمر الذي أكدته المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

وزيادة على ذلك ينبغي أن يكون العقار المحوز لا يتوفر على سند قانوني¹³ يخول لصاحبه حق المطالبة بملكته، وبالتالي لا تسلم شهادة الحيازة على عقار له عقد مهما كانت طبيعته سواء كان عقد عرني أو عقد إداري، وهذا ما تؤكدته المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر.

¹⁰تنص المادة 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي: " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكتها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

¹¹القرار رقم: 181645 المؤرخ في 24-06-1998 المجلة القضائية لسنة 1998، العدد 01 ص.72.

¹²حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014 ص.79.

¹³أكدت المحكمة العليا في العديد من القرارات أنه لا تسلم شهادة الحيازة على قطعة أرضية بما سند ملكية، منها القرار المؤرخ في 18-01-2006 وأيضا القرار رقم 572238 المؤرخ في 14-01-2010، مجلة المحكمة العليا لسنة 2010، الغرفة العقارية، العدد 03، ص 128 و133. القرار الأول مشار إليه في مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دارالجلدون للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص.344. أما القرار الثاني مشار إليه في حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.80.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة: يجب أن يكون طالب شهادة الحيازة حائزا على العقار حيازة قانونية صحيحة، بمعنى أن تكون الحيازة تتوافر على عنصران: **العنصر المادي** المتمثل في السيطرة الفعلية من طرف الحائز وذلك بالقيام بأعمال على العقار محل الحيازة كالغرس، البناء، إبرام عقد رهن على العقار المحوز، الحصول على رخصة الهدم.....

والعنصر المعنوي المتمثل في ظهور الحائز مظهر المالك على العقار محل الحيازة الذي يسمح له بإدارته واستغلاله وكذا الإنتفاع به، ويعد العنصر المعنوي عنصر جوهري لاكتمال الحيازة القانونية التي تسمح للحائز باكتساب العقار بالتقادم المكسب¹⁴.

ويشترط أيضا في الحيازة أن تكون خالية من العيوب التي تشوبها، بمعنى أن تكون **الحيازة هادئة** أي الإنتفاع بالعقار دون قوة أو عنف، وأن تكون **علنية** في غير خفاء وأن تكون ظاهرة ويجب أن تكون الحيازة **مستمرة**¹⁵ بمعنى الاستمرارية في الحيازة دون انقطاع، وأن لا تكون الحيازة عرضية¹⁶.

وتجدر الإشارة أنه يجب أن تكون الحيازة **خالية من الإكراه واللبس** وهذا ما نصت عليه المادة 808 فقرة 02 من القانون المدني بقولها "إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

ويشترط أيضا أن تكون **مدة الحيازة سنة** على الأقل وهذا ما تشير إليه المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها التي تنص على أنه: "لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413¹⁷ من قانون الإجراءات المدنية، منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو في جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها".

¹⁴مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.337.

¹⁵تنص المادة 524 فقرة 01 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز رفع دعاوى الحيازة، فيما عدا دعوى استرداد الحيازة، ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل". ج.ر المؤرخة في 23 أبريل 2008، العدد.21.

¹⁶يقصد بالحيازة العرضية كل شخص انتقلت إليه من الحائز السيطرة المادية على الشيء يباشرها باسم الحائز ولحسابه وذلك بموجب عقد كما هو الحال مثلا بالنسبة للمستأجر والمستعير.

¹⁷تجدر الملاحظة أن المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية القديم حلت محلها المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنها تنص أيضا على أن تكون مدة الحيازة سنة على الأقل، حتى يمكن للحائز أن يتمسك بال عقار محل الحيازة، فضلا عن ذلك فإنه من حق الحائز إذا استمرت حيازته للعقار المحوز مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع أن يملكه بالتقادم المكسب وفقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني¹⁸.

وتضيف المادة 828 من نفس القانون أنه "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات. ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إشهار السند".

ونجد أن شهادة الحيازة تعد سند صحيح إذا توافرت فيه الشروط القانونية السالفة الذكر بما فيها التسجيل والشهر العقاري وهو الأمر الذي سنتناوله في المبحث الثاني عند التطرق لإجراءات تسليمها مما يجعل أحكام المادة 828 من القانون المدني تنطبق على شهادة الحيازة، وبالتالي يمكن للحاصل عليها التمسك بمدة التقادم المكسب عشر سنوات لإمتلاك العقار المحوز.

المبحث الثاني

إجراءات تسليم شهادة الحيازة والمنازعات الناجمة عنها

يخضع تسليم شهادة الحيازة لمجموعة من الإجراءات الواجب اتباعها واحترامها حتى تكون هذه الشهادة صحيحة قانونا وذات قيمة قانونية، مما يجعلنا نتطرق إلى الإجراءات الخاصة بتسليم شهادة الحيازة (المطلب الأول) ثم نعالج المنازعات الناشئة عنها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

¹⁸تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

اجراءات تسليم شهادة الحيازة

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها الإجراءات الواجب اتباعها بدءا بإعداد ملف تقني وتقديمه إلى مصالح البلدية المختصة إقليميا (الفرع الأول) والتي بدورها تقوم بإجراء التحقيق والتحري الذي يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي (الفرع الثاني) وبعدها تخضع شهادة الحيازة إلى عملية التسجيل والشهر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تقديم الملف لدى مصالح البلدية المختصة: يقوم الحائز أو الحائزين بإيداع ملف أمام البلدية المختصة إقليميا، لأن ريس المجلس الشعبي البلدي هو المختص قانونا لتسليم هذه الشهادة طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر، وأيضا المادة 40 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

ويتضح من خلال المادتين المشار إليهما أعلاه أن هناك نوعين من الإجراءات لتسليم شهادة الحيازة فهناك **الإجراء الفردي (أ) والإجراء الجماعي (ب).**

(أ) الإجراء الفردي: يقوم طالب شهادة الحيازة بتقديم عريضة كتابية تتضمن كل البيانات المتعلقة بال عقار محل الحيازة، كطبيعته، قوامه، مساحته، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين، الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملا بهما مع تعيين المستفيدين.¹⁹

وترفق العريضة وجوبا بالوثائق التالية:

1- تصريح شرطي يعد وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم ويتضمن تعيين العقار، وكذا هوية صاحب العريضة أو اصحاب العريضة وتوقيع مصادق عليه من صاحب أو أصحاب العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيازة بحسن نية، ويبنون مدة الحيازة وهوية أصحاب الحق عند الإقتضاء، في حالة انتقال الحيازة.

2- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

¹⁹أنظر المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المذكور سابقا.

3- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.

4- عند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بهما²⁰.

(ب) **الإجراء الجماعي:** يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري، ويكون ذلك بموجب قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي، بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع، على أن يحدد هذا القرار المجال الترايبي المعني ويتم إيداعه لدى البلدية المعنية، ويعلن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، زيادة على نشره في إحدى الجرائد الوطنية والجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشرة يوماً²¹.

ويبين الإعلان الملصق وكذا النشر في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية المدة المحددة بشهرين تسري من تاريخ أول نشر في الجريدة، التي يجب خلالها على كل شخص يمارس الحياة في المجال الترايبي المحدد بموجب قرار من الوالي تقديم العريضة المتعلقة بتسليم شهادة الحياة تحت طائلة سقوط حقه وهذا ما تشير إليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر.

غير أن هناك بعض الفقه²² يرى أن الحياة لا تسقط على عدم تقديم العريضة، بل الذي يسقط هو حق الحائز في الإجراء الجماعي المتعلق ببرامج التحديث الريفي أو برامج التجميع العقاري ويبقى محتفظاً بحقه اللجوء إلى طلب شهادة الحياة في إطار الإجراء الفردي ما لم تتم عملية المسح في المنطقة المتواجدة بها العقار محل الحياة.

وتجدر الإشارة أننا نميل إلى هذا الرأي طالما أن المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 التي نصت على الزامية إيداع العريضة في آجال شهرين تحت طائلة سقوط الحق تخص الإجراء الجماعي، مما يعني أن الحائز إذا لم يحترم هذه الآجال القانونية فإنه يفقد حقه في الإجراء الجماعي وليس الإجراء الفردي.

الفرع الثاني: إجراء التحقيق والتحري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي: يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالتحقيق والتحري قبل إعداد شهادة الحياة وتسليمها باتباع الإجراءات التالية:

²⁰ نصت المادة 06 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المذكور سابقاً على الوثائق المرفقة بالعريضة.

²¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص. 85 و 86.

²² حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص. 86.

(أ) فتح سجل خاص بشهادة الحياة: يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها، ويسلم في نفس اليوم إلى صاحب العريضة وصلا يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة²³.

وفضلا عن ذلك يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب العريضة في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة.

(ب) نشر مستخلص من العريضة: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع العريضة بنشر مستخلص منها عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة، كما أنه يبين في الإعلان مدة تقديم الاعتراضات على إعداد شهادة الحياة المحددة بشهرين.

ولا يكون النشر إلزاميا في جريدة وطنية إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها أقل من 20.000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان وهذا ما تشير إليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر.

وزيادة على الإعلان الذي يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك عملية النشر في الجريدة الوطنية إن اقتضى الأمر ذلك، يجب عليه خلال خمسة عشر يوم الموالية لتاريخ الإيداع إخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار محل طلب شهادة الحياة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية²⁴.

وبعد إخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ينبغي على هذا الأخير التأكد من أن العقار محل طلب شهادة الحياة ليس ملكا تابعا لأملاك الدولة أو الولاية، وأنه ليس لديه سند ملكية، ويجب عليه تحت طائلة قيام

²³ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر.

²⁴ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

مسؤوليته الشخصية، باطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوضع القانونية للعقار في أجل شهرين اعتباراً من تاريخ إخطاره بذلك²⁵.

وفي حالة تقديم الاعتراضات على صفة الحائز أو الحائزين سواء من قبل الأشخاص الخواص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي توجيه الأطراف المعنية إلى الجهات القضائية المختصة من أجل التقاضي للفصل في النزاع.

(ج) تسجيل شهادة الحياة وشهرها في المحافظة العقارية: بعد انقضاء آجال الاعتراضات المسموح بها قانوناً المحددة بشهرين وفي حالة عدم حصول أي اعتراض من أية جهة كانت يحرر رئيس المجلس الشعبي البلدي محضراً خلال 08 أيام التي تلي تاريخ انقضاء الآجال المحددة في المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 91-254 يعاين فيه غياب الاعتراض.

ويباشر رئيس المجلس الشعبي البلديدون تأجيل إعداد شهادة الحياة وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254 على أن يسلمها لطالبتها بعد القيام بعملية التسجيل* والشهر العقاري**.

*التسجيل: يتم تسجيل شهادة الحياة بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب طبقاً لأحكام المادتين 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر، وأيضاً المادة 39 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

**الشهر العقاري: تودع شهادة الحياة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وبعدها يقوم المحافظ العقاري بفحصها قبل تسجيلها على سجل الإيداع، ويتعين عليه التأكد من صحة المعلومات الواردة في شهادة الحياة، فإذا لاحظ في الملف أنه لم يتم إخطار مدير أملاك الدولة أو أن هذا الأخير لم يرد على الإخطار، وجب عليه أن يخطر بنفسه مديرية أملاك الدولة ليتأكد من الوضعية القانونية للعقار محل شهادة الحياة، وبعد تأكد المحافظ العقاري من صحة المعلومات يقوم بتسجيل شهادة الحياة مؤقتاً في سجل الإيداع ثم تسجيلها بعد انقضاء مهلة معينة في سجل الإيداع النهائي وبعدها نشأ مجموعة البطاقات العقارية بمناسبة إشهار شهادات الحياة²⁶.

²⁵أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر.

²⁶حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. 90 و 91.

وبعد اتمام عمليتي التسجيل والشهر العقاري يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة الحياة لصاحب العريضة، وفي حالة وفاة الحاصل على شهادة الحياة أو وفاة أحد الحاصلين عليها يمكن للورثة أو المشتركين الآخرين في الحياة خلال مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الوفاة طلب تسليم شهادة حياة جديدة باسمهم التي تعد على أساس فريضة وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها وشهرها²⁷.

وتجدر الإشارة أن شهادة الحياة تعد بصفة فردية لصالح حائز واحد أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوخ، وفي هذه الحالة الأخيرة تتضمن شهادة الحياة الإشارة إلى الشخص الحائز عليها باسم مجموع المستفيدين من ضمن مجموع الحائزين على الشيوخ.

وبعد تسليم شهادة الحياة بناء على طلب الحائز أو الحائزين، قد تثار نزاعات بشأنها مما يجعلنا نتطرق إلى هذه المنازعات في المطلب الثاني.

المطلب الثاني

المنازعات الناشئة عن شهادة الحياة

تتعدد المنازعات الناشئة عن شهادة الحياة، فقد تكون هناك منازعات يختص بها القضاء العادي (الفرع الأول) كما قد تكون هناك منازعات ناجمة عن شهادة الحياة باعتبارها شهادة إدارية مما يجعل القضاء الإداري مختص في هذا الجانب (الفرع الثاني) وأخيرا قد تكون هناك منازعات تكتسي طابع جزائي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المنازعات المطروحة أمام القضاء العادي: يوجد العديد من الدعاوى التي تسمح للحائز أو الغير اللجوء إلى القضاء العقاري للطعن في شهادة الحياة سواء قبل أو بعد تسليمها، ونذكر منها الدعوى الرامية إلى الاعتراض على صفة الحائز أو الحائزين للعقار محل الحياة، وهذا قبل تسليم شهادة الحياة طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر، التي تنص على أنه في حالة الإحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين في الآجال القانونية يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.

²⁷ انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر.

وتجدر الإشارة أنه إذا تخلّف عنصر من عناصر الحيّزة كالعنصر المادي أو العنصر المعنوي أو إذا كانت الحيّزة لا تتوفر على الشروط المطلوبة قانوناً كالمدة، الهدوء، العلنية، الإستمرارية، أو أنّها معيبة بعيب الإكراه أو اللبس أو الخفاء فإنه يمكن للشخص الذي لديه مصلحة في النزاع خاصة الحائز بحسن نية أن يرفع دعوى أمام القاضي العقاري ويطعن في حيّزة الغير التي لم تستوفي الشروط القانونية.

وفضلاً عن ذلك فيوجد من بين الدعاوى التي تمارس أمام القضاء العادي لا سيما القضاء العقاري **دعوى منع التعرض** التي تعد من دعاوى الحيّزة وهي ترمي إلى حماية العقار المحوز، التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يتعرض له في حيّزة واستغلال العقار طبقاً لأحكام المادة 820 من القانون المدني.²⁸

ويمكن لحائز العقار الذي فقد حيّزته، أن يلجأ إلى القضاء العقاري ويطلب استرداداً بموجب **دعوى استرداد الحيّزة** خلال السنة التالية لفقدته تماشياً مع أحكام المواد 817 و 818 و 819 من القانون المدني.

ويختص القضاء العقاري أيضاً في **دعوى اكتساب الملكية بالتقادم**، إذ يمكن للحائز المتحصل على شهادة الحيّزة أن يرفع دعوى ويطلب بموجبها اكتساب الملكية بالتقادم المكسب استناداً إلى أحكام المادة 827 من القانون المدني التي تشترط 15 سنة من الحيّزة دون انقطاع، بالإضافة إلى توافر شروط الحيّزة المطلوبة قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها العقار محل الحيّزة.²⁹

وزيادة على ذلك يمكن للحائز الذي لديه شهادة الحيّزة إذا تعرض العقار المحوز لإعتداء من الغير أن يرفع **دعوى إخلاء** أمام القضاء العقاري مستنداً على سند الحيّزة الذي يسمح له بممارسة حقه كالمالك للعقار، كما يمكن للحائز الذي لديه سند حيّزة أن يقيد حقه أمام المحافظة العقارية المختصة بموجب التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر أين يصبح التقييم نهائياً بعد انقضاء هذه المهلة دون حصول اعتراض.

فإذا وقع اعتراض من طرف الغير في مهلة 04 أشهر فهنا يلجأ المحافظ العقاري إلى دعوة الطرفين المتنازعين من أجل إجراء الصلح بينهما، فإذا لم ينجح الصلح يحرر محضر عدم الصلح ويوجه الأطراف إلى القضاء أين يمكن

²⁸تنص المادة 820 من القانون المدني على ما يلي: "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في الحيّزة، جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض".

²⁹زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.82.

للطرف الذي لديه مصلحة أن يقيد دعوى قضائية في آجال ستة أشهر من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح تحت طائلة سقوط الحق³⁰.

ويمكن للحائز الذي يجوز شهادة الحيابة أن يمارس دعوى وقف الأعمال الجديدة إذا وقع اعتداء على العقار المحوز عن طريق البناء أو الغرس أو الحرث أو أي فعل مادي آخر.

وتجدر الإشارة أن شهادة الحيابة ليست شرطا لممارسة دعاوى الحيابة المنصوص عليها في أحكام القانون المدني وحتى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا سيما المادتين 524 و 525، وهذا ما ذهب لإليه المحكمة العليا في العديد من القرارات نذكر منه القرار المؤرخ في 2007/03/14 الذي أكد أن شهادة الحيابة لا تعد شرطا لممارسة دعوى الحيابة³¹.

الفرع الثاني: المنازعات المطروحة أمام القضاء الإداري: يعد تسليم شهادة الحيابة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا³² مما يجعل هذه الشهادة تدخل ضمن المحررات الإدارية التابعة للجماعات المحلية، وبالتالي يقوم الشخص الذي لديه مصلحة في النزاع على غرار المالك الحقيقي للقطعة الأرضية محل النزاع الذي يجوز سند ملكية رسمي الطعن بالإلغاء في هذه الشهادة باللجوء إلى القضاء الإداري (المحكمة الإدارية الكائن بدائرة اختصاصها مقر البلدية محل تسليم شهادة الحيابة) **لقيد دعوى الإلغاء.**

ويراقب القاضي الإداري مدى احترام الإجراءات الشكلية الواجب اتباعها عند تحرير شهادة الحيابة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-254 السالف الذكر وكذا القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، كما يراقب القاضي الإداري أيضا مدى توافر عناصر الحيابة كالعنصر المادي والعنصر المعنوي ويتحقق أيضا من طرف المحافظ العقاري إذا كان العقار من نوع الملك الخاص ولم يحرر بشأنه أي سند، كما يسمح للقاضي

³⁰حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.103.

³¹القرار رقم 386808 مؤرخ في 14-03-2007، مجلة المحكمة العليا، عدد01، 2007، ص.435.

³²المادة 15 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

الإداري أيضا أن يتحقق من مديرية مسح الأراضي أن العقار محل تسليم شهادة الحيازة لم تمسسه عملية مسح الأراضي³³.

وإذا تبين للقاضي الإداري أن الإجراءات الشكلية المتبعة لتحريير شهادة الحيازة جاءت مخالفة للقانون أو أن الشروط الموضوعية لا تتوفر فيها فإنه يقضي بإلغاء هذه الشهادة.

ويجوز للمالك أيضا أن يباشر دعوى ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية ليطلب بموجبها إلغاء إجراءات الشهر العقاري وهذا ما تؤكدته المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³⁴.

وفي حالة إلغاء إجراءات الشهر العقاري تقوم مسؤولية الدولة عن الخطأ الذي سبب ضررا للغير المرتكب من قبل المحافظ العقاري اثناء تأدية مهامه، مع الإشارة ان أجل رفع الدعوى محدد بسنة واحدة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في ممارسة دعوى الرجوع على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير³⁵.

الفرع الثالث: المنازعات المطروحة أمام القضاء الجزائري: يوجد بعض الجرائم ترتكب عند تحريير شهادة الحيازة نذكر منها: *جنحة الحصول على شهادة الحيازة باستعمال طرق احتيالية المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، التي جاء نصها كالتالي: " يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إشهادا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة.

³³معرفة المزيد من الشروط الشكلية والموضوعية الواجب احترامها لإعداد شهادة الحيازة راجع، مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص. 363 إلى 367.

³⁴تنص المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة".

³⁵أنظر المادة 25 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحياة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي".

ويحق لكل شخص تضرر من الطرق الإحتيالية التي لجأ إليها المتهم من أجل الحصول على شهادة الحياة أن يقيد شكوى أمام السيد وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة إقليمياً سواء كان الشخص المتضرر المالك الحقيقي للعقار محل تسليم شهادة الحياة أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو مدير أملاك الدولة أو حتى المحافظ العقاري. وتجدر الملاحظة أن النيابة العامة يمكنها تحريك الدعوى العمومية ومتابعة الشخص مرتكب إحدى الأفعال المنصوص عليها في المادة 46 السالفة الذكر، إذا وصل إلى علمها التصرفات التي أقدم على ارتكابها المتهم من أُل الحصول على شهادة الحياة.

****جنحة التعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات:** تنص المادة 386 من قانون العقوبات على ما يلي: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة م 2.000 دج إلى 20.000 دج كل من انتزع عقاراً مملوكاً للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج".

ويلاحظ أنه وقع خلاف فقهي بشأن مصطلح "انتزاع الملكية" المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات فهل يقصد به الملكية المنصوص عليها وفق أحكام القانون المدني أم أنها تشمل كذلك الحياة الوارد ذكرها أيضاً في أحكام القانون المدني وكذا أحكام قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 91-254 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.

ويرى الإتجاه الأول³⁶ أنه لاجمال لتطبيق المادة 386 من قانون العقوبات على الحائز للعقار دون أن يكون مالك حقيقي له لأن المادة صريحة ولا يمكن تفسير النص الجزائري تفسيراً واسعاً وبالتالي لاجرم على التعدي على الحيازة العقارية طبقاً للمادة السالفة الذكر.

وبخصوص موقف المحكمة العليا فهناك قرارات قضائية أيدت هذه الفكرة وتوصلت أن تطبيق المادة 386 من قانون العقوبات يطبق على الشخص الذي انتزع العقار المملوك للغير وليس على العقار الذي يحوزه الغير³⁷.

أما الإتجاه الثاني³⁸ فيرى أن الشخص الذي يحوز عقار سواء كانت الحيازة قانونية لديه شهادة الحيازة) أو حيازة ظاهرة غير متنازع عليها فيمكن حمايتها بأحكام المادة 386 من قانون العقوبات إذا تعرضت للإعتداء من طرف الغير.

وقد أيدت المحكمة العليا هذا الرأي بموجب القرار المؤرخ في 09-10-1999 الصادر عن غرفة الجناح والمخالفات الذي أكدت بموجبه أن المشرع لا يقصد بعبارة المملوك للغير الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضاً الملكية الفعلية ، وبالتالي فإن الحيازة القانونية تشملها³⁹.

وفي كل الأحوال ينبغي أن تكون هناك حماية للعقار محل تسليم شهادة الحيازة طالما أن الحائز يتصرف تصرف المالك الحقيقي للعقار، فضلاً على أن المشرع الجزائري على ضوء قانون التوجيه العقاري منح الحائز عدة تصرفات يمكن أن يجريها على العقار كرهنه لفائدة المؤسسات المالية العمومية وكذا حقه في الحصول على رخصة البناء أو الهدم أو أي شهادة أخرى من شهادة التعمير كشهادة التقسيم أو رخصة التجزئة أو شهادة المطابقة.

الخاتمة

تعتبر شهادة الحيازة آلية لتطهير الملكية العقارية، كما أنها تعد وسيلة للتملك في المستقبل أثناء انتهاء عملية مسح الأراضي المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

³⁶ محمد بن رقية، شهادة الحيازة، محاضرة ألقيت على قضاة لتكوين المتخصص في القانون العقاري، الدفعة الأولى، السنة 2000-2001.

³⁷ قرار رقم 75919 مؤرخ في 1991/11/05 مجلة قضائية لسنة 1993، عدد 01، ص.214.

³⁸ عبد الرحمان بربارة، مشار إليه في حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص.111.

³⁹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.112.

إذ يستطيع صاحب شهادة الحيازة بعد مرور 04 أشهر المقررة بموجب الترقيم المؤقت، وإذا لم يحصل إعتراض أين يصبح الترقيم نهائيا لحصول على دفتر عقاري.

ومن النتائج التي توصلنا إليها في هذه الدراسة يظهر جليا أن شهادة الحيازة لها أهمية بالغة لتطهير الملكية العقارية، لذلك أوجدها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ولقد ساعدت شهادة الحيازة في المساهمة ولو بطريقة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية، بالإضافة إلى تشجيع الإستثمار الفلاحي على الأراضي التي يجوزونها، مما سمح المشرع الجزائري للحائز الحصول على قروض عن طريق الرهن الذي ينشئه على الأراضي محل تسليم الشهادة.

وبعد دراسة أحكام شهادة الحيازة وأهميتها في التنمية الريفية وتشجيع الإستثمار في الأراضي الفلاحية بودنا أن نقترح بعض التوصيات وهي كالتالي:

* تشجيع العمل بشهادة الحيازة لا سيما في الأراضي التي لم يمسهها عملية مسح الأراضي، وتسهيل عملية الحصول على القروض للحائزين من أجل الإستثمار الفلاحي وبالتالي تنمية الإقتصاد الوطني.

* توفير الحماية الجزائية للعقار محل تسليم شهادة الحيازة عن طريق تطبيق أحكام المادة 386 من قانون العقوبات لتشمل الملكية والحيازة القانونية.

* السماح بالتنازل عن الحصص بين الشركاء في شهادة الحيازة الواحدة من أجل الإبتعاد عن حالة الشيوع بشرط أن يكون العقار غير قابل للتقسيم بين الشركاء.

قائمة المصادر

النصوص القانونية:

الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1974 المتضمن إعداد مسحا لأراضي العامو تأسيس السجل العقاري، ج. المؤرخة في 18 نوفمبر لسنة 1975، العدد 92.

القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج. المؤرخة في 18/11/1990 ع49.

القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمنا لأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. المؤرخة 27-09-1995، العدد 55.

القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانونا لإجراء التمدنية والإدارية. ج. المؤرخة في 23 أبريل 2008، العدد 21.

القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06-03-2016 يتضمن التعديلات الدستورية، ج. المؤرخة في 07 مارس 2016، ع14.

المراسيم التنفيذية:

مرسوم تنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ج. المؤرخة في 31 يوليو 1991، العدد 36.

المراجع:

حمديا شاعمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014.

زروق ليلي، حمديا شاعمر، المنازعات العقارية، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004.

عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريعات الجزائرية للطبعة الثانية منشور اتبغداد دي، الجزائر، 2010.

عبد الحفيظ بنعبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريعات الجزائرية، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2003.

مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

المحاضرات:

محمد بنرقية، شهادة الحياة، محاضرة أقيمت لعلقة قضاة لتكوين المتخصص في القانون العقاري، الدفعة الأولى، السنة 2000-

2001.

المجلات القضائية:

المجلة القضائية لسنة 1993، العدد 01.

المجلة القضائية لسنة 1998، العدد 01.

مجلة المحكمة العليا لسنة 2007، العدد 01.