

المنازعات المترتبة على شهادة الحيازة

Conflict Caused from the certificate of possession

د/نوال مازيغي¹ - ط د/ فردوس اسطنبولي²

(1) أساتذة محاضرة ب

معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة(الجزائر)

mazighi.nawel@cu-tipaza.dz

(2) معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس (الجزائر)

f.stambouli@univ-boumerdes.dz

تاريخ النشر: 2023/03/14	تاريخ القبول: 2023/02/18	تاريخ الارسال: 2023/02/09
----------------------------	-----------------------------	------------------------------

الملخص:

من أجل توسيع ونجاح مجال إعادة تنظيم الممتلكات العقارية الخاصة، لجأ المشرع الجزائري الى منح سند حيازي يسمى شهادة حيازة للمواطنين الذين يحوزون على أراضي بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري وهذا وفقا للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري. ولقد منح المشرع الجزائري حماية قانونية للحائز في حالة تعرض حيازته للاعتداء، ولقد عزز المشرع الجزائري هذه الحماية الخاصة بالحيازة عن طريق رفع دعوى الحيازة أمام القاضي العقاري أو القاضي الإداري، كما مكنه المشرع اللجوء في حالات معينة للقاضي الجزائري. وتعد هذه الدعوى من الدعاوى التي يرفعها الحائز الذي فقد حيازته على العقار أو الحق العيني العقاري بالكامل، فيكتفي الحائز رافع الدعوى بإثبات حيازته لهذا الحق، وتتميز دعاوى الحيازة عن غيرها من الدعاوى بأنها دعوى وقتية ولها شروط لقيامها ولصحتها.

الكلمات المفتاحية:

شهادة الحيازة، الحائز، الحماية القانونية، دعاوى الحيازة.

Abstract

For the expanded and success of reorganizing private landed property scope, the Algerian legislature resorted to give a possession title that is named as the possession certificate for citizens for whom possess lands

¹. المؤلف المرسل: مازيغي نوال، mazighi.nawel@cu-tipaza.dz

in areas that it hasn't been included in the cadastral surveys, according to the law number 90-25 containing the real estate guidance.

The Algerian legislature gives a legal protection to the possessor, in case he faced a status of possession assaulting, and the legislature reinforces the expropriation protection by bringing a case in front of the real-estate judge or administrative judge, more over the Algerian legislature has enabled him to bring the case in front of the penal judge This action is considered from one of the cases that is taken by the possessor who lost possession of the property, or lost his full real estate right in rem

For that the holder of the case merely proves that he possesses this right, possession cases is distinkted from other cases that is a temporal case and has special conditions for their existence and validity.

Key Words :

The possession certificate, The possessor, Legal protection, Possession action.

مقدمة:

توجه المشرع الجزائري بعد الاستقلال إلى تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975¹ والمتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ولكن واجهت هذه الخطوة عدة عراقيل وصعوبات من بينها قلة الإمكانيات المادية والتقنية ونقص الكفاءات المتخصصة، مما اضطر إبقاء العمل بنظام الشهر الشخصي الموروث عن المستعمر في المناطق التي لم تخضع بعد لعمليات المسح.

ولقد تم إصدار القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري²، وبموجب المادة 39 منه تم استحداث آلية وهي شهادة الحيازة، وتم تنظيم كيفية إعدادها وتسليمها بموجب المرسوم التنفيذي 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة³.

اهتم المشرع الجزائري بحماية حق الملكية الذي يمكن صاحبه التمتع بالحق الأصيل في التصرف والاستغلال، مع تنظيم جميع المسائل المتعلقة بحق الملكية من خلال تحديد مفهومها والحماية المقررة لها وأسباب اكتسابها كالحيازة.

فالحيازة من أهم المواضيع التي تناولتها القوانين نظرا لما يترتب عنها وأهمها كسب الملكية، ولقد كفل المشرع الجزائري للحائز حماية قانونية من مختلف صور التعدي أو الغصب

للحيازة، وهذا بمنح الحائز حق اللجوء إلى القضاء من أجل الدفاع عن حيازته عن طريق دعاوى الحيازة.

وتتميز دعاوى الحيازة عن غيرها من الدعاوى بأنها دعاوى وقتية ولها شروط لقيامها، ويمكن للحائز رفع دعاوى عقارية أو إدارية أو دعاوى جزائية من أجل صد أي تعدي أو منعه من ممارسة حيازته.

فالهدف من إقرار الحماية للحيازة هو حماية الصالح العام عن طريق تحقيق الأمن العام للمجتمع من جهة وحماية الحائز لحيازته من جهة أخرى.

ومن خلال ما تقدم نطرح الإشكالية التالية: ماهي المنازعات التي يؤول فيها الاختصاص للقضاء العادي وللقضاء الجزائي من أجل حماية الحيازة؟ وماهي أحكامها؟.

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا دراستنا إلى مبحثين حيث نتناول في المبحث الأول منازعات شهادة الحيازة التي يؤول الاختصاص فيها للقضاء المدني، أما المبحث الثاني خصصناه للقضاء الجزائي. كما اعتمدنا على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي نظرا لطبيعة دراستنا القانونية التي تعتمد على تحليل المواد القانونية.

المبحث الأول: منازعات شهادة الحيازة التي يؤول الفصل فيها للقضاء العادي

تعتبر الحيازة من أهم الوسائل والأسباب لاكتساب الملكية العقارية، ولقد اكتف المشرع الجزائري بتنظيم الحيازة دون تعريفها، ولقد عرفها جانب من الفقه على أنها: "وضع مادي بقصد التملك ويجب أن تقترن السيطرة المادية بنية التملك"، ويعرفها جانب آخر من الفقه على أنها: "ليست سوى واقعة مادية من شأنها إحداث آثار قانونية، أهمها أنها قد تكون سببا من أسباب كسب الملكية العقارية"⁴.

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بالنظر فيها القضاء العادي

يختص القضاء العادي في الفصل في المنازعات التي تثيرها شهادة الحيازة بين الأطراف في حالة ما إذا تم الاعتراض على صفة الحائز، أو في حالة الحصول على شهادة الحيازة باستعمال الطرق التدليسية، فالمنازعات التي تؤوول إلى القضاء العادي تنقسم إلى منازعات يختص بها القاضي العقاري وأخرى يختص بها القاضي الجزائي⁵.

قبل التطرق للمنازعات التي يختص بها القضاء العادي يجدر بنا التعرف على الأحكام العامة لدعوى الحيازة.

الفرع الأول: نطاق دعاوى الحيازة

نظرا لاختلاف دعوى الحيازة على دعوى الملكية فهي تتميز بأحكام مختلفة خاصة بها، فمن خلال هذا المطلب نحاول تحديد نطاق دعاوى الحيازة، حيث نتطرق إلى الحقوق التي تحميها دعاوى الحيازة، والأموال واجبة الحماية بموجب الحيازة.

أولاً: دعاوى الحيازة تحمي الحقوق العينية الأصلية

إن نطاق دعاوى الحيازة مخصص لحماية الحقوق العينية الأصلية فقط، فيمكن أن تكون الحيازة لحق الملكية، فهنا تكون السيطرة فعلية كاملة على الشيء، ففي هذه الحالة يمكن للحائز رفع دعاوى الحيازة لحماية حقه دون الحاجة إلى إثبات ملكيته لهذا العقار. أما إذا كانت الحيازة سيطرة فعلية محددة على الشيء، فهنا الحيازة تكون لحق عيني متفرع عن حق الملكية كحق الإنتفاع، حق الإستعمال وحق السكن، وقد تكون مجرد حيازة حق الإرتفاق كحق المرور.

فدعاوى الحيازة نطاقها يمتد على الحقوق العينية دون الحقوق الشخصية لأن هذه الأخيرة لا تقبل السيطرة المادية، خلافا للحقوق العينية التي تخول لصاحبها سلطة مباشرة على الشيء، ولكن استثناءا يجوز حماية المستأجر في دعاوى الحيازة بشرط أن يتعلق الحق الشخصي بالعقار.

ثانياً: الأموال المحمية بموجب دعاوى للحيازة

ليست جميع الأموال قابلة للتملك عن طريق الحيازة، فيوجد أموال قابلة للحيازة وأخرى محظورة من التملك.

أ-الأموال القابلة للحيازة:

تحمي دعاوى الحيازة العقارات بجميع أنواعها، سواء كانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص أي يكون قابلا أن ترد عليه الحيازة أي يصلح أن يكون محلا للتملك أو لحق عيني آخر، فدعاوى الحيازة هي دعاوى خاصة بالعقارات دون المنقولات، وهناك أشياء تخرج عن دائرة التعامل بحكم القانون فهي لا يجوز حيازتها :

ب-الأموال غير قابلة للحيازة

الأموال العامة للدولة هي مجموع العقارات مهما اختلفت طبيعتها القانونية، ويتم تسييرها من طرف الدولة وتهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، فلا يمكن التنازل عنها ولا يمكن توقيع

الحجز عليها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وهذا طبقاً لنص المادة 689 من القانون المدني الجزائري: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم". فالمال العام لا تنتقل ملكيته للخواص بالحيازة مادام مخصص للمنفعة العامة، ولكن يمكن للحائز أن يحصل على ترخيص في استعمال ذلك المال، وأيضاً يستفيد من حماية عن طريق دعوى الحيازة ضد الغير ما عدا الجهة الإدارية المانحة للترخيص .

ثالثاً: دعاوى الحيازة ليست دعاوى تعويض

لا يقصد من رفع دعاوى الحيازة هو تعويض المدعى جراء الضرر الذي تعرض له، لأن دعاوى الحيازة هي حماية الوضع الظاهر والمستقر وليس أساسها الفعل الخطأ.

الفرع الثاني: اختصاص القاضي العقاري

يختص القاضي العقاري بالنظر في الدعاوى التي تنشئ قبل إعداد شهادة الحيازة وأيضاً في الدعاوى الناشئة عن حيازة ذاتها وهي ثلاث أنواع: دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

أولاً: الدعاوى الناشئة قبل إعداد شهادة الحيازة

تنشئ الدعاوى قبل إعداد شهادة الحيازة في حالة الإعتراض على صفة الحائز، ويكون ذلك من تاريخ نشر عريضة الحصول على شهادة الحيازة في اللوحات الإشهارية الخاصة بالبلدية، أو من تاريخ النشر في الجرائد، وحسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-245 الذي يتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁶، ويجب التقييد بمهلة شهرين اعتباراً من تاريخ نشر العريضة بمقر البلدية، وفي حالة الإعلان بالجرائد فتكون مدة شهرين اعتباراً من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 عن طريق الصحافة⁷.

أما في حالة المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في التقييم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري مهلة أربعة أشهر يحاول إقامة الصلح بين الطرفين، وفي حالة فشل عملية الصلح تبقى مدة ستة أشهر أمام الطرف المعني لرفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً، وهذا تحت طائلة سقوط الحق حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁸.

ثانيا: الدعاوى الناشئة عن الحيابة ذاتها

أعطى المشرع الجزائري حماية قانونية للحائز من أجل حماية حيازته وهذا من خلال رفع دعوى منع التعرض أو دعوى استرداد الحيابة أو دعوى وقف الاعمال الجديدة.

أ-دعاوى منع التعرض:

تعد دعوى منع التعرض من أهم دعاوى الحيابة، فهي دعوى الحيابة الرئيسية لأنها ترفع على كل صور التعرض الموجهة ضد الحيابة، وحسب نص المادة 820 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "من حاز عقارا واستمر حائزا له لمدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال سنة دعوى منع التعرض"⁹.

1-تعريف دعوى التعرض:

هي تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو لحق عيني يطلب فيها منع التعرض وإزالة مظاهره، فهي منع الإعتداء على الحيابة¹⁰.

2-شروط قبول دعوى منع التعرض:

من خلال المادة 820 من القانون المدني يمكننا استخلاص شروط قبول دعوى منع التعرض والمتمثلة في:

-شرط التعرض

-أن يكون المدعي حائز للعقار حيابة قانونية.

-استمرار الحيابة لسنة كاملة بدون انقطاع قبل حصول التعرض

- أن يصيب التعرض الحائز في حيازته

-رفع الدعوى خلال سنة ابتداء من تاريخ التعرض للحيابة¹¹.

فالتعرض هو كل عمل مادي أو إجراء قانوني يتضمن بطريقة مباشرة أو غير مباشرة إبداءا بحق في منازعة للمدعي في حيازته أو إنكارا لها، وقد يكون التعرض ماديا أو قانونيا¹²، وقد يكون التعرض مباشرا إذا قام المدعي عليه بأعمال مادية على العقار الذي يحوزه الحائز، أو يكون غير مباشر كالقيام بأعمال تمنع جاره من مباشرة حقه في الارتفاق، كما لا يشترط في التعرض المادي أن يصاحبه عنف أو إكراه¹³.

كما يمكن أن يكون التعرض قانوني عندما يقوم المتعرض برفع دعوى ضد الحائز، مستندا في ذلك إلى حق قانوني أو يكون التعرض قائم على تصرف قانوني يصدر من المدعي عليه، حيث يعلن فيه نيته أو رغبته في معارضته للمدعي في حيازته¹⁴.

فإذا توافرت شروط دعوى منع التعرض، فإن القاضي يصدر حكماً لصالح المدعي لكن مضمونه يختلف على حسب نوع التعرض، فإذا كان التعرض مادياً يحكم القاضي بمنع التعرض مع تأكيد الحيابة للمدعي مع إزالا مظاهر التعرض، أما إذا كان التعرض قانونياً فيكفي لحماية الحيابة صدور حكم بمنع التعرض، فهذا الحكم يؤكد الحيابة للحائز¹⁵.

ب- دعوى استرداد الحيابة:

نظم المشرع الجزائري أحكام دعوى استرداد الحيابة ضمن القانون المدني من خلال المواد 817، 818، 819، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن المواد 524، 525

1- تعريف دعوى استرداد الحيابة:

هي دعوى يرفعها الحائز للعقار أو لحق عيني عقاري الذي سلبت منه حيابته، طالبا ردها إليه، فهي دعوى ترفع من أجل إعادة الشيء إلى أصله. ولقد اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحيابة هل هي من الدعاوى العينية أو من الدعاوى الشخصية. يرى البعض من الفقهاء الفرنسيين أن دعوى استرداد الحيابة هي دعوى شخصية، لأن أساسها الفعل الضار فهي جزاء لعمل غير مشروع وهو انتزاع الحيابة بالقوة، فالقاضي يحكم بالتعويض العيني وهو رد الحيابة إليه. ولكن المشرع الجزائري يرى بأنها دعوى عينية عقارية موضوعية وهذا لعدة أسباب:

-يسري على دعوى استرداد الحيابة نفس أحكام دعاوى الحيابة وهي من اختصاص المحكمة التي

يقع في دائرة اختصاصها مكان العقار.

-يسمح للحائز تتبع العقار في أي يد تحوزه لاستعادته منها¹⁶.

2- شروط دعوى استرداد الحيابة:

أورد المشرع الجزائري شروط لقبول دعوى استرداد الحيابة وهذا ضمن المواد من 817 إلى 819 من القانون المدني وفي المواد 524 و525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيمكننا تقسيمها إلى:

1-2- الشروط المتعلقة بالحيابة في ذاتها:

-وجود حيابة مادية أو وضع اليد: فحسب المادة 525 ق.إ.م. التي تنص على أنه: "يجوز رفع دعوى استرداد الحيابة لعقار أو لحق عيني ممن اغتصبته منه الحيابة...وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه المادية أو وضع اليد الهادئ العلني"، ويقصد به أن يكون

للمدعي حيازة ثابتة وقت وقوع الإعتداء عليها، يعني أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً، يعني أن يكون العقار تحت تصرفه المباشر، فالعبرة هنا هي الحيازة الفعلية¹⁷.
-توفر عنصر الهدوء والعلنية في الحيازة: فمن بين الشروط أن تكون الحيازة المتنازع فيها قبل رفع دعوى استرداد الحيازة أن تكون هادئة وواضحة.

-عنصر الهدوء: يقصد بذلك أن يكون الحائز قد وضع يده على العقار أو الحق العيني العقاري بدون عنف أو إكراه سواء إكراه مادي أو معنوي، أي لا يستند في حيازته إلى سبب غير مشروع¹⁸.

-عنصر العلنية: يجب أن تكون حيازة المدعي علنية غير خفية، فإذا كانت خفية ولم يشعر المالك أو صاحب الحق بأن حقه في حيازة غيره كانت الحيازة مشبوهة بعيب الخفاء، وهنا تفقد الحماية القانونية بدعاوى الحيازة¹⁹.

2-2- الشروط المتعلقة بدعوى استرداد الحيازة:

-أن ترفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة من التعرض:

تنص الفقرة 2 من المادة 524 من ق.إ.م.إ على أنه: "لا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض"، كما نصت المادة 817 من القانون المدني على أنه: "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة الخفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك، أما إذا كان فقدائها وقع خفية فإن الميعاد يسري من وقت إكتشاف الغصب"²⁰.

أما في الفقرة 2 من المادة 818 من القانون المدني تؤكد على أن: "للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدائها".

من خلال هذه المواد يتضح بأن دعوى استرداد حيازة العقار أو الحق العيني العقاري تكون خلال سنة، ويبدأ حسابها من تاريخ سلب الحيازة، وفي حالة فقد الحيازة الخفية ومن دون علم الحائز بوقت وقوعه، فإن مدة سنة تسري من وقت الذي يعلم فيه الحائز بفقد حيازته²¹.

-أن يكون هناك سلب تام للحيازة:

من أجل قبول دعوى استرداد الحيازة، يجب أن تكون قد سلبت الحيازة بطريق غير مشروع، وتكون قد سلبت بالكامل أي أن العقار أو الحق العيني العقاري قد خرج من حيازته بالكامل، فالاعتداء على الحيازة بصورة متقطعة ولفترات مؤقتة يعد تعرضاً للحيازة وليس سلباً لها²².

-أن يكون سلب الحيابة عن طريق القوة:

يترتب على سلب الحيابة عن طريق القوة فقدان سيطرة الحائز على العقار، ويستوي أن تكون القوة مادية أو معنوية، ولا يقتصر استعمال القوة على الإيذاء أو التعدي بالضرب بل يكفي أن يكون الإعتداء على العقار ذاته، ويدخل في نطاق استعمال القوة الغش والتدليس والخداع وغيرها من أعمال التهديد²³.

3- خصائص دعوى استرداد الحيابة:

تتميز دعوى استرداد الحيابة عن دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة بمميزات خاصة والمتمثلة في:

-إن إجراءاتها غير معقدة حيث لم يشترط المشرع الجزائي في رفع دعوى استرداد الحيابة مدة معينة لاستمرار حيابة الحائز، عكس منع التعرض ووقف الأعمال الجديدة حيث يشترط فيهما المشرع ضرورة مرور سنة على الحيابة²⁴.

-يلجأ إلى دعوى استرداد الحيابة إذا تم انتزاع حيابة العقار أو الحق العيني كله أو بعضه، أي أن العقار أو الحق العيني العقاري قد خرج من حيابة الحائز كلياً ودخل في حيابة الغير، بينما في دعاوى الحيابة الأخرى فإن العقار يبقى في حيابة حائزه وإنما تم الاعتداء عليه²⁵.
-ووفقاً لنص المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والفقرة 2 من المادة 818 فإنه من أجل قبول دعوى استرداد الحيابة، يجب استعمال العنف في سلب الحيابة.

ج- دعوى وقف الأعمال الجديدة:

نص المشرع الجزائي على دعوى وقف الأعمال الجديدة من خلال المادتين: 821 من القانون المدني والمادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وتعرف دعوى وقف الأعمال الجديدة على أنها المطالبة بوقف أعمال جديدة من شأنها إعاقة الانتفاع الحائز بحيابته²⁶، كالشروع الجار في بناء جدار من شأنه غلق المطلات التي يحوزها المدعي، فالأعمال الجديدة هي دعوى ذات طابع وقائي، لأن الغرض منها ليس منع التعرض وإنما تفادي التعرض قبل حدوثه²⁷.

1-شروط قبول الدعوى:

لقد تضمنت المادة 821 من القانون المدني الشروط التي يجب توافرها لقبول الدعوى والمتمثلة في²⁸:

-ثبوت الحيابة القانونية للمدعي.

-رفع المدعي الدعوى خلال سنة من تاريخ البدء في الأعمال، ويخشى لأسباب معقولة أن تؤدي هذه الأعمال إلى الإضرار بالحائز، فهناك احتمال وقوع الاعتداء على الحيابة، كما يشترط في هذه الأعمال ما يلي²⁹:

- أن تكون هذه الأعمال قد بدأت ولكنها لم تتم، ولم ينقضي عام على البدء فيها، ولكن انتهت هذه السنة فلا تقبل الدعوى حتى ولو كانت الأعمال قد تمت.
وإذا تمت الأعمال يوجد حالتين:

-تحقق التعرض وبالتالي يمكن رفع دعوى منع التعرض.

-لم يتحقق التعرض، فلا توجد الحاجة لرفع دعوى منع التعرض.

2- الحكم في الدعوى:

طبقا لنص المادة 821 من القانون المدني فإن الحكم الذي يصدر في الدعوى قد يأمر بوقف الأعمال أو الإذن باستمرارها، ويجوز للقاضي في كلتا الحالتين أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة لضمان جبر الأضرار الناجمة عن الأمر بالوقف في حالة إلغائه، أو لجبر الأضرار الناجمة للحائز في حالة صدور حكم نهائي يلغي الأمر باستمرار هذه الأعمال³⁰.

الفرع الثالث: منازعات شهادة الحيابة التي تؤول الفصل فيها للقضاء الإداري

عند تقديم اعتراض من طرف السلطات العمومية على تسليم شهادة الحيابة، فيعود الاختصاص وجوبا للمحكمة الإدارية استنادا للمعيار العضوي الذي اعتمده المشرع الجزائري في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري.

أولا: دعاوى رفع الاعتراض وإلغاء قرارات المحافظ العقاري

إذا تم تسجيلا على إعداد شهادة الحيابة من طرف البلدية أو مديرية أملاك الدولة فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري، لأن النزاع أحد طرفيه هو مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية وهذا تجسيدا لمبدأ ازدواجية القضاء³¹.

ويشرف المحافظ العقاري على عملية تسجيل وشهر شهادة الحيابة التي يترتب عليها العديد من الآثار ولكن توجد بعض الحالات يرفض المحافظ العقاري قيامه بالإجراءات اللازمة لعملية الشهر، أو يقوم بشهر هذه الشهادة دون التأكد من توفر الشروط القانونية اللازمة وهذا ما يثير المنازعات ويتولى القضاء الإداري الفصل فيها³².

ثانيا: دعوى إلغاء شهادة الحيابة

ترفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة أمام المحكمة الإدارية كدرجة أولى للتقاضي في القضاء الإداري، وعلى المتقاضي احترام المواعيد المقررة قانونا.

وبالرجوع إلى قرار المحكمة العليا رقم 426996 الصادر بتاريخ 2007/12/12 نجد أنه تضمن ما يلي: "وحيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو مصدر هذه الشهادة وهو الهيئة الإدارية المشار إليها في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية. وحيث أن قضاة المجلس وعندما تمسكوا باختصاصهم يكونوا قد خالفوا قواعد الاختصاص النوعي والتي هي من النظام العام، مما جعل قرارهم معرض للنقض".

المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائري في الفصل في القضايا المتعلقة بشهادة الحيابة

يؤول اختصاص للقاضي الجزائري في حالة استعمال طرق مخالفة للقانون من أجل الحصول على شهادة الحيابة وتم تقرير العقوبة اللازمة لهذه الجريمة.

المطلب الأول: جنحة الحصول على شهادة الحيابة باستعمال طرق احتيالية

وفقا للمادة 46 من قانون 25/90 يتم فرض عقوبة الحبس من سنة إلى 5 سنوات مع غرامة مالية تقدر ب 200 د ج إلى 1000 د ج لكل شخص أعطى تصريحاً أو إشهاد غير صحيح أو قام باستظهار أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة، أو قام بإسناد بعضها أو تحصل أو سعى للحصول غيره بدون وجه حق على شهادة حيابة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة.

وفي حالة تعطيل أو منع تسليم شهادة الحيابة باستخدام طرق تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي يعاقب بغرامة مالية بين 1000 د ج إلى 5000 د ج³³.

وفي حالة الحصول على شهادة الحيابة بطرق تدليسية أو تصريحات كاذبة أو تقديم وثائق مزورة، فيمكن للحائز الحقيقي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير أملاك الدولة رفع دعوى قضائية من أجل معاقبة المستفيدين من هذه الشهادة المتحصل عليها، وأيضا يمكن رفع دعوى أيضا على كل من قام باعتراضات تعسفية تهدف إلى عرقلة الحصول على هذه الشهادة³⁴.

وبما أنه لا يشترط وجود شكوى مسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فالمتحصل على شهادة الحيازة عن طريق الطرق الاحتياطية يمكن متابعتها تلقائيا من طرف وكيل الجمهورية إذا علم بذلك³⁵.

المطلب الثاني: جنحة التعدي على الحيازة العقارية

لقد استخدم المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري مصطلح انتزاع الملكية ولم يذكر المشرع واقعة التعدي على الحيازة، لذلك نجد في هذا الصدد اتجاهين حول المقصود بالحماية هل نطاقها يشمل الحيازة أم لا؟

الفرع الأول: الحماية الجزائية لا تشمل الحيازة

يرى أصحاب هذا الإتجاه أن صياغة المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري لا تخص جنحة التعدي على الحيازة العقارية، لأن مجال الحماية الجزائرية يقتصر على المالك الحقيقي فقط³⁶.

ولقد أكدت ذلك غرفة الجرح والمخالفات للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1991/11/05، حيث أكدت على أن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا للعقار قد أخطؤوا في تطبيق القانون³⁷.

الفرع الثاني: الحماية الجزائية تشمل الحيازة

يقر أصحاب هذا الإتجاه بأن الملكية المحمية ضمن المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري المثبتة بعقد رسمي، ومن ثم فالحيازة المشروعة غير المتنازع عليها والتي فصل في شأنها القضاء المدني، تتمتع بهذه الحماية الجزائية³⁸.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن الغرفة الجزائرية للمحكمة العليا تحت رقم 70 المؤرخ في 1988/02/02 حول موضوع التعدي على الحيازة، بأنه يستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري المحررة باللغة الفرنسية أن اللجنة تتحقق بانتزاع حيازة الغير للعقار خلسة أو عن طريق الغش، فبالرجوع إلى النص باللغة الفرنسية نجد أنه بقصد بالملكية الفعلية عكس النص العربي الذي يقصد بالملكية الحقيقية³⁹.

الخاتمة:

تعد شهادة الحيابة آلية تطهير عقاري طبقا لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25 والتي تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لكل حائز لعقار في أراضي الملكية الخاصة ولم تخضع بعد للمسح الأراضي.

وشهادة الحيابة هي سند إداري، ولقد منح المشرع الجزائري حماية قانونية للحيابة حيث توجد دعاوى الحيابة يختص بها القاضي العقاري ومنها ما يؤول إلى اختصاص القضاء الإداري، ومنها ما يستوجب تدخل القاضي الجزائري.

ومن النتائج المتوصل إليها هي:

-وضع المشرع قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيابة ودعوى الملكية، وهذا من أجل استكمال حماية الحيابة لذاتها عن أصل الحق.

-لا يطلب من رافع دعاوى الحيابة إثبات أنه صاحب الحق وإنما يكفي بإثباته لهذا الحق.

-دعوى الحيابة هي دعاوى وقتية تفصل في الجوانب التي أثرت أمام القاضي وأنها غير دائمة. إن الاعتماد على شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر غير كاف نظرا لشساعة الاملاك العقارية الخاصة، ومن أجل نجاح العمل بشهادة الحيابة الدولة ملزمة بتطوير امكانياتها البشرية والمؤسسية المختصة بعملية التطهير العقاري.

قائمة المراجع:

أولاً: القوانين

1-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/02/1990، المتضمن التوجيه العقاري المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 49 الصادر بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55، الصادر بتاريخ 27/09/1995.

2-الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 52، الصادر في 18/11/1995 (معدل ومتمم)
3-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26/09/1975، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم.

4-المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1976 ج ر العدد30 الصادر في 13 /04/ 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 ج ر العدد 34.
5-المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1999، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، الصادرة بتاريخ 31/07/1991.

ثانيا: الكتب

1-قذري عبد الفتاح الشهاوي، الحيابة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، مصر، 1995.
2-محمد السعيد وادي، الحماية الجنائية للحيابة العقارية، دراسة مقارنة، كلية الحقوق جامعة المنصورة، الطبعة الثانية، 1999.
3-نبيل إسماعيل عمر، أحمد خليل، قانون المرافعات المدنية، منشورات الحلبي، لبنان، الطبعة الأولى، 2004.
4-حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة، دار الهومة ، الجزائر ، بدون رقم طبعة، 2004.
5-بوشير محند أمقران، شرح قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
6-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار بغدادي، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010.

ثالثا: المقالات

1-راضية عيمور، عبد القادر يخلف، دور التحقيق العقاري في كسب الملكية عن طريق الحيابة، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أفلو، العدد الأول.
2-نجيب شوقي، حماية الحيابة العقارية على ضوء مقتضيات المواد 166 إلى 170 من قانون المسطرة المدنية، مجلة القصر، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، العدد 11، 2005.

- 3-جيلالي عبد الحق، النظام الإجرائي لدعاوى الحيابة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المركز الجامعي تندوف، العدد الثالث، 2017..
- 4-قتال جمال، دعوى استرداد الحيابة، وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ، تمراس، المجلد 08، العدد01، السنة 2019.
- 5-أوكيد نبيل، شهادة الحيابة كآلية لحماية الحيابة في ظل النظام الشخصي العقاري، مجلة الباحث للدراسات القانونية ، جامعة المسيلة، المجلد 7، العدد02، 2020.
- 6-صدوقي المهدي، شرايطي خيرة، غريبي محمد، دعاوى الحيابة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار تلجي، الأغواط، العدد الخامس.
- المراجع باللغة الفرنسية:

1-Colin et Capitant, Traité de Droit Civil Français, Tome 2 , par Julio La Morandière, 1952.

الهوامش:

- 1 - الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام العقاري، ج ر عدد 52، الصادر في 1995/11/18(معدل ومتمم).
- 2 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/02/1990، المتضمن التوجيه العقاري المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 49 الصادر بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55، الصادر بتاريخ 27/09/1995.
- 3 -المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1999، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، الصادرة بتاريخ 31/07/1991.
- 4 -راضية عيمور، عبد القادر يخلف، دور التحقيق العقاري في كسب الملكية عن طريق الحيابة، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أفلو، العدد الأول، ص2.
- 5 -اوكد نبيل، شهادة الحيابة كآلية لحماية الحيابة في ظل النظام الشخصي العقاري، مجلة الباحث للدراسات القانونية، جامعة المسيلة، المجلد 7، العدد02، 2020، ص1148.
- 6-راجع المادة 10 من -المرسوم التنفيذي رقم 91-245 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها
- 7-أوكيد نبيل، المرجع السابق الذكر، ص1149.

- ⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25 /03 /1976 ج ر العدد 30 الصادر في 13 /04 /1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123-93 المؤرخ في 19/05/1993 ج ر العدد 34، راجع الفقرة 4 من المادة 15.
- ⁹ - الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 /09 /1975، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، راجع المادة 820.
- ¹⁰ - صدوقي المهدي، شرايطي خيرة، غريبي محمد، دعاوى الحيابة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، العدد الخامس، ص 21.
- ¹¹ - راجع المادة 820 من القانون المدني الجزائري.
- ¹² - قدرري عبد الفتاح الشهاوي، الحيابة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، مصر، 1995، ص 152.
- ¹³ - صدوقي المهدي، شرايطي خيرة، المرجع السابق الذكر، ص 24.
- ¹⁴ المرجع نفسه والصفحة..
- ¹⁵ -نبيل إسماعيل عمر، أحمد خليل، قانون المرافعات المدنية، منشورات الحلبي، لبنان، الطبعة الأولى، 2004، ص 219.
- ¹⁶ -راجع المادة 819 من القانون المدني الجزائري.
- ¹⁷ -قتال جمال، دعوى استرداد الحيابة، وفقا لمقتضيات القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائريين، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ، تمنتراست، المجلد 08، العدد 01، السنة 2019، ص 19.
- ¹⁸ -نجيب شوقي، حماية الحيابة العقارية على ضوء مقتضيات المواد 166 إلى 170 من قانون المسطرة المدنية، مجلة القصر، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، العدد 11، 2005، ص 111.
- ¹⁹ -المرجع نفسه والصفحة.
- ²⁰ - Colin et Capitant, Traité de Droit Civil Français, Tome 2 , par Juliot La Morandiere, 1952,p249.
- ²¹ - راجع المواد 817، 818 من القانون المدني.
- ²² -قتال جمال، المرجع السابق الذكر، ص 21.
- ²³ -المرجع نفسه، ص 22.
- ²⁴ -محمد السعيد وادي، الحماية الجنائية للحيابة العقارية، دراسة مقارنة، كلية الحقوق جامعة المنصورة، الطبعة الثانية، 1999، ص 29.
- ²⁵ -محمد السعيد الواد، المرجع السابق الذكر، ص 30.
- ²⁶ -راجع المادة 821 من القانون المدني.

- 27- جيلالي عبد الحق، النظام الإجرائي لدعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المركز الجامعي تندوف، العدد الثالث، 2017 ص141.
- 28- بوبشير محند أمقران، شرح قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص115.
- 29- جيلالي عبد الحق، المرجع السابق الذكر، ص142.
- 30- صدوقي المهدي، المرجع السابق الذكر، ص26.
- 31- مرابط أسماء، المرجع السابق الذكر، ص208.
- 32- المرجع نفسه والصفحة.
- 33- راجع المادة 46 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.
- 34- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق الذكر، ص136.
- 35- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار الهومة، الجزائر، بدون رقم طبعة، 2004، ص133.
- 36- المرجع نفسه، ص133..
- 37- قرار المحكمة العليا رقم 75919 الصادر بتاريخ 1991/11/05، المجلة القضائية، عدد 1، لسنة 1993، ص214.
- 38- أوكد نبييل، المرجع السابق الذكر، ص1152.
- 39- أوكد نبييل، المرجع السابق الذكر، ص1153.