



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص : قانون تهيئة وتعمير
الموسومة بـ :

إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في القانون الجزائري

إعداد الطالب (الطالبتين) :
بلعالي العمري.
بوزوررة عادل

نوقشت وأجيزت يوم : 2025/06/10

أمام لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر قسم أ	صحراوي شهرزاد
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم أ	بوجادي صليحة
ممتحنا	أستاذ مساعد قسم أ	خرباش جميلة

السنة الجامعية: 2025/2024



ملحق بالقرار رقم 10822... المؤرخ في 27 مايو 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرطي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله.

السيد (7): **بلعالي العمري** الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الجامع (5): لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 401053962 والصادرة بتاريخ 16/03/2021
المسجل (5): بكلية / معهد الحقوق قسم قانون عام تخصص تهيئة وتعمير
والمكلف (5): بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: **إكتساب الملكية العقارية بالسفاح في القانون الجزائري**

أصرح بشرطي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025...05...20...

شهود لأجل التصديق
السيد: **بلعالي العمري**
بطاقة التعريف الوطنية رقم: _____
مستخرج بتاريخ: _____
العناصر في: _____

توقيع المعني (5)
بلعالي

20 ماي 2025

رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بتفويض منه
عون رئيسي للإدارة الإقليمية
بلعالي فيصل





ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في 27 صفر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد (ة): بورزورة عادل الصفة: طالب. أستاذ. باحث طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 418386913 والصادرة بتاريخ 05 / 08 / 2014
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق قسم القانون العام تخصص تهيئة وتعمير
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج - مذكرة ماستر - مذكرة ماجستير - أطروحة دكتوراه).
عنوانها: إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في القانون الجزائري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 20 / 06 / 2016

توقيع المعني (ة)

عادل

شاهد لأجل التصديق
السيد: بورزورة عادل
بطاقة التعريف الوطنية رقم: 418386913
مستخرج بتاريخ: 20/06/2016
العناصر في: 1

رأى في تاريخ 20/06/2016

مع / رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بتفويض منه
عون رئيسي للإدارة الإقليمية
بلوا هري فيصل



شكر وتقدير

الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذه المذكرة والتي جاءت ثمرة جهد وبحث مستمر طيلة فترات دراستنا نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى مشرفتنا الفاضلة الدكتورة بوجادي صليحة، التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها السديدة وملاحظاتها القيمة، فكانت نعم المرشدة ونعم الموجهة. كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى جميع الأساتذة الذين درسونا وفتحوا لنا أبواب المعرفة، وكل من ساهم في تكويننا العلمي طيلة سنوات الدراسة.

ولا يسعنا إلا أن نخص بالشكر لعائلتنا الكريمة، وخاصة والدينا على دعمهم المتواصل وتشجيعهم الدائم، فلهم منا كل الحب والتقدير.

وأخيرا نوجه شكرنا لكل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل العلمي المتواضع.

نسأل الله أن يوفقنا وإياكم لما فيه الخير والصلاح.

اهداء

إلى من علمانا أن الإرادة تصنع المعجزات، إلى من سهروا الليالي
وضحوا براحتهم من أجل أن نصل إلى هذه اللحظة، إلى والدينا
الأعزاء رمز الحب والعطاء، نهدي هذا العمل عرفانا وتقديرا لما
قدمتموه لنا.

إلى أساتدتنا الكرام، الذين كانوا مشاعل نور في دربنا العلمي،
فلكم منا كل الاحترام والتقدير.

إلى زملائنا وأصدقائنا، شركاء النجاح والتحديات، والذين كانوا لنا
العون والسند.

إلى كل من مد لنا يد المساعدة، ولو بكلمة طيبة.

نهدي إليكم ثمرة هذا الجهد، متمنين أن يكون لبنة في بناء
مستقبل مشرق.

مقدمة

يتمتع مالك العقار بحرية كاملة في استغلال ممتلكاته بالطريقة التي يراها مناسبة، وله الخيار في استغلال ملكه أو عدم استغلاله، وفقا لهذا المبدأ، لا يعتبر عدم استغلال العقار سببا لسقوط حقه، حيث أقر المشرع الجزائري نصوصا واضحة تدعم هذا الأصل، كما أن هناك إمكانية لمخاصمة المالك الذي يتخلى عن عقاره، مما يسمح للحائز بالحصول على حكم يكرس الملكية بناء على التقادم المكسب، وذلك كعقوبة للمالك المهمل الذي يتجاهل إدارة عقاره، وكحافز للحائز الذي يسعى لتطويره واستثماره.

بناء على ذلك، عندما يصدر حكم يقضي بتكريس الملكية عن طريق التقادم، يعتبر هذا الحكم سندا لإثبات ملكية الحائز للعقار، بشرط أن يكون العقار موضوع الحكم غير مملوك للدولة، وأن تكون مدة الحيابة لا تقل عن المدة المحددة قانونا، والتي حددها المشرع الجزائري بخمسة عشرة سنة (15) من تاريخ بدء الحيابة، أو بعشر سنوات (10) في حالة توافر شروط حسن النية والسند الصحيح، كما يجب أن تكون الحيابة علنية وهادئة، دون أي لبس، وأن تتوفر في الحائز نية التملك، وهو ما أكدته أحكام المواد من 808 إلى 834 من القانون المدني 75-58 المعدل والمتمم.

أهمية الدراسة:

تتلخص أهمية هذا الموضوع فيما يلي:

- الانتشار الواسع لتداول التقادم المكسب فهو من الموضوعات الهامة جدا، فمهما بحثنا فيه سيطاله حتما النقص والتقصير كونه موضوعا دائما بحاجة إلى الإثراء والتجديد.
- كثرة المشاكل والمنازعات التي يتخللها موضوع الملكية والتقادم المكسب.
- اتصال هذا الموضوع بالحياة اليومية والاجتماعية وتأثيره على العلاقات الفردية والجماعية.

- محاولة المساهمة في الإثراء العلمي للموضوع.
- الدراسات السابقة: لقد اعتمدنا في بحثنا هذا على بعض الدراسات السابقة من بينها: مذكرة ماستر (بوكعيبه عزيزة، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/2018) ورسالة ماجستير (علالي عمر، إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، مذكرة ماجستير، جامعة جملة لخضر، الوادي، 2015).

أهداف الدراسة:

تتم أهداف الدراسة فيما يلي :

- محاولة تأهيل موضوع التقادم المكسب من نواح عدة.
- إثراء المكتبة العلمية بهذا البحث المتواضع وتوسيع دائرة المعرفة فيه.
- توضيح موضوع التقادم المكسب وتمييزه عن بعض المصطلحات.
- إبراز مصطلح الحيازة من خلال التعريف بها وعناصرها ومجالها....

أسباب إختيار الدراسة:

من الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع هو شغفنا لمعرفة القانون أكثر، ومعرفة المبدأ الأساسي لهذه الآلية (التقادم المكسب) وأهمية التقادم المكسب في حفظ الاستقرار القانوني وأثره في حماية الملكية الخاصة

إشكالية الدراسة:

- يمكن طرح الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة كما يلي:
- كيف نظم المشرع الجزائري إجراءات اكتساب الملكية العقارية بالتقادم؟
 - يضاف إلى ذلك بعض التساؤلات الفرعية التي تستحق البحث كالاتي:
 - ما مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية ؟
 - ما هي الاجراءات اللازمة لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب؟

المنهج المتبع:

إقتضت دراسة هذا الموضوع منهجين، المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، بالنسبة للمنهج الوصفي يظهر استخدامه من خلال الدراسة الوصفية لهذا الموضوع حيث تطرقنا للعديد من المصطلحات وتبيان مفاهيمها ومجالاتها وشروطها... أما بالنسبة للمنهج التحليلي والذي تم استخدامه في معظم دراستنا لهذا الموضوع حيث عمدنا لتحليل النصوص والمواد المتعلقة بموضوع التقادم المكسب.

تقسيم الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا حول موضوع التقادم المكسب تم تقسيم البحث إلى فصلين، حيث تناول الفصل الأول الإطار النظري للتقادم المكسب للملكية العقارية والذي قسم بدوره إلى مبحثين، تناول المبحث الأول مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية، في حين تضمن المبحث الثاني شروط التقادم المكسب. أما بالنسبة للفصل الثاني فقد إشتمل على الإطار الإجرائي لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب، والذي قسم أيضا إلى مبحثين، تضمن المبحث الأول الوسائل الإدارية لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب، والمبحث الثاني الوسائل القضائية لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب.

وانهيت الدراسة بخاتمة ضمناها بأهم النتائج المتوصل إليها، وكذا بعض الإقتراحات،

الفصل الأول:

الإطار النظري للتقادم المكسب للملكية

العقارية

منذ أن وجد الإنسان على وجه الأرض، وهو يسعى إلى التملك، لأن التملك بالنسبة له لم يكن مجرد وسيلة للبقاء، بل كان تعبيراً عن الاستقرار، والسلطة، والانتماء إلى الأرض، لكن هذا التملك لم يكن دوماً محكوماً بالعقود والوثائق، بل غالباً ما نشأ في صمت الزمن، واستقر بحكم الاستعمال والاعتیاد، حتى دون أن يعترض أحد على ذلك، ومن هنا، ولدت فكرة التقادم المكسب، تلك الآلية القانونية التي تمنح المشروعية لواقع استقر بمرور الزمن، دون الحاجة إلى إثبات ملكية عبر سند رسمي، مادامت الحياة قد توفرت بالشروط التي حددها القانون.

وبعد التقادم المكسب للملكية العقارية من المفاهيم القانونية العميقة التي تجسد فلسفة التوازن بين احترام الملكية من جهة، وتحقيق الأمن القانوني والاستقرار الاجتماعي من جهة أخرى، فهو يتقاطع مع حاجات الأفراد، وسلوكهم، ونمط استعمالهم للأشياء، وخاصة العقارات، التي تمثل أساس الثروة والاستقرار في المجتمعات المعاصرة.

ولفهم هذا الموضوع يتطلب التطرق إلى أبعاده النظرية قبل إسقاطاته العملية، فإننا في هذا الفصل سنقوم برسم معالمه من خلال بحث مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية في المبحث الأول، نستعرض فيه تعريفه وتمييزه عن مصطلحات مشابهة، قبل الانتقال إلى تحديد نطاق تطبيقه وأنواعه المختلفة في ظل التشريع الجزائري، ثم ننتقل إلى المبحث الثاني الذي نخصه لدراسة الشروط القانونية اللازمة لتحقيقه، بدءاً من شرط الحياة القانونية كركيزة أساسية لهذا النظام، وانتهاءً بشرط المدة القانونية والعوارض التي قد تحول دون تمامه.

المبحث الأول: مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية

الملكية أمر ضروري في الحياة العقارية للإنسان، كما أن لمرور الوقت تأثير على تغير المراكز العقارية، وهذا ما يطلق عليه اسم التقادم المكسب الذي يعمل بدوره على تجريد المالك من ملكيته.

ونظرا لأهمية هذا الموضوع وجب علينا الوقوف عند أهمية التقادم المكسب وذلك من خلال:

المطلب الأول: التعريف بالتقادم المكسب للملكية العقارية:

يمكننا أن نعرفه وفق ما يلي:

الفرع الأول: التعريف بالتقادم المكسب للملكية العقارية:

يمكن لنا تعريف التقادم المكسب للملكية العقارية من خلال التطرق إلى مدلوله اللغوي(أولاً)، والفقهي (ثانياً).

أولاً: التقادم لغة:

جاء في لسان العرب لابن منظور أن كلمة التقادم مشتقة من كلمة تقادم، والقدم نقيض الحدوث: قدم يقدم وقدامة وتقادما فهو قديم.¹
فالتقادم مشتق من تقادم، وتقادم على صلة وثيقة بقدم وبالقدم.²

ثانياً: التقادم فقهاً:

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفاً للتقادم المكسب وإنما اعتبره أثراً للحيازة المكسبة للملكية العقارية.³ أما المشرع الفرنسي فقد جعله طريقاً لكسب الحقوق أي التخلص منها

¹ ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، ج1، 1900، ص165.

² محمد علي الأمين التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص221.

³ المواد 827 إلى 834 من القانون المدني الصادر بالأمر رقم 75-58 المؤرخ 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، بصيغته المعدلة والمتممة.

بمرور زمن معين بالشروط المذكورة في القانون هذا ما جاء في القانون المدني الفرنسي
تحمله المادة 2219.¹

إلا أن بعض الفقهاء والعلماء المعارضون قد حاولوا وضع تعريف لما يسمى بالتقادم
المكسب فنجد مثلاً:

-الدكتور عبد المنعم فرج الصدة عرفه على أنه: وسيلة يكسب بها الحائز ملكية الشيء أو
حقاً عينياً آخر بمقتضى حيازة تظل مدة معينة.²

-أما الدكتور عبد الرزاق السنهوري فعرفه قائلاً: إن التقادم هو الدليل على ملكية عين ما
إذا أثبت شخص ما أنه حازها مدة معينة من الزمن دون انقطاع.³

ومن هذا وذلك فإن التقادم المكسب للملكية العقارية يبدو في ظاهره يتنافى مع كل ما هو
عادل، وأنه يجعل من الغاصب صاحب ملك بعد حصوله على حيازة الشيء خلال مدة
زمنية معينة حارماً بذلك صاحب الحق المشروع من حقه، هذا ما يبرره قول الدكتور محمد
عبد اللطيف قد يبدو لأول وهلة، التقادم وسيلة لاغتصاب الحقوق باسم القانون فهو في
بعض الحالات يجرد المالك من ملكيته دون رضا ودون مقابل أو يؤدي إلى سقوط الالتزام
على المدين رغم عدم الوفاء به.⁴

ونتيجة لما سبق تحليله فإن التقادم المكسب سبب من أسباب كسب الملكية العقارية يقوم
وفق فترة زمنية يحددها المشرع.

¹ ART 2219.code civil français « la prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps.

² عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1982، ص56.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المنفرعة عن الملكية)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ج9، 1968، ص988.

⁴ محمودي عبد العزيز المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات البغدادي، ط1، سنة 2011، ص57.

الفرع الثاني: تمييز التقادم المكسب عن بعض المصطلحات المشابهة له:

تتداخل المصطلحات وتتشابه فيما بينها، لكن هنالك ما يميز كل مصطلح عن الآخر، سنحاول إيضاح مصطلح التقادم المكسب والاستيلاء (أولاً)، ومن ثم التقادم المكسب والتقادم المسقط (ثانياً).

أولاً: التقادم المكسب والاستيلاء:

الاستيلاء هو وضع اليد على المال غير المملوك لأحد بنية التملك، فيكسب واضع اليد ملكية هذا المال في الحال، وعليه يشترط لتملك العقار والمنقول بالاستيلاء أن يكون المال غير قابل للتملك وغير مملوك لأحد، وأن يتم حيازة هذا المال مع نية الحائز في تملكه في الحال.¹

وهذا ما يجعل من مفهوم التقادم المكسب ومفهوم الاستيلاء يتداخلان بحكم أن كل منهما هو وضع اليد على أمر ما بنية التملك.

وقد جاء في أحكام المعاملات الشرعية للدكتور علي الخفيف أن: الاستيلاء هو أول كسب للملكية، وهو أساس كل ملكية، وجدت ابتداء في هذا الوجود، إن كانت جميع الأشياء مباحة لا يملكها أحد ويملكها الناس ثم تصرفوا فيها وتوارثوها.²

انطلاقاً لما تم ذكره سنشرح في عرض بعض أوجه التشابه والاختلاف بين التقادم المكسب والاستيلاء كما يلي:

1.أوجه التشابه: كليهما يقوم على وضع مادي يتمثل في وضع اليد الحيازة على المال بنية تملكه، حيث لا يتطلبان أهلية معينة لممارسته.

2.أوجه الاختلاف: نذكر ثلاث اختلافات بينهما وهي:

أ-الاستيلاء هو مصدر منشيء فقط لحق الملكية عكس التقادم المكسب

الذي يرد على حق الملكية والحقوق العينية الأخرى

¹ عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، د ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2003، ص 67.

² علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، ط3، دار الفكر العربي، مصر، د س، ص 73.

ب-الاستيلاء يكسب المستولي الملكية فوراً على خلاف التقادم المكسب يكسب الحائز الملكية بعد استمرارية حيازته لمدة معينة

ج-التقادم المكسب يترتب عنه التزام طبيعي¹، بطبيعة الحال في ذمة المالك الجديد تجاه المالك السابق، على خلاف الاستيلاء لا يترتب عنه أي التزام لأن الملكية كانت بدون مالك من الأساس،

ثانياً: التقادم المكسب والتقادم المسقط:

إذا كان التقادم المكسب طريقاً لكسب الحق العيني بعد حيازة الشيء موضوع حق المدة القانونية²، فإن التقادم المسقط وسيلة لانقضاء الحق، إذا سكت صاحبه عن استعماله أو انقضائه لمدة زمنية معينة.³

إذ يشترك كلاهما في عنصر الزمن كوحدة أساسية مشتركة ؛ لكن هذا لا يعني وحدة النظامين إذ أنهما يختلفان في عدة نقاط هي:

أوجه التشابه والاختلاف مفصلة كما يأتي :

1. أوجه التشابه:

نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 832 ق.م.ج تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب ومع مراعاة الأحكام التالية:

1 الالتزام الطبيعي هو التزام يفقد لعنصر المسؤولية وفي ذلك تنص المادة 320 من القانون المدني الجزائري: (يترتب على التقادم انقضاء الالتزام، ولكن يتخلف في ذمة المدين التزام طبيعي وإذا سقط الحق بالتقادم تسقط معه ملحقاته ولو لم تكتمل مدة التقادم الخاصة بهذه الملحقات).

² نص المشرع الجزائري التقادم المسقط كطريق لانقضاء للالتزام دون الوفاء به، بموجب المواد من 308 إلى 322 من القانون المدني الجزائري.

³ محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني للحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، الحيازة والتقادم، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، ص 60.

وعلى ذلك فإن التقادم المكسب يتفق مع المسقط في:

أ- من حيث التمسك بالتقادم فهو ليس من النظام العام، فليس للمحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها بأي منهما، وإنما يجد على ذوي الشأن التمسك به أمام القضاء.¹

ب- يشتركان في مع حساب المدة التي هي بالأيام فلا يحبس اليوم الأول وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم،

ج- لا يجوز التنازل عن التقادم مسبقا وقبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون.²

د- كما أنهما يشتركان من حيث الوقف والانقطاع، فالتقادم المكسب ينقطع ويوقف بذات الأساليب التي ينقطع ويوقف بها التقادم المسقط، مع ملاحظة أن التقادم المكسب ينقطع بفقد الحيابة في حين أن التقادم المسقط لا يعرف هذا النوع من الانقطاع.³

2. أوجه الاختلاف :

أ- التقادم المكسب يكتسب حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتفرعة عنها، أما التقادم المسقط فيؤدي إلى سقوط الحقوق الشخصية والعينية، عدا حق الملكية فهو بعدم الاستعمال فقط وإنما يتم فقدانه إذا اكتسبه الغير بالتقادم المكسب، كما أن نطاق التقادم المسقط يشمل جميع الحقوق المالية باستثناء دعاوي الاسترداد.⁴

¹ عبد المنعم البدرأوي، الحقوق العينية الاصلية للملكية والحقوق المتفرعة عنها واسباب كسبها، ط2، مطابع الكتاب العربي ، القاهرة، 1968، ص69.

² محمود لبيب شنب، اكتساب الملكية بالتقادم، مجموع أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر، 1972، ص31/35.

³ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص986.

⁴ المرجع نفسه، ص984.

ب-التقادم المكسب يقوم على واقعة إيجابية وهي حيازة الشيء لمدة معينة، بينما التقادم المسقط يقوم على واقعة سلبية هي سكوت صاحب الحق عن المطالبة بحقه طوال المدة المقدره قانونا.¹

ج-التقادم المكسب لا يقتصر فقط على تأييد حالة واقعية ولكن يحول الواقع إلى حق، فهو يحول الحيازة إلى حق ملكية أو إلى حق على مال الغير، أما التقادم المسقط فيقتصر على تثبيت الحالة الواقعية إذا استمرت لمدة من الزمن، فهو يخلص المدين من دعوى الدائن ويخلص المالك من الحق الذي ينقل ملكيته، ولا يكسبها أي حق فالتقادم المكسب وسيلة للدفاع فقط.²

د-التقادم المكسب ينقطع بفقدان الحيازة بالانقطاع الطبيعي بخلاف التقادم المسقط الذي لا يعرف هذا النوع من الانقطاع.³

خلاصة العرض توصلنا إلى أن الاتفاق من التقادم المكسب والتقادم المسقط والاستيلاء لا يمنع من وجود اختلاف جوهري هذا الأخير يجعل من التقادم المكسب نظاما قانونيا مستقلا.

¹ محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2000، ص438.

² عبد المنعم البدرابي، مرجع سابق، ص582.

³ محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص439.

المطلب الثاني: نطاق التقادم المكسب للملكية العقارية وأنواعه:

يعد تحديد نطاق التقادم المكسب للملكية العقارية خطوة أساسية لفهم تطبيقاته القانونية، إذ لا يمكن الاعتراف بهذا التقادم إلا ضمن حدود معينة رسمها المشرع، سواء من حيث طبيعة العقار أو النظام القانوني الذي يخضع له، كما أن للتقادم المكسب أنواعا تختلف باختلاف المدة والشروط، وهو ما يستوجب التمييز بينها لفهم آثار كل نوع منها، لذلك، سنعالج في هذا المطلب مجال تطبيق التقادم المكسب في القانون الجزائري، ثم نتناول أبرز أنواعه المعتمدة قانونا.

الفرع الأول: مجال التقادم المكسب للملكية العقارية في القانون الجزائري

سنتطرق في هذا الفرع إلى تبيان مختلف العناصر المكونة لمجال التقادم المكسب والمتمثلة في:

أولاً: من حيث الأشخاص

التملك بالتقادم المكسب يسري لفائدة أي شخص وضد أي شخص مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.¹ ولا يشترط في الشخص الطبيعي أهلية محددة للتمسك بالتقادم المكسب، فالأهلية القانونية تشترط لمباشرة التصرفات القانونية، فهي صلاحية الشخص لإعمال إرادته إعمالا من شأنه ترتيب أثر قانوني.² إذ يمكن لأي شخص مميز أو غير مميز أن يكتسب حق الملكية بالتقادم من خلال حيازة يمثلها القانون النيابي، وما يقال عن الغير المميز يقال عن المجنون و..، لأن الحيازة ليست حق عيني ولا حق شخصي ولا تعد تصرفا قانونيا بل هي واقعة مادية بسيطة تحدث أثارا قانونية لا تشترط فيها الأهلية القانونية.³

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2006، ص44.

² فريدة محمدي زاوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص76.

³ عبد الرزاق سنهوري، مرجع سابق، ص78.

كما أقر القانون أحقية الشخص المعنوي في التملك عن طريق التقادم المكسب وبهذا له السيطرة المادية من طرف الأشخاص المخول لهم قانونا لكنهم لا يستطيعون تملك أموال الشخص المعني لمصلحتهم ذاتها.

يستوي أن يكون الشخص المعنوي خاصا أو عاما إذ يمكن أيضا للأشخاص الاعتبارية التابعة للدولة أن تستفيد من التقادم المكسب للعقارات التي يحوزها ممثلوها القانونيين وهذا ما جاء في المادة 26 من القانون 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية بخصوص طرق تكوين الأملاك الوطنية:

طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد، التبرع، التبادل، التقادم والحياسة...¹
وأیضا إن التقادم المكسب للملكية العقارية لا تشترط أهلية محددة فإن الأمر غير ذلك فيما يخص التنازل عليه، وإن كان التنازل عن التقادم ليس نقلا عن الملكية بل يعتبر تخلي إيجابي. ونتيجة التنازل هي إما منع المال من دخول الذمة المالية للمتنازل أو فرض عبء على الذمة المالية، وحتى يكون هذا التخلي قانونيا يجب أن يصدر ممن لديه أهلية للتصرف لنقل الملكية في حالة التقادم المكسب.²
أما الرجوع عن التنازل لا يحوز إلا إذا كان قد صدر تحت تأثير الإكراه فهنا يمكن ويجوز إبطاله.

لكن المشرع الجزائري لم يخص قانونا لهذه الحالة.

ثانيا: من حيث الموضوع:

تعتبر الحقوق العينية وحدها وعلى رأسها حق الملكية في العقار وفي المنقول على السواء هي التي يجوز تملكها بالتقادم المكسب، أما الحقوق الشخصية فلا يجوز تملكها بالتقادم المكسب حتى ولو كانت قابلة للحياسة كحق المستأجر ولكنها تنقضي بالتقادم

¹ ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 32.

² إدوارد عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، ج 1، ط 2، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 1996، ص 511.

المسقط، غير أنه ليس كل حق عيني قابل للتملك بالتقادم، بل يجب أن يكون هذا الحق قابلا للتعامل فيه حتى يمكن كسبه بالتقادم ويجب أن يكون حقا من الحقوق التي تقبل الحيازة،¹

إذ أن كل حق عيني يدخل حيز التقادم المكسب إما أهليا أو فرعيا كحق الملكية وحق الانتفاع وحق السكن وحق الرهن.

ثالثا: شروط الحق العيني الذي يكتسب بالتقادم:

1. أن يكون الحق قابلا للتعامل فيه: من شروط الحق العيني الذي يكتسب بالتقادم أن يكون جائزا للتعامل فيه، فالأمور التي لا يمكن التعامل فيها هي أمور بطبيعتها لا يمكن أن يستأثر بها شخص دون آخر كالهواء مثلا فهو ملك للعامة ولا يصح تملكه لشخص دون آخر.

وكذا الأملاك الوقفية لا يمكن التصرف فيها وهذا ما جاء في نص المادة 23 من قانون الأوقاف: لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها.²

2. أن يكون الحق العيني قابلا للحيازة: إذا كان الأصل أن الشيء القابل للتعامل فيه يكون أيضا قابلا للحيازة إلا أنه من المتصور أن يكون الشيء قابلا للتعامل فيه، وبالرغم من ذلك لا يكون قابلا للحيازة.³

الفرع الثاني: أنواع التقادم المكسب للملكية العقارية:

قسم المشرع الجزائري التقادم المكسب إلى ثلاثة أقسام وفقا لاختلاف مدة التقادم المكسب من طويل المد (أولا) إلى قصير المدة الذي يتميز عن باقي الأنواع بشروطي حسن

¹ عبد الرزاق بوضياف، "مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، ع 14، المسيلة، 2004، ص 167.

² قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف ج.ر ع 21، صادر في 08/05/1991.

³ عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 68.

النية وحيازة الحائز لسند صحيح(ثانيا)، وأضاف المشرع نوعا آخر يتمثل في تقادم الحقوق الميراثية كنوع ثالث وأخير (ثالثا).

أولا: التقادم طويل المدى:

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 دون انقطاع هذا ما جاءت به المادة 827 من ق.م.ج معناه أن كل من حاز عقارا أو منقولا أو حقا عينيا وكانت حيازته قانونية ولمدة 15 سنة، ولا يشترط القانون إن كان هذا الحائز حسن النية أو سيء النية.

إذ يعتبر الحائز سيء النية إذا كان جاهلا لاعتدائه على حق الغير ناشئا على خطأ جسيم، كمن يشتري عقارا دون أن يطلب من البائع سندات تثبت الملكية حتى لو اعتقد هذا الحائز أن البائع هو المالك.¹

ثانيا: التقادم قصير المدى:

لقد حدد المشرع الجزائري مدة التقادم القصير بـ 10 سنوات كما أنه جعلها تقترن بالسند الصحيح وحسن النية ومدة عشر سنوات لا تبدأ باجتماع الكسب الصحيح مع الحيازة، وإلا فمدة التقادم لا تسري، فلا بد من إجماعهما.

وكما يقوم التقادم طويل المدى على شرطين أساسيين لا ثالث لهما فبالمقابل التقادم

القصير يشترط أربعة شروط يقوم وفقها هي:

– مدة الحيازة عشر سنوات (10).

– التقادم القصير يقتصر على العقار دون المنقول وحسن النية والسند الصحيح.

¹ زهوبين ميسون، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 61.

- وهذا ما جاءت به المادة 828 من القانون المدني الجزائري وخلافا للمشرع الجزائري فإن التشريعات العربية حددت مدة التقادم المكسب القصير بخمسة سنوات وهو ما يسمى بالتقادم الخماسي، وكما حدده القانون المدني الأردني بسبعة سنوات، وفي تعليل تقصير لمدة التقادم العشري إن المشرع أراد أن يقرر ميزة للحائز الذي يجهل اعتدائه على ملك غيره، حيث يتلقى العقار من غير مالكة الحقيقي، معتقدا بحسن نية أنه تلقاه من مالكة الحقيقي، وهكذا يكون المشرع قد راع فكرة التوثيق بين أمرين هما حسن نية الحائز من جهة، ومنح المالك الوقت الكافي للعلم بالاعتداء الواقع على ملكه أو حقه والدفاع عنهما من جهة أخرى.
- والتقادم المكسب القصير لا يشترك في قواعده مع التقادم المكسب الطويل، إلا فيما إستثنى بنص خاص، حيث ينفرد بقواعد خاصة به، وكل ذلك يسرى عليه قواعد التقادم المكسب الطويل فيما يتعلق بالأمور الثلاثة الجوهرية التالية:
- كيفية تحقق التقادم، أعمال التقادم، الآثار المترتبة على التقادم.¹
- وفيما يلي تفصيل لبعض النقاط:
- أن يرد التقادم القصير على العقارات دون المنقولات: فالحكمة من استثناء المشرع الجزائري المنقولات من التقادم القصير المدة هو أنه لو توفرت لدى الحائز المنقول حسن النية والسند الصحيح يكسب ملكية المنقول حالا، عملا بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.²
- أن يكون هناك سند صحيح: نصت المادة 828 فقرة 3 من ق.م.ج، على ما يلي: السند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالك الشيء، أو

¹ بوكعبيبة عزيزة، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/2018، ص70/71.

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط2، دار هومة، الجزائر، 2014، ص26.

صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إظهار السند فالسند هنا هو التصرف الصادر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون السند مشهرا، وقانوني ينقل الملكية.¹

– أن يكون الحائز حسن النية : أوردت الفقرة الأولى من المادة 824 من القانون المدني الجزائري تعريف لحسن النية كما يلي: يفرض حسن النية لمن يجوز له حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم.

من خلال نص هذه المادة المعروضة علينا نستخلص أن حسن النية هو الغلط الذي يقع فيه الحائز ويدفعه إلى الاعتقاد بأنه كسب الملكية أو الحق العيني من المالك أو صاحب الحق، ويستوي أن يكون الغلط الذي وقع فيه الحائز علما في الواقع أو غلطا في القانون، وجب أن يكون حسن النية تاما لا شبهة فيه.²

وقد وضع القانون الجزائري المدني معيارين تقاس وفقهما حسن النية شخصيا وموضوعيا.

ثالثا: تقادم الحقوق الميراثية:

تعتبر الحقوق الميراثية النوع الثالث من أنواع التقادم المكسب التي شرعها المشرع الجزائري فقد نصت المادة 829 على أن لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت ثلاث وثلاثين سنة (33) سنة معناه يمكن وحسب رأي المشرع الجزائري كسب الحقوق الميراثية بالتقادم المكسب إذا دامت الحيازة مدة 33 سنة كاملة³ علما أن هذا يخالف ما هو متفق عليه في التشريعات الأخرى.

¹ ميسون زهوين، مرجع سابق، ص 59.

² المنجي محمد، دعوى ثبوت الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1990، ص 192.

³ ثابتي وليد، مرجع سابق، ص 23.

المبحث الثاني: شروط التقادم المكسب للملكية العقارية:

من طبيعة الإنسان أن يتمسك بما يملكه أو يعتقد أنه يملكه، ولكن القانون لا يكتفي بالنية أو الرغبة، بل يشترط توفر شروط دقيقة ليعترف بالحيازة كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية بمرور الزمن، فالتقادم المكسب لا يتحقق تلقائيا، بل يتطلب حيازة قانونية قائمة على الهدوء والعلانية والاستمرار، إلى جانب اكتمال مدة معينة حددها المشرع الجزائري، لذلك، سنتطرق في هذا المبحث إلى شرطين أساسيين: أولهما شرط الحيازة القانونية ومفهومها وكيفية انتقالها، وثانيهما شرط المدة القانونية وما قد يعترض سريانها من عوارض.

المطلب الأول : الحيازة القانونية للشيء:

منذ القدم ارتبط الإنسان بالأشياء من حوله، لا بوصفه مجرد مستخدم لها، بل كمالك يسعى إلى السيطرة عليها وإثبات سلطته الفعلية عليها، لكن القانون لا يعتد بأي علاقة بين الإنسان والشيء، بل يشترط أن تكون له حيازة قانونية تظهر نية التملك وتمارس وفق شروط محددة، وفي هذا الإطار، يتناول هذا المطلب مفهوم الحيازة باعتبارها الأساس الأول للتقادم المكسب، ثم نعالج في فرع ثانٍ كيفية انتقال الحيازة من شخص لآخر، باعتبار ذلك عنصرا مهما في استمرارها وتحقق أثرها القانوني.

الفرع الأول: مفهوم الحيازة

تعتبر الحيازة شرطا أساسا لتحقيق التقادم المكسب وتمكين الشخص من التمسك بالملكية لذا وجب التعرف عن الحيازة ومجالاتها،

أولا: التعريف بالحيازة وعناصرها:

أ. الحيازة في اللغة:

جاء في لسان العرب لابن منظور: حاز يحوزه: إذ قبضه وملكه واشتد به.¹

¹ابن منظور، مرجع سابق، ص 123/124.

فالحياسة من الحوز والحوز هو الجمع، وكل من ضم إلى نفسه شيئاً فقد حازه حوزاً وحياسة، واحتازه أي ضمه إلى ملكه فيقال فلان حاز المال وحاز العقار¹، هذا ما جاء في الصحاح للجوهري.

وحياسة الرجل في ما في حوزته من مال أو عقار، وحياسة الزارع في ما في حوزته من أرض زراعية، ويقال الحيز بمعنى المكان.²

والحوز : يعنى الجمع وضم الشيء وتعني الامتلاك فمن حاز الشيء يعنى ضمه وملكه.³

ب. الحياسة في الفقه الإسلامي:

لقد تناول الفقه الإسلامي مصطلح الحياسة وبين مختلف شروطها وأحكامها باختلاف المذاهب لم يؤثر في شيء عن هذا المصطلح، إنما كان المذهب المالكي أكثر مذهب تعرض لها مستندا إلى حديث رسول الله وأشرف خلقه صلى الله عليه وسلم حين قال :

من عمر أرضا ليست لأحد فهو أحق بها رواه البخاري

وكذا قوله صلى الله عليه وسلم في الحديث: من حاز شيء على خصمه عشرين سنة فهو أحق به منه ولا شك في أن دلالة هذا الحديث على الأخذ بالحياة كسبب من أسباب كسب الملكية ونقلها بين الأحياء أوضح من أن يحتاج إلى بيان ويتجلى فيه ركنها المادي والمعنوي.⁴

وكخلاصة لما سبق طرحه وذكر فإن الحياسة غالبا ما ترتبط بالملكية، كما أنه قد تتوافر الحياسة دون أن تتوافر الملكية هذا ما أحدث اختلاف حول موضوع الحياسة فهناك من يراها حق وهناك من يراها ليست بحق بمفهوم الاستيلاء كأن يستولي شخص على حق شخص ما.

¹الصحاح الجوهري، أبي نصر إسماعيل بن حماد الجوهري، ت398هـ، القاهرة، دار الحديث(1430هـ/2009م)، ص293.

² الزمخشري، أساس البلاغة، تحقيق عبد الرحيم محمود، ط2، دار الكتاب، القاهرة، 1972، ص99.

³ محمد بن يعقوب الشيرازي الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، القاهرة، ط8، سنة2005.

⁴ بيان يوسف رجب، دور الحياسة في الرهن الحيازي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ، الأردن ط1، 2010، ص80/79.

و بناء على هذا يمكننا التطرق إلى معرفه عناصرها والبحث فيها.

ج. الحيابة في القانون:

عرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري مصطلح الحيابة في كتاب الوسيط في شرح القانون المدني: الحيابة هي سيطرة فعلية على شيء أو حق، فتجوز حيابة الحقوق العينية الأصلية، كحق الانتفاع وحقوق الرهن المختلفة، كما تجوز حيابة الحقوق الشخصية.¹ أما فيما يخص المشرع الجزائري فهو لم يعطي مفهوما للحيابة لا في القانون المدني ولا في القوانين العقارية لكن جاء في المادة 815 تزول الحيابة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أي إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى وهذا يعني أن المشرع الجزائري اكتفى فقط بالنص على أحكامها وذلك من خلال جملة من المواد التي ترد ضمن القانون المدني وكذلك قانون الإجراءات المدنية،

أما فيما يخص المشرع المصري فقد ترك مصطلح الحيابة للمجال الفقهي، إلا أنه جاء في المادة 1339 للمشروع التمهيدي للقانون المدني المصري أن الحيابة: وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه ويستعمل فعلا حقا من الحقوق.²

أي أنها وضع ينتج السيطرة الفعلية على حق من طرف شخص سواء أكان صاحب الحق أولم يكن ويكون ذلك عن طريق ممارسته أعمال مادية.

أما المشرع العراقي فقد عرفها على أنها وضع مادي يسطر به الشخص بنفسه أو بالواسطة سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق، وكذا المشرع الكويتي الذي عرفها على أنها: سيطرة شخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية)، بيروت، لبنان، دار إحياء التراث العربي، د ط، د س، ج 8، ص 784.

² محمودي عبد العزيز، المرحوم حاج علي سعيد، مرجع سابق، ص 14.

مادي ظاهرا عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر بأن تباشر عليه الأعمال التي يباشرها عادة صاحب الحق.¹

أما المشرع الفرنسي فقد جاء في مادة 2228:

Art 2228 la possession est la détention ou le joussened une chose on Dun droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous- mêmes ou pal un autre que le tient on que l'exerce en notre nom ،

أي أن الحيازة: هي وضع اليد على شيء أو على حق واستعماله بحيث نمسكها إما نحن مباشرة وإما أن يمسه غيرنا باسمنا بالنيابة عنا.²
خدومات يرى أن المنتفع والمستأجر والمزارع لديهم نوع من الحيازة، ولكن الحيازة الحقيقية ليست إلا حيازة المسيطر المالك الذي يحوز بواسطتهم لأن حق الحيازة لا ينفصل عن حق الملكية.

هذا ما يفسر نظرة بوبينه الذي يرى أنا أن المادة السابقة ذكرها من طرف المشرع الفرنسي تطبق على الذين لديهم قصد الحيازة لحسابهم ويمسكون بالشئ بصفته مالكين أو الذين يتصرفون بإرادة كأنهم أصحاب الحق.³

ثانيا: عناصر الحيازة:

كما سبق الذكر سلفا فقد تباين الموقف حول الحيازة فالإتجاه الأول يرى أن الحيازة سيطرة فعلية على الشيء⁴ أما الإتجاه الآخر فيرى أنها وجه ظاهر لممارسة حق معين.⁵
فواقعة الحيازة تتحقق عندما يمارس الحائز الأعمال المادية وهذا الركن المادي ومن أجل فرض السيطرة الفعلية على الشيء المحاز لابد من توفر الركن المعنوي ويتمثل في نية الحائز

¹ بيان يوسف رجب، مرجع سابق، ص111.

² محمودي عبد العزيز المرحوم حاج علي سعيد، مرجع سابق، ص27.

³ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2023، ص 18.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص785.

⁵ فريدة محمدي زواوي، مرجع سابق، ص39.

بالحيازة لحساب نفسه وتنتج الحيازة آثارها فيما يتعلق حمايتها بدعاوي الحيازة يجب ألا تكون مشوبة بعيب الإكراه، عيب الخفاء، وعيب الغموض، وعيب عدم الاستقرار هذا ما جاء في

المادة 808 ق.م.ج¹

وفيما يلي سنعرض عنصرا الحيازة:

أ. العنصر المادي:

هو تلك الأعمال المادية التي يقوم بها واضع اليد وهي أعمال عادة ما يقوم بها المالك وصاحب حق من الحقوق العينية ويسمى هذا العنصر أيضا بوضع اليد.²

فالعنصر المادي هو السيطرة الفعلية على الحق العيني لكي تتوفر من السيطرة يجب أن يكون للحائز سلطة تخوله القيام بأعمال وتصرفات تظهره بمظهر صاحب الحق أو الشيء محل الحيازة، كأن يزرع أرضا أو يسكن بيتا إلى غير ذلك من طرق الانتفاع.³

معناه لإثبات الحيازة لابد من إثبات الركن المادي هذا الأخير الذي يقوم وفق الأنشطة والأعمال والتصرفات الفعلية.

ب. العنصر المعنوي :

يقصد بالركن المعنوي نية الحائز في القيام بالأعمال المادية لحساب نفسه، وأن يظهر بمظهر المالك وفي غياب هذا العنصر تعتبر الحيازة عرضية، وعليه فالعنصر المعنوي يتحقق بتوفير نية الحائز في العمل لحساب نفسه، وعلى ذلك فمن لم يتوفر لديه هذه النية يعتبر حائزا عرضيا.⁴

¹ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ج ر، ع 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 ج ر، ع 44 المؤرخة في 26/06/2005.

² زهيدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، ط3، منشورات الملكية العصرية، د س، ص 249.

³ حسن علي الثنون، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحددة ببغداد، د ط، 1954، ص 184.

⁴ نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 77.

إذن فالحيازة تقوم بسبب الأعمال التي يقوم بها الشخص على أنها مجرد رخصة أو بسبب أعمال يتحملها على سبيل التسامح ونظرا لضرورة الركن المعنوي، فإنه يشترط في الحائز أن يكون أهلا، فنية التملك تصدر عن عديمي الأهلية أو فاقديةها، مثل الصبي قبل سن التمييز أو المجنون، ولو أن ذلك لا يمنع من ينوب عنهم بكسب الحيازة عنهم، أما فيما يخص الصبي المميز أو ناقص الأهلية فهم يملكون الحيازة باعتبارها واقعة أو وضع مادي.¹

ثالثا : مجال الحيازة وعيوبها :

1. مجالها:

إن الحيازة ترد على ما هو مادي كما أنها قد ترد على الحقوق العينية الأصلية إذ أنه يشترط في مجال الحيازة أن يكون مادي كالعقارات والمنقولات وأن يكون قابلا للملكية الخاصة أي قابلا لأن يرد على حق عيني كحق الملكية وأن يكون مما يجوز كسبه بالتقادم ويتشترط أن يظهر الحائز بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني على الشيء المحاز.² ويمكن أن ترد الحيازة على بعض الحقوق والأصل أن محلها هو الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية أو الحقوق المتفرعة عنها، كحق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن. أما الحقوق الشخصية فلا تعتبر محلا للحيازة ما عدا ما استثناه المشرع الجزائري في نص المادة 487 من القانون المدني، حيث إستثنت أحكام هذه المادة المستأجر جاء نصها كما يلي:

– "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة".

¹ حسن علي الثنون، مرجع سابق، ص185/186.

² ماجي سهام، زينوني مريم، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري(الحيازة والتقادم المكسب)، مذكرة تخرج ماستر في قانون، جامعة8ماي 1954، قالمة، 2015/2016، ص11.

– فبمقتضى هذه المادة المشرع رخص المستأجر رفع الدعاوي الحيازة لحماية حقه ضد كل تعرض مادي يقع عليه دون أن يغير من صفته كمستأجر.

2. عيوبها

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 التباس عليه أمرها الا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب... هذا ما جاءت به المادة 808 من القانون المدني.¹

إذ أن عيوبها قد تلخصت في الإكراه، الخفاء، الغموض وعدم الإستمرار أو التقطع.

أولاً: الإكراه:

يمنع القانون استعمال العنف والإكراه في ممارسة الحيازة، فإذا حدث هذا لا يحدث التقادم المكسب أي أنه يستعمله الحائز لكسب الحيازة بالضغط مما يجعله يظهر بمظهر صاحب الحق.

وجاء في كتاب الوجيز في الحقوق العينية الأصلية لأبو السعود رمضان أن مفهوم عيب الإكراه هو: إضطراب أو تعرض متواصل يضطر بموجبه الحائز إلى المقاومة باستمرار للمحافظة على حيازته، ومنه تعتبر الحيازة هادئة إذا اكتسبت من دون إكراه مادياً كان أو أدبياً، فإذا حصل عليها صاحبها بالقوة أو بالتهديد، وبقي محتفظاً بهذه الصفة عدة الحيازة معيبة بعيب الإكراه.²

وقد طرحت محكمة النقض المصرية: أن المقصود بالهدوء الذي هو شرط الحيازة المكسب للملكية ألا تقترن الحيازة بالإكراه من جانب الحائز وقد بدئها.³

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم ج ر، ع 92، 18 نوفمبر 1975.

² أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004، ص 309.

³ كمال الخطيب مهدي، الموجز في وضع اليد المكسب للملكية العقارية على ضوء أحكام محكمة النقض، ط3، القاهرة، دار الألف، 2000، ص 14.

معناه أن إذا بدأ الحائز وضع يده هادئاً فالتعدي على حيازته بعد ذلك ودفع الحائز هذا الأخير عن حيازته ليس من شأنهما أن يجعل الحيازة مشوبة بعيب الإكراه. الإكراه عيب نسبي لا يستطيع التمسك به إلا من وقع عليه هذا ما تؤكدته المادة 208 المذكورة سابقاً كذلك هو عيب مؤقت يزول بانقطاع سببه، فإذا انقطع الإكراه واستقرت الحيازة لمنتزعتها فإن هذا العيب يزول ولمشعر الحيازة أن يحميها بدعاوي الحيازة.

ثانياً: الخفاء:

أي أن تكون ظاهرة وعلائية، فالظهور أو المجاهرة معناه أن يجاهر الحائز بشيء الثابت عليه بأنه مالكة دون غيره من الناس، ويتمسك بذلك إذا ما نازعه في حيازته أحد، والحائز يمارس الأعمال المادية على العيب التي يحوزها علانية بمرأى ومسمع من الناس كافة فإذا لم يتحقق ذلك كانت الحيازة معيبة بعيب الخفاء.¹

فإذا أخفاها الحائز عن المالك أو صاحب الحق بحيث لا يشعر هذا بأن حقه في حيازة غيره، كانت الحيازة مشوبة بعيب الخفاء.

وعيب الإخفاء يصعب حصوله فصعب إخفاء مسكن يسكن فيه أحد أو إخفاء أرض يقوم بزراعتها، كما أنه عيب نسبي وليس مطلق لما جاء في الفقرة 2 من المادة 808 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أن الحيازة إن حصلت خفية فلا يكون لها أثر إتجاه من أخفيت عنه إلا من الوقت الذي زال فيه هذا العيب أي عيب الخفاء.

وبالتالي فإن الحيازة قد تكون علنية بالنسبة للناس كافة ما عدا صاحب الحق فإنها خاصة به وبذلك يكون له وحده يحتج بعيب الخفاء دون غيره، والعكس لا يستطيع صاحب الحق أن يحتج بعيب الخفاء إذا كانت الحيازة علنية بالنسبة له وحده دون سائر الناس.²

¹ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية والحقوق المتفرعة عنها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 545.

² الخصور سيف الدين، النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لشهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2022/2023، ص 25.

ثالثا: اللبس:

الحياسة الواضحة التي لا يشوبها عيب اللبس والغموض وذلك معناه أنه لا يوجد أمر يلبس حياسة الحائز للحق.¹

كما أنها عيب نسبي أيضا إذ لا يكون لها أثر إلا من قبل من التبسه عليه أمر الحياسة وهو عيب مؤقت يزول بزوال الغموض.

رابعا: عدم الاستمرار:

والقصد باستمرار الحياسة توالي أعمال السيطرة المادية من قبل الحائز على العقار المحاز وفي فترات متقاربة ومنتظمة، ويقصد بالانقطاع عدم قيام الحائز خلال مدة معينة تختلف باختلاف الظروف بحياسة العقار أو استعمال الحق محل الحياسة.² بمعنى أن تستمر حياسة الحق العيني بدون انقطاع، فإذا حدث انقطاع فقد الحائز حق الحياسة، وكذلك إذا كانت هذه الحياسة متقطعة فلا تجوز إلا من وقت استمرارها بدون انقطاع وعادة ما تحدث هذه الاستمرارية من خلال توالي أعمال السيطرة المادية.

الفرع الثاني: انتقال الحياسة:

تنتقل الحياسة من السلف إلى الخلف، ولا يشترط فيها أن تكون قانونية، فقد تكون حياسة السلف عرضية وتنتقل إلى الخلف محتفظة بالصفة العرضية أو ينتقل معها العنصر المادي وحده ويضيف إليها الخلف العنصر المعنوي.

وانتقال الحياسة من حائز إلى آخر معناه أن تكون الحياسة متصلة بدون انقطاع بين السابقة واللاحقة، ويترتب على هذا الاتصال جواز في مدة الحياسة السابقة إلى مدة الحياسة اللاحقة فيؤدي إلى استمرار الحياسة.³

¹ حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص458.

² ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص151.

³ محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1، 2005، ص345.

والحيازة تنتقل إما بقوة القانون من الحائز السابق إلى الخلف العام، كالإرث(الميراث)، وإما بالاتفاق كالبيع والوصية والهبة.

وسنعرض فيما يلي توضيحا لكل من:

انتقال الحيازة إلى الخلف العام وكذا انتقالها إلى الخلف الخاص.

أولا: انتقال الحيازة إلى الخلف العام:

ننتقل الحيازة إلى الخلف العام بقوة القانون بمجرد وفاة الموروث.¹

ويمكننا تعريف الخلف العام أنه الوارث أو الموصى له جزء من مجموع التركة هذا ما تعنيه المادة 814 من قانون المدني: تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها غير أنه إذا كان السلف سيء النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته...²نص بذلك امتداد بحيازة السالف فانتقال الحيازة مع الملكية أمر حتمي.

ويقصد بالخلف العام الوارث والموصى له بجزء شائع في جملة التركة كالثالث أو

الربع مثلا.³

ثانيا: انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص:

الخلف الخاص هو من تلقى من غيره حقا معيناً بالذات، ويشترط لانتقال الحيازة إليه شرطان:

1. وجود اتفاق بين السلف الحائز والخلف الخاص.

2. أن تتوفر لدى الخلف السيطرة على الشيء، أي أنه باستطاعته مباشرة الأعمال

المادية دون عائق.⁴

فالخلف الخاص هو كل من يخلف الحائز في حيازة عين معينة بالذات

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 211.

² المادة 814 من ق.م.ج سابق الذكر.

³ محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 553.

⁴ محمد حسين قاسم، مرجع سابق، ص 946.

3. ويتشترط لانتقال الحيازة إلى الخلف الخاص، ومن في حكمه بالاتفاق فيما بينه وبين الحائز اتفاقا يعقبه التسليم الفعلي فيكون الانتقال ماديا، أو التسليم الحكمي فيكون الانتقال معنويا، أو التسليم بطريق التمكّن فيكون الانتقال رمزيا.

أ- انتقال الحيازة بالتسليم الفعلي:

جاء في قانون مدني الجزائري وفي المادة 811 بالتحديد أن: انتقال الحيازة من الحائز إلى غيره دون تسليم مادي للشيء الموضوع الحق، ويتم ذلك بوضع المبيع تحت تصرف المشتري وبحيث يمكنه من الانتفاع به وحيازته ولو لم يستول عليه ماديا بشرط إعلامه بذلك، ويتم التسليم بحسب طبيعة المبيع فإذا كان مثلا منزلا يسلمه المفاتيح، وإذا كان منقولاً يكون عن طريق المناولة باليد.¹

ب- انتقال الحيازة بالتسليم الحكمي:

لقد نصت المادة 812 من ق.م.ج على أنه: يجوز نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز واضعا يده لحساب من يخلفه في الحيازة أو استمر الخلف واضعا يده ولكن لحساب نفسه، وعليه فإن هذا التسليم يتم في صورتين الأولى أن يكون الشيء المحاز في حيازة المشتري قبل البيع، والثانية أن يبقى الشيء المحاز في حيازة المالك ليس بصفته مالك وإنما بتحويله إلى مستأجر أو مستعير للشيء المحاز.

ج- انتقال الحيازة بتسليم الرمزي:

نصت المادة 813 من ق.م.ج فالتسليم الرمزي: هو تسليم السندات المعطاة عن النصائح المعهود بها إلى أمين النقل أو المودعة في المجازف يقوم مقام سليم البضائع ذاتها، غير أنه إذا استلم شخص السندات وتسليم آخر البضائع ذاتها وكان كلاهما حسن النية فإن الأفضلية تكون لمن تسلم البضائع، وبذلك فإن هذا التسليم يتحقق بتسلم الحائز للأداة التي يستطيع بواسطتها السيطرة على الشيء، وفي حالة تعرضه مع التسليم الفعلي، فالعبرة بهذا

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 884.

التسليم الأخير، وتبدأ حيازة الخلف الخاص على عكس حيازة الخلف العام جديدة مستقلة تماما عن حيازة السلف، فتكون معيبة بعيوب خاصة بها.¹

كما أن التسليم الرمزي يكون إما:

– تسليم المستندات.

– تسليم البضائع بشرط حسن النية.

المطلب الثاني: شرط المدة:

لا يكتفي الإنسان بمجرد الحيازة ليشعر بالأمان تجاه ما يملكه، بل يحتاج إلى مرور الزمن ليثبت له الاستقرار والاعتراف القانوني، فالقانون لا يجيز اكتساب الملكية بالتقادم إلا بعد اكتمال مدة معينة تعبر عن استقرار الوضع وتراجع صاحب الحق الأصلي، ومن هنا، يتناول هذا المطلب في فرعه الأول مدة التقادم المكسب كما حددها المشرع، بينما يعالج الفرع الثاني العوارض التي قد توقف أو تقطع هذه المدة، لما لها من أثر مباشر على كسب الملكية العقارية.

الفرع الأول: مدة التقادم المكسب للملكية العقارية:

المكون الأساسي لعقد الشهرة هو التصريح الشرفي على حيازة العقار لمدة تسمح باكتساب ملكية العقار، طبقا للمادة 827 وما يليها من القانون المدني. والمادة 3 من قانون 83-352 الذي يسن إجراء لإثبات تقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية فالأصل مدة تقادم المكسب 15 سنة طبقا للمادة 827 من القانون المدني واستثناءا تحسب مدة التقادم عشر سنوات بشرط أن يكون الحائز حسن النية ومستندا في نفس الوقت إلى سند صحيح طبقا لنص المادة 828 من القانون المدني.²

¹ محمودي عبد العزيز المرحوم حاج علي السعيد، مرجع سابق، ص 45.

² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: عوارض التقادم المكسب للملكية العقارية

يطمح الإنسان، حين يحوز شيئاً لسنوات، إلى أن يكسبه الزمن صفة المالك، لكن التقادم لا يسير دائماً بخط مستقيم، فقد تتدخل ظروف خارجة عن إرادته أو إرادة الغير توقف سريانه أو تقطعه، فالقانون يعترف بوجود عوارض قد تؤثر على حساب المدة اللازمة لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم، حماية للحقوق ومنعاً لحدوث الأضرار، لذلك، يعنى هذا الفرع ببيان أهم هذه العوارض، سواء كانت وفقاً للتقادم أو سبباً لقطعه، لما لها من أثر حاسم في مصير الحيابة ومشروعيتها.

أولاً: وقف التقادم المكسب للملكية العقارية:

يقصد بوقف التقادم عدم حساب المدة التي يتحقق فيها سبباً للوقف، فإذا زال هذا السبب عاد التقادم يسري كما كان أي أنه يعني اسقاط المدة التي وقف سريان التقادم خلالها من حساب مدة التقادم.¹

فوقف التقادم المكسب: وقف مضي المدة المكسبة للتقادم وقتاً من الزمن لأسباب خارجية أو لأسباب راجعة للشخص ذاته من أهلية ونوع الرابطة التي تربطه بالحائز، ثم يستأنف سيره بعد زوال ذلك العذر على أن تضاف المدة السابقة على قيام المانع إلى المدة اللاحقة على زواله.² فلم يحدد المشرع الجزائري أسباب وقف التقادم بل اكتفى بالقول إن وجد لدى صاحب الحق مانعاً شرعياً هذا ما نصت عليه كل من المادة 316 من ق.م.ج، لا يسري التقادم كلما وجد مانع مبرراً شرعياً يمنع الدائن من المطالبة بحقه كما لا يسري فيما بين الأهل

والنائبوالمادة833من ق.م.ج: يوقف التقادم المكسب أيأ كانت مدته إذا وجد سبب لوقفه.

¹رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002، ص377.

²محمد علي الأمين، مرجع سابق، ص503.

1/ الأسباب الخارجية:

أ. **العارض المادي:** كل ظرف مادي اضطراب غير إرادي من الشخص الحائز، كقيام الحرب، إعلان حالة طوارئ، انقطاع المواصلات، كل هذه الظروف لا يمكن لصاحب الحق أن يطالب بحقه لأنه لا يتمكن منه، أو منع المحاكم مباشرة أعمالها حيث اعتبر القضاء الجزائري الحرب التحريية سببا لوقف التقادم.¹

ب. **العارض الأدبي:** يرجع إلى الظروف الخارجية المتصلة بالشخص صاحب الحق، وهي العلاقة القائمة بينه وبين الحائز.

مثال: العلاقة الزوجية التي تحول دون اتخاذ الحائز الإجراءات القانونية لحماية حقوقه في مواجهة الزوج الآخر، نظرا لما قد ينجر عن هذه المطالبة من تعكير الجو الذي يسود الأسرة وتقدير وجود المانع الأدبي من عدمه مسألة واقعية يستقل بها قاضي الموضوع.²

ج. **العارض الاتفاقي:** كما ولو اتفق المالك والحائز على أن يقف التقادم خلال الفترة التي يستغرقها التحكيم المتفق عليه.³

د. **العارض القانوني:** كحالة اتخاذ الذمة، فإذا أصبح الحائز مالكا لفترة من الزمن ثم زال اتحاد الذمة لسبب من الأسباب فإن المدة التي قام خلالها اتحاد الذمة لا تتدخل في مدة التقادم.⁴

ولقد جاء في حكم من أحكام محكمة النقض الفرنسية أن الجهل بالاعتداء على الحق يعد من الأسباب التي تؤدي إلى وقف التقادم مادام أن عدم العلم لا يرجع إلى الإهمال أو تقصير من صاحب الحق وهذا يؤدي إلى عدم احتساب مدة التقادم إلا من التاريخ الذي يعلم فيه

صاحب الحق بوقوع الاعتداء على ملكه.¹

¹ ميسون زهوين، مرجع سابق، ص 90.

² المنجي محمد، مرجع سابق، ص 217.

³ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 94.

⁴ ميسون زهوين، مرجع سابق، ص 65.

2/ الأسباب الخاصة:

تنص الفقرة الثانية من المادة 316 من قانون المدني الجزائري على ما يلي:

لا يسري التقادم الذي تنقضي مدته عن خمس سنوات في حق عديمي الأهلية والغائب والمحكوم عليهم بعقوبات جنائية، إذا لم يكن لهم نائب قانوني، كما لا يسري التقادم الذي تزيد مدته عن خمس سنوات في حق الأشخاص المذكورين في الفقرة السابقة ولو كان لهم نائب قانوني طيلة مدة عدم أهليتهم.

يتوقف التقادم إذا لم يتواجد ممثل قانوني لكل من ناقص وعديمي الأهلية وفي حق الغائب والمحكوم عليهم بعقوبة جنائية، بشرط ألا يوجد من يمثل هؤلاء قانونيا وإلا يتوقف التقادم.

ولا يسري التقادم الذي اقتصر مدته خمس سنوات في حق هؤلاء جميعا إذا لم يكن لهم نائب قانوني، ولا يسري التقادم الذي تزيد مدته عن خمس سنوات في حق الأشخاص المذكورين آنفا، لأنه لا يوجد من يدافع عن مصالحهم وليسوا في وضع قانوني يسمح لهم بالدفع عن مصالحهم بأنفسهم.²

وهذا الوقف لا يترتب عليه أي أثر سلبي لأن هذا الوقف في مصلحة الشخص.

ثانيا: انقطاع التقادم المكسب للملكية العقارية:

يعني سقوط مدته نهائيا بسبب معين هذا الأخير لابد أن يكون قانونيا، مما يجعل بدء تقادم آخر جديد لا تحتسب فيه المدة التي سبقت الانقطاع.³

فهو نوعين الانقطاع طبيعي جاء في المادة 834 من ق.م.ج وانقطاع مدني جاء في

أحكام المواد 317 إلى 319 من ق.م.ج.

¹ حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أوكلو محند أولحاج، البويرة، 2015، ص 17.

² علالي عمر، إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة حمة لخضر، الوادي، 2015، ص 31.

³ ثابتي وليد، مرجع سابق، ص 65.

1- الانقطاع الطبيعي للتقادم المكسب:

يرجع هذا الانقطاع إلى زوال الحيابة من الحائز خلال مدة التقادم، فإذا زالت الحيابة قبل أن يكتمل التقادم المكسب فإن التقاطع ينقطع وبالتالي لا يعتد بالمدة التي سبقت انقطاعه.¹

وقد نصت المادة 834 من ق.م: " ينقطع التقادم المكسب إذا تخطى الحائز عن حيابته أو فقدها ولو بفعل الغير، غير أن التقام لا ينقطع بفقد الحيابة إذا استردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد".²

ويرجع هذا الانقطاع إلى زوال الحيابة من الحائز خلال مدة التقادم فإذا زالت الحيابة قبل التقادم فإنه ينقطع، وبالتالي لا يعتد بالمدة التي سبقت انقطاعه، ويكون زوال الحيابة إما بفقد عنصرها المادي والمعنوي أو بفقد أحدهما، لكن إذا استرد الحائز حيابته خلال مدة سنة أو رفع دعوى استردادها في الميعاد، إن التقادم المكسب لا ينقطع.³

وللانقطاع الطبيعي أثر مطلق يترتب لمصلحة جميع الأشخاص فيستفيد منه كل من له حقوق عن العقار وتكون هذه الأخيرة مهددة بالتقادم لأن سبب الانقطاع راجع إلى واقعة مادية يتمسك به كل من له حق على العقار.

2- الانقطاع المدني:

يتحقق الانقطاع المدني إما بتصرف يصدر من المالك أو من الحائز.

- الانقطاع المدني الصادر بتصرف من المالك:

نص المشرع الجزائري على الحالات التي ينقطع فيها التقادم المكسب بتصرف المالك ضمن المادة 317 من قانون مدني الجزائري منها:

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (أسباب كسب الملكية)، منشورات الحلبي الحقوقية، ط3، 1998، ص1055/1056.

² الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري مادة 834.

³ ميسون زهوين، مرجع سابق، ص67.

- الانقطاع التقادم بالمطالبة القضائية:

ينقطع التقادم المكسب بمطالبة صاحب الحق بحقه مطالبة قضائية ويتحقق ذلك بإقامة دعوى من صاحب الحق ضد الحائز أو نائبه.

أما إذا رفع المالك على الحائز دعوى استحقاق يطالبه فيها الخروج من العقار ولو كانت المحكمة غير مختصة وذلك راجع لاعتبارات اقتضتها العدالة ولكي ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية يجب أ، تنتهي الدعوى بحكم لصالح المدعي، أما إذا سقطت أو رفض الفصل فيها لا ينقطع التقادم، فأى رفض للدعوى مهما كان سببه شكلي أو موضوعي يؤدي ذلك إلى إلغاء انقطاع التقادم ويعتبر كأنه لم يكن ويبقى التقادم سرياً.

وإذا رفعت الدعوى أمام محكمة غير مختصة فيبدأ سريان التقادم الجديد من وقت صدور الحكم بعدم الاختصاص.¹

- انقطاع التقادم بالتنبيه:

وذلك إن كان بيد المالك سند تنفيذي سواء كان سنداً رسمياً أو حكماً قضائياً فيستطيع أن ينبه الحائز بموجب هذه الورقة تنبيهاً رسمياً، فينقطع التقادم بموجبه² اختلف الفقه في مدى اعتبار هذا السبب قاطعاً للتقادم المكسب أو لا.

فيرى البعض أنه لا يكون إلا في التقادم المسقط حينما يوجه الدائن التنبيه للمدين. ويرى الأغلبية خلافاً للرأي الأول أنه طالما كان للمالك سند رسمي يعطيه الحق لاسترداد العقار من الحائز فله، أن ينبهه بموجب ذلك السند تنبيهاً رسمياً، فينقطع التقادم بموجب هذا التنبيه.³

انقطاع التقادم بفعل الحائز: نصت على هذا المانع المادة 318 من قانون المدني الجزائري والذي يتم بإقرار الحائز لحق المالك، حيث أن المقصود بالإقرار في هذا

¹ ماجي سهام، زيتوني مريم، مرجع سابق، ص 59.

² ميسون زهوين، مرجع سابق، ص 69.

³ أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص 45.

المقام كل تصرف قانوني يرمي إلى النزول عن الحق بل نزولا عن ما انقضى من مدة فقط،¹ ذلك أن الحائز لم يكسب بعد هذا الحق ليعتبر متنازلا عنه ولا يشترط في تصرف الحائز بالإقرار حتى ينقطع التقادم المكسب بشكل معين فقد يكون صريحا أو ضمنيا.² ويخضع إثبات الإقرار باعتباره واقعة مادية ينطوي على تصرف قانوني للقواعد العامة في إثبات التصرف القانوني ويقع عبئ على المالك الذي يدعي انقطاع التقادم. وهذا هو مضمون المادة المذكورة سلفا:

ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا صحيحا أو ضمنيا، ويعتبر إقرارا ضمنيا، أن يتزك المدني تحت يد الدائن ما لا له مرهونا رهنا حيازيا كأميننا لوفاء الدين. المادة 318 من ق.م.ج

1.3، نتيجة انقطاع التقادم بالنسبة للحقوق:

تنص المادة 319فقرة 1 من القانون المدني الجزائري على ما يلي:
إذا انقطع التقادم، بدأ تقادم جديد يسري من وقت انتهاء الأثر المترتب على سبب الانقطاع وتكون مدته هي مدة التقادم الأول.

إذا تحقق انقطاع التقادم المكسب بسبب من الأسباب السابقة فإنه يرتب على ذلك أن ما مضى من مدته السابقة يسقط، وإذا بدأ التقادم جديد فإنه يبدأ من وقت صدور الحكم في دعوى المطالبة بالحق، ولو كان حكما بعدم الاختصاص، ومن يوم التنبه أو الإقرار بالحق إذا انقطع التقادم بسبب منها.³

نتيجة انقطاع التقادم بالنسبة للأشخاص:

تختلف آثار انقطاع التقادم بسبب الانقطاع الطبيعي عن الانقطاع المدني، بحيث يكون أثر الانقطاع الأول مطلقا، إذ يستفيد منه كل شخص له حق على الشيء ذلك لأن

¹محمدي زواوي فريدة، مرجع سابق، ص 101.

² Marty(G).Rafanaud(p).Jouedain(p) les biens, p251.

³محمد حسين قاسم، مرجع سابق، ص 369.

سبب الانقطاع الطبيعي راجع إلى واقعة مادية، فيتمسك به كل من له حق على شيء عكس الانقطاع المدني الذي يعتبر عمل قانوني يصدر من صاحب الحق أو من الحائز أو اثر نسبي.

فلا يترتب هذا الأثر إلا بالنسبة لمن صدر منه العمل القانوني القاطع للتقادم، باستثناء إذا كان الحق غير قابل للتجزئة كحق الاتفاق، فإذا كان العقار مملوكا على الشيوع فإن قطع التقادم الموجه من احد منهم يستفيد منه باقي الشركاء.

خلاصة الفصل:

يعالج هذا الفصل الأساس النظري لموضوع التقادم المكسب للملكية العقارية، حيث تم التطرق أولاً إلى مفهومه العام، باعتباره وسيلة قانونية لاكتساب الملكية العقارية بمرور الزمن، متى توفرت شروط معينة حددها القانون، وتم في هذا الإطار بيان تعريف التقادم المكسب، وتمييزه عن مفاهيم قريبة كالاستيلاء والتقادم المسقط ثم تحديد نطاق تطبيقه في القانون الجزائري، مع عرض لأنواعه الأساسية، خاصة التقادم الطويل والقصير.

وانتقل الفصل بعد ذلك إلى تحليل شروط التقادم المكسب، باعتبارها عناصر جوهرية لاكتساب الملكية بهذه الطريقة، حيث تم التركيز على شرط الحيابة القانونية، من حيث مفهومها وصفاتها وآثارها، وكذلك بيان كيفية انتقال الحيابة بين الأفراد، كما تم التطرق إلى شرط المدة القانونية، مع استعراض أهم العوارض التي يمكن أن توقف أو تقطع هذه المدة، وبالتالي تؤثر في تحقق أثر التقادم المكسب.

وبذلك، يضع هذا الفصل القاعدة النظرية الضرورية لفهم هذا النظام القانوني، تمهيدا

لبحث الجوانب العملية والقضائية له في الفصل التالي.

الفصل الثاني:

الإطار الإجرائي لاكتساب الملكية

العقارية بالتقادم المكسب

منذ أن ارتبط الإنسان بالأرض، شكلت الملكية العقارية مصدر أمن واستقرار، لكن مع تعقد الحياة القانونية وتداخل المصالح، لم يعد الزمن وحده كافياً لكسب الملكية، بل أصبح من الضروري المرور عبر مسارات إجرائية دقيقة تنظم كيفية الاعتراف بالتقادم المكسب أمام الجهات الإدارية والقضائية، فالقانون لا يكتفي بالحياسة الطويلة، بل يلزم صاحبها بإثباتها ضمن أطر رسمية، سواء خلال عمليات المسح والتحقيق العقاري التي تشرف عليها الإدارة، أو عند اللجوء إلى القضاء لتثبيت الحق أمام منازعة أو طعن، لذلك، يتناول هذا الفصل الجوانب الإجرائية لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم، حيث نبدأ أولاً بدراسة الوسائل الإدارية من خلال التمسك بالتقادم أثناء المسح العقاري والتحقيق العقاري، لننتقل بعد ذلك إلى الوسائل القضائية من خلال عرض إجراءات التمسك بالتقادم أمام القضاء، وتحليل موقف القضاء من اكتساب الملكية في نظامي الشهر الشخصي والعيني.

المبحث الأول: الوسائل الإدارية لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب:

حين يتمسك الإنسان بحقه في ملكية عقار حازه لسنوات، فإنه لا يكتفي بالشعور الداخلي بالملكية، بل يسعى إلى تثبيته رسمياً عبر القنوات القانونية التي يقرها النظام الإداري، فالدولة، من خلال مؤسساتها، وفرت آليات إجرائية تسهل على الحائز إثبات التقادم المكسب دون اللجوء المباشر إلى القضاء، وهو ما يترجم في واقع الحال عبر المسح العقاري والتحقيق العقاري، وهما وسيلتان إداريتان رئيسيتان تتيحان للأفراد تسجيل حقوقهم العقارية متى توفرت الشروط، لذلك، يتناول هذا المبحث أولاً التمسك بالتقادم المكسب أثناء المسح العقاري، من خلال بيان مفهومه وأهميته في تجسيد الملكية، ثم ننقل إلى التحقيق العقاري باعتباره آلية دقيقة لضبط الملكيات، فنوضح مفهومه وإجراءاته وخطواته المعتمدة.

المطلب الأول: التمسك بالتقادم المكسب أثناء المسح العقاري:

تنقسم الملكية العقارية في كل دولة إلى نوعين: ملكية عامة وملكية خاصة، ولتحديد كل نوع من الملكيات وحصر مساحة كل مالك، يتطلب الأمر إجراء إحصاء شامل للملكيات بهدف الحصول على صورة دقيقة وواقعية، يتضمن ذلك قياس مساحة كل ملكية بدقة والتحقق من سندات الملكية، بالإضافة إلى مطابقة الوثائق مع المسح والحسابات الميدانية، تعرف هذه العملية بعملية المسح.

الفرع الأول: مفهوم المسح العقاري:

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف المسح العقاري قانوناً وفقها (أولاً) ثم عرض مميزاته (ثانياً) وفي الأخير خطواته (ثالثاً).

أولاً: تعريف المسح العقاري:

يمكن تعريف هذه العملية بأنها مجموعة من الإجراءات الفنية والقانونية التي تهدف إلى إنشاء هوية للعقار من خلال تثبيته وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة

وتعيين الحقوق المرتبطة بها أو المترتبة عليها، بالإضافة إلى التعريف بالأشخاص المعنيين بهذه الحقوق.¹

قانونا:

لم يقدم التشريع الجزائري تعريفا واضحا لمفهوم المسح، بل اكتفى فقط بتوضيح الهدف والغرض من استحداث هذه الآلية، قد يكون الموقف الفرنسي مشابها بسبب تأثره بالممارسات التي لم تتناول تعريف مسح العقاري بشكل كافٍ.

كما تنص المادة 02 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: " مسح أراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".²

وفي المادة 4 من الأمر 74/75 نصت على عملية مسح الأراضي بقوله: " تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي".

إذا أردنا التوقف عند نقطتين رئيسيتين، نجد المشرع يركز على أهداف عملية المسح وذلك لأنه خلال هذه العملية يتم فرز جميع الملكيات المتعلقة بالعقار بهدف تأسيس ما يعرف بالسجل العقاري.³

ومما سبق سنتضح أن عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة لها وجهان، وجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات وذلك بإنشاء بطاقة هوية للعقار يتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم، ووجه فني يتمثل في أعمال

¹ بشير قدوح، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1962 إلى 1999، الجزائر، 2001، ص34.

² من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

³ بودقزاد سامية، إلغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، جامعة الجزائر 1، م6، عدد خاص، 2021، ص256.

التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري وذلك بتحديد الملكية العقارية وضبط المساحة كل القطع ضبطا دقيقا بهدف إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية.¹ وفي الأخير يتضح لنا أن المشرع لم يقدم تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح بل اكتفى بتحديد أهداف العملية والتي تتمثل في تعريف النطاق الطبيعي للعقار بمختلف أنواعه وتحديد مالكيها.

فقها:

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، وقوامه ونوعه واسم مالكه وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي.²

لقد عرفته الأستاذة مراحي ريم بأنه: عملية فنية وإدارية وقانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية.³

في حين أن الأستاذة قرنان فضيلة عرفته كما يلي: المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها

¹ أبو زيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009،/2010، ص5/4.

² جميلة فسيح، المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، ع 25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية، ص93.

³ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص9.

الطبيعية والمادية، فضلا عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المنقولة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة.¹

كما يعرفه جمال بوشنافة على أنه: حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار.²

ثانيا: مميزات المسح العقاري:

يتميز المسح العقاري باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص، ومن خلال التعاريف السابقة نستخلص خاصيتين يتميز بهما عن غيره تتمثل الخاصية الأولى في كونه محدد ومعرف للوضع الحقيقية للعقارات أما الخاصية الثانية تتمثل في كونه محدد ومعرف للملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية، وهذا ما سنعرضه فيما يأتي:

1. خاصية تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات:

يحدد المسح نطاق العقار من حيث القوام المادي وطبيعته، إذ يوضح المسح أنماط الزراعة في الأراضي الزراعية، بينما يحدد في حالة العقارات الحضرية طبيعة استخدام وتخصيص المباني المشيدة على الأرض، مع توضيح توزيعها حسب كل طابق، كما أن أرض العقار لا يقتصر على ما هو فوق سطح الأرض، بل يجب أيضا تحديد حدوده بشكل دائم إما عن طريق وضع معالم حجرية أو علامات أخرى وذلك من خلال رسم الحدود وحساب المساحة وفقا للتعليمات المعمول بها في مسح الأراضي.³

¹فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2018/2019، ص22.

²مواز شريالي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص84.

³نص المادة4من المرسوم التنفيذي رقم76-62المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.

2. خاصية تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية: يتميز المسح العقاري

بقدرته على تحديد المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين، يتم ذلك من خلال تحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين، مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية، التي تثبت حيازتهم للعقار .

بغض النظر عن نوع العقار أو موقعه، يتم إجراء المسح بعد التعرف على أصحاب

الحقوق العينية،

بعد تحديد أصحاب الحقوق يخصص لكل ملك في البلدية رقم حساب مكون من خمسة أرقام، يعتبر بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك، يكفي معرفة هذا الرقم للحصول على كافة المعلومات المتعلقة بالعقار والتي ترتب حسب تسلسلها داخل القسم المساحي، يعطي هذا الرقم للمالكين كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية، ويعتمد في الهيئات والمؤسسات العامة.¹

يبدأ العمل بتخصيص هذا الرقم للمالكين كأشخاص طبيعيين، حيث يتم إدراجه ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل خاص بالمسح العقاري يتضمن تفاصيل الملكيات التي يمتلكها كل مالك داخل المنطقة.

ثالثا: خطوات المسح العقاري:

تعتبر عملية المسح العقاري إجراء هاما ودقيقا في آن واحد، حيث تتطلب مجموعة من الخطوات والمراحل والإجراءات المتسلسلة لضمان سير العملية بشكل صحيح وفعال، بدأ من عملية افتتاح عمليات المسح أو ما يسمى بالمرحلة التحضيرية، ثم المرور إلى الإجراءات الميدانية وبهدا النظر إلى الإجراءات النهائية لعملية المسح.

¹ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه غير منشورة، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص176/177.

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي مجموعة الأعمال والمراحل التي تربط عملية المسح العام، فهناك الأعمال التحضيرية وذلك لتهيئة الأرض الخصبة لمباشرة المسح وأعمال ميدانية والتي تعني مباشرة الأشغال والتحقيق العقاري.¹

أولاً: الخطوات التحضيرية:

تعتبر الأعمال التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المهام أين تقوم بتكليف أعوانها القيام بها والمتمثلة في جمع الوثائق لتزود بالصور الجوية والمخططات وتجزئة الإقليم البلدي.²

1. جمع الوثائق: إن انطلاق عملية التحري والتحقيق تبدأ من بطاقة الوضعية العقارية، والتي يتم إعدادها انطلاقاً من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط حيث يتولى مدير مكتب المسح البحث كخطوة أولية جمع كل المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح، ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منه.

إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي يمكن إجمالها في

- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية.
- الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.
- الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل.
- الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية.¹

¹ المرسوم التنفيذي 62/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، مرجع سابق.

² فضيلة قرنان، مرجع سابق، ص 97/98.

كما توجد وثائق أخرى هامة خاصة بتعين حدود الإقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا المخططات الوحدات الإدارية القديمة، وذلك لأهمية معرفة حدود ومحيط الإقليم البلدية.²

ويتم إيجاد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي كذلك مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، كما يجب على المصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهرة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.³

2. التصوير الجوي:

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي كما تسلم الصور الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك لأجل إعداد وثيقتين وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي.⁴

3. تجزئة الإقليم البلدي:

معرفة حدود إقليم البلدية هو أول عملية في مسح الأراضي⁵، ولقد نصت على هذا المادة 05 من المرسوم رقم 72/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي نصت على أنه: ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها، ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح

¹نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير غير منشورة، في قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 145.

²القانون رقم 84-09 المؤرخ في 4 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم.

³فضيلة قرنان، مرجع سابق، ص 99.

⁴عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 228/227.

⁵جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 49.

الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات.¹ وبعد تحديد محيط الإقليم تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسجل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية.²

ثانيا: الإجراءات الميدانية:

تتمثل هذه المرحلة في إجرائيين هامين وهما تعيين الحدود والتحقق العقاري للذات يكلف بهما أعوان مختصون.

1. تعيين الحدود:

تتطلب عملية المسح تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام، حيث تتم عملية تعيين الحدود لتحديد طبيعة العقار، وتشمل أعمال التحديد استدعاء المعنيين، وتقطيع الأراضي بحيث تكون كل قطعة مملوكة لفرد أو مجموعة من الأشخاص بشكل مشترك يتم تنفيذ هذه العمليات بناء على إعلانات موجهة لأصحاب العقارات والبلدية المعنية، وذلك قبل بدء العمليات بفترة لا تقل عن 15 يوما كما هو منصوص عليها في المادة 2 من المرسوم رقم 76-62.³

يتطلب التشديد على السير السليم لعملية تحديد الحدود من الشخص المكلف، إعداد نسخة محدثة في نهاية كل يوم. هذه النسخة يجب أن تعكس مدى تقدم الأعمال ويتم عرضها على بطاقة معلقة في مقر البلدية.⁴

¹ المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، مرجع سابق.

² برابح هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، م 11، ع 2، 2023، ص 172.

³ بو زيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 98.

⁴ مرجع نفسه، ص 101.

التحقيق العقاري: هي عملية تلي المرحلة التحضيرية، وفيها يتم جرد وتحقيق الحالة العقارية من حيث جوانبها الطبيعية القانونية، الهدف من هذه العملية هو جمع واستخراج كافة المعلومات اللازمة لتقييم حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، بالإضافة إلى تحديد أي أعباء تؤثر على العقار، وتتضمن جميع البيانات المتعلقة بهوية أصحاب الحقوق وتطبيق هذه المعلومات بشكل فعال.

يشرف على هذه العملية محققان الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور ممثل من البلدية بصفته ممثلاً لها فيما يخص الأملاك العقارية، هؤلاء الأعضاء يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح.¹

فعملية التحقيق العقاري بشكل أساسي على التحقق من عدة جوانب أبرزها التأكد من هوية أصحاب الحقوق، يتم استعراض جميع الحقوق العينية والتأكد منها بالاعتماد على الوثائق المتوفرة، أحيانا حتى في حالة عدم وجود هذه الوثائق بالإضافة إلى مراجعة جوانب أخرى.²

ويجب الإشارة أيضا إلى أن التحقيق العقاري يتعلق بعمليات أخرى يحكمها إطار تنظيمي آخر، فقد جاء لاحقا وهو القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات عن طريق تحقيق عقاري.³

الإجراءات النهائية لعملية المسح العقاري:

إعداد الوثائق المساحية: تعد الوثائق المساحية التي تشمل سجل مسح الأراضي، والذي يعتبر بمثابة سجل يحتوي على مجموعة من النماذج المخصصة لكل مالك، بينما تكون الوثيقة الأخرى من جدول

¹ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 236.

² عماد الدين رحايمية، مرجع نفسه، ص 240.

³ مرجع نفسه، ص 241.

فبعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم الهيئة المسؤولة عن هذه العملية بتسليم الوثائق التي تشمل على كافة البيانات الميدانية إلى المحافظة العقارية، بهدف تحديد حقوق الملكية والحقوق العقارية الأخرى ويتم تسجيلها في السجل العقاري حيث يتم إيداعها عقب إنهاء عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام تابعة للبلدية المعنية، وهذا الإيداع يوثق عبر محضر تسليم يصدره المحافظ العقاري مع تحديد تاريخ الإيداع فيه.¹

الفرع الثاني: قيمة عملية المسح العقاري في تجسيد التقادم المكسب.

بعد أن تنتهي لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح، تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة في المنطقة المعنية يقوم المحافظ العقاري بعد إعلام الجمهور بذلك بوضع أرقام لهذه العقارات المسجلة في السجل العيني.

قد يكون هذا الترقيم نهائياً للعقار الذي لديه سند ملكية وتعرض للتقادم المكسب أو قد يكون ترقيميا مؤقتاً للعقار موضوع الحيازة.

أولاً: حالة الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر: يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 4 أشهر للعقارات التي لا يملك مالكوها الظاهرين سندات ملكية قانونية وذلك على أساس أنهم يمارسون حقوق الحيازة اعتماداً على المعلومات المستخرجة من وثائق مسح الأراضي يتم ذلك عند الإشارة إلى وجود حيازة هادئة ومستدامة، بحيث تشير الوثائق إلى فترة كافية تمكن من تملك العقار عن طريق التقادم المكسب في مثل هذه الحالات يمنح العقار ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة أشهر.²

¹ بودقزدام سامية، إلغات ربيجة، مرجع سابق، ص 265.

² مرجع نفسه، ص 266.

ثانيا: حالة الترقيم المؤقت لمدة 2 سنتين:

أثناء عملية المسح وخاصة خلال بدء عمليات الترقيم المؤقت للعقارات الممسوحة، تم تسجيل عدم توافر بيانات كافية ومرجعية للتحقق من الملكية العقارية بعبارة أخرى، لا توجد سندات سواء كانت رسمية أو عرفية، وصاحب الحق الظاهر يتمثل بحيازة طويلة موروثه أبا عن جد، إلا أن هذه الحيازة لا تبررها أي مستندات قانونية أو تقنية لدى الجهات المختصة بمسح الأراضي.¹

في حالة عدم توفر سند كاف وغياب العناصر المطلوبة لتحديد الطبيعة القانونية من قبل المحافظ يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ اعتبارا من تاريخ تسليم وثائق المسح.²

ثالثا: المنازعات المترتبة عن القيد الأول:

عند تنفيذ المحافظ لعملية مسح العقارات مؤقتا وفقا لما تنص عليه المادتين 13-14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، قد يظهر اعتراض من قبل الأفراد الذين يدعون ملكيتهم للعقار،

ووفقا لذلك تنص المادة 15 من المرسوم 63-76 على أن أي اعتراض مرتبط بعملية الترقيم المؤقت في السجل العقاري يجب أن يثار خلال فترة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، ويجب أن يتم ذلك عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري والخصم الذي تم تسجيل العقار باسمه.

¹ عبد الوهاب موساوي، عز الدين دو، التقادم المكسب كآلية لإثبات الملكية العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على الشهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة حمة لخضر، الوادي، 2019/2020، ص30.

² بودقزدام سامية، إلغات رييحة، مرجع سابق، ص266.

تقوم محاولة الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري وفي حال نجاحها، يتم تحرير محضر صلح ذي قوة ثبوتية ويكون ملزماً لجميع الأطراف، أما في حالة فشل الصلح يتم تحرير محضر بعدم التوصل إلى الصلح ويتم إبلاغ المعنيين بذلك.

يمنح المحتج أو المعارض فترة (06) أشهر من تاريخ هذا الإبلاغ ليرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة التي يقع ضمن دائرتها موقع العقار على أن يتم إخضاع هذه الدعوى إلى عملية الإشهار العقاري.¹

رابعاً: حالة الأراضي مجهولة المالك

في إطار الأمر 74/75 بخصوص الترقيم العقاري يتم تسجيل العقارات باسم الدولة أو الأفراد، وعند غياب مالك أو حائز يطالب بملكية العقار، يتم ترقيمه مؤقتاً لصالح الدولة، بعد مرور سنتين يرقم نهائياً باسم الدولة، لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 بموجب المادة (67) منه والتي أضافت المادة (23) مكرر للأمر 74/75² قرر تعديل قانون المالية لإعطاء امتياز من خلالها على أساس مبادئ الترقيم العقاري، في حالات عدم تقدم أي مالك بدعوى ملكية العقار الخاضع للمسح والترقيم، أو عدم إدعاء أي حائز لحيازته، يتم ترقيم العقار بشكل نهائي باسم الدولة، ولا يقبل الاعتراض أمام المحافظ إلا بموجب عقد رسمي موثق، وبذلك فإن الحائز أو المدعي بالتقادم المكسب لا يمكنه الاعتراض على هذا الترقيم إلا أمام القضاء وفقاً لما تنص عليه المادة (16) من الأمر 74/75 لذلك يجب على الشخص الذي يدعي التقادم المكسب أن يتوجه للقضاء معتمداً على المعيار العضوي للطعن في الترقيم حتى

¹ عبد الوهاب موساوي، عز الدين دو، مرجع سابق، ص 30.

² قانون رقم 10/14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، ع 78 صادر في 2014/12/31.

في حالة قيام الترقيم النهائي باسم الدولة.¹

المطلب الثاني: التمسك بالتقادم المكسب أثناء التحقيق العقاري:

نظرا للعيوب والنقص التي شابتها إجراءات المرسوم 352/83 المتعلقة بإثبات التقادم المكسب في مسائل الملكية المتنازع عليها، ومن أجل إعداد عقود الشهرة لمعاينة الحقوق وتأسيس الملكية، قام المشرع بإحداث آلية جديدة هذه الآلية تسعى لسد النقائص وتهدف إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة لتحل محل عقد الشهرة، من خلال إصدار القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 بشأن تأسيس حقوق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عبر تحقيق عقاري.²

ومما سبق سوف نتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم آلية التحقيق العقاري (الفرع الأول) ومن ثم إبراز مميزات هذه الآلية (الفرع الثاني)، وتبيان شروطها (الفرع الثالث) وصولا إلى إيضاح خطواتها (الفرع الرابع)

الفرع الأول: مفهوم آلية التحقيق العقاري ومميزاتها:

في مجال المعاملات العقارية قد سعى المشرع الجزائري إلى إيجاد آليات قانونية لتحقيق استقرار العقار وثباته ولكن ليس باستمرار مادي وإنما استقرار قانوني، حيث تعتبر آلية تحقيق العقاري واحد من أحدث الإجراءات التي استحدثها المشرع الجزائري لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، تم تبني هذا الإجراء بموجب القانون رقم 02-07، وقد تناول القانون هذه الآلية بالتفصيل، كما جاء المرسوم التنفيذي 08-147 لتوضيحها وتقريرها.

¹ عبد الوهاب موساوي، عز الدين دو، مرجع سابق، ص 31.

² القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج، ع 15 مؤرخة في 28 فبراير 2007، ص 11.

أولاً: تعريف بآلية التحقيق العقاري: لم يعرف المشرع الجزائري هذا الإجراء في القانون رقم 07-02¹ بل اكتفى بالمشابهة له في المرسوم التنفيذي 08-147² وذلك من خلال نص المادة 10 منه،

قبل الانتقال إلى التعريف القانوني للإجراءات التحقيق العقاري سنحاول فهم المعنى اللغوي لهذه الآلية.

أ. التعريف اللغوي للتحقيق:

يعود الأصل اللغوي لكلمة تحقيق في اللغة العربية إلى الفعل حقق، حيث يقال حقق يحقق، تحقيقاً، حيث يستخدم الفعل حقق بمعان متعددة مثل: حقق الظن أي اثبته وصدقه، وحقق الأمر بمعنى أكده وأحكمه كذلك يقال حقق معه بمعنى استجوبه، وفي بعض السياقات يستخدم للتحقيق مع الشخص في أمر ما، أي أخذ رأيه فيه، أو للتحقق من ملكية الشيء أي التحري عن أصل الشيء والتأكد من صحته أو خطئه، وكلمة تحقيق تعني البحث والتنفيذ والإنجاز.³

ب. التعريف القانوني لآلية التحقيق العقاري: لم يعطي المشرع الجزائري تعريفاً واضحاً

التحقيق العقاري لا في القانون 07-02 ولا في المرسوم التطبيقي له، ومع ذلك يمكن استنتاج تعريف تحقيق العقار عن استقراء المادة 10 منه.⁴ والذي يتمثل في البحث

¹ القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

² المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

³ عائشة عبد الحميد، محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي، ع 12، تاريخ الإصدار 05-04-2020، ص 3.

⁴ تنص المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على ما يلي: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى".

والتحري عن المعلومات يشمل ذلك عملية الاستماع إلى التحقيق وجمع الوثائق المتعلقة بالتصريحات والوقائع المرتبطة بالملكيات والضريبة وأملاك الدولة والحيازات على المستوى الأعلى لمصالح الحفظ العقاري تهدف هذه العملية إلى تحديد ملكية العقار وتسليم سند الملكية للمعني بذلك.¹

كما عرفه الأستاذ مرزاق مولود: في ضوء قانون 07-02 التحقيق العقاري يتناول الفعل المادي والمكتبي والميداني الذي يهدف إلى البحث والتحري لتحديد الحق أو توضيح موقف معين، يعتمد هذا على مجموعة من المعارف المهنية والكفاءة الميدانية تشمل التحري، الاستفسار، الاستعلام، التقرير والتحليل.²

ثانيا: مميزات آلية التحقيق العقاري:

بمراجعة الأحكام القانونية نجد أنها تتميز بمجموعة من الخصائص المتعلقة بالتحقيق العقاري، وتميزه عن عقد الشهرة كآتي:

- تتدخل الجهة الإدارية لضمان متابعة مديرية حفظ العقاري والمعaine (وذلك عبر تحقيق معمق للعقار بخلاف عقود الشهرة).
- يضمن قانون التحقيق العقاري إجراء معاينات ميدانية تتم بواسطة المحقق العقاري الذي يتم تعيينه من قبل الهيئة المختصة إقليميا، ومسؤول عن مصالح الحفظ العقاري وما يتطلبه ذلك من رقابة وإشراف بما يختلف عن عقد الشهرة التقليدي.
- يضمن هذا القانون أيضا تطبيق إجراء تحقيق عقاري في العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية.

¹ بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانوني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 01، 2018، ص33.

² أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014/2015، ص3.

- إن إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا وتسليمه يكون من اختصاص مدير الحفظ العقاري خلافا لعقد الشهرة الذي يعد ويسلم من طرف الموثق وهذا ما نصت عليه المادة 02/16 من القانون 02/07 والتي جاء في مضمونها، يعد أثر تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعني.¹

الفرع الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة بواسطة آلية التحقيق العقاري وخطواتها:

جاء فيما سبق أن التحقيق العقاري هو إجراء من طرف الإدارة العقارية لتحري وجمع المعلومات عن الوضعية القانونية للعقار الذي بصدد إجراءات التحقيق العقاري، وذلك لإثبات الحقوق وتوضيح الأوضاع ولإجراء هذه المعاينة لا بد من توفر بعض الشروط سنتناولها فيما يأتي: من عرض.

فمدير الحفظ العقاري هو من يقوم بهذه العملية بمراقبة مباشرة تحت مسؤولية الإدارة العمومية ذلك جزء من المادة 1/9 من القانون رقم 07-02 التي تنص: يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.²

بالإضافة إلى أن هذا التحقيق العقاري يطبق دون تمييز على كل عقارات لم توضح العملية مسح الأراضي العام وكذا العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكيته³ كما أن المادة 04 من القانون رقم 07-02 جاءت بما يلي:

¹ حيدا جميلة، الأعرابي حسناء، التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون المؤسسات الاقتصادية، جامعة العقيد أحمد ، أدرار، 2020/2021، ص 12.

² عيان عبد الغاني، السندات الإدارية والقضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة، 17، المدرسة العليا للقضاء، 2008/2010، ص 27.

³ عائشة عبد الحميد، مرجع سابق، ص 3.

يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أن يطلب فتح تحقيق عقاري.

ويشترط المشرع لإجراء التحقيق العقاري الإداري مجموعة من الشروط للاستفادة من سند الملكية الذي يمنح للحائز، منها ما يتعلق بالعقار محل المعاينة ومنها ما يتعلق بالحيازة¹، هذا ما جاء في المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم سياسية في مقال التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي، وهناك من يجعل شرطاً آخر ضمن الشروط المذكورة سلفاً.

أ/ الشروط الخاصة بالقائم بعملية التحقيق العقاري:

1- أن يكون المحقق العقاري ينتمي إلى أسلاك مفتشي أملاك الدولة ليقود هذه العملية فهو ذو دور هام سبق لنا ذكره.

ولم تحدد مدة الأقدمية بالنسبة للعون التابع لسلك مفتشي الدولة، فمسؤول مصلحة الحفظ العقاري له الحرية الكاملة في تعيين أي عون تابع لسلك مفتشي أملاك الدولة.²

2- أن يكون المحقق العقاري ضمن الأسلاك المعادلة لسلك مفتشي الدولة، إن جاء في المادة 03-09 من القانون 07-02، يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ تسلمه الملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري.

¹ شريالي موزاين بن سيدرة جلول، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل نظام الشهر الشخصي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم سياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، ع03، جوان 2017، ص92.

² عائشة عبد الحميد، مرجع سابق، ص4.

فيشترط على مدير الحفظ العقاري خلال فتح التحقيق العقاري على ذكر: اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.¹

ب/ الشروط المتعلقة بالعقار:

جاء في المادة 02 من القانون 07-02: يطبق إجراء معاينة حق الملكية على عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر سنة 1975 والذکور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت من شأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية.

فقد حدد المشرع مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري من خلال:

- نوع الطبيعة القانونية للعقار.
- مكان تواجد هذا العقار.

كون هذا الإجراء يطبق على العقارات الغير ممسوحة والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت سندات قبل واحد مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.²

وهذا يعني ما يلي:

- أن يكون العقار المعني واقع في بلدية غير ممسوحة.

- أن يكون العقار بلا سند أصلا أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

¹ عائشة عبد الحميد، مرجع سابق، ص 4.

² رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع9، 2013، ص106.

- أن يكون العقار تابع لأملاك العقارية الخاصة.¹

ذلك وأنه قد نصت المادة 03 من القانون السابق للذكر 07-02 على ما يلي: لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.

هذا يعني أنها استبعدت الأملاك الوطنية من إجراء التحقيق العقاري، وأيضا الأراضي المسماة عرش والأملاك الوقفية أكدته المادة 05 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المذكورة سلفا والتي اعتبرت الوقف ملك للأشخاص الطبيعيين.²

ج/ الشروط المتعلقة بالحياسة:

- من الضروري توفر قواعد الحياسة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية أي توفر كل من الركن المادي والمعنوي.

- يجب اكتمال مدة الحياسة لاكتساب الحقوق العينية للعقار وذلك لمدة 10 سنوات عند توفر حسن النية و15 سنة في حالة التقادم الطويل هذا ما نصت عليه أسطر المادة 14 من القانون 07-02.

ضمن واجب أداء العون المحقق إجراء تحقيق فيما يخص حياسة المالك، فلا بد من أن يتحرى عن كل تفاصيلها مستعيدا في ذلك بكل الشهادات المكتوبة والجبائية والوثائق التي يمكن أن تدعم القضية في النحو الصحيح.³

¹ سليمان مصطفى، يوسف جلول، الحياسة كسب من اسباب كسب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر قسم الحقوق، أدرار، 2014، ص 76/77.

² مليكش نصيرة، غليس علاوة، التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02 في الجزائر، مذكرة ماستر الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص 21/22.

³ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 262.

ثانيا: خطوات التحقيق العقاري:

أوجب المشرع الجزائري إتباع بعض الإجراءات والعمليات لإجراء التحقيق العقاري سواء في المرحلة الأولية التي تخص صاحب الطلب وعقاره أو خلال المرحلة النهائية الخاصة بإصدار المقرر الناتج عن التحقيق العقاري.

أ/ الإجراءات الأولية لتحقيق العقاري:

تتمثل في مجموعة إجراءات إدارية تمر بها عملية التحقيق وذلك على مستوى الإدارة فهي بمثابة أعمال تحضيرية قبل التنقل إلى ميدان المعاينة.

1. تقديم طلبي فتح تحقيق عقاري: وذلك من خلال تقديم طلب إلى مدير الحفظ

العقاري الولائي المختص إقليميا.¹ فقد نصت المادة 4 من القانون 07-02 على أن: يرفق طلب فتح تحقيق عقاري بمخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها، معناه يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، كما أنه يجوز لمن يحوز سند ملكية ما أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.²

فسبب المادة المذكورة أعلاه أن التحقيق العقاري من حق كل شخص طبيعي أو معنوي.

أما المادة 06 من القانون 07-02 فقد جاء كما يلي:

يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية.

¹ حدادي سامية، يحياتن نورة، النظام القانوني للتقادم المكسب في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020، ص55.

² حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص140.

ما يتضح لنا من خلال محتوى المادة السادسة أن إجراء التحقيق يتم إما بصفة فردية في أي وقت بطلب من المعني أو المعنيين، وإما بصفة جماعية بطلب من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

2. فتح التحقيق العقاري:

يقوم هذا التحقيق من طرف المحقق العقاري الذي يضعه مدير الحفظ العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، حيث تكون أولى مهامه أعمال تحضيرية تتمثل في جمع الوثائق البيانية والخطية لكل بلدية تسمح بتعيين العقار موضوع التحقيق والمعاناة الميدانية، وذلك بحضور المعني صاحب الطلب، فيجمع كل ما يلزم من معلومات ووثائق وتصريحات وكل ما يفيد في الجانب القانوني.²

فمن واجب المحقق العقاري الشهر على تطبيق الإجراءات القانونية والنصوص المتعلقة بعملها التحقيق من أجل تحرير محضر التحقيق.

3. إجراء تسليم سند الملكية:

في هذه المرحلة يقوم مسؤول مصلحة الحفظ العقاري الولائي المختص بتحرير محضر يسمى محضر التحقيق الثاني يتضمن هذا المحضر:

- الترقيم العقاري للعقار باسم الطالب يرسل إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ، من خلال هذا المقرر يتم إشهار الحقوق ثم يسلم سند الملكية.³

¹ عائشة عبد الحميد، مرجع سابق، ص7.

² أبو عمرو نادية، عمروشن سهيلة، اكتساب العقارات عن طريق التقادم المكسب في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص68.

³ حدادي سامية، يحياتن نورة، مرجع سابق، ص56.

المبحث الثاني: الوسائل القضائية لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب

عندما تشتبك الحقوق العقارية مع النزاعات القانونية، يكون اللجوء إلى القضاء هو الحل النهائي لتحقيق العدالة وتثبيت الحقوق، في حالة التقادم المكسب للملكية العقارية، لا تقتصر الإجراءات على المسار الإداري فقط، بل يجب أن يمر الحائز من خلال الوسائل القضائية التي تمنح المحكمة السلطة لتحديد مشروعية الملكية المكتسبة، هنا، لا يتوقف الأمر على مجرد التمسك بالتقادم، بل يجب على الشخص الحائز أن يثبت حقه أمام القضاء، سواء عبر دعوى الاستحقاق أو الدفع القضائي، هذا المبحث يسلط الضوء على كيفية تمسك الأفراد بالتقادم المكسب أمام القضاء من خلال عرض خطوات الدعاوى القضائية، ثم يتناول رأي القضاء في مسألة الملكية العقارية المشهورة بالتقادم المكسب في النظامين القضائيين المختلفين: نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

المطلب الأول: خطوات التمسك بالتقادم المكسب أمام القضاء:

عندما يجد الشخص نفسه في موقف يتطلب تثبيت حقه في ملكية عقار حازه عبر الزمن، لا يكفي مجرد حيازة الأرض أو العقار، بل يجب أن يثبت هذا الحق في المحكمة ليحصل على الاعتراف القانوني، في هذا السياق، تكون الخطوات القضائية هي الوسيلة الأساسية لتمسك الشخص بالتقادم المكسب، حيث تتطلب هذه العملية الإجراء القانوني السليم الذي يمر عبر مراحل متعددة تبدأ بتقديم الدعوى وتنتهي بالحكم القضائي، لذا، يتناول هذا المطلب إجراءات التمسك بالتقادم المكسب أمام القضاء، من خلال توضيح كيفية تقديم دعوى الاستحقاق كأداة قانونية لمطالبة المحكمة بالاعتراف بحق الملكية، وكذلك الدفع القضائي كوسيلة للدفاع عن الحقوق المكتسبة، متضمنا شرحا لأهمية كل خطوة في إطار التأسيس القضائي للملكية.

الفرع الأول: التمسك بالتقادم المكسب عبر دعوى الاستحقاق:

أقر المشرع الجزائري بأحقية الحائز عن العقار والذي استكمل شروط الحيابة ومنها بمباشرة إجراءات رفع الدعوى القضائية لإثبات ملكيته العقارية بالتقادم المكسب، فبمجرد انتهاء مدة التقادم يستطيع الحائز أن يدافع عن المركز القانوني الذي حاز عليه.

أولاً: المقصود بدعوى الاستحقاق:

ذكر الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري في كتابه الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أن دعوى الاستحقاق هي: كل دعوى قضائية يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولاً.¹

فهي دعوة عينية ترمي إلى طلب تقرير حق المدعي على ملكية العقار موضوع النزاع، إذ يجب عليه إثبات ملكيته للعقار محل التعدي.

وبذلك فهي الوسيلة القانونية التي يملكها كل من أراد المطالبة بملكه قضائياً.

إذ نجد المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية العقارية من استعمال الأملاك وفق طبيعتها، أو غرضها² من خلال ها التعريف يتبين لنا الوظيفة الاجتماعية لها.

وبهذا نخلص إلى أن دعوى استحقاق العقار هي الدعوة التي يرفعها المالك لتثبيت ملكيته على العقار في حالة وجود نزاع له في ملكيته.³

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 591.

² المادة 27 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990 ج ر ع 49 الصادر في 18/11/1990.

³ بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 296.

وفي هذه الحالة يكون المدعي هو الحائز للعقار محل النزاع، وهو الذي يطالب بتثبيت ملكية عقاره المحاز على أساس التقادم في حالة ما إذا خرج من حيازته بعد استكمال مدة التقادم بفعل الغير، أما المدعي عليه في هذه الحالة هو من ألقى إليه الحيازة.¹

ويشترط في عريضة دعوى الاستحقاق وصف وتعيين العقار بدقة مع ذكر حدوده ومساحته وكل تفاصيله، لكي لا يرفض هذا الإشهار أثناء الإبلاغ بالقرار النهائي المثبت للملكية² وبمجرد تقدم هذه الدعوى إلى القضاء تنتج جملة من الآثار القانونية بالنسبة للحق المتنازع عليه ولا تصدر تلك النتائج إلا بعد صدور الحكم.

وبناء على ما سبق ذكره فدعوى الاستحقاق كغيرها من دعاوي القضاية تحمل طرفان متنازعا الأول المدعي هو الطرف الذي يملك الحق ويطلب بملكية العقار الذي بحوزة غيره، وذلك حينما خرج هذا العقار من حوزته، فمن غير الممكن المطالبة بما يملك المالك في يده.³

والثاني المدعي عليه وهو الغير حائز للعقار الذي ينازع المالك في ملكه.⁴

ثانيا: الاختصاص الإقليمي والنوعي لدعوى الاستحقاق:

تعرف الدعوى الاستحقاقية على كونها دعوى عينية تتعلق بحق الملكية العقارية، وهي ذات قواعد عامة إذ ينعقد الاختصاص فيها للمحكمة التي توجد في دائرة اختصاص العقار أي القسم العقاري.

¹ ضيف أحمد، مرجع سابق، ص 246/247.

² محمودي عبد العزيز، آليات التطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، ط2، 2010، ص 114.

³ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 593.

⁴ عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، جامعة البحرين، كلية الحقوق، البحرين، 2000، ص 57.

هذا ما أكدته المادة 511 من القانون المدني الجزائري التي أوردت: ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية.

أما فيما يخص الوقت، فترفع الأخيرة في أي وقت كان إذ ليس لها أجل محدد على عكس يأتي الدعاوي التي تنقيد بأجل أو آجال محددة قانونا، فهي تنسم بالديمومة.¹

وقد جاء في المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تقول:

يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاص، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

وهو ما يعني أنه بإمكان أية محكمة غير محكمة موقع العقار النظر في بعض النزاعات، استنادا إلى وجود نصوص قانونية خاصة.²

الفرع الثاني: التمسك بالتقادم المكسب عبر الدفع القضائي:

في بعض الأحيان، قد يواجه الشخص الذي تمسك بحق ملكيته العقارية بالتقادم المكسب تحديات قانونية تتطلب منه الدفاع عن حقه في مواجهة مطالبات الآخرين، وهنا يظهر الدفع القضائي كأداة قانونية قوية، حيث يستخدم لإثبات أن الملكية قد اكتسبت من خلال التقادم المكسب ولم تؤثر عليها أي مطالبات سابقة، هذا الفرع يركز على كيفية التمسك بالتقادم المكسب عبر الدفع القضائي أمام المحكمة، مستعرضا كيفية تقديم هذا الدفع كوسيلة للدفاع عن حق الحيازة من دون الحاجة إلى تقديم دعوى استحقاق، مع توضيح خطواته وأثره القانوني على سير القضية، تعد هذه الآلية محورية بالنسبة للأفراد الذين قد لا يمتلكون الوثائق المثبتة للملكية، ولكنهم يعتمدون على حيازتهم المستمرة والعينية.

¹ حداد بديعة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة، م14، ع2021/01، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2021، ص92.

² أبو عمرو نادية، عمروشن سهيلة، مرجع سابق، ص44.

أولاً: المقصود بالدفع القضائي:

الدفع هو الأداة الثانية من أدوات استعمال الحق في المطالبة بالحقوق.

فهو الوسيلة التي يستعين بها الخصم للإجابة على الدعوة المرفوعة عليه بقصد تفادي الحكم.

وهو ليس انكاراً فحسب أو موقفاً سلبياً من جانب المدعي عليه، وإنما يتضمن ادعاء كالطلب تفصل فيه المحكمة.¹

أي يجب أن يكون للدفع صلة مباشرة بالدعوى الأصلية وليتسم بالموضوعية لابد أن يكون دحضا لادعاءات الخصم أما إذا كان يصرح بعدم صحة الإجراءات أو انقضائها أو وقفها فهنا يكون دفعا شكلياً.

الدفع الموضوعي: يتخذ من مواجهة صحة الخصومة والإجراءات المتعلقة بها قصد إنهاؤها دون الفصل أو التأخير في موضوع الحق المطالب به.²

فهو وسيلة توجه مباشرة ضد الادعاءات المقدم بها من طرف المدعي لإثبات عدم صحتها.

أما الدفع الشكلي: فعرضه إثبات عدم صحة الإجراءات دون مناقشة الموضوع، ولا يجوز للمحكمة أ، تقتضي تلقائياً بالتقادم بناء على طلب المدين أو أي شخص ذو مصلحة به حتى ولو لم يتمسك المدين به، والتمسك بالتقادم دفع موضوعي يجوز ابدأه في أي حالة من حالات الدعوى حتى إقفال بابا المرافعة، أيضا يمكن أمام المحكمة أو في أي درجة وكذا أمام مجلس القضاء يجوز التمسك بالتقادم.³

¹ ميسون زهوين، مرجع سابق، ص 101.

² بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 98/97.

³ المادة 321 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

ومن واجبه الإشارة هنا إلى أنه لا يمكن الدفع به لأول مرة أمام المحكمة العليا فهذه الأخيرة لا تستطيع النظر في موضوع ما لم يسبق أن دفع به أمام المحكمة المتخصصة في الموضوع.

وعليه يستخلص مما سبق أنه يمكن للحائز التمسك بالتقادم عن طريق الدفع القضائي وذلك في حالة ما إذا رفع المالك الأصلي دعوى الاستحقاق فيدفع دعواه عن طريق التقادم المكسب.

ثانيا: الآثار القانونية الناجمة عن التمسك بالتقادم عبر الدفع القضائي:

تلخصت هذه الآثار في ما يلي:

- الدفع بالتقادم دفع موضوعي، ففي أي مرحلة كانت عليها الدعوى صحيحة وجاز التمسك بالدفع.
- الفصل في الدفع بالتقادم معناه فصل القضاء في حق وأصل ملكية العقار الذي هو محل نزاع.
- وكما سبق لنا وأن ذكرنا المادة 321 من قانون المدني الجزائري وما جاءت به في طيات أسطرها فالتمسك بالتقادم عن طريق الدفع يكون للحائز وخلفه العام والخاص.¹

¹علالي عمر، مرجع سابق، ص 44.

المطلب الثاني: رأي القضاء من اكتساب الملكية العقارية المشهورة بالتقادم المكسب في النظامين:

تتعدد الآراء القضائية عندما يتعلق الأمر باكتساب الملكية العقارية من خلال التقادم المكسب، لاسيما في النظامين القضائيين المختلفين: نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، ففي حين أن التقادم المكسب يعد أداة قانونية مهمة لحماية حقوق الحائز، يختلف تفسير القضاء في كل نظام حول أثر الشهر على عملية اكتساب الملكية، في هذا المطلب، يتم التركيز على رأي القضاء في اكتساب الملكية العقارية المشهورة، حيث يسلط الضوء على كيفية التعامل مع الملكية المشهورة في كل من النظامين، وهل يعتبر التقادم المكسب دليلا كافيا لإثبات حق الملكية عند المحكمة، يتم تناول تفاعل القضاء مع الملكية المشهورة وفقا لكل نظام، وكيف يؤثر الشهر على صلاحية التقادم المكسب من جهة، ومدى قبوله كدليل قانوني من جهة أخرى.

الفرع الأول: نظرة القضاء من اكتساب الملكية العقارية المشهورة في نظام الشهر الشخصي:

في نظام الشهر الشخصي، يتم التركيز على تسجيل الملكية العقارية لصالح الشخص الذي يثبت حقه في العقار، وهو ما يعتبر دليلا قانونيا يعزز الملكية، في هذا النظام، ينظر القضاء إلى الملكية المشهورة كعنصر أساسي في إثبات الحق، ويعامل التقادم المكسب كأداة تكميلية في بعض الحالات، وبالتالي، قد يواجه الحائز العقار بالتقادم المكسب تحديات قانونية تتطلب منه إثبات ملكيته من خلال الشهر الشخصي، حيث يعتبر هذا التسجيل هو المعيار الأساسي لتوثيق الحقوق، ويؤثر في كيفية حكم القضاء في التصحيح أو الاعتراف بالملكية.

أولا لا بد من التوقف عند نقطة نظام الشهر الشخصي ومن الكلمة المفتاحية شخصي ترى أن الشخص هو محل الاعتبار في شهر التصرفات العقارية الواردة على أسماء

الأشخاص القائمين بها أي أن اسم الشخص يكون محورا لتصنيف كل التصرفات التي يرميها هذا الشخص، من خلال قائمة أو سجل تسجل فيه وحسب الترتيب الأبجدي أسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، كما يتم أيضا وضع سجل آخر على الترتيب الزمني لتقديم القصر فإن إلى المكلف بالتسجيل أو الشهر.¹ ذلك أننا نجد الباحث رويصات مسعود يرى أن هذا الشهر في هذا النظام مجرد وسيلة للعلانية فقط، ولا يؤدي وظيفة تطهيرية ولا يحول دون إمكانية ضياع الملكية العقارية للتقادم.²

كونه ليست له قوة ثبوت الحق، فتسجيل التصرف والشهر لا تؤمن من الحق ومملكه.

أولا: نظرة القضاء العادي:

أقرت المحكمة العليا في قراراتها أنه يجوز اكتساب بالعقار بالتقادم وذلك لا يفرق سواء أكان بسند عرفي أو رسمي مشهر.

أي إذا توفرت لدى شخص معين حيازة عقار يحمل كل الشروط وخالٍ من العيوب فإنه مالك ذلك العقار.³

وفيما يلي رصد لبعض القرارات التي تؤكد موقف المحكمة العليا وتبنيها للعمل بالتقادم.

القرار المؤرخ في 2008/10/15 عن الغرفة العقارية الذي جاء فيه، لا يستثنى القانون المدني العقارات المشهورة عقودها من اكتسابها بالتقادم المكسب.⁴

¹ مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 1992، ص 09.

² رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 38.

³ حمدي باشا عمر، التقادم المكسب والمنازعات المتعلقة به، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، البلدة 2، ع 01، 2013، ص 38.

⁴ قرار رقم 479371 مؤرخ في 2008/10/15، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، ع 02، 2008، ص 273.

وكذا القرار الصادر بتاريخ 2000/07/26 عن كذا الغرفة العقارية: لا يشترط جهل المالك الحقيقي للأرض موضوع التقادم المكسب، وتلغي أن الحيازة الحائزة تدوم المدة المذكورة في المادة 827، وأن المالك الأصلي للأرض لم يقم بأي إجراء من شأنه وفق حيازة الحائز.¹

ثانيا: نظرة القضاء الإداري:

سبق لنا وأن ذكرنا أن المحكمة العليا، قد أقرت بجواز اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم، بالمقابل هناك طرف آخر لا تجيز وهنا ترفض التقادم المكسب على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة شهر شخصيا.²

هذا الرأي أخذت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ومجلس الدولة.³

وقد جاء في بيان الغرفة الإدارية للمحكمة العليا قرار رقم 129974 بتاريخ 1998:

من المقرر قانونا أن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 83-352 يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي مشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية...وعليه فإن رفض إشهار حق الشهرة، كان مؤسسا لأن المرسوم رقم 83-352 السالف الذكر يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأمالك التي لم يتم فيها بعد عمليات مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري.

ذلك أن العقار المملوك بسند رسمي ومشهر لا يخضع للتقادم المكسب.

¹قرار رقم 199710 مؤرخ في 2000/07/26، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المجلة القضائية، ج2، 2005، ص202.

²بوشطولة لحسن، التقادم المكسب بين الجواز والحضر في أنظمة الشهر العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص101.

³الغرفة الإدارية أصبحت مجلس دولة حاليا بمقتضى القانون رقم 9802 المؤرخ في 30 ماي 1998، والمتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر، ع37، صادرة في 1998/06/01.

الفرع الثاني: نظرة القضاء من اكتساب الملكية العقارية المشهورة في نظام الشهر العيني:

في نظام الشهر العيني، يعتبر الشهر العيني أساساً لإثبات الملكية العقارية، حيث يتم تسجيل العقار بشكل رسمي في السجلات العامة مع تحديد مالكه، في هذا النظام، يعتمد القضاء بشكل كبير على الشهر العيني كأداة قاطعة لإثبات ملكية العقار، حتى وإن كانت الملكية قد اكتسبت من خلال التقادم المكسب، وبالتالي، فإن القضاء في هذا النظام يولي أهمية خاصة للتسجيل في السجلات العينية كدليل رئيسي للملكية، ويعتبر الشهر العيني هو المعيار القانوني لإثبات الحقوق، الحيازة أو التقادم المكسب قد يساعد في بعض الحالات، ولكن الشهر العيني يبقى هو الدليل الأبرز في إثبات الملكية.

نظام الشهر العيني: يطلق عليه كذلك ما يعرف بالسجل العيني حيث يكون الشهر فيه على أساس العقارات ذاتها لا على أساس أسماء الأشخاص.¹

حيث يتم الإجراء بإنشاء بطاقة عقارية لكل عقار بحيث بمجرد الاطلاع على البطاقة يمكن تحديد وضعية العقار.²

تخصص لكل عقار صفحة كاملة تحمل كل البيانات اللازمة لعقد الشهرة كالمساحة، الحدود.... من أجل المعلومات اللازمة، فالملكية العقارية لا توجد بالنسبة للمتعاقدين إلا منذ قيدها في السجل العقاري، إذ أن كل ما هو مدون فيه هو الحقيقة بالنسبة للغير.³

وبذلك يصبح العقار هو محل الاعتبار من خلال نظرة هذا النظام.

وفي نهاية الشهر ينتقل الحق العيني للمتصرف له حتى ولو كان التصرف معيب فالشهر يظهر عيوب التصرف، ولذلك فالسجل التجاري له الحجية الكاملة.¹

¹ سليمان مصطفى، يوسف جلول، مرجع سابق، ص 54.

² دوة آسيا وخالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر 2009، ص 17.

³ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 85.

أولاً: موقف القضاء العادي:

لقد حدث اختلاف في الرأي داخل المحكمة العليا فلم تتفق على رأي موحد² ذلك أنه قد جاء في القرار رقم 384565 الصادر بتاريخ 17-01-2007 (...حيث في الأخير ينبغي التذكير أن التقادم يسري في مواجهة جميع العقود باستثناء تلك التي أنجزت في إطار عملية المسح عملاً بالأمر 75-74 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري)³ يتضح من خلاله أنه لم يسمح بالتقادم المكسب على العقارات المسوَّحة.

أما في محتوى القرار رقم 432832 المؤرخ في 16/07/2008 الذي سمح بالتقادم على العقارات المسوَّحة فقد جاء فيه: وبالتالي يكون دفع المدعين في الطعن بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط غير مؤسس لأن المادة 827 من قانون المدني الجزائري تحول للمدعي عليه في الطعن الدفع بالتقادم المكسب هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص قانوني ينص على منع الدفع بالتقادم المكسب طبقاً للمادة 827 من قانون المدني الجزائري، وعليه تكون المواد المثارة من المدعين في الطعن لا توجد مجالاً للتطبيق في قضية الحال، ومن هنا يكون القضاء قد طبقوا صحيح القانون وطبقوا المادة 827 من ق.م.ج تطبيقاً صحيحاً وبالتالي فالوجه مؤسس ويرفض.⁴

موقف القضاء الإداري:

جاء في كتاب التقادم المكسب والمنازعات المتعلقة به لحمدى باشا عمر أنه لم يعثر على قرارات صادرة عن مجلس الدولة، فيما يخص التقادم المكسب في المناطق المسوَّحة، لكن بناءً على أن الغرفة الإدارية للمحكمة تحولت إلى محكمة إدارية

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية، لبنان، د ط، ص 15.

² حمدى باشا عمر، التقادم المكسب والمنازعات المتعلقة به، مرجع سابق، ص 40.

³ قرار رقم 384565 المؤرخ في 17/01/2007، مجلة المحكمة العليا، ع 2، 2007، ص 404.

⁴ قرار رقم 432832 المؤرخ في 16/07/2008، مجلة المحكمة العليا، ع خاص، الإجتهااد القضائي للغرفة العقارية، ج 3، 2010، ص 274.

بمقتضى القانون رقم 98-02 لم تسمح بالتقادم المكسب على العقارات المشهورة التي لها سندات مشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي، فمن باب أولى لا يمكن للقضاء الإداري أن يسمح بالتقادم المكسب في المناطق الخاضعة لنظام الشهر العيني.¹

ونتيجة هذه التعارضات بسبب تطبيق أحكام التقادم ومن صحة جوازها طلب البعض بإجراء تعديلات للقانون المدني وإلغاء كل من المواد 827، 828، 829 التي تخص التقادم المكسب، لكن هذا قرار غير صالح، فالحل ليس في الإذعان لأن التقادم المكسب سيظل الحل الأنسب والأصدق لأصحاب العقارات الغير ممسوحة، لتمكنهم من الحصول على سندات الملكية.

عند الانتهاء من عملية المسح حينها فقط لا يمكن إلغاء التقادم المكسب، لكن من جهتنا نرى أن القانون الجزائري أجاب على هذه الإشكالية من خلال المادة 02 من قانون 07-02 الذي يشترط لإيداع ملف التحقيق أن لا يكون العقار ذو سند ملكية مشهر، وأن لا يكون ممسوحاً، وهذا يعني أن المشرع ابتداءً من سنة 2007 أقر مبدأ عدم جواز اكتساب العقار بالتقادم المكسب سواء كانت ممسوحة أو غير ممسوحة لكن ذات سندات مشهورة، وما على القضاء إلا تطبيقها تطبيقاً سليماً.²

¹ حمدي باشا عمر، التقادم المكسب والمنازعات المتعلقة به، مرجع سابق، ص 41.

² أبو عمرو نادية، عمروشن سهيلة، مرجع سابق، ص 84.

خلاصة الفصل:

تم استعراض الإطار الإجرائي لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب من خلال تناول الوسائل الإدارية والوسائل القضائية المتاحة، يبدأ الفصل بتوضيح الوسائل الإدارية التي تشمل المسح العقاري والتحقيق العقاري، حيث يتم التمسك بالتقادم المكسب عبر إجراءات رسمية تنظمها السلطات المختصة، مما يسمح بتوثيق الحيازة العقارية وتثبيت حق الملكية.

ثم ينتقل الفصل إلى الوسائل القضائية، موضحاً خطوات التمسك بالتقادم المكسب أمام القضاء، بما في ذلك دعوى الاستحقاق والدفع القضائي، يبرز الفصل أهمية هذه الإجراءات في تثبيت الحق في الملكية العقارية عبر التقادم المكسب، حيث يتم الدفاع عن الحقوق المكتسبة أمام المحكمة.

أخيراً، يتناول الفصل رأي القضاء من اكتساب الملكية العقارية المشهورة بالتقادم المكسب في النظامين المختلفين: نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، حيث يتم توضيح كيف ينظر القضاء إلى الشهر العيني أو الشهر الشخصي كدليل رئيسي لإثبات الملكية في كلا النظامين.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال ما سبق دراسته في موضوع اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري خلصت الدراسة إلى نتيجة ثرية تلخصت في عدة نقاط سنذكرها فيما يلي:

- تعددت طرق اكتساب الملكية العقارية بتعدد الوسائل القانونية سندا لتقادم المكسب أو مرور الزمن والحياسة.
- يعتبر التقادم المكسب وسيلة لاكتساب الملكية العقارية بمرور الزمن.
- يتداخل كل من مصطلح التقادم المكسب والاستيلاء كونهما وضع اليد على أمر ما بنية التملك.
- من شروط اكتساب الملكية بالتقادم توفر الحياسة القانونية.
- إن المسح العقاري عملية مزدوجة، فمن الناحية الفنية يقوم الأعوان المكلفون بالمسح بعملية مسح العقار.
- للهيئات المكلفة بتحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا للعقار قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات أي تبيان حالتها القانونية وقوامها وحدودها، أما من الناحية القانونية فيلعب المسح دورا هاما في التعريف بالعقار من خلال إنشاء بطاقة تعريفية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.
- تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية، وقد تم تقسيمها في دراستنا إلى إجراءات تحضيرية وهي إجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح وتتمثل هذه الإجراءات في مجموعة خطوات ومراحل بينهاها في دراستنا، فضلا عن إجراءات ميدانية متمثلة أساسا في تعيين الحدود المتعلقة بالعقار وفي عملية معاينة التحقيق العقاري.

الإقتراحات ومن بينها:

- إعادة النظر في النصوص القانونية الواردة في القانون المدني والمتعلقة بجواز اكتساب الملكية بالتقادم المكسب، لا سيما في مجال الملكية العقارية، لما لذلك من أثر سلبي على استقرار المعاملات العقارية وعلى القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني.
- مراجعة الاجتهاد القضائي الجزائري في مسألة اكتساب الحقوق العينية المشهورة عن طريق التقادم المكسب، والعمل على توحيد هذا الاجتهاد بما يضمن تحقيق العدالة والمساواة بين المتقاضين، ويساهم في تقليص النزاعات العقارية المعروضة على القضاء.
- تطوير مهنة المحافظ العقاري باعتباره أحد أهم الفاعلين في نظام الشهر العقاري، من خلال إصدار قانون خاص يحدد بدقة مهامه وصلاحياته، وإخضاعه لتكوين مستمر، مع إشراكه بصورة فعالة في لجان التحقيق العقاري، بما يضمن نجاعة وسرعة عملية التحقق من الملكيات العقارية.

قائمة المصادر والمراجع.

أولاً: القواميس:

- ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، ج1، 1900.

ثانياً: النصوص القانونية

1 الأوامر:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري،
الجريدة الرسمية، ع 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم
05/10 المؤرخ في 20/06/2005، ج ر، ع 44، المؤرخة في 26/06/2005.

2 القوانين:

- القانون رقم 84-09 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد ، ج ر ، ع 6 الصادر في
1984/02/07
- القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990، ج ر، ع 49
الصادر في 18/11/1990
- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يتعلق بالأوقاف ج.ر ، ع 21، صادر
في 08/05/1991
- القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق
الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، ع 15 مؤرخة
في 28 فبراير 2007.
- قانون رقم 10/14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر،
ع 78 صادر في 31/12/2014

3 المراسيم: المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

4 الاجتهادات القضائية:

- قرار رقم 199710 مؤرخ في 26/07/2000، الصادر عن الغرفة العقارية، للمحكمة العليا، المجلة القضائية، ج2، 2005.
- قرار رقم 384565 المؤرخ في 17/01/2007، مجلة المحكمة العليا، ع 2، 2007.
- قرار رقم 479371 مؤرخ في 15/10/2008، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، ع 02، 2008.
- قرار رقم 432832 المؤرخ في 16/07/2008، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 3، 2010.

ثالثا: الكتب:

- ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، ج1، 1900.
- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية: أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004.
- أبي نصر إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح، دار الحديث، القاهرة، 2009.
- إدوارد عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، ج1، ط2، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 1996.
- بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008، الطبعة الثانية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- بشير قدوح، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1962 إلى 1999، الجزائر، 2001.
- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016.

- بيان يوسف رجب، دور الحياة في الرهن الحيازي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط1، 2010.
- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- حسن علي الثنون، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر، بغداد، 1954.
- حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، د س.
- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط2، دار هومة، الجزائر، 2014.
- دوة آسيا، خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2009.
- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- الزمخشري، أساس البلاغة، تحقيق عبد الرحيم محمود، ط2، دار الكتاب، القاهرة، 1972.
- زهيدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، ط3، منشورات الملكية العصرية، د س.
- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين، 2000.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية)، ج8، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د ط، د س.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ج9، 1968
- _ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، منشورات الحلبي الحقوقية، ط3، بيروت، لبنان، 1998.
- عبد المنعم البدرابي، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، ط2، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، 1968.
- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1982.
- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، د ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2003.
- علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، ط3، دار الفكر العربي، مصر، د س.
- فريدة محمدي زواوي، (الحيازة والتقدم المكسب)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- قديري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2023.
- كمال الخطيب مهدي، الموجز في وضع اليد المكسب للملكية العقارية على ضوء أحكام محكمة النقض، ط3، دار الألف، القاهرة، 2000.
- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2006.
- محمد بن يعقوب الشيرازي الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ط8، مؤسسة الرسالة، القاهرة، 2005.
- محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1، 2005.

- محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني: دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993.
- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني لحقوق العينية الأصلية: أسباب كسب الملكية، الحيازة والتقادم، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية: أسباب كسب الملكية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2000.
- محمود لبيب شنب، اكتساب الملكية بالتقادم، ضمن أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر، 1972.
- محمودي عبد العزيز، آليات التطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010.
- محمودي عبد العزيز، للمرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات البغدادي، ط1، 2011.
- مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 1992.
- المنجي محمد، دعوى ثبوت الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990.
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.

رابعاً: الأبحاث في المجلات العلمية:

- برباح هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، ع 2، 2023.
- بودقزدام سامية، إغاث ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، جامعة الجزائر 1، م 6، عدد خاص، 2021.

- جميلة فسيح، المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، ع25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية.
- حداد بديعة، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، م 14، ع 01/2021.
- حمدي باشا عمر، التقادم المكسب والمنازعات المتعلقة به، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، ع 01، 2013.
- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع 9، 2013.
- عائشة عبد الحميد، محاضر التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء العقاري، المجلة الأكاديمية للأبحاث والنشر العلمي، ع 12، 2020/04/05.
- عبد الرزاق بوضياف، مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، ع 14، المسيلة، 2004.

خامسا: الرسائل الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه:

- بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2018.
- ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015.
- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، 2019/2018.

2- رسائل الماجستير:

- بو زيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.
- بوشطولة لحسن، التقادم المكسب بين الجواز والحظر في أنظمة الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.
- ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
- حملوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2015.
- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2009 .
- زهوين ميسون، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.
- علالي عمر، إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، مذكرة ماجستير، جامعة جملة لخضر، الوادي، 2015.
- فواتيح فاطمة أحمد، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015/2014.
- مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان.
- نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

3- مذكرات الماستر:

- _أبو عمرو نادية ، عمروشن سهيلة، اكتساب العقارات عن طريق التقادم المكسب في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
- _أماجي سهام، زيتوني مريم، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري (الحيازة والتقادم المكسب) ، مذكرة ماستر، جامعة 8 ماي 1954، 2016/2015.
- بوكعبية عزيزة، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018/2017.
- حدادي سامية، يحياتن نورة، النظام القانوني للتقادم المكسب في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020/2019.
- حيدا جميلة، الأعرابي حسناء، التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة أدرار، 2021/2020.
- الخضور سيف الدين، النطاق القانوني للحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2023/2022.
- سليمان مصطفى، يوسف جلول، الحيازة كسبب من اسباب كسب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر قسم الحقوق، ادرار، 2014.
- شعبي فطيمة، بلول حفينة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013.
- عبد الوهاب موساوي، عزالدين دو، التقادم المكسب كآلية لإثبات الملكية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة حمة لخضر، الوادي، 2020/2019.
- مليكش نصيرة، غليس علاوة، التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02 في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015.

4- مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء:

- عبان عبد الغاني، السندات الإدارية والقضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2010/2008.

المراجع الأجنبية:

- ART 2219.code civil français la prescription extinctive est un mode d’extinction d’un droit résultant de l’inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps.
- Marty(G) Rafanaud (p) Jouedain(p) lesbiens.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

1 مقدمة

الفصل الأول:

الإطار النظري للتقادم المكسب للملكية العقارية

6 المبحث الأول: مفهوم التقادم المكسب للملكية العقارية

6 المطلب الأول: التعريف بالتقادم المكسب للملكية العقارية:

6 الفرع الأول: المقصود بالتقادم المكسب للملكية العقارية:

8 الفرع الثاني: تمييز التقادم المكسب عن بعض المصطلحات المشابهة له:

12 المطلب الثاني: نطاق التقادم المكسب للملكية العقارية وأنواعه:

12 الفرع الأول: مجال التقادم المكسب للملكية العقارية في القانون الجزائري

14 الفرع الثاني: أنواع التقادم المكسب للملكية العقارية:

18 المبحث الثاني: شروط التقادم المكسب للملكية العقارية:

18 المطلب الأول : الحيابة القانونية للشيء:

18 الفرع الأول: مفهوم الحيابة:

26 الفرع الثاني: انتقال الحيابة:

29 المطلب الثاني: شرط المدة:

29 الفرع الأول: مدة التقادم المكسب للملكية العقارية:

30 الفرع الثاني: عوارض التقادم المكسب للملكية العقارية

الفصل الثاني:

الإطار الإجرائي لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب

- المبحث الأول: الوسائل الإدارية لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب: 40.....
- المطلب الأول: التمسك بالتقادم المكسب أثناء المسح العقاري: 40.....
- الفرع الأول: مفهوم المسح العقاري: 40.....
- الفرع الثاني: قيمة عملية المسح العقاري في تجسيد التقادم المكسب: 49.....
- المطلب الثاني: التمسك بالتقادم المكسب أثناء التحقيق العقاري: 52.....
- الفرع الأول: مفهوم آلية التحقيق العقاري ومميزاتها: 54.....
- الفرع الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة بواسطة آلية التحقيق العقاري وخطواتها... 55
- المبحث الثاني: الوسائل القضائية لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب 61.....
- المطلب الأول: خطوات التمسك بالتقادم المكسب أمام القضاء: 61.....
- الفرع الأول: التمسك بالتقادم المكسب عبر دعوى الاستحقاق: 62.....
- الفرع الثاني: التمسك بالتقادم المكسب عبر الدفع القضائي: 64.....
- المطلب الثاني: رأي القضاء من اكتساب الملكية العقارية المشهورة بالتقادم المكسب في النظامين: 67.....
- الفرع الأول: نظرة القضاء من اكتساب الملكية العقارية المشهورة في نظام الشهر الشخصي: 67.....
- الفرع الثاني: نظرة القضاء من اكتساب الملكية العقارية المشهورة في نظام الشهر العيني: 70.....
- الخاتمة: 74.....

.....: فهرس المحتويات

88.....: فهرس المحتويات

ملخص:

تعالج هذه المذكرة موضوع اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في القانون الجزائري، باعتباره أحد أهم أسباب كسب الملكية خارج إطار التعاقد والتسجيل. وتركز على الحيابة كعنصر جوهري في هذا النظام.

اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي من خلال تناول الإطار النظري للتقادم المكسب وشروطه، خاصة الحيابة ومدتها، ثم الجانب الإجرائي المتعلق بالإثبات والمسح العقاري ودور القضاء.

توصلت المذكرة إلى أن التقادم المكسب يُسهم في استقرار المعاملات العقارية ويوازن بين حماية الحقوق والواقع العملي، كما أبرزت أهمية الجمع بين الوسائل الإدارية والقضائية لإثبات الملكية، ودور التسجيل كآلية لتعزيز حجية الأحكام القضائية.

الكلمات المفتاحية: التقادم المكسب، الحيابة، التحقيق العقاري، المسح العقاري.

Abstract

This dissertation addresses the issue of acquiring real estate ownership through prescription in Algerian law, considering it one of the main means of acquiring ownership outside contractual and registration frameworks. It focuses on possession as a fundamental element in this system.

The study adopts an analytical approach by examining the theoretical framework of acquisitive prescription and its conditions, particularly possession and its duration, as well as the procedural aspect related to proof, land survey, and the role of the judiciary. The dissertation concludes that acquisitive prescription contributes to the stability of real estate transactions and balances the protection of rights with practical reality. It also highlights the importance of combining administrative and judicial means to establish ownership and the role of registration as a mechanism to reinforce the authority of judicial rulings.

Keywords: acquisitive prescription, possession, land registration, cadastral survey.