

تملك العقارات بالتقادم المكسب على خلاف الثابت بالسجل العيني في التشريع الجزائري

Owning real estate by prescription, unlike what is established in the real estate advertising.

ثابتي وليد

جامعة باتنة 1، (الجزائر)، Walid.thabti@univ-batna.dz

تاريخ النشر: 2022/12/28

تاريخ القبول: 2022/12/23

تاريخ الاستلام: 2022/11/05

ملخص:

يعتبر التقادم المكسب من أهم أسباب الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى والتي نص عليها المشرع الجزائري وأغلب التشريعات المقارنة، إلا أن هذه التشريعات قد تباينت بخصوص أعمال هذا السبب المكسب للملكية على العقارات المشهورة، سيما في تلك الدول التي تتضمن نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي من بين مبادئه حظر التملك بالتقادم وتحقيق مبدأ القوة الثبوتية للشهر.

فالمشرع الجزائري أخذ بنظام التقادم المكسب للعقارات في القانون المدني، سيما بموجب المواد 827، 828، 829، وفي المقابل تبني نظام تورنس لشهر التصرفات العقارية وذلك بموجب الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري، وهنا وقع في إشكالية صعوبة اندماج هذه الإجراءات المتعارضين من حيث التطبيق.

وذلك من خلال هذا المقال الموجز سأحاول الوقوف على مدى أخذ المشرع بنظام التقادم المكسب تماشيا مع أخذه بنظام الشهر العيني لشهر الحقوق والتصرفات المنصبة على عقارات أو حقيق عينية.

الكلمات المفتاحية: شهر عيني، تقادم مكسب، حيازة، قوة ثبوتية.

Abstract:

the prescription is considered one of the most important reasons for real estate ownership and other real rights, which were stipulated by the Algerian legislator and most of the comparative legislation. Its principles are the prohibition of ownership by statute of limitations and achieving the demonstrative force of the publishing.

The Algerian legislator adopted the prescription system in the civil law, especially under Articles 827, 828, 829, and also adopted the Tornes system for the publishing of real estate disposals, according to Ordinance 75/74, which includes the survey of public lands and the preparation of the real estate registry, and here he fell into the problem of the difficulty of integrating these The two procedures are opposite in terms of application.

Through this brief article, I will try to determine the extent to which the legislator has taken the statute of limitations in line with what he has taken in the month system for the month of rights and actions

Keywords: prescription; estate advertising; publishing. Possession

1- مقدمة

لعل من بين أهم المبادئ الركيزة التي يقوم عليها نظام الشهر العيني لشهر التصرفات المنصبة على عقارات أو حقوق عينية، هو مبدأ القوة الثبوتية للشهر ومبدأ حضر تملك الحقوق المشهورة والمسجلة بالسجل العيني بالتقادم المكسب.

فمبدأ القوة الثبوتية للشهر معناه نشوء قرينة قاطعة للملكية لا تقبل إثبات العكس، ويصبح صاحب الحق في مأمن من كل دعوى قد ترفع ضده، لأن الشهر يظهر التصرف من كل عيب¹. ويصبح حسب هذا المبدأ صاحب الحق المشهر مالك في مواجهة الكافة بما فيهم الحائز.

ومبدأ حضر تملك العقارات المشهورة بالتقادم المكسب معناه أن الحائز هو المالك الفعلي للعقار المشهر، ولا يمكن للغير وضع اليد عليه قصد تملكه، فالشهر يصون العقارات من خطر تملكها بالتقادم، كون أن الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري².

ولعل لب إشكالية مقالتنا هذه منبثقة من هذين المبدأين الهامين، على أساس أن المشرع الجزائري أخذ بالتقادم المكسب كسب من اسباب الملكية العقارية طبقا لنص المواد 827، 828، 829 من القانون المدني³، إلا انه لم يستثن ما إذا كان التقادم المكسب قد يقع على عقارات مشهورة من ظل نظام الشهر العيني الذي تبناه بموجب الأمر 74/75 أم لا؟

ولقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة بين مؤيد ومعارض، فهناك من جعل مبدأ القوة الثبوتية والأثر التطهيري مبدأ نسبي وبالتالي يتسع نطاق الأخذ بالتقادم المكسب حتى على عقارات لها أصول مشهورة، وهناك من يأخذ هذا المبدأ على إطلاقه ويجعل التملك بالتقادم المكسب على خلاف الثابت بالسجل العقاري أمر لا يمكن تقبله.

لذلك تكون إشكاليتنا في هذا المقال تكون كما يلي:

ما مدى إمكانية تملك عقارات مشهورة في ظل نظام الشهر العيني عن طريق التقادم المكسب؟

وسنقسم هذه الورقة البحثية إلى 03 محاور كالاتي:

المحور الأول: نسبية الأخذ بمبدأ الأثر التطهيري للشهر

المحور الثاني: حظر أعمال التقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر

المحور الثالث: موقف المشرع والقضاء الجزائريين

2- نسبية الأخذ بمبدأ الأثر التطهيري للشهر

رغم أن جل التشريعات التي تبنت نظام الشهر العيني تأخذ بمبدأ الأثر التطهيري للشهر وحظر التملك بالتقادم المكسب في هذا النظام، إلا أن بعض الفقه قد ذهب إلى جواز الأخذ بالتقادم⁴ الذي يبقى سببا مهما من أسباب كسب

¹ - يسمى هذا المبدأ بالقوة الثبوتية للشهر أو الأثر التطهيري للشهر.

² - جمال بو شناعة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، سنة 2006، ص 31.30

³ - الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/11/18 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، سنة 1975.

⁴ - محمد سعد خليفة، الأثر المترتب على الحاكم بعد دستورية المادة 37 من قانون السجل العيني، دار النهضة العربية القاهرة، 2004، ص 74.

الملكية، إذ يرى أنصار هذا الرأي أنه لا مجال لإلغاء أحكام التقادم المكسب والتي جاء بها القانون المدني طالما أنه لا يزال بالإمكان إعماله¹.

بل هناك رأي يهيب إلى القول بأن ليس من خصائص السجل العيني ما يوجب حظر التقادم المكسب واستبعاده وجعله كسبب لاكتساب الملكية، وسند هذا الرأي أن القوة المطلقة للقيد في السجل العيني تتطلب قيد الحقوق العينية الواردة على العقار، إذ يترتب على عدم القيد أن الحق لا ينشأ ولا ينتقل ولا يتغير ولا يزول².

و مؤدى هذا القول أن لا يمكن التسليم بمبدأ القوة الثبوتية للشهر العيني ما لم يتم إتمام عملية المسح وإعداد السجل العقاري، كما هو الحال في الجزائر، باعتبار أن عملية المسح انطلقت سنة 1975 واستحدثت بموجب الأمر 374/75 المتضمن مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري، لكنها لم تنته بعد، بل أن أكثر من نصف العقارات لم تُمسح بعد.

و لعل هذا الرأي المؤيد لفكرة إعمال التقادم في مواجهة صاحب الحق المشهر يستند إلى عدة أسانيد هي:

- إن عدم الأخذ بالتقادم المكسب كمبدأ مطلق، من شأنه أنه يؤدي إلى وجود حالات يكون فيها الواقع مخالفا لما هو وارد بالسجل العيني، كحالة غياب أو اختفاء المالك، حيث يمكن أن تنتقل الملكية ممن ترك الأرض إلى من وضع اليد عليها، فإذا توفي المالك مثلا والذي قيد حقه، فإن ملكية العقار تنتقل بقوة القانون إلى الورثة، فإذا لم يقيد هؤلاء الورثة هذه الملكية باسمهم فيجوز اكتسابهم بالتقادم⁴.

- ليس من طبيعة نظام الشهر العيني ما يوجب حظر التقادم المكسب، وإذا قيل بأن هناك تعارض بين القوة الثبوتية للشهر وبين الاعتراف بالتقادم المكسب بسبب لاكتساب الملكية، فإن هذا التعارض يمكن إزالته، إذا أشهرت الحقوق الناشئة عن وضع اليد بشرط ألا تؤدي الحياة إلى اكساب صاحبها ملكية العقار بمجرد انقضاء المدة، بل يتعين على واضع اليد أن يطلب من إدارة السجل العيني شهر حقه بعد تحقق المحافظ العقاري من ذلك.

- بعض الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني وعلى رأسها ألمانيا والتي كانت سباقة في تبنيه لا تعتد بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر المطلقة للشهر⁵ فطبقا لنص المادة 927 قانون مدني ألماني: "يسري التقادم ضد المالك المقيّد إذ توفي أو غاب، شرط أن يستمر وضع اليد ثلاثين سنة، مع استصدار أمر من القضاء"⁶.

ولا بأس أن نشير أنه في القانون المصري، كان معمولا بالتقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية دون التمييز ما إذا كان العقار محل وضع اليد له أصل مشهر أم لا، إلا أنه وبمجيء قانون السجل العيني رقم 142 سنة 1964

¹ - عصام أنور سليم، التملك على خلاف الثابت بالسجل العيني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002 ص 49.

² - المرجع نفسه، ص 50.

³ - 1 انظر الأمر 74/75 المؤرخ في 12/1/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وعدد السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، لسنة 1975.

⁴ - محمد سعد خليفة، المرجع السابق، ص 75.

⁵ - محمد فريدة زاوي، مقال بعنوان التقادم المكسب ونظام الشعر العيني، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول قسم الوثائق، 2004، ص 123.

⁶ - محمد سعد خليفة، الأثر المترتب على الحكم بعدم دستورية المادة 37 من قانون السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 76.

جعل التقادم، أمرا غير مقبول إذا كان واقعا خلافا لما هو ثابت بالسجل العيني، حيث يعتبر هذا القانون ثورة في نظام الشهر العقاري¹.

حيث تنص المادة 2/37 من القانون الآنف الذكر على: " لا يجوز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل العيني"².

إلا أن هذا الوضع بقي معمولاً به إلى غاية تاريخ 1998/06/06 أين قضت المحكمة الدستورية العليا بمصر بعدم دستورية المادة 37 من قانون السجل العيني وسقوطها من هذا القانون، وبالتالي أصبح معتدا بالتقادم المكسب للملكية بغض النظر عما إذا كان الحق الواقع عليه وضع اليد المسجل بالسجل العقاري أم لا³، وبالتالي أعيد العمل بالنصوص العامة التي جاء بها القانون المدني المصري والذي يقر بالتقادم بصفة عامة دون تحديد إذا كان العقار له أصل مشهر أم لا.

و إذا أردنا تقييم هذا الرأي نجده يقوم على اعتبارات موضوعية تهدف بالأساس إلى استقرار المعاملات، فهذا المبدأ الذي يفرض إمكانية مراجعة مبدأ القوة الثبوتية للشهر، وإلا سوف نجد أنفسنا مجبرين على تغليب الوضع الظاهر الذي يظهر به الحائز المعتصب، على الوضع القانوني الحقيقي للمالك الغائب.

و كذلك نجد أن طبيعة بعض الأملاك تفرض علينا التسليم بنسبية الأخذ بمبدأ القوة الثبوتية للشهر، ومثال ذلك في الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية⁴ التي تخرج عن دائرة التملك بالتقادم أصلا، فإذا سلمنا بالأخذ بهذا المبدأ على إطلاقه فإنه ستحدث خروقات وانتهاكات جراء تملك عقارات الدولة والحبوس، دون إمكانية استردادها في حالة ما إذا تم وضع اليد عليها وشهرها.

و بالتالي فعدم الأخذ بالأثر التطهيري للشهر ليس معناه ألا أهمية للسجل العيني ولمسح الأراضي، بل الهدف من ذلك هو حماية أملاك الدولة العامة والأملاك الوقفية وحتى الأملاك الخاصة، وكذلك حماية الملاكين الفعليين من خطر تعرض أملاكهم للتملك بالتقادم.⁵

و كما تقول الدكتورة محمد فريدة زواوي: " فإن شهر الحق ليس سنداً قطعياً على الملكية بل يمكن إثباته عكسه طالما لم يترتب حقوق للغير اعتماداً على ذلك، وهذا لا يعني إهدار للحق المشهر بل هو عدم إهدار حق معارض قائم على أساس قانوني صحيح، وأوافق الرأي القائل بأن السجل العيني لا يمكن أن يقوم على إهدار الحقوق"⁶.

¹ - عصام أنو سليم، المرجع السابق، ص 42.

² - المادة 2/37 من القانون رقم 142 لسنة 1964 المتعلق بالسجل القضائي العيني المصري أنظر في ذلك: محمد سعد خليفة، المرجع السابق الذكر، ص 28.

³ - عصام أو سليم، المرجع السابق الذكر، ص 56.

⁴ - قد يتم شهر مثل هذه الحقوق سهواً أو بتواطؤ من طرف المحافظ العقاري الذي يصعب عليه أحيانا التحقيق في طبيعة العقارات، خاصة مع مناورات الأشخاص وتقديمهم معلومات خاطئة يصعب التأكد منها.

⁵ - محمد فريدة زواوي، المقال السابق، ص 124.

⁶ - المرجع نفسه، ص 125.

3- حظر أعمال التقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر

يرى جانب آخر من الفقه على ضرورة الإبقاء على مبدأ حظر التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني¹ على أساس أن مبدأ القوة الثبوتية يعتبر من بين أهم المبادئ التي تقوم عليها هذا النظام.

ولعل الحكمة من ذلك، أن الأخذ بالتقادم المكسب كطريق لكسب الملكية، إلى جانب إعمال نظام الشهر العيني تجعل هذا الأخير غير ذي قيمة، ويزعزع قوة الائتمان العقاري ويعرقل حركة التعامل على العقارات خشية أن يكون هناك من اكتسب حقوقا عينيه على عقارات على خلاف ما هو ثابت بالسجل العقاري، فحجية الشهر تستدعي حتما استبعاد الأخذ بنظام التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني²

ولعل أصحاب هذا الرأي يستندون إلى عدة مبررات في ذلك هي:

- 1- إن منطلق نظام الشهر العيني يقضي بعدم الاعتداد بالتقادم المكسب، ما دامت القاعدة أنه لا يعد مالكا إلا الشخص المقيد بالسجل العيني، فلا يمكن لأي شخص أن يصبح مالكا إلا إذا كان حقه مشهرا في السجل العيني.
 - 2- إن الإشهار في السجلات العقارية العينية يقضي بعدم الاعتداد بالتقادم المكسب كطريق مكسب للملكية وللحقوق العينية الأخرى، لأن ذلك يؤدي إلى اكتساب الحق بطريق يخفى على الغير، أو على الأقل يصعب التحقق منه³.
 - 3- إن التقادم المكسب يعتبر كجزء فرضه القانون على المالك المهمل الذي يتخلى عن ملكة مدة طويلة منه الزمن ولا يستعمله، لذلك جعل القانون الحائز المجتهد في مرتبة أحسن وفضله على صاحب الحق المهمل⁴.
 - 4- إعمال التقادم المكسب يعد حتمية لإثبات ملكية واضع اليد والذي تعذر عليه الحصول على سندات سلفه واثبات ملكيتهم، فتتبع سندات السلف يعتبر أمر مستحيلا في غالب الأحيان وذلك لتعاقب الأجيال وانتشار السندات خاصة إذا كانت إلى أرملة بعيدة⁵.
 - 5- إن الأخذ بالتقادم المكسب في ظل هذا النظام من شأنه أن يجعل البيانات الواردة في السجل العيني غير مطابقة للحقيقة مع ما قد يترتب على ذلك من إهدار للثقة العامة الواجب توافرها في هذا السجل العيني، حيث تكشف السجلات عن مالك معين للعقار، بينما تكون الملكية في نفس الوقت لشخص آخر هو الحائز.
- و عليه فإن أصحاب هذا الرأي يسلمون بأن لا مجال لإعمال التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني لتعارضهما التام، وأن القول بإعمال التقادم المكسب بعد إقامة السجل العيني يؤدي إلى إهدار الاستقرار الذي يعد من بين أهداف التقادم المكسب نفسه.
- فيصبح صاحب الحق المشهر مهدد في أي لحظة من خطر ضياع حقه، وهذا يؤدي إلى عدم تحقيق نظام السجل العيني لأهم أهدافه وهي القوة الثبوتية واستقرار المعاملات.

1 - محمد سعد خليفة، المرجع السابق، ص 78.

2 - عصام أور سليم، المرجع السابق، ص 43.

3 - محمد سعد خليفة، المرجع السابق الذكر، ص 79.

4 - محمدي فريدة زواوي، الحياة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 125.

5 - محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1999، ص 260.

4- موقف المشرع والقضاء الجزائريين

بعد أن تناولنا المحورين السابقين مدى تبني إشكالية أعمال التقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر عند فقهاء القانون، ورأينا أنه يوجد هنا رأيين في هذا المجال، فمنهم من يرى بأن حجية الشهر هي نسبية فقط ومنه يمكن إعمال التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني.

و رأي ثان يرى بأنه لا مجال لإعمال التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني وذلك للحجية المطلقة للشهر.

في هذا المحور يكون جدير بنا أن نتناول موقف المشرع الجزائري والاجتهاد القضائي الجزائري من هذه الفكرة، أي مدى تبني المشرع والقضاء الجزائريين لفكرة إعمال التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني.

و عليه سأقسم هذا المحور إلى عنصرين:

أتناول في أولاً: موقف المشرع الجزائري ثانياً: موقف الاجتهاد القضائي الجزائري.

أولاً: موقف المشرع الجزائري

قبل أن نرى موقف المشرع الجزائري من مسألة إعمال التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، لا بأس أن نحاول الوقوف على بعض النصوص القانوني لبعض التشريعات العربية المقارنة لنرى موقفها هي أيضاً.

عند تفحصنا لكثير من التشريعات العربية، نجد أن النصوص القانونية المتضمنة التقادم المكسب - سواء في القانون المدني أو في بعض القوانين الخاصة - نجدها تنص صراحة على مبدأ حظر أعمال التقادم المكسب على الحقوق المشهورة¹.

ففي التشريع السوري تنص المادة 917 قانون مدني سوري على: " من حاز مقولاً أو عقاراً غير مسجل في السجل العقاري كان له أن يكسب ملكية ذلك العقار"²، وتنص المادة 19 من القرار الخاص بالسجل العقاري رقم 188 الصادر في 1926/03/15 على: " مرور الزمن لا يعترض على الحقوق المسجلة في السجل العقاري".

وفي القانون الليبي تنص على المادة 73 من قانون التسجيل العقاري الصادر في 1965/09/24 على ما يلي: " لا يجوز الاستناد إلى الحياة ووضع اليد في الادعاء بملكية العقارات التي اتخذت بشأنها إجراءات الملكية وصدرت عليها سندات مؤقتة أو قطعية...."³.

وفي القانون العراقي تنص المادة 11/8 من القانون المدني العراقي على أن: " من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في دائرة الطابو باعتباره ملكاً له أو حاز حقاً عينياً غير مسجل على العقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشر سنة لا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك، أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذئ عذر شرعي..."⁴.

¹ - جمال بو شناعة، المرجع السابق، ص 57.

² - محمد علي الأمين، التقادم المكسب في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص 316.

³ - حسن عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 203، ص 64.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد التاسع، در النهضة العربية، القاهرة، 1968، هامش ص 994.

وفي القانون اللبناني تنص المادة 225 من قانون الملكية العقارية الصادر في 1930/11/12 على: "لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري"¹.

و في القانون الأردني تنص المادة 05 من القانون 05 لسنة 1958 على: " لا يسري مرور الزمن أو التقادم على أموال غير منقولة تحت التسوية فيها"².

وفي القانون المغربي ينص الفصل 63 من الظهير المغربي الصادر في 1913/06/12 بشأن التحفيظ العقاري على: " إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المسجل إسمه ولا يزيل أي حق من الحقوق العينية المسجلة بإسم المالك"³.

وفي القانون المصري تناول قانون السجل العيني المصري رقم 142 لسنة 1964 مبدأ حظر التقادم على خلاف الثابت في السجل العيني، إذ تنص المادة 13 من قانون السجل العيني على: " لا تثبت الحقوق على أساس وضع اليد إلا إذا لم يكن في المحررة المشهورة ما يناقضها"⁴.

و في قانون الشهر العقاري التونسي في الفصل 307 منه أن: " ليس لأحد أن يتمسك بالحوز مهما طال مدتة، ويختص حاكم الناحية بالحكم بكيف الشعب الحاصل في الانتفاع بعقار مسجل"⁵.

من خلال إطلاعنا على كل هذه النصوص نجد أن جل التشريعات العربية التي تبنت نظام الشهر العيني، تضع نصوصاً صريحة تحظر إعمال التقادم المكسب على حقوق لها أصول مشهورة.

بالنسبة للمشع الجزائري، فإنه بموجب الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم نجد أن المواد المتعلقة بالتقادم المكسب سيما المواد 821، 824، 827، منه تنص على أن التقادم المكسب يعتبر سبباً من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى ولكن دون أن تميز فيما إذا كان الحق محل وضع اليد له أصل مشهر أم لا، وبالتالي جاءت هذه النصوص عامة⁶.

وبعد صدور القانون المدني تلاه مباشرة صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأرض العام وتأسيس السجل العقاري والذي تبني رسمياً نظام الشهر العيني ثم المرسومين التنفيذي المطبقين له، مرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

¹ - حسين عبد اللطيف حدان، المرجع السابق، ص 146.

² - المرجع نفسه، ص 146، 147.

³ - جمال بو شنافة، المرجع السابق هامش ص 57.

⁴ - المحكمة الدستورية المصرية نصت على عدم دستورية المادة 37 من قانون السجل العيني المصري الذي نص على حظر التقادم المكسب بالنسبة للحقوق المقيدة: وقد تمت الإشارة إلى ذلك سابقاً أنظر ذلك: محمد سعد خليفة: المرجع السابق، ص 55.

⁵ - محمد خلفوني، المرجع السابق، ص 50.

⁶ - نفس الشأن بالنسبة للقانون المدني المصري والذي تقضي المادة 968 منه على غرار وضع اليد المكسب للملكية دون تحديد طبيعة هذا الحق فيما إذا كان مشهراً أم لا.

⁷ - المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن مسح الأراضي العام، جريدة رسمية 30، لسنة 1976.

⁸ - المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد السجل العقاري، جريدة رسمية 30، لسنة 1976.

المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فلا نجد في نصوص الأمر 74/75 ولا في نص المرسومين 62/76 و63/76 المطبقين له ما ينص على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم¹.

فالقانون المدني - والذي هو بمثابة الشريعة العامة - جاءت مواد عامة تقضي بأن التقادم المكسب يتوافر شروطه يكسب الحائز ملكية العقار، دون أن تفرق بين العقار المشهر والعقار غير المشهر.

ثم الأمر 74/75 والذي تبني نظام الشهر العيني لم يحسم الأمر ويزيل اللبس الذي تثيره نصوص القانون المدني، سيما وأنا نعلم أنه في حالة عدم وجود نص في قانون خاص ينظم مسألة معينة فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني.

* بالنسبة للمرحلة بين 1983 و2007:

بقي الوضع على هذا الحال إلى سنة 1983، أين تدخل المشرع الجزائري بنص جديد في هذا المجال، وهو المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 1983/05/27² الذي يبين إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة الاعتراف بالملكية أين حاول المشرع استدراك التناقض الذي وقع فيه من خلال نصوص القانون المدني التي تجعل التقادم المكسب وارد على أي عقار سواء كان ممسوحا أو غير ممسوح ونصوص الأمر 74/75 المتضمن للشهر العقاري، أين تبني نظام الشهر العيني الذي يأخذ من مسح الأراضي أساسا ماديا له.

فالمرسوم 352/83 أقر إمكانية تملك عقار من نوع ملك عن طريق التقادم المكسب في المناطق التي لم تشملها بعد عمليات المسح، وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي شملتها عملية المسح أي التي لم يطبق فيها نظام الشهر العيني لا يمكن أن تكون محلا للتملك عن طريق التقادم المكسب³.

إلا أننا نرى بأن محاولة المشرع باستدراك الوضع وإصدار المرسوم 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهرة لم يحسم المسألة ولذلك لأمرين:

الأمر الأول: الاستثناء والتخصيص الذي جاء به المشرع والذي حصر من خلاله مجال أعمال التقادم المكسب على الأراضي غير المسسوحة فقط دون الأراضي المسسوحة جاء به مرسوم تنفيذي، في حين أن النصوص العامة في هذا المجال والتي هي نصوص القانون المدني والأمر 74/75 لم تورد هذا الاستثناء، وعليه - وكما هو معلوم - وتماشيا مع مبدأ توازي الأشكال، فإن القاعدة القانونية التي تستمد بموجب أمر لا بد أن تسمو على القاعدة التي تستمد بموجب مرسوم، وبالتالي فإننا نرى أنه كان الأصح للمشرع الجزائري إما أن يتدخل بموجب قانون مستقل كقانون المالية مثلا يمكن من خلاله وضع استثناء على ما جاءت به مواد القانون المدني، وإما إدراج تعديل في مواد القانون المدني سيما المواد 827، 828، 829 منه، وإما إدراج على الأقل النص صراحة على هذا المبدأ في نصوص الأمر 74/75.

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 56، 59.

2 - المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 1983/05/27 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة الاعتراف بالملكية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1983، ملغى بموجب المرسوم 147/08 المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 26، لسنة 2007.

3 - جمال بوشنافة، المرجع السابق الذكر، ص 59.

الأمر الثاني: إن المشرع الجزائري بموجب المرسوم 352/83 استثنى العقارات الممسوحة من مجال أعمال التقادم المكسب للملكية والتي تكون خاضعة لنظام الشهر العيني، إلا أن هذا النص في حد ذاته يثير غموضاً من زاوية أخرى كون أن تجد عقارات لم تشملها بعد عملية المسح إلا أن لها سندات مشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي، ومثال ذلك أن تقع الحياة على عقار مملوك للغير لم تشمله بعد عمليات المسح، إلا أن مالكه يستظهر سنداً مشهراً وفقاً لنظام الشهر الشخصي، فهل يمكن أن يكون مثل هذا العقار محلاً لأعمال التقادم المكسب، وهذا يثير تساؤلاً جزئياً آخر.

إن الإجابة على هذا السؤال تقتضي من التفرقة بين العقار الممسوح وفقاً للأمر 74/75 المتضمن الشهر العقاري، وهذا هو المقصود بموجب المادة 01 من المرسوم 352/83 وبين مخططات المسح القديمة التي يشار إليها في بعض السندات للتفريق بينها وبين غيرها من المخططات كالمخطط الطبوغرافي والتي يعود إلى الفترة الاستعمارية والتي لا تعني إطلاقاً الإشهار العيني.

و عليه فإن العقار الذي له سند مشهر مسبقاً، في إطار نظام الشهر الشخصي لا يستبعد من مجال التملك بالتقادم¹ وذلك لأنه يوجد في القانون ما يمنع وذلك سواء في نصوص القانون أو في نصوص الأمر 74/75 أو في المرسوم 352/83 .

كل ما سبق يجعلنا نسلم أن المشرع الجزائري يقرب بإمكانية اكتساب الملكية العقارية بالتقادم وذلك حتماً بالنسبة للمناطق التي يطبق بنشأتها الأمر 74/75 والرسومات التنفيذية أن الطبقتان له وذلك لحواها من نص صريح ليمنع ذلك.

كل هذا كان هذا بالنسبة للفترة الممتدة من 1975 إلى غاية 2007² إلى أن صدر الأمر 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 الذي يتضمن تأسيس إجراء معانيه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والذي يعتبر القانون الأحدث في مجال إثبات الملكية العقارية.

* بالنسبة للمرحلة ما بعد صدور الأمر 02/07:

بعد صدور الأمر 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معانيه حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لم يأت هذا القانون بالجديد، ولم يوضع حل للمشاكل العالقة التي خلفها أعمال المرسوم 354/83 المتعلق بعقد الشهرة.

فقانون التحقيق العقاري، والذي كان من المنتظر منه أن يضع حلاً لإشكالية أعمال التقادم المكسب في مواجهة أصحاب الحقوق المشهورة لم يفعل، وإنما فقط نقل اختصاص إعداد عقد الشهرة من الموثق إلى المحافظ العقاري، باعتبار أن إجراءات التحقيق العقاري ستفضي إلى تسليم سندات ملكية فقط، هذه الأخيرة تشهر وفقاً لنظام الشهر الشخصي، ويبقى الوضع على حاله إلى غاية شمول العقار بالمسح العام طبقاً للأمر 74/75 والذي أخيراً سيكمل بالدفتر العقار بموجب ترقيم نهائي.

¹ - يكون التملك بالتقادم عن طريق إجراءات التحقيق العقاري التي حلت محل إعداد عقد الشهرة وعن طريق المطالبة القضائية، أنظر الأمر 02/07 المتضمن التحقيق العقاري، السالف الذكر

² - جمال بو شنافة، المرجع السابق ص 89 .

ثانيا: موقف الاجتهاد القضائي الجزائري

إن الفراغ القانوني الذي وقع فيه المشرع الجزائري من خلال عجزه عن حسم مسألة تملك العقارات المشهورة بالتقادم، والتضارب الموجود بين نصوص القانون المدني وقانون الشهر العقاري والمرسوم 352/83 والامر 02/07، جعل الاجتهاد القضائي الجزائري على مستوى المحكمة العليا ومجلس الدولة ينقسم إلى اتجاهين رئيسيين، سعيًا منه للحد من هذا الخلاف القائم:

الاتجاه الأول:

هذا الاتجاه يرى بأنه لا يمكن لواضع اليد على عقارات يكتسبه بالتقادم المكسب وذلك مهما طال أمد هذا الوضع، وذلك لأن المشرع الجزائري يتبنى نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 وهذا النظام يقوم على مبدأ أساسي وهو القوة الثبوتية للشهر، ولأن الحيابة قرينة على الملكية والملكية ثابتة هنا بالشهر، وكسب الملكية وهذه الحالة يفقد الشهر قوته الثبوتية.

هذا الاتجاه تبنته الغرفة الإدارية¹ للمحكمة العليا في قرارها الفردي رقم 129947² الصادر بتاريخ 1998/03/09، والذي جسدت فيه عدم إمكانية تملك العقارات المشهورة بالتقادم المكسب، وخلص فيه إلى أنه يخضع لا العقار المملوك بسند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب. والعقار الذي ليس له مالك سند رسمي هو الذي يكون محلا للتقادم المكسب حيث جاء فيه: "... لكن حيث، وكما دفع المستأنف عليه، فإن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 352/83 يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية بقسنطينة إلى التقادم المكسب. وخلص إلا أنه لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب بقسنطينة في 1898/06/03 بحيث أن طبيعة الأرض كانت ملكا بدون سند وقد تنازلت الدولة آنذاك أي في سنة 1898 لفائدة الشاغلين.

و عليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا لأن المرسوم 352/83 السابق الذكر، يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وعليه فإن القرار قد أصاب فيما قضى به".

وتتلخص وقائع القضية في أن المستأنفين قد تقدما إلى الموثق لمدينة ميلة بطلب يتعلق بإجراءات شهر سند الملكية إسنادا إلى الحيابة التي دامت أكثر من 33 سنة باعتبارها سببا للملكيتها. وتبعًا لذلك فقد قام الموثق بتحرير هذا السند "عقد الشهرة" ولما قدما إلى المحافظ العقاري لمدينة ميلة صرح برفض إشهار هذا السند مستندا في ذلك إلى أن بعد تلقيه الحرر المراد شهرة وخلال تفحصه له تبين له أن العقار له مالك نسند مشهر بالمحافظة العقارية.

وإستند في ذلك إلى أحكام المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/27 المتعلق بإعداد عقد المشهورة فهو لا يطبق على العقارات التي لها سندات رسمية مشهورة لدى المحافظة العقارية.

¹ - الغرفة الإدارية تحولت إلى مجلس الدولة بموجب القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة.

² - قرار منشور في المجلة الوثق، دورية متخصصة، العدد 06 أبريل 1999، ص 52.

رفع المستأنفان دعوى أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة وتمسكا أمامها بأتهما يجوزان منذ أكثر من 33 سنة¹ دارا مشيدة على قطعة أرضية، ووفقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري والمرسوم 352/83 فإنهما أصبحا يملكان هذا العقار إسنادا إلى الحياة باعتبارها سببا للملكية فمن حقا إذن إشهار سند ملكيتها وأن المحافظ العقاري عندما رفض هذا الإجراء يكون متجاوزا للسلطة مما ينبغي إلغاء قرار الرفض والقضاء لشهر السند.

في حين تمسك المستأنف عليه برفض طلب إشهار المحرر استنادا إلى أن العقار محل الإشهار له ملك سند رسميا مشهر.

إنتهت الدعوى بصدر قرار من الغرفة الإدارية بالحكمة العليا قضت فيه بتأييد القرار المستأنف وأسندت في أسبابها إلى ما يلي: "... حيث وكما دفع به المستأنف عليه فإن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم المشار إليه أعلاه يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي ومشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية بقسنطينة في 1898/06/03 وحيث أن طبيعة الأرض كانت ملكا بدون سند وقد تنازلت الدولة عليها آنذاك سنة 1898 لفائدة الشاغلين لها، وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا لأن المرسوم 352/83 السالف الذكر يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عمليات المسح وتأسيس السجل العقاري وعليه فإن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى".

فبالنسبة للغرفة الإدارية لمجلس قضاء ميله فقد رفضت الدعوى المرفوعة ضد المحافظة العقارية بميلة تأسيسا على المرسوم 352/83 حسب نص مادته الأول، وبالنسبة للغرفة الإدارية على مستوى المحكمة العليا -مجلس الدولة حاليا- فإنها أيدت القرار المستأنف وبالتالي رفض الدعوى المرفوعة ضد المحافظ العقاري.

ومنه فإنه يستنتج من هذا القرار أن المحكمة العليا - تبنت رأيا - فرديا مغايرا تماما لباقي قراراتها السابقة، وأكدت أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال وضع اليد على عقار له سند مشهر على مستوى المحافظة العقارية.

الاتجاه الثاني: يرى هذا الاتجاه بأن التقادم المكسب هو طريق لإثبات ذو دلالة قاطعة في ثبوت الملكية، أي أنه متى ادعى بشخص بأنه يجوز عقارا ما لمدة 15 سنة أو 10 سنوات أو 33 سنة - حسب نوع التقادم - وتوافر شروط الحياة الصحيحة فإنه يصبح مالكا لذلك العقار بالتقادم المكسب ويعتبر هذا دليلا قاطعا على ملكيته له، وهو حجة على الناس كافة بما فيهم المالك الأصلي² وعليه فإنه حسب هذا الاتجاه فإن التقادم الكسب هو طريق استثنائي لكسب الملكية، ومن ثم فلا مانع أن ترد عقود شهرة على عقارات لها سندات ملكية مشهورة.

و في هذا السياق أصدرت الغرفة المدنية للمحكمة العليا عدة قرارات أقرت بموجبها مبدأ التقادم المكسب، وذلك دون تمييز بين العقار المملوك سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو الذي ليس له مالك³.

منها القرار رقم 23782 المؤرخ في 1982/04/14 والذي جاء فيه ما يلي: " من المقرر قانونا أن كسب الحقوق العينية المنقولة أو غير المنقولة له بالتقادم وفق أجله الطويل أو التمييز تتم إذا كانت الحياة هادئة مستمرة

1 - نص المشرع الجزائري على تقادم الحقوق الميراثية بالحياة الممتدة لمدة 33 سنة طبقا لنص المادة 839 من القانون المدني، مرجع سابق.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 41.

3 - جمال بو شناف، المرجع السابق، ص 59.

وغير غامضة وخالية من العيوب، مستمدة إلى سبب صحيح ومن ثم فإن القضاء لما يخالف المبدأ يعد تطبيقا خاطئا للقانون.

و لما كان من الثابت فقضية الحال أن قضاة الاستئناف بدو الحكم المستأنف لم يهتم والقاضي يرفض دعوى التقادم الذي اعتمدوه يعنوا بقضائهم كما فعلوا أخطئوا في تطبيق القانون".

و كذلك القرار 104967 المؤرخ في 1993/11/10 والذي جاء فيه ما يلي: " ومن المقرر قانونا أن من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار ذلك ملكا له إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع.

و لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن القطعة الأرضية محل النزاع من نوع العروضية تقع في حيازة الطاعن من 20 سنة وباعتراف المعطون ضدها".

فهذا القرار أقر بإمكانية تملك العقارات المشهورة بالتقادم تفعيلا لنص المادة 827 من القانون المدني، الذي لم يستثن هذا النوع من العقارات، وبالتالي لا وجود لأي تخصيص أو استثناء لام يشير إليه النص.

لكن القرار السالف الذكر يجيز حيازة العقارات وتملكها عن طريق التقادم المكسب، لكن فقط تلك التي لها أصول مشهورة وفق نظام الشهر الشخص، إذن بمفهوم المخالفة لهذا الاجتهاد، فالعقارات الشهرة وفق نظام الشهر العيني لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب.

وكذلك هناك قرار آخر صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 1423832 المؤرخ في 2008/07/16 والذي جاء فيه لأنه لا يمنه أن يكون للعقار دفتر عقاري فيجوز تملكه بالتقادم.

فهذا الاجتهاد راح لأبعد مما ذهب إليه الاجتهادات الأخرى قبله، باعتباره اعتبر أن شمول العقار بعملية المسح، ومكين مالكة من دفتر عقاري وفقا لنظام الشهر العيني، لا يحول دون تملكه بالتقادم.

إلا اننا نرى ان هذا الاجتهاد فيه قدح وإنقاص من مبدأ هام لنظام الشهر العيني وهو الأثر التطهيري والقوة الثبوتية، فإننا وإن سمحنا بتملك العقار بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي، فمن الصعب جدا القول بذلك في ظل نظام الشهر العيني، الذي يهدف بالأساس إلى تطهير الملكية العقارية وتحقيق مبدأ الثبوتية.

5- خاتمة:

في خاتمتنا لهذا المقال الموجز الذي حاولت تسليط الضوء على مسألة مهمة تتعلق بمدى إمكانية تملك العقارات المشهورة خلافا لما هو ثابت بالسجل العقاري العيني، والتي أثارت الكثير من الإشكاليات سيما في الميدان العملي، ناهيك عن عدم توجود الاجتهاد القضاء الجزائري وعدم استقراره على موقف واحد.

¹ - القرار رقم 423832 المؤرخ في 2008/07/16، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، قسم الوثائق، 2010، ص 274.

فاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب يعتبر أمر مسلما به في كل التشريعات، وعلى غرارها التشريع الجزائري الذي أقر بهذا السبب واعتبره سببا من أسباب كسب الملكية عن طريق الحيازة طبقا لنص المادة 808 وما يليها من القانون المدني، إلا أن التسليم بهذا السبب مطلقا في أنظمة عقارية تبنت نظام لشهر العيني، من شأنه أن يخل بخاصية هامة لهذا النظام وهي مبدأ القوة الثبوتية وحضر التقادم، وهذا ما حاولت الوقوف عليه والوصول إل نتائج علمية وعملية في هذه المسألة.

فخلصت من خلال هذه الورقة البحثية إلى مجموعة من النتائج أوجز أهمها:

- يعتبر التقادم المكسب بأنواعه الثلاثة من أهم أسباب كسب الملكية العقارية والتي تناولها المشرع الجزائري بموجب المواد 827، 828، 829 من القانون المدني.

- سيفقد التقادم المكسب أثره مع شمول كل التراب الوطني بإجراءات المسح العام وإعداد السجل العقاري، فبعد حصول كل المالك على دفاتر عقارية وفق نظام الشهر العيني سيصبح من المستحيل حيازة عقار مسموح بهذه الإجراءات عن طريق التقادم المكسب.

- إلى غاية شمول كل التراب الوطني بعملية المسح العام، سيبقى التقادم المكسب وسيلة لكسب العقارات والحقوق العينية في المناطق غير المسووعة والتي لا تزال تعمل وفقا لنظم الشهر الشخصي.

- تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الامر 74/75 والمقترن بعملية المسح العام، لا يمكن أن تكلل بنجاح إلا بشمول كل التراب الوطني بعملية المسح وتطهير الملكية العقارية، ومن ثم يمكن استبعاد تطبيق التقادم المكسب في مقابل وجود عقارات مشهورة ووفق نظام الشهر العيني، وتحقيق مبدأ القوة الثبوتية للشهر العيني.

و بخصوص الاقتراحات التي يمكن ان نبيدها من خلال هذه الورقة البحثية نوجزها في اثنتين كما يلي:

- تعديل المواد 827، 828، 829 من القانون التي تتعلق بالتقادم المكسب بأنواعه، وذلك لأجل استثناء العقارات المسووعة وفقا الامر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري من أعمال التقادم المكسب، فتبقى هذه الحقوق محصنة ولا يمكن ان تحاز وتتملك بالتقادم.

- إنهاء الجدل القائم بين غرف المحكمة العليا ومجلس الدولة حول مسألة تملك العقارات المشهورة وفقا نظام الشهر العيني بالتقادم المكسب، وهنا لابد من صدور قرار مبدئي باجتماع كل الغرف والتوصل إلى اجتهاد موحد يحضر من تملك هذا النوع من العقارات بالتقادم لتحقيق القوة الثبوتية للشهر.

6- قائمة المراجع:

1. الكتب :

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، سنة 2006.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- حسن عبد الطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003.
- عصام أنور سليم، التملك على خلاف الثابت بالسجل العيني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد التاسع، در النهضة العربية، القاهرة، 1968.
- محمد سعد خليفة، الأثر المترتب على الحاكم بعد دستورية المادة 37 من قانون السجل العيني، دار النهضة العربية القاهرة، 2004.
- محمد علي الأمين، التقادم المكسب في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993.

- محمدي فريدة زواوي، **الحيازة والتقادم المكسب**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- محمد وحيد الدين سوار، **الحقوق العينية الأصلية**، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1999.
- 2. **المقالات المنشور:**
 - محمد فريدة زواوي، مقال بعنوان التقادم المكسب ونظام الشعر العيني، **مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية**، الجزء الأول قسم الوثائق، 2004.
- 3. **القرارات والقوانين:**
 - الأمر 58/75 المؤرخ في 18/11/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، سنة 1975 .
 - الأمر 74/75 المؤرخ في 12/1/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وعداد السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، لسنة 1975.
 - القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة، جريدة رسمية عدد 37، لسنة 1998.
 - القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس لإجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2007.
 - المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، لسنة 1976.
 - المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، لسنة 1976.
 - المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 27/05/1983 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة الاعتراف بالملكية جريدة رسمية عدد 21، لسنة 1983.
 - المرسوم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 26، لسنة 2007.
 - القرار رقم 423832 المؤرخ في 16/07/2008، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، قسم الوثائق، 2010.