

الاستناد للتقادم المكسب لمراجعة التقييم النهائي - بين النص والتطبيق -

يوبيا قيشو (1)،

(1) طالب دكتوراه، مخبر السياحة، الإقليم والمؤسسات، جامعة غرداية، الجزائر.

البريد الإلكتروني: youba.kichou@univ-ghardaia.dz

حمو فخار (2)،

(2) أستاذ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر.

البريد الإلكتروني: hfekhar71@gmail.com

الملخص:

تعتبر هذه الدراسة محاولة لإعمال مبدأ التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من القانون المدني على العقارات المرقمة نهائياً والمتوجة بدفتر عقاري طبقاً للمواد 12، 13، 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وانطلاقاً من المادة 16 من نفس المرسوم التي تجيز إعادة النظر في تقييم الحقوق العقارية عن طريق القضاء، وكذا تبين بعض الغموض الذي يعتري المادة 827 من القانون المدني ومحاولة إدراج توصية لتعديلها باقتراح إضافة فقرة جديدة تدرج في نفس المادة من أجل تقادي الفراغ القانوني وكذا تعارض الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في هذا الخصوص عن مختلف الجهات القضائية.

الكلمات المفتاحية:

تقادم مكسب، ترقيم نهائي، حقوق عقارية، مراجعة.

تاريخ إرسال المقال: 2022/03/26، تاريخ قبول المقال: 2023/07/25، تاريخ نشر المقال: 2023/12/31.

لتهميش المقال: يوبيا قيشو، حمو فخار، "الاستناد للتقادم المكسب لمراجعة التقييم النهائي - بين النص والتطبيق -"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 2، السنة 2023، صص 62-75.

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/72>

المقال متوفر على الرابط التالي:

المؤلف المراسل: يوبيا قيشو، youbakichou@yahoo.com

المجلد 14، العدد 02-2023.

The Reference to Acquisitive Prescription in the Revision of the Definitive registration of Real Estate - between Law & Application

Summary:

This study aims to highlight the principle of acquisitive prescription (statute of limitations) stipulated in article 827 of the Civil Code, relating to immovable property permanently numbered and crowned with a real book (legal registration) in accordance with articles 12, 13, 14 of Decree 76/63 of 25 March 1976 establishing the land register, and on the basis of article 16 of the same decree, which makes possible to control the numbering of immovable rights by judicial means, as well as to clarify ambiguities prevailing in article 827 of the Civil Law and an attempt to include a recommendation to amend it, by proposing a new paragraph to be included in the same article in order to avoid a legal-vacuum (gap in the law) and also contradiction of judicial rulings rendered in this matter by the different courts.

Keywords:

Positive prescription, final numbering, property rights, review the law.

La référence à la prescription acquisitive dans la révision de l'immatriculation immobilière définitive entre textes et application

Résumé :

Cette étude vise à mettre en exergue le principe de la prescription acquisitive prévu à l'article 827 du Code Civil portant sur les biens immobiliers immatriculés de façon permanente et couronnés d'un livret foncier conformément aux articles 12, 13, 14 du décret 76-63 du 25 Mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier, et sur la base de l'article 16 du même décret, qui permet de contrôler l'immatriculation des droits immobiliers par voie de justice, et d'apporter des éclaircissements sur certaines ambiguïtés qui découlent l'article 827 du Code civil et d'essayer d'inclure une recommandation visant à le modifier, en proposant un nouveau paragraphe à introduire dans le même article pour éviter le vide juridique et les contradictions des jugements et arrêts rendues, en la matière, par les différentes juridictions.

Mots clés :

La prescription acquisitive, immatriculation définitive, droits immobiliers, révision.

مقدمة

صنف قانون التوجيه العقاري الملكية إلى ثلاث أصناف، الملكية الوطنية والوقفية والخاصة، هذه الأخيرة ورغم تنظيمها من خلال عدة قوانين لاسيما القانون المدني¹ إلا أن منازعاتها كثيرة منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري في حال صدر بموجبها قرار إداري يتعلق بإعادة النظر في التقييم النهائي للحقوق العقارية.

إن اختصاص القضاء الإداري بالمنازعة العقارية الخاصة بإعادة النظر في التقييم النهائي باعتبار أن مصدر القرار بتقييم العقار نهائيا إدارة تدعى المحافظة العقارية تقول المنازعة التي تكون طرفا فيها إلى القضاء الإداري طبقا للمادة 2/800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² باعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية، وإعادة النظر في التقييم النهائي تكون عن طريق إلغاء التقييم أو تعديله وكتلتا الحاليتين تؤدي إلى إلغاء الدفتر العقاري أو إنشاء آخر جديد.

أما إعادة النظر في التقييم النهائي فتجد أساسها في المادة 16 من المرسوم 63/76³ التي نصت على أنه لا يمكن إعادة النظر في التقييم النهائي للعقارات المتوج بعد عمليات المسح العام للأراضي إلا عن طريق القضاء، واللجوء إلى إعادة النظر في تقييم الحقوق العقارية قد يكون مقبولا إذا استند رافع الدعوى إلى عقود مشهورة تدل على ملكيته للعقار وأن الأشهار كان سابقا لعملية المسح العقاري وبالتالي فإن العقود المشهورة قد تثبت ما يدعيه وتنصبه كمالك حقيقي للعقار وتدحض تصريحات المالك الذي رقم العقار لصالحه أثناء عملية المسح بحكم أنه المالك الظاهر، لكن أن يطالب الشخص بإعادة النظر في التقييم النهائي استنادا إلى حيازة جديدة أو بالأحرى السعي إلى تطبيق التقادم المكسب على عقار يتوفر على دفتر عقاري انقسم الرأي فيه إلى فريقين، منهم من يقول بجوازه، ومنهم من يعتمد حظره إطلاقا.

وبالرجوع إلى الأحكام القضائية في هذه الصدد نجد أنها تختلف، فمنها ما يكرس مبدأ الدفتر العقاري الحجة الوحيدة لإثبات الملكية ومنها ما يستند إلى نص المادة 827 من القانون المدني التي تنص على تحول الحيازة

¹ أمر رقم 75-58 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، صادر بتاريخ 1975/09/30، معدل ومتمم.

² قانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد 21، صادر بتاريخ 2008/04/23، معدل ومتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 2022/07/12، ج.ر.ج. عدد 48، صادر بتاريخ 2022/07/17.

³ مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 30، صادر بتاريخ 1976/04/13، معدل ومتمم.

إلى ملكية إذا توافرت مدة التقادم المكسب، وعليه فإن إشكالية الدراسة هي كالتالي: ما مدى إعمال التقادم المكسب على الحقوق العقارية المتواجدة على المناطق الممسوحة في دعاوى تعديل أو إلغاء الترتيم النهائي؟ سوف نقسم الدراسة إلى مبحثين، وفقا لما يلي:

المبحث الأول: جواز الاستناد للتقادم المكسب لمراجعة الترتيم النهائي
المبحث الثاني: حظر إعمال التقادم المكسب لإلغاء الترتيم النهائي

المبحث الأول: جواز الاستناد للتقادم المكسب لمراجعة الترتيم النهائي

يذهب الرأي المدعم لفكرة جواز الاستناد للتقادم المكسب لإعادة النظر في الحقوق الواردة في الترتيم النهائي، إلى ورود مبدأ التقادم المكسب على إطلاقه في القانون المدني دون استثناء يذكر، ويدعمون موقفهم أكثر على حصر بعض القوانين الخاصة للأحكام التي لا تقبل التقادم المكسب، مما يجعل الاستناد إليه من طرف القضاة في دعاوى إعادة الترتيم جائزا بالنظر لعدم وجود ما يمنع ذلك إذا توفرت شروط التقادم المكسب⁴.

المطلب الأول: الأحكام القانونية المكرسة للتقادم المكسب

نتناول في هذا الجزء، النصوص القانونية التي يرى أصحاب الرأي المؤيد أنها تكرسه، وذلك من خلال عنصرين نتطرق في الأول إلى تضمن القانون المدني لنص قانوني مطلق يتكلم عن قابلية التقادم المكسب والذي يحول الحياة إلى ملكية وليس فيه استثناء، كما نتطرق في العنصر الثاني إلى بعض الحالات التي استثنى فيها المشرع إمكانية التقادم المكسب.

الفرع الأول: ورود مبدأ التقادم المكسب على إطلاقه في القانون المدني

نص المشرع الجزائري على التقادم المكسب في القانون المدني، وتحديدًا في القسم السادس المتعلق بالحياة والمرتج ضمن الفصل الثاني المعنون بطرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية المرتج ضمن الكتاب الثالث المخصص للأحكام القانونية الخاصة بالحقوق العينية الأصلية من خلال المواد 827، 828، 829 منه.

⁴ للإشارة فإن شروط التقادم المكسب تتمثل حصرا في حياة العقار من خلال وضع اليد على العقار والسيطرة عليه سيطرة فعلية والانتفاع به واستغلاله بكافة الأوجه المادية القابل له، وكذا توافر المدة القانونية، إذ تعد الفترة الزمنية التي يستند عليها الحائز الفصيل في تمكنه من كسب الملكية بالتقادم أو لا، وأخيرا الظهور بمظهر المالك من خلال الحياة بالهدوء والعلانية دون انقطاع، إذ يجب إثبات الحياة الهادئة العلنية الخالية من المنازعات.

وقد جاء في مقتضيات المادة 827 من القانون المدني أن من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان ذلك له ملكا إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع، ويفهم من نص هذه المادة أن مدة اكتساب العقار هي 15 سنة تكون فيها الحيازة دائمة ومستمرة.

كما جاء من خلال نص المادة 828 من نفس القانون أنه إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستتدة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم تكون 10 سنوات، وأن لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق، ويفهم من خلال نص المادة هذه أن توافر السندات أو الوثائق التي تدعم الحيازة مع توافر حسن النية في الحائز فإن مدة التقادم تقل إلى 10 سنوات، تكون فيها المدة كافية لامتلاك الحائز للعقار الموضوع عليه اليد.

وقد تناولت الفقرة الثالثة من نفس المادة شرحا لنوع السند الصحيح بالقول أن السند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مشهرا.

وعلى غرار ما جاء في القانون الجزائري من أساس قانوني للتقادم المكسب، فإن المشرع الفرنسي نص أيضا في المادة 2258 من القانون المدني على أن: "التقادم المكسب وسيلة لاكتساب مال أو حق عن طريق الحيازة دون أن يكون من يتمسك بها ملزما بتقديم سند ملكيته أو أن يدفع في مواجهته بسوء النية"⁵.

وعليه فحسب الاتجاه الذي يجيز الاستناد للتقادم المكسب، فإنه مادام لا يوجد أي نص خاص يحد من تطبيق القاعدة العامة المكرسة في المادة 827 من القانون المدني عدا ما ورد في المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية، فيجوز المطالبة باكتساب ملكية عقار عن طريق التقادم حتى في المناطق التي شملتها عملية المسح العقاري وتحصل أصحابها على دفتر العقاري، ويرى الأستاذ حمدي باشا عمر أن أصحاب هذا الاتجاه هم الأولى بالاتباع⁶.

⁵ Art.2258 C.civ français modifié par Loi n 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, JORF n 141 du 18 juin 2008.

« La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi ».

⁶ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر العاصمة، 2014، ص.56.

الفرع الثاني: تحديد الأملاك غير القابلة للتقادم المكسب في نصوص خاصة

حصر المشرع الجزائري الأملاك غير القابلة للتقادم في الأملاك الوطنية من خلال القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية⁷، وكذا في الأملاك المكتسبة من خلال قانون الثورة الزراعية من خلال قانون التوجيه العقاري⁸، والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة من خلال الأمر رقم 95-26. إذ بالرجوع إلى المادة 04 من القانون 90-25 نجد أنها تنص على أن الأملاك الوطنية سواء الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة أو الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية أو الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية غير قابلة للتقادم.

كما أنه وبالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري، فإننا نجد أنه يعترف بالتقادم المكسب وجعله مبدأ لا يجوز التراجع عنه ولو كان ذلك على حساب الملاك الأصليين للعقار محل التقادم المكسب والذي يملكونه بموجب سندات رسمية، وهذا طبقاً للفقرة الخامسة من المادة 76 من نفس القانون والتي نصت على ما يلي: "تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في: 1971/11/08، اعتباراً من تاريخ إصدار القانون رقم 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 شريطة ما يأتي:.....5- أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب الذي نصت عليه المادة 827 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني لصالح المستفيدين شرعياً". وقد نص ذات القانون بموجب التعديل الواقع عليه من خلال الأمر رقم 95/26 انطلاقاً من المادة 85 مكرر بأن: "ترجع نهائياً كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم رقم 63/168 لملاكها الأصليين، شريطة ما يأتي:..... أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب لصالح المستفيدين شرعياً الذي نصت عليه المادة 827 من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في: 1975/09/26".

المطلب الثاني: دور القضاء في أعمال مبدأ التقادم المكسب لمراجعة التقييم النهائي

إلى جانب الأحكام القانونية التي دعمت أعمال التقادم المكسب سار القضاء أيضاً في عدة مناسبات للتأكيد على نص المادة 827 من القانون المدني ومنها ما أكد فيه على جواز الاستناد للتقادم المكسب في الحالات التي تم انتزاع الملكية من الملاك الأصليين لصالح المستفيدين بعد الثورة الزراعية، وهو ما سنتناوله في عنصرين.

⁷ قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 52، صادر بتاريخ 1990/12/02.

⁸ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، صادر بتاريخ 1990/11/18، معدل ومتمم.

الفرع الأول: الأحكام القضائية المدعمة لنص المادة 827 من القانون المدني على إطلاقه

إن المتتبع للشأن القضائي الخاص بالقضايا المتعلقة بإعادة النظر في التقييم النهائي، أو إثبات الملكية عن طريق التقدم المكسب على عقار يتوفر على دفتر عقاري، يجد أن الاجتهاد القضائي في عدة قرارات دعم التقدم المكسب الواقع على الأراضي المشمولة بالمسح العام والمتوجة بتقييم نهائي نتج عنه تسليم الدفتر العقاري لصاحبه.

فقد صدر بتاريخ 2008/07/16 قرار عن المحكمة العليا⁹ في نزاع بهذا الخصوص إذ قدم طعن أمامها ضد قرار صادر عن مجلس قضاء جيجل وتم رفض الطعن انطلاقاً من مبدأ: لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقدم، وأنه من الثابت قانوناً طبقاً للمادة 827 من القانون المدني أن من حاز عقاراً أو منقولاً أو حقاً عينياً على منقول أو عقار دون أن يكون مالكا له صار له ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع.

وقد تم الطعن في ذات القضية من خلال وجهين، يهمننا الوجه الأول المأخوذ من مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه باعتبار أنه لا يجوز إعمال قاعدة التقدم المكسب على عقار له دفتر عقاري ومالك معروف ومقيد بهذا الدفتر الذي يحوز الحجية المطلقة وهو وحده الدليل المنتج في دعاوى استحقاق الملكية بالنسبة للأراضي المشمولة بإجراء المسح عملاً بأحكام الأمر 74/75 والمرسوم 63/76، وقد تم رفض الطعن استناداً للمبدأ أعلاه وبالتسبيب الآتي: " إن دفع المدعين في الطعن بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط غير مؤسس لأن المادة 827 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن بالدفع بالتقدم المكسب ومن جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص قانوني ينص على منع الدفع بالتقدم المكسب طبقاً للمادة 827 من القانون المدني وعليه فالقضاة طبقوا المادة 827 من نفس القانون تطبيقاً صحيحاً والوجه المثار غير مؤسس ومرفوض".

كما صدر قرار عن المحكمة العليا¹⁰ بتاريخ: 2009/06/10، والذي أقر مبدأ عدم استثناء القانون المدني للعقارات الممسوحة والمسلمة فيها دفاتر عقارية من اكتسابها بالتقدم، لتصبح ملكية تابعة لمن حازها بعد تسليم الدفتر العقاري إذا توافرت في حيازته الشروط القانونية.

إن اللافت في الأمر أن ما يجري به العمل على مستوى القضاء هو الاستعانة باليد التقنية من خلال تعيين الخبراء المختصين والذي يحاولون تقييم وضعية الحيازة من خلال إسقاط بعض السندات المقدمة لهم من طرف صاحب الصفة والمصلحة كرخص البناء أو وصلوات الكهرباء والغاز والمياه مع وضعية البناء المشيدة وكذا التصريحات التي يقدمها الأطراف، وفي هذا الصدد قضت المحاكم الإدارية على مستوى الجمهورية في عديد

⁹ جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الجزائر، 2014، ص.277.

¹⁰ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 2002 مؤرخ في: 2009/06/10، غير منشور.

أحكامها بإعادة النظر في التقييم النهائي بعد التأكد من الخبرة باستيفاء الحيابة لمدة 15 سنة ويأتي تسببها على أنه: " بالرجوع إلى الخبرة فإن المرجع حاز العقار منذ سنة 1999 وبذلك فإن حيازته للعقار استوفت شرط المدة المحدد ب 15 سنة مما يجعل العقار ملكا له سيما وأن حيازته للعقار كانت علنية ولم يشبها أي عيب بدليل تشييده لمسكن منذ سنة 1999 وتبقى دفع المرجع ضدهم غير مؤسسة بدليل عدم منازعتهم للمرجع في حيازته للعقار محل النزاع مما يجعل الدعوى مؤسسة يتعين الاستجابة بها"¹¹.

كما جرى السير عليه في بعض القضايا أيضا والتي لا تتوافر فيها شروط الحيابة كاملة لاسيما شرط المدة أن ترفض الدعوى فيها على أساس عدم توافر شروط الحيابة وليس على أساس شمول العقار المتنازع عليه لدفتر عقاري، وهو ما ذهبت إليه المحاكم الإدارية أيضا التي جاء في تسببها: " أن الخبير خلص إلى أن المدعي يحوز جزء من القطعة الأرضية وتتمثل هذه الحيابة في قطعة أرض صالحة للبناء مشيد عليها بناية سكنية بطابق أرضي + 01 مشيدة ومستغلة من طرف هذا الأخير وبلغت المساحة 513.12 متر مربع وعن مدة الحيابة فإنها تعدت 10 سنوات وأن الجزء الذي يحوزه المدعي غير مشمول بالتصرفات الواردة في البطاقة العقارية للقطعة الأرضية، وقد أورد الخبير ملاحظة تتمثل في أن مخطط المسح الخاص بالقطعة رقم 120 قسم 07 غير مطابق لأرض الواقع، وأنه من المقرر قانونا أن من حاز عقارا واستمرت حيازته له 15 سنة أصبح ملكا له وبالرجوع إلى دعوى الحال نجد أن الخبير حدد حيازة المرجع بأنها تعدت 10 سنوات وبذلك فالمرجع لم يستوف شرط مدة التقادم المكسب المحدد ب 15 سنة ويجعل حيازته غير ثابتة ونتيجة لذلك فالدعوى غير مؤسسة يتعين رفضها"¹².

الفرع الثاني: الأحكام القضائية المدعمة لحصر الأملاك التي لا تقبل التقادم المكسب

لقد كان دور القضاء داعما لمسألة عدم قابلية الأملاك الوطنية للتقادم المكسب ولو على الأراضي التي تم انتزاعها من أصحابها على إثر صدور قانون الثورة الزراعية وفي هذا الصدد قضى مجلس الدولة في القرار¹³ الصادر في 2001/02/05 بتأييد قرار مجلس قضاء الاغواط غرفته الإدارية¹⁴ في المنازعة التي أثرت ضد مصالح أملاك الدولة من طرف الملاك الأصليين لقطعة أرضية مطالبين بإلغاء عقد إداري مسجل ومشهر تم منحها من طرف مصالح أملاك الدولة إلى طرف آخر في إطار استفادة فردية لخدمتها في إطار استصلاح

¹¹ المحكمة الإدارية ببرج بوعرييج، الغرفة العادية الثانية، حكم صادر بتاريخ: 2020/02/24، قضية: 19/1499، فهرس: 20/401.

¹² المحكمة الإدارية ببرج بوعرييج، الغرفة العادية الثانية، حكم صادر بتاريخ: 2020/02/24، قضية رقم: 19/1500، فهرس: 20/402.

¹³ مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار صادر بتاريخ: 2001/02/05، قضية: 801، فهرس: 102.

¹⁴ مجلس قضاء الاغواط، الغرفة الإدارية، قرار صادر بتاريخ: 1998/05/27، قضية: 97/60، فهرس: 98/84.

الأراضي الصحراوية بناء على القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين¹⁵، بحكم أن الأرض استرجعت في إطار استرجاع الأراضي المؤممة، وقد قضى مجلس قضاء الاغواط برفض الدعوى لعدم تأسيسها استنادا إلى أن الأرض محل النزاع ملك للدولة لا يمكن للخواص تملكها طبقا للقانون 30/90 المتعلق بالأمولاك الوطنية وأن إدارة أملاك الدولة قامت بتطبيق القانون 19/87، وكان القرار محل تأييد من مجلس الدولة بالقرار المذكور أعلاه على أساس أنه ثبت للمجلس أن الطرف الآخر قد استفاد من عقد إداري لاستصلاح القطعة الأرضية وأن القطعة الأرضية لا تشكل جزءا من الأرض المؤممة والتي تم استرجاعها.

وقد دعم القضاء في مناسبة أخرى عدم قابلية العقارات للتقادم المكسب تلك العقارات التي تم وضعها تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 168/63، بموجب القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا¹⁶ والذي جاء في مقتضياته أن الأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة لا تقبل التقادم وأن الحياة حصلت بفعل الإدارة ردا على دفع بالمواد 827 و 828 من القانون المدني.

المبحث الثاني: حظر أعمال التقادم المكسب لإلغاء الترقيم النهائي

نتطرق من خلال هذا المبحث إلى الرأي الذي يحظر التقادم المكسب بناء على الأحكام التي تناولت أعمال مبدأ التقادم المكسب في أرض ممسوحة ولها دفتر عقاري خاص بها، إذ من المعروف عالميا أن التقادم المكسب لا يشمل الأراضي التي تم مسحها بناء على مبادئ نظام الشهر العيني التي تحظر التقادم المكسب في ملكية ممسوحة باعتبار أن هدف المسح العام هو تطهير الملكية وإسنادها لصاحبها من خلال دفتر عقاري لا يمكن الطعن فيه قضائيا إلا بالتزوير.

المطلب الأول: مبدأ حظر التقادم المكسب لاكتساب الملكية في نظام الشهر العيني

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني استنادا إلى الأمر 74/75 والمراسيم المطبقة له، ويهدف هذا النظام إلى تكريس سجل عقاري يسمح بإعلام الجمهور بكافة التصرفات المنصبة على العقارات بعد تحديد هذه الأخيرة من خلال عمليات التحديد والتحرير المتمثلة في المسح الشامل للأراضي وإعطاء كل وحدة عقارية مراجع مسحية، ويحكم هذا النظام مجموعة مبادئ على غرار مبدأ القوة الثبوتية، مبدأ الشرعية، مبدأ القيد المطلق، ومبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم¹⁷.

¹⁵ قانون رقم 87-19 مؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج. عدد 50، صادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987.

¹⁶ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم: 190339 صادر بتاريخ 1999/09/29، غير منشور.

¹⁷ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر العاصمة، 2014، ص ص. 48-51.

الفرع الأول: تعارض مبدأ عدم اكتساب الحقوق بالتقادم المكسب مع مبدأ القوة الثبوتية

قوة الثبوت المطلقة هي قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس تهدف إلى تأمين المعاملات العقارية، مقتضاها أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة التي لا مطعن عليها، حيث تنتقل الملكية والحقوق العينية بالقيود إلى المتصرف إليه خالصة من كل شائبة، ولأهمية القيود التي تتم في السجل العيني في اكتساب الملكية والحقوق العينية كان من المنطقي إعطاء هذه القيود قوة ثبوت مطلقة فالسجل العيني لا يمكن أن يحقق الغرض المطلوب منه إلا إذا كانت القيود الواردة به محل ثقة من الجميع، إذ أن كل مالك للعقار يكتسب الحق العيني بصفة قاطعة وهو ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني¹⁸.

يقضي مبدأ القوة الثبوتية بأن كل التصرفات التي يتم قيدها أو شهرها في ظل نظام الشهر العيني، تعتبر قرينة قاطعة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى محل الشهر، وبذلك تكون هذه التصرفات سليمة وخالية من العيوب مهما كان مصدرها، كما أن الشهر في ظل هذا النظام هو المطهر لكافة التصرفات ويعتبر حجية في مواجهة الغير¹⁹.

يتضح أن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لها صلة وطيدة بمبدأ الشهر المطلق بما أنه لا وجود لأي حق عيني عقاري بالنسبة للكافة إلا من تاريخ شهره في السجل العيني، فكننتيجة طبيعية من الضروري أن تكون جميع الحقوق العينية المشهورة في السجل العيني هي الحقيقة التي لا يمكن الطعن فيها إلا بدعوى التزوير وهو ما يقضي به مبدأ الثبوت المطلق²⁰.

الفرع الثاني: حظر التقادم المكسب كخاصية من خصائص نظام الشهر العيني

من الخصائص المميزة لنظام السجل العيني، أنه لا يجوز الأخذ بالتقادم كوسيلة من وسائل اكتساب الحقوق العينية العقارية، فلا يسري التقادم في مواجهة صاحب الحق العيني المقيد في السجل العيني، فنظام السجل العيني يعرف فقط صاحب الحق المقيد في السجل ولا يجوز لشخص آخر أن يطالب بملكية عقار مقيد مشهرا شهرا عينا مهما طال زمن حيازته له باعتبار أن القيد في ظل هذا النظام يعطي قوة ثبوتية ذلك أن القيد هو أثر منشئ ومصدر للحق العيني²¹.

¹⁸ إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، مطابع جريدة السفير، الإسكندرية، 1987، ص ص. 42-43.

¹⁹ قونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، 2020، ص ص. 500-520.

²⁰ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص. 165.

²¹ إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص ص. 48-49.

إن القاعدة العامة هي رفض نظام السجل العيني للتقادم المكسب في مواجهة أصحاب الحقوق المشهورة المقيدة، فالتقادم يتعارض صراحة مع مبدأ الشهر المطلق ومبدأ القوة المطلقة وعلى هذا مع وجود نظام السجل العيني لا يمكن للتقادم أن يفيد سوى المغتصبين سيئي النية²².

إن تكريس حظر التقادم المكسب هي خاصية من خصائص نظام الشهر العيني والهدف من ذلك تقرير صيانة الحقوق العينية العقارية من خطر اكتسابها بالتقادم لأن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري، مما يؤدي الى استقرار الملكية وتوفير الثقة بها فيشجع ذلك على التعامل في العقارات ويعزز الائتمان العقاري ولا يخفى ما لذلك من أثر في إنماء وازدهار الثروة العقارية وتنشيط الحركة الاقتصادية²³.

المطلب الثاني: تكريس القضاء للقوة الثبوتية مقابل قصور في المادة 827 من القانون المدني

يرى أصحاب الاتجاه المؤيد لحظر التقادم المكسب على العقارات المسوَّحة، أن مبدأ التقادم المكسب منصوص عليه قانوناً لكن أعماله انطلاقاً من إعادة النظر في الحقوق العقارية المرسمة بموجب دفتر عقاري طبقاً لهذه النصوص القانونية يبقى مبهماً، وسنتطرق في هذه الدراسة إلى المبدأ العام الخاص بحظر التقادم المكسب لاكتساب الملكية على أرض يشملها نظام الشهر العيني، ومن ثم إلى إسقاط المبدأ على النصوص القانونية المتعلقة بإعمال المبدأ أو التي تخص إعادة النظر في الترقيم النهائي.

الفرع الأول: قصور المادة 827 من القانون المدني، والمادة 16 من المرسوم 63-76

يرى أصحاب اتجاه الحظر، أن المادة 827 من القانون المدني جاءت قاصرة أي غير مكتملة ولم تبين نوع العقارات المشمولة بإمكانية التقادم المكسب من جهة، ومن جهة أخرى المادة 16 من المرسوم 63/76 والتي فتحت باب الطعن القضائي دون استثناء حالة الاستناد للتقادم المكسب لمراجعة الترقيم النهائي، وهو ما سندرسه في جزئيتين.

أولاً: الاستناد للمادة 827 من القانون المدني رغم عدم تحديدها لنوع العقار المشمول بالتقادم المكسب

بالرجوع إلى المواد 827 و829 من القانون المدني نجدتها تنص على التوالي على ما يلي: " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار ذلك له ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع". و " 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 10 سنوات ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق، والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند".

²² ويس فتحي، مرجع سابق، ص.166.

²³ إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص.27.

وبقراءة متأنية للمادتين سالفتي الذكر يجد أصحاب هذا الرأي عدم تحديد مجال أعمال التقادم المكسب بدقة، ويقصد بذلك المجال المتعلق بالأراضي الممسوحة من الأراضي غير الممسوحة، وبالتالي هذا الغموض في المادة القانونية الخاصة بالتقادم المكسب لا يخول للقضاة إعادة النظر في الترقيم النهائي بحكم أنها لم تتطرق في فقرة من فقراتها إلى مجال أعمال القاعدة، وكذا لتعارض قواعد الشهر العيني مع التقادم المكسب بعد المسح العقاري واستصدار الدفتر العقاري بعد عملية تحقيق واسعة.

ومما لا شك فيه أن غموض الأحكام القانونية يؤثر على الأحكام القضائية، وبالتالي يجد القاضي نفسه بين إشكالية أعمال التقادم المكسب على العقارات التي طالتها عملية المسح استنادا إلى المادة 827 من القانون المدني، أو عدم إعماله نظرا لمبدأ عدم جواز التقادم المكسب في ظل اتباع نظام الشهر العيني.

ثانياً: الاستناد إلى نص المادة 16 من المرسوم 63/76 كأساس لإعادة النظر في الترقيم النهائي بناء على التقادم المكسب

سبق أن ذكرنا أعلاه نص المادة 16 من المرسوم 63/76 والتي في مضمونها إمكانية إعادة النظر في ترقيم الحقوق العقارية النهائي عن طريق القضاء، لكن هذه المادة لم تنص صراحة على ما يمكن الاستناد له عند إعادة النظر في الترقيم النهائي لا سيما إعادة النظر بناء على التقادم المكسب.

حيث ومن جهة أخرى فإن المادة 16 قررت إمكانية مراجعة الحقوق العقارية عن طريق إعادة النظر في ترقيمها النهائي وهو ما يتعارض مع مبدأ التطهير المطلق للحقوق العقارية أي أن الإجراء الأول المتعلق بالترقيم النهائي بعد المسح العقاري هو مصدر مطلق لهذه الحقوق ولو أنها غير مبنية على سندات مشهورة طبقاً للمادة 89 من نفس المرسوم باعتبار أن الإجراء الأول تأسيسي للسجل العقاري ومطهر للملكية وهو مبدأ من مبادئ الشهر العيني²⁴.

الفرع الثاني: تكريس القضاء لمبدأ القوة الثبوتية

دأب القضاء على تكريس مبدأ القوة الثبوتية، إذ في قرار للمحكمة العليا حمل رقم 197920 بتاريخ: 2000/06/28 قضت فيه أن "الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي يشكل المنطق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية" ولما لا يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية العقارية يكونون قد خالفوا القانون.

²⁴ عيساوي عبد القادر وجمال بوشنافة، "إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي - دراسة تحليلية-"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد الثالث، ص ص. 402-403.

أيضا في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 259635 بتاريخ 2004/04/21، أن: "الدفتر العقاري يكتسب القوة الثبوتية طالما أن القطعة الأرضية استكملت أثناء مسحها الإجراءات والأشكال القانونية المنصوص عليها في المرسوم 62-76 والأمر 74-75 المتضمنين إعداد ومسح الأراضي العام".

وبقراءة لهذه القرارات الصادرة عن أعلى جهة قضائية تضمن توحيد الاجتهاد القضائي طبقا للمادة 179 من الدستور²⁵، فإننا نجد أن الاجتهادين الأخيرين مكرسين لمبدأ اكتساب الدفتر العقاري للقوة الثبوتية المطلقة ومنه عدم جواز أعمال مبدأ التقادم المكسب على عقار تم استخراج دفتر عقاري عليه من قبل، وبالتالي فإن الاجتهادين كرسا المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي التي تنص على "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية"، وكذا المادتان 32 و 33 من القانون رقم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة بالدفتر العقاري وفقا لها هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية ولا يمكن الاستناد إلى الحياة بعد صدوره.

وبالمقابل فإن الاجتهاد الأول والذي كرس المادة 827 من القانون المدني قد أقر عكس ما قرره القرارات الأخرى ومنه نستنتج وجود تعارض بين الأحكام القضائية في مسألة أعمال التقادم المكسب عند الفصل في المنازعات المتعلقة بإعادة النظر في التقييم النهائي إما بالإلغاء أو التعديل.

ومن وجهة نظرنا فإن الدفتر العقاري قد توج سلسلة من العمليات اقترنت بمشروع دولة كامل مثل انتقالها من نظام الشهر الشخصي للحقوق العقارية إلى نظام الشهر العيني العالمي المؤسس على مجموعة البطاقات العقارية المتوجة بدفتر عقاري استنادا إلى تقييم نهائي، وبالتالي فإن أعمال التقادم المكسب بعد عمليات المسح وإسناد العقار إلى مالك هذه العمليات التي تخللتها إجراءات إدارية فتحت أبواب المعارضة والتسوية، لا يجوز بعد التقييم وأي شخص يدعي الملكية استنادا للتقادم المكسب على عقار تم تقييمه واستخراج دفتره العقاري لشخص آخر فإنه ادعاء لا أساس له من الصحة وأن تحججه بالبناء على العقار أو حيازته يعد من قبيل الاستيلاء على ملك الغير، وكثيرا ما يحتج طالب إعادة النظر في التقييم النهائي بعقد عرفي للعقار مؤرخ بعد صدور الدفتر العقاري إلا أنه من المتعامل به قانونا والمستقر عليه قضاء أن التصرفات الواردة على العقارات بموجب عقد عرفي بعد جانفي 1971 تاريخ صدور قانون التوثيق لا تصح، وهو ما أكدته المادة 12 من قانون التوثيق، وقرار المحكمة العليا بغرفها مجتمعة²⁶ بتاريخ: 1998/02/18 تحت رقم: 136156، كذلك ومن الثابت قانونا ووفقا لما تنص عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني أنه يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن

²⁵ مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020، ج.ر.ج. عدد 82، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

²⁶ المحكمة العليا، الغرف المجتمعة، قرار 136156. مؤرخ في: 1998/02/18

نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي، والعقد الرسمي بمفهوم المادة 324 من القانون المدني هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، مما يجعل هذه العقود العرفية عديمة الأثر.

وقد يستند القضاة²⁷ إلى العقود العرفية ليس اعترافاً بها وإنما لحساب مدة التقادم المكسب، وهو في نظرنا قد ما يجب التخلي عنه سواء في منازعات عقارية تخص مناطق غير ممسوحة لإثبات الملكية المتوجة بسنوات الحيازة استناداً للمادة 827 أو عند الاستناد إليها أيضاً عند طلب إعادة النظر في التقييم النهائي.

خاتمة

ختاماً لدراستنا يمكن القول أن التقادم المكسب يؤدي إلى صيرورة الحيازة ملكية، لكن في المناطق التي لم تشملها عمليات المسح العام، وقد يكون التقادم المكسب آلية فعالة لتطهير الملكية في الجزائر إذا كان إعماله وفق ذلك، إلا أن إعمال التقادم المكسب على الأراضي التي شملها المسح العام وتوجت بدفتر عقاري لا مجال له وقد بينت دراستنا أعلاه أن نظام السجل العقاري العيني يحظر إعمال التقادم المكسب بعد توفر العقار على دفتر عقاري ذلك أن لهذا الأخير حجية مطلقة.

إن الغموض الذي اكتسب نص المادة 827 من القانون المدني ووفقاً لهذه الدراسة، يمكن أن يزاح إذا ما تم تعديل هذه المادة بإضافة فقرة تحظر إعمال التقادم المكسب على الأراضي الممسوحة المتوفرة على دفتر عقاري وهي التوصية التي نؤكد عليها، ونقترح لذلك نص الفقرة كالتالي: " لا تكتسب بالتقادم الحقوق العقارية الواقعة في مناطق شملها المسح العام للأراضي وتوجت بدفاتر عقارية"، ليصبح نص المادة 827 كالتالي: " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة دون انقطاع.

لا تكتسب بالتقادم الحقوق العقارية الواقعة في مناطق شملها المسح العام للأراضي وتوجت بدفاتر عقارية". كما نقترح وفي غياب هذه الفقرة من نص المادة 827 من القانون المدني على مجلس الدولة باعتباره الهيئة المقومة للعمل القضائي الإداري توحيد الاجتهاد القضائي بالقضاء برفض الدعاوى المنصبة على إعادة النظر في التقييم العقاري إما بالتعديل أو الإلغاء المؤسسة على التقادم المكسب الواقع بعد تقييم العقار نهائياً لصالح مالكة.

²⁷ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 423832، مؤرخ في 2008/07/16، ذهبت المحكمة العليا في هذا القرار إلى أن: "قضاة الموضوع لم يأخذوا بالعقد العرفي كدليل إثبات مقدم من المدعى عليه في الطعن إنما أشاروا إليه عند حساب مدة حيازة المدعى عليه في الطعن للأرض محل النزاع". مجلة المحكمة العليا، عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث.