

التقادم المكسب في الحقوق المشهورة على ضوء الاجتهاد القضائي الجزائري
acquisitive prescription in the rights registration in the light
of Algerian jurisprudence

نبيل خادم

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01

khademnabil05@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2023/02/03 ؛ تاريخ القبول : 2024/06/23 ؛ تاريخ النشر: جوان 2024

ملخص:

تجسد القوانين دلالة على عبقرية الصناعة التشريعية، وهو ما يستوجب صياغتها وفق سياسة متناسقة تضمن تحقيق الأهداف، وهو ما يجب احترامه عند وضع قواعد الشهر العقاري، التي جاءت لتطهير العقار، وجعله عنصرا من عناصر الديناميكية الاقتصادية في الجزائر، وقد جاءت هذه الورقة البحثية لتتناول حجية الشهر العقاري، ومدى صحة التقادم المكسب فيه؛ إذ أن هناك عدة آراء في هذه المسألة، وهو ما يستوجب تحليل حجج هذه الآراء وتقدير أصوبها بغية تجويد مضامين القانون العقاري في هذا الموضوع.

الكلمات المفتاحية: التقادم؛ الحقوق المشهورة؛ المحكمة العليا؛ الاجتهاد القضائي؛ الأمن القانوني.

Abstract :

The laws are evidence of the genius of the legislative industry, which necessitates their formulation according to a consistent policy that guarantees the achievement of goals, which must be respected when setting the rules of real estate registration, which came to purify the real estate, and make it an element of the economic dynamism in Algeria.

This research paper came to deal with the authenticity of the real estate rights registration, and the validity of the statute of acquisitive prescription in it. As there are several opinions on this issue, which requires analyzing the arguments of these opinions and assessing their soundness in order to improve the contents of the real estate law in this matter.

Keywords: acquisitive prescription; rights registration; Supreme court; jurisprudence; legal security.

اسم ولقب المؤلف المرسل: نبيل خادم

مقدمة:

يمثل تناسق القواعد المُشكَّلة لهندسة النظام القانوني دلالة على تجويد مسارات البناء المنطقي للقانون، وتمظهرها للموائمة بين هذه القواعد لئلا يقع التصادم الأدائي بينها عند تطبيقها، وقواعد الشهر لا يجب أن تخرج عن هذه النظرة التشريعية باعتبار أن تطهير الملكية العقارية يُشكل هدفا ذو أولوية استراتيجية، ومقدمة حتمية لغاية التنويع الاقتصادي الخادم للسيادة الاقتصادية. وتفعيلا لذلك طبقت الجزائر فكرة الشهر العقاري غير أنها تبنت نظاما مزدوجا فيه، يجيز الأول أعمال التقادم، وهو الشهر الشخصي؛ بينما يحظر الثاني ذلك، وهو الشهر العيني باعتبار أن ما توصل له هو الحقيقة المطلقة للهوية العقارية، غير أن التطبيق لم يكن ملتزما بهذه الخصائص المقترنة بهذه الأنظمة بل أدخل عليها تعديلات جعلت منه نظاما نشازا، وهو ما تمظهر في القرارات القضائية المتناقضة، والتي ترفض حين الاعتراف بأعمال التقادم في الحقوق المشهرة وتجزئه حيناً، وهو ما يخل باستقرار العمل القضائي؛ مما يترتب عنه المساس باستقرار المراكز القانونية. وتأسيسا على ذلك يمكن رسم الإشكالية النحو التالي:

إلى أي مدى يمكن القول بإمكانية تطبيق قواعد التقادم العامة على الحقوق المشهرة لا سيما في ظل عدم وجود نصوص تشريعية صريحة تفصل في المسألة؟

وقد توخى هذا البحث تحقيق مجموعة من الأهداف نهندس صياغتها على النحو التالي:

- (1) تحديد مدى إمكانية تفعيل التقادم المكسب في الحقوق المشهرة.
- (2) وضع معايير للتمييز بين الحيازة كواقعة مادية والتقادم كسبب من أسباب الملك لما في ذلك من أهمية في استقرار المراكز القانونية.
- (3) تحديد موقف المحكمة العليا من هذه المسألة، وتقييم موقفها.
- (4) تقديم حلول في الموضوع تضمن تناسق القواعد العقارية وتحقق الأمن القانوني للمراكز القانونية.

وقد تم توظيف المنهج الوصفي باعتباره الأنسب للإحاطة بالمفاهيم التي تكون عصب الموضوع، وكذا المنهج الاستدلالي لوظيفته الجوهرية في البحوث القانونية لكونها خطا علميا يقوم على بيان مختلف الحجج التي تقوم عليها الآراء، والعمل على تحليلها ودراسة علاقاتها الارتباطية، وكذا المنهج الاستقرائي باعتباره الأنسب للوقوف على النصوص القانونية والقرارات القضائية ذات الصلة بالموضوع.

وسعيا للإجابة عن هذه الإشكالية فقد قمنا بتفريع الخطة وفق نسق ثنائي؛ إذ خصصنا الجزء الأول لبيان المفاهيم المرتبطة بالموضوع باعتبار ذلك ضروريا للنفاذ لحقيقته، وجعلنا الجزء الثاني لتحديد موقف المحكمة العليا من هذه المسألة مع تحليله وتقديره.

1. مفهوم التقادم في سياق الحقوق المشهورة:

تمثل المفاهيم الأداة الوظيفية لاستجلاء حقيقة الأشياء وتمييزها عما قد يلتبس بها، ولذلك كان لزوما علينا أن نفرّد الجزء الأول لذلك من خلال التطرق لمفهوم التقادم، ثم تحديد المراد بالحقوق المشهورة، وذلك كفيل بفهم العلاقة التفاعلية بينهما باعتبارهما قطبا هذا البحث.

1.1 مفهوم التقادم:

يتحقق بيان مفهوم التقادم بالوقوف على تعريفه، وكذا تحديد تكييفه القانوني، لما في ذلك من أهمية في تحديد الأمن المفاهيمي للمصطلح لاسيما أن ثمة خلطا بين بينه وبين الحيابة، وهو ما سنبدسط فيه البحث على النحو التالي:

1.1.1 تعريف التقادم:

يعرف التقادم بأنه: "وسيلة لاكتساب أو فقدان المراكز القانونية خلال فترة زمنية معينة وفقا للشروط المقررة قانونا"¹، فيفرع تبعا لذلك لنوعين، وهما التقادم المسقط والتقادم المكسب، والذي يشكل طريقة للحصول على الممتلكات نتيجة لحيازتها حيابة مستوفية لشروطها لفترة معينة من الزمن مقررة قانونا²، فتبعا لذلك فإن تفكيك حقيقة التقادم يجعلنا نقيمه على ركنين أساسيين هما الحيابة بركنهما المادي المستوفي لشرائطه (الاستمرار، الهدوء، العلنية..)، والمعنوي والمتمثل في انصراف نية الحائز لتملك الشيء الذي بين يديه³، وكذلك مرور فترة زمنية محددة قانونا، وهو ما يشكل نموذجا حيويا لوظيفية الزمن في صناعة الحقوق⁴.

والتقادم كسبب من أسباب الملكية معترف به منذ القدم سواء في القانون الروماني⁵ أو الفقه الإسلامي، وهو الأمر الذي يُدلل عليه أصل المصطلح، إذ أن الاسم الفرنسي له هو *La prescription* نسبة إلى القاضي الروماني الذي أسس للفكرة، وهو *proe scripta*، غير أنه وجب القول أن التأسيس الأولي للفكرة كان يهدف بالسماح للحائز أن يباشر فقط بعض الدعاوي التي تحمي تمتعه بالعقار، والتي لم تكن متاحة حينها للمالك فالغرض منها هو السماح له بالظهور بمظهر المالك⁶، ونتيجة للعملية التطويرية للفكرة فقد خلصت إلى جعل الشخص الذي يظهر بمظهر المالك لمدة زمنية معينة هو المالك الحقيقي.

كما تجد الحيازة الطويلة أساسا علميا متينا لها في الفقه الإسلامي⁷، فقد جاء في مختصر الشيخ خليل: "وبسماع فشا عن ثقات وغيرهم بملك لحائز متصرف طويلا"، ومفاد ذلك أن الحيازة الطويلة (التقادم) سبب للملك، غير أن ثمة فروقا جوهرية في المعالجة بين الفقه والقانون، فالشروط المقررة فقها تقتضي علم المالك الحقيقي بوجود من يمارس تصرفات قانونية ومادية في عقاره دون أن يعترضه على ذلك، فانتفاء العلم أو توفره مع وجود عذر شرعي يحول دون التمكن من استرداد ذلك الملك حائلا فقها من ترتيب الحيازة الطويلة لآثارها، وهو ما لا يشترطه القانون رغم أنه يمكن افتراض العلم نتيجة للتطور التكنولوجي الذي نشهده، كما أن الأمر من جهة ثانية يتعلق بعدم سماع الدعوى⁸، وهي الأثر الناتج عن تعطيل الآلية الإجرائية المتمثلة في الدعوى سد للذرائع، وغلقا لمحاولات التزوير و أبدية المنازعات، فقررت لذلك قاعدة عامة، وهي عشر (10) سنوات، إذ أنه زمن تهلك فيه البيّنات عادة، ولا يُتوقع فيه عُرفا أن يسكت صاحبه الحقيقي فيه عن المطالبة بحقه في المُلْك، وفكرة عدم سماع الدعوى هي مسار منطقي لكون أن هناك جانبا من الفقه الإسلامي لا يقر بفكرة تقادم الحقوق.

وللتقادم فلسفة يقوم عليها؛ فمن حيث الغاية نجد أنه يرمي لحماية المراكز القانونية الناتجة عنه⁹، باعتباره من الأمور التي تخضع لقاعدة تغليب الأحوال التي قضى بها أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه، ومقتضاها العمل بالعادة والعرف المستمر، فالذي يتصرف في مال ما كتصرف المالك الزمن الطويل فإن دلالة العادة أنه مالك، وكذلك الحال للذي يترك ماله مدة طويلة دون المطالبة أو الاعتراض فدلالة الحال أنه تنازل عنه أو أسقطه¹⁰، ونظرا لأهميته فقد تبني بعض الفقهاء الفرنسيين المقولة الرومانية التي تعبر عن التقادم بأنه راعي الجنس البشري¹¹ "patrona generis humani"، وهو ما يسمح بتوفير الأمن في المعاملات واستقرارا في الثروات مما يسمح بتحريك دينامو الاستثمار إذ لا يعقل مباغتة الذي يحوز لأكثر من الوقت المقرر قانونا بعودة المالك القديم لما في ذلك من هدم لخطته الاستثمارية المطورة عبر زمن يصل لأكثر من 33 سنة في بعض الأحوال.

كما أنها تمثل أنموذجا معياريا للموازنة الواعية بين المصالح المتضاربة، إذ لا يمكن إخفاء أن كثيرا من الباحثين ينظرون للتقادم على أساس أنها سرقة مقننة أو غصبا للحقوق تحت الرعاية السامية للقانون، غير أنه من جانب آخر لا يمكن إنكار أن ترك العقار دونما استغلال يخدم الثروة الوطنية فيه رجحان للضرر مما يُصيرُه تعسفا في استعمال الحق، فترجيح التقادم ما هو إلا ترجيح لضرورة الأمة في نتاج الأرض على رغبة المالك في ممارسة سلطة مطلقة على عقاره ينافي الوظيفة الاجتماعية للعقار¹²، كما أنه ولتجنب هذه المفارقة وجب استحداث رسوم عن عدم استغلال

العقار، وكذلك صندوق الائتمان العقاري لتعويض الملاك الحقيقيين لأن قواعد الإنصاف تأبى كذلك حرمانهم منها بشكل مطلق، وهو ما يحقق جودة الأنموذج المعياري من خلال تكريس الممارس للحيازة الطويلة كمالك حقيقي مع تعويض المالك القديم مع طرح رسوم عدم الاستغلال مضروباً في عدد السنوات.

وتبعاً لنفس السياق نجد أن وظيفة التقادم هي الاعفاء من بيان أصل الملك¹³، إذ أنه وعلى نحو يمكن التأسيس له هنا من خلال القول أن للتقادم كفاية ذاتية على نفسه تجعله لا يحتاج للشهر العقاري عكس الأصناف الأخرى للملك كالعقد (البيع، الصلح، الهبة، الوقف...) أو العقود الإدارية، إذ أنها تخضع لقيد رُسمت معالمه ضمن نص المادة 793 ق م، والناصة على: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء أكان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، وهو ما لا نجد له أثراً في التقادم إذ تنص المادة 827 على: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له مالكا إذ استمرت حيازته له خمسة عشر سنة بدون انقطاع"، فدلالة الخطاب أن التقادم هو أثر منشئ له الحجية الذاتية في البرهنة على صفة الملك دونما الحاجة لأي إجراء آخر، فتحقق النصاب الزمني هي لحظة تحول المركز الواقعي لمركز قانوني كامل¹⁴.

ومما يدعم هذا الطرح ما نصت عليه المادة 699 من القانون المدني¹⁵، والناصة على: "إن حيازة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشرة (15) سنة بعد بمثابة سند ملكية للارتفاق..."، وإجمالاً لذلك كله يمكننا القول أن الفقهاء السابقين قد رسموا قاعدة مفادها "أن الحيازة في المنقول سند الملكية"، فيمكن لنا أن نتبع مسارهم ونستعمل أدوات القياس، وذلك بالتأسيس لقاعدة شخصية جديدة مفادها "أن التقادم في العقار سند الملكية" لاشتراكهما في علة الغاية، وهي الإثبات، مما يجعل أي مطالبة لسندات الملك من الذي يدفع بالتقادم مطالبة غير منطقية وتنطوي على تجاوز في السلطة وفهم للنصوص القانونية.

2.1.1 تكييف التقادم:

يمثل التكييف عملية فنية تستهدف ترجمة الواقع بمصطلحات قانونية، بغية ترتيب الأثر القانوني المناسب لها، إذ أن أي خلل يصيب هذه العملية ينعكس مباشرة على الآثار القانونية لها، وهو ما نسجله من خلال الخلط البين في القرارات القضائية الدنيا بين الحيازة والتقادم، إذ وجهت المحكمة العليا في عديد اجتهاداتها تنويعاً بضرورة التمييز بينهما، غير أنها لم تؤسس لأنموذج معياري

متكامل يحول دون هذا الخلط، وهو الذي حاولنا بناءه من خلال عملية استقرائية لقراراتها أين يمكن القول بوجوب أربعة معايير للتمييز، وهي:

(أولا) معيار النوع: ويقصد به الطبيعة القانونية لكل من الحيازة والتقادم فبينما تمثل الأولى واقعة تقوم على ركنين مادي ومعنوي، يتمثل الثاني في كونه سبب للتملك أي أن الحديث عن دعوى يراد بها إثبات التقادم المكسب في المجال العقاري إنما هي وسائل في دعوى الملكية، وليس دعوى الحيازة، وتكريسا لهذا المعيار فقد جاءت قرارات المحكمة العليا متضافرة ونصت على أن الدفع بالتقادم هو دفاع يخص الملكية وليس الحيازة¹⁶.

(ثانيا) معيار الفئة (المحل): والمراد به النطاق الذي يمكن أن يشمل كل منهما في الأصناف العقارية، فبينما يمكن حيازة جميع القرارات ومهما كان نوعها فالملكية الخاصة لا خلاف في ذلك، وأما الملكية العامة فقد صدرت مجموعة من القرارات التي تجيز ذلك¹⁷، واعتبرت في ذات السياق أن كل قرار قضائي يحول دون ذلك هو قرار مفتقد للنص القانوني لعدم ورود نص قانوني يمنع ذلك صراحة، أما على مستوى الأوقاف فقد نصت المادة 26 من القانون الناظم لها¹⁸ على آليات لاستثماره وتنميته، والمنطق القانوني يستلزم توفر الحيازة لمباشرة الاستثمار، أما التقادم فيكون أصلا في الملكية الخاصة مفرزة كانت أو شائعة (لاسيما الميراثية)، وكذلك في الوقف الذري حسب السادة الحنفية، وتمنع في الأملاك العامة لنص القانون صراحة على: إذ تنص المادة 689 ق م "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم..."، وأكد المشرع على ذلك من خلال تعديل قانون الأملاك الوطنية¹⁹، حيث جاء في المادة 02/04 على: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها وللتقادم ولا للحجز..."، وجاء في الفقرة الثالثة (03) من نفس المادة "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية..."، وحظره كذلك في الوقف العام قياسا على الأملاك العامة كونه يستهدف تحقيق مصلحة عامة، ولذلك مددت له الحماية المقررة للأموال العامة من خلال عدم قابليتها للتقادم²⁰.

(ثالثا) معيار الزمن: والمقصود بها المدة اللازمة لترتيب الأثر الخاص لكل من التقادم والحيازة، فبينما يكتفي في الحيازة سنة وحيدة لترتيب الأثر الحمائي أو إلغائه، وفي ذلك تنص المادة 817 ق م، والتي تنص على "يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية ردها إليه..."، وكذلك المادة 820 ق م "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض..."، فنتيجة لذلك فالحيازة تحمي لمن حازها سنة كاملة وتسقط عن من فقدتها لأكثر من سنة.

وأما المدة اللازمة لتفعيل الأطر الحمائية للتقادم فتختلف بحسب نوع العقار فيستحيل مطلقا في الأملاك العامة مهما طاللت المدة، ويتراوح بين 30 و36 سنة في الوقف الذري²¹، فقد جاء في قرار للمحكمة العليا: "ومن ناحية أخرى فإن المذهب الحنفي، وإن يجز التقادم في الحبس إلا أنه لمدة تتراوح بين 33 سنة إلى 36 سنة، وهذه المدة غير مقررة في هذه القضية... أي قرابة 29 سنة، بل ولا تنطبق هذه المدة حتى على القانون القديم الواجب التطبيق في هذه القضية، والذي يشترط 30 سنة للتمسك بالتقادم المكسب"²²، أما العقار الخاص فنميز حالتين فإذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري، وكانت مقترنة بحسن النية²³، ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم تكون عشر (10) سنوات²⁴، وترتفع المدة في الحالة الثانية لخمس عشرة سنة (15) في حال الافتقار للسند والنية الحسنة²⁵، إذ تنص المادة 827 ق م على: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك مِلْكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"،

(رابعا) معيار الحماية: إن تحقق المعيار الزمني يرتب أثر مباشرا هو الأثر الحمائي، وهو على نحو مختصر نوع الدعوى التي يباشرها الشخص دفاعا عن مركزه القانوني، فإذا كنا بصدد حيازة فنحن أمام دعاوى حيازة، أما إن كنا أمام التقادم فهي دعاوى الملكية انسجاما مع ما ذهب إليه المحكمة العليا في أن الدفع بالتقادم هو دفع في دعوى الأصل أي الملكية.

2.1 مفهوم الحقوق المشهرة:

نظرا للأهمية التي يشكلها العقار في مُعادلة التنمية الاقتصادية فقد كان لا بد من التفكير في آليات تضمن رعاية هذه الحقوق، وتكفل الاستثمار الآمن فيها، وذلك من خلال استحداث آلية لإعلام الغير بالتصرفات الواردة عليها، وهو ما يعرف بنظام الشهر، ولذلك سنعمل على تعريفه، وبيان أنواعه.

1.2.1 تعريف الحقوق المشهرة:

يتشكل هذا المصطلح من ثنائية تركيبية قوامها الحق، والشهر وحتى لا نفرق في تعاريف الجزئيات يمكن القول مباشرة أن الحقوق المشهرة هي مجموع المراكز والتصرفات التي تم إخضاعها لنظام الشهر باعتباره عملا فنيا يهدف لتسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بغية إعلام الكافة بها²⁶، لترتيب الحجية المثبتة للملكية العقارية، وتحقيقا للثقة في التعامل، وتسيلا للإجراءات وفقا لقواعد الأمن والاطمئنان²⁷.

كما يمكن تعريفها بأنها الحقوق الخاضعة للقواعد المتعلقة بالشهر، نظرا للإحالة المنصوص عليها في المادة 793 مدني، والمنصوص عليها في الأمر 74/75 المتعلق بالمسح وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المراسيم التنظيمية له.

2.2.1 مصادر الحقوق المشهرة:

يستقي الحق المشهر مصدريته من نوعي الشهر²⁸، وهما الشهر الشخصي، والذي يقوم على أساس الأشخاص دونما التفات للعقار مما يسمح بمرور أكثر من تصرف على نفس العقار، ويسمح بتكريس التقادم فيه، ونظرا للمساوي الكثيرة التي يتميز بها فقد تم التفكير في نظام أكثر متانة للشهر العقاري، والذي أسس له روبرت ترونس²⁹، والذي يقوم على مجموعة من المبادئ أهمها مبدأ الضمان من خلال منح الصفة التطهيرية المطلقة للسندات الناتجة عنه، وتفادي إلغائها (indefeasible titles)، فبمجرد تسجيل عقار باسم شخص فإن ذلك يصبح عنوانا للحقيقة³⁰.

وإلى جانب ذلك أيضا نجد مبدأ مبدأ الشرعية: والمراد به أن التصرفات القائمة وفق هذا النظام وحدها تأخذ صفة الشرعية، ولا يمكن إثباتها إلا من خلاله، ويتفرع عنه مبدأ حظر التقادم، إذ لا يعترف نظام تورنيس بالحياة الطويلة كسبب من أسباب الملكية، وهو ما يؤسس لمبدأ المرأة، وذلك من خلال تبنيه لنظام ترجيح واضح يقوم على فرضين فقط، فالأول في حال وجود سندان مسجلين فهنا الأولوية للأسبق تسجيلا، والثاني في حال تعارض سند التسجيل وسندات أخرى فالأولوية للسندات المسجلة على غيرها مع تكفل صندوق التعويض بضمان الحقوق والأخطاء الناتجة عن تطبيق هذا الترجيح³¹، فالسند المسجل يشبه القانون الذي يسري بأثر فوري فوحده المعمول به أما السندات الأخرى فتشبه القوانين الملغاة لعدم أثرها، وتصبح عديمة الأثر في حال الاستدلال بها.

وباستقراء هذين النوعين نجد أن المشرع الجزائري قد تبنى نظاما خاصا به للشهر، إذ أنه لم يعترف بالصفة التطهيرية المطلقة له من خلال ترك باب المطالبة مفتوحا بعد استكمال المسح العقاري، كما أنه من جهة ثانية لم يؤسس صندوقا خاصا بضمان جودة التنفيذ ويكفل معالجة الأخطاء التشريعية ذات الصلة، كما لم يحدد موقفه من جهة أخرى من التقادم مما أثار قرارات قضائية متباينة.

2. موقف القضاء الجزائي من التقادم في الحقوق المشهرة:

إن عملية استقراء القرارات القضائية في هذه المسألة سيجعلنا نقف على قرارات غير متناسقة؛ وهو ما يستدعي تصنيف هذه القرارات للتمكن من تحليلها ومحاولة التعرف على الأسس التي تستند عليها، وهو ما يسمح بتقدير هذه القرارات ومدى موافقتها للمبادئ الدستورية المقررة.

1.2 تصنيف قرارات القضاء:

يمثل التصنيف عملية غائية تهدف لتحديد اتجاهات القضاء من المسألة محل النظر في بحثنا، وفي ذلك نجد قرارات تجيز أعمال التقادم في الحقوق المشهرة، وقرارات تحظره لتنافيه مع الشهر العيني الذي تتبناه الجزائر.

1.1.2 الاتجاه المؤيد:

إن هذا الاتجاه صيغ ضمن مبدأ عام للمحكمة العليا تبنت فيه سريان التقادم على جميع الحقوق المشهرة معتبرة ذلك من النظام العام لعدم ورود نص يمنع ذلك³²، باعتبار التقادم يملك الحجية المطلقة في مواجهة كافة متى تحققت شرائطه المنصوص عليها قانونا في المادتين 827 و 828 ق م ج³³، وهو ما جعله تطبيقا لذلك تعمل التقادم في الحقوق الميراثية، وكذلك الحقوق المشهرة حتى لو تعلق الأمر بعقار مثبت بدفتر عقاري.

وقد جاء في قرار صريح لها "وبالتالي يكون دفع المدعين في الطعن بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط غير مؤسس لأن المادة 827 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن بالدفع بالتقادم المكسب هذا من جهة ومن جهة أخرى لا يوجد أي نص قانوني ينص على منع الدفع بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني، وعليه تكون المواد القانونية المثارة من المدعين في الطعن لا تجد مجالا للتطبيق في قضية الحال، ومن هنا يكون القضاة قد طبقوا صحيح القانون وطبقوا المادة 827 من القانون المدني تطبيقا صحيحا"، فهذا القرار ليس سوى تطبيق للمادة الثانية من القانون المدني، والناصة على بقاء أثر القانون ما لم يعدمه قانون لاحق له سواء تم ذلك في صورة صريحة أو صورة ضمنية.

وشرحا لذلك، وتنقيبا عن الحقيقة التي تُشكل خلفية للقرار يمكن القول أن خطاب المحكمة العليا ينصرف للإشارة لعدم إلغاء الأمر المتعلق بالمسح للقانون المدني في شقه المتعلق بالحيازة، وتدعيما لهذا الطرح يمكن الاستدلال بقرار المحكمة الدستورية العليا في مصر أين بينت أنه لا يمكن للقانون أن يلغي آخر إلا إن تعامدت مواضعهما، فنص صراحة على³⁴:

"إن إلغاء النصوص القانونية وعلى ما تقضى به المادة الثانية من القانون المدني_ إما أن يكون صريحاً أو ضمنياً، وهو لا يكون ضمنياً إلا إذا أعاد المشرع تنظيم موضوعها بما يناقض النصوص التي كان قد قررها في شأن هذا الموضوع ويفترض ذلك أن يكون التنظيمان القديم والجديد، دائرين حول المسائل عينها، وأنهما تعامداً بالتالي على محل واحد، وهو غير المتوفرين القانون المدني وقانون السجل العيني، ذلك أن أولهما لا يتناول الحقوق العينية إلا على صعيد أسبابها التي تنشئها أو تنقلها، بعد استكمالها لعناصرها، ولا يتصور أن يكون قانون السجل العيني وباعتباره لاحقاً للقانون المدني_ معدلاً من رو افد حقوق لا يعنى بغير إثباتها".

فمعنى ذلك أن التقادم سارٍ في جميع الحقوق³⁵ ما دام المشرع لم يفعل الصلاحيات المخولة له دستورياً في تعديل القانون المدني وإلغاء فكرة التقادم كسبب للملك، وهو الرأي الذي استقرت عليه في قرار آخر ورد فيه: "حيث من الثابت ما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني أن من حاز عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا استمرت حيازته مدة 15 سنة بدون انقطاع أي أن الحيازة هي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية حتى في مواجهة من له سند صحيح لأن هذا النص لم يستثني العقارات التي لها عقود مشهورة..."³⁶، فهي تفعل الوصف التشريعي للتقادم وتنقل أثره من النصوص المجردة إلى النوازل المنظورة على مستوى القضاء.

وبناء على استقراء علمي لهذه القرارات فإنه يمكن لنا أن نتلمس في روحها الأسس التي جنحت معها لتغليب كفة التقادم_ والتي سنكتفي بذكرها موجزة لكون المقام لا يسمح ببسط النظر فيها_، إضافة لفكرة سريان القانون، والحجية المشار لهما أعلاه نجد كذلك: فكرة الوضع الظاهر³⁷ إذ أن ظهور الشخص الممارس للملك عن طريق الحيازة لزمن متعارف عليه يجعل منه مالكا حقيقيا، فالقرينة العامة المقررة في هذا المجال هي ما أرسته المادة 823، والتي تنص على: "الحائز لحق يُفرضُ أنه صاحب الحق حتى يتبين خلاف ذلك"، والتي تتحول من قرينة قابلة لإثبات العكس قبل التقادم إلى قرينة مطلقة وغير قابلة لإثبات العكس متى تحقق التقادم³⁸.

كما نجد فكرة المساواة فما دام المشرع قد نص على عدة أسباب للملك فإن التعارض بينها يقتضي ترجيح الذي تحققت شروطه لا أن يلغي التقادم لما في ذلك من تجاوز للسلطة من طرف القضاء من خلال التخلي عن سلطة القضاء والانتقال لسلطة التشريع، كما يجد أساسه في فكرة المصالح³⁹ الأحدر بالرعاية⁴⁰ المُستلزمة من الفقيه الأمريكي روسكو باوند، والتي تقتضي بتقديم الحقوق التي تخدم المصالح العام على الحقوق التي تخدم المصالح الخاص.

والمأمل للذي يهمل عقاره سيجد أنه متعسف في استعمال⁴¹ حقه تبعا للمفاهيم المزروعة في المادتين 124 مكرر مدني و48 توجيه عقاري، التي تفعل حق الشفعة للدولة على كل عقار أهمله صاحبه لموسمين متتالين فمن باب أولى يصبح متعسفا لإهماله لعقاره طيلة 15 سنة، وذلك على خلاف الممارس للحيازة، والذي يشكل استغلاله تكريسا للأمن الاقتصادي من خلال استغلاله للثروة المهدورة من طرف المالك الأصلي، فتلكم ثمان من التفسيرات التي يمكن القول أن قرارات المحكمة العليا تستند لها، وإن لم تصرح بذلك مبني إلا أنه يمكن النفاذ له معنى من خلال استحضار المبادئ الخادمة لهذا التوجه.

2.1.2 الاتجاه الرافض:

يرى هذا الاتجاه استحالة تطبيق قواعد التقادم على الحقوق المشهرة لتنافيه مع القوة الثبوتية المطلقة التي يتميز بها نظام الشهر العيني الذي اعتمدته الجزائر، غير أنهم وإن اتفقوا في الرفض فقد تباينوا في نطاقه، فبينما يرى جانب أول منه أنه تُستبعد قواعد التقادم من العقارات المشهرة بشكل نسبي من خلال تحرير قاعدة عامة للمسألة وتقييدها باستثناء، فينص قرار للمحكمة العليا على: "وحيث في الأخير ينبغي التذكير أن التقادم يسري في مواجهة جميع العقود باستثناء تلك التي أنجزت في إطار عملية المسح عملا بالأمر 74/75... وأنه لا يطلب ممن يتمسك بالتقادم الطويل سوى إثبات حيازته المدة القانونية لا غير"⁴²، فيستشف من هذا القرار أنه حظر نسبي من خلال إجازة أعمال قواعد التقادم المكسب في جمعي العقارات إلا العقود المشهرة بمناسبة عملية المسح العقاري، وهو استثناء لا بُرهان تشريعي عليه بل هو نتيجة تأويل للنصوص من السادة قضاة المحكمة العليا.

أما الجانب الثاني فيقيم حظرا عاما على التقادم؛ فجاء في قرار للغرفة الإدارية "إن الإجراءات المرسومة في المرسوم المتعلقة بعقد الشهرة، والمركز على الحيازة بمفهوم المواد 827 و828 ق م يُستبعد تطبيقها متى وجد للعقار سند رسمي ومشهر، وهو الثابت في واقعة الحال،...، وذلك استناد للغاية التي جاء بها المرسوم 352/33، والمتمثلة في تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تخضع للمسح العام"⁴³، وهو ما أكدته في قرار آخر جاء فيه: "أن العقار الذي يحوز على سند مشهر لا يمكن أن يكون محل حيازة بالتقادم"⁴⁴، وهو ما يجوز القول معه أن القضاء الإداري يرفض أعمال قواعد التقادم لتعارضها مع غاية الشهر العقاري الرامية لتطهير الوضعية العقارية. وهو الذي يعتنقه جانب آخر من قضاة المحكمة العليا إذ جاء في قرار حديث لها سنة 2021 أنه: "لا يقبل الدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب بعد استنفاد الإجراءات والآجال المقررة

للاعتراض على الترقيم المؤقت، وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سنداً للملكية لتعارض ذلك مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري"⁴⁵، وهو القرار الذي كان محل احتفاء من رئيس المحكمة العليا، والذي اعتبر القرار مكرساً للحماية القانونية للملكية من خلال الفصل في حجية الدفتر العقاري المعد بناءً على عملية مسح الأراضي في مواجهة دعوى الحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب بقرارها المرجعي الذي أصدرته الغرفة العقارية في 14 جانفي 2021، و ذلك بهدف توفير الحماية القانونية للمستثمرين، وضمان الأمن القانوني للدفع بعملية التنمية الاقتصادية و تشجيع الاستثمار الوطني و الأجنبي"، وتعقيباً على ذلك يمكن القول أن هذا القرار وعلى عكس ما ذهب إليه السيد رئيس المحكمة العليا يشكل تهديداً جدياً للأمن القانوني الواقعي، إذ يطلق سلطة المالك فلا يحدّها قيد، ولا يُقيّدُها ضابط، مما يُحوّل المالك السلطة المطلقة في إهمالها أو استغلالها، وهو ما يرفضه المنطق، ويعوزه الأساس الشرعي أو القانوني؛ لا سيما لما في ذلك من مجافاة للوظيفة الاجتماعية للعقار.

وهو الذي لا نقر به لسببين؛ فالأول (عام) يتعلق بالإطار القانوني الحاكم لموضوع الترقيم في ذاته؛ إذ أن الثابت قانوناً والمستقر قضاءً أنه يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري من خلال القضاء الإداري⁴⁶، وهو الذي ينفي عنه صفة الثبوتية المطلقة، والتي لم يعد يُقرّ بها حتى الدول المطبقة لها منذ ما يزيد عن القرن⁴⁷، كما أن المواد المُستدل بها لا توفر سنداً قوياً للقول الذي انتهوا إليه، وهي المواد 12، 16، 18 و 19 من الأمر 75_74 المتعلق بالمسح العقاري.

فالمادة 12 تفيد مسك السجل العقاري على شكل مجموعة البطاقات العقارية، والعمل على إعدادها أولاً بأول، أما المادة 16 فتتص حرفياً على: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، وهو غير المتوفر في واقعة الحال فقد سبق لنا بيان حقيقة التقادم من خلال تكييفه؛ إذ يشكل واقعة مادية قوامها الركنين المادي والمعنوي والزميني⁴⁸، مما يخرجها من منطقيا من الفئتين المشار لهما في هذه المادة.

أما المادة 18 فقوامها فقرات ثلاثة فالأولى ناصة على تقديم الدفتر العقاري للمالك كمظهر للإجراء الأول من أجل أن تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية، وهو أمر منطقي فغاية هذه الإجراءات هو صيها في دفتر عقاري للاستدلال به كسند للملكية مما يقيم رابطة تكاملية بين هذه الفقرة والمادة 19، أما الفقرة الثانية فتتص على عدم إشهار العقود الإدارية والاتفاقات

المذكورة في المادة 16 ما لم تكن مرفقة بالدفتر العقاري، الذي يشير فيه العون حسب الفقرة الثالثة إلى هذه العقود باعتبارها شواهد على مجموع التغيرات الحاصلة فيه.

فتطبيقا للمبادئ المنصوص عليها في عملية التفسير القضائي باعتباره عملية فنية تستهدف إنزال النصوص المجردة على المنازعات الموجودة بين يدي القضاء يستلزم القول أن النصوص تفسر متى كانت واضحة حسب ظاهرها فلا يقيم القاضي لها استثناءات متى لم ينص التشريع عليها لما في ذلك من تجاوز للسلطة، فالمرجع هنا أنشئ قاعدة خاصة تتعلق بالعقود الإدارية والاتفاقات التي تتعلق بعقارات مشهورة، وحجية الخاص أنه قطعي الدلالة، حصري الثبوت فلا يعتريه الاحتمال، ولا يلحقه تعميم أو تأويل⁴⁹ احتراماً لسيادة النص، ولذلك فلا يمكن إلحاق هذا التخصيص بالتقادم ما دام لم يذكره المشرع صراحة في مقتضى تخصيصه، وهو ما يجعلنا نقول بشكل مبدئي أن القضاة يجانبون الصواب حينما يسقطون هذه النصوص على التقادم.

وأما السبب الثاني فهو (خاص) يتعلق بتكييف النزاع المنظور في القرار الصادر سنة 2021، فالنزع يتعلق بالاعتراض على ترقيم صار نهائياً أمام القضاء العادي مما كان يتعين معه القول بعدم الاختصاص النوعي، والدليل على ذلك ما ورد في الحكم نفسه "وحيث أنه، وباستنفاد هذه الإجراءات والآجال، يصبح الترقيم المؤقت ترقيماً نهائياً ولا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء المختص الذي هو القضاء الإداري وفقاً لأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 75/74 المذكور أعلاه".

كما أن القرار ذاته وقع في التناقض فمن جهة وردت العبارة أعلاه التي تجيز إعادة النظر في الترقيم عن طريق القضاء الإداري ومن جهة يرى بالقوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري، وهو مما لا يستقيم منطقاً فمطلق الثبوت لا يجوز الطعن فيه أبداً مما يجعل هذه النتيجة مفتقرة للتأسيس المناسب لها، مما يتعين معه القول بعدم صحتها.

وحتى المتأمل لهذا القرار سيجد أن شروط التقادم المكسب غير متوفرة في نازلة الحال ذلك أن الأمر يتعلق بقضية (أ) ضد (ب) والتي تكللت بطرد هذا الأخير من العقار بموجب قرار المجلس الصادر بتاريخ: 2012/06/05، وعند التنفيذ وُجد شخص آخر تماماً هو (ج) وهو الذي أدعى التقادم المكسب والذي أثبت الخبير عدم تواجده أصلاً عند تكليفه بمعاينة العقار في القضية ضد (ب)، مما يجعل شروط التمسك بالتقادم المكسب غير متوفرة أساساً فكان ينبغي على قضاة المحكمة رفضها لسبب آخر، وهو عدم التأسيس.

ولذلك فنافلة القول في هذا القرار أنه لا يصلح للاستدلال به في رُجحان الشهر ضد التقادم المكسب ذلك أن شروط هذه الأخيرة لم تكن محققة أصلاً.

2.2 تقدير موقف القضاء:

نظراً للاختلاف الذي سجلناه على مستوى قرارات القضاء الجزائري في موضوع إعمال التقادم في الحقوق المشهرة كان من الواجب تقدير هذه الاختلافات وبيان آثارها على المتقاضين لا سيما على مستوى تحقيق الأمن القانوني للأفراد من خلال تفعيل القدرة على التنبؤ بالحلول المكرسة للقضايا المتماثلة، والذي يشكل غياباً انعكاساً على الثقة بالقضاء إذ يشكل المرفق المنوط به إعادة المراكز والحقوق لحالتها المستقرة.

1.2.2 الإخلال بالأمن القانوني:

يعتبر الأمن القانوني إحدى الأفكار التي لا تزال في مرحلة الإنضاج المفاهيمي، وذلك بمساهمة كل المنشغلين في الحقل القانوني سواء على مستوى القضاء أو الفقه أو التشريعات بشكل أقل، وهو مفهوم كرسه المحكمة الدستورية الألمانية سنة 1953 من خلال اشتقاقه من مبدأ سيادة القانون، إذ رأت أن الأمن القانوني قيد على المؤسسات الدستورية لا يمكن التنازل عنه نظراً لحيويته في حفظ الاستقرار والسلام المجتمعي باعتبارهما غاية للقانون⁵⁰، كما تم تكريسها من قبل محكمة العدل التابعة للجماعات الأوروبية⁵¹ (SICE) بموجب حكم⁵² S.N.U.P.A.T، وذلك سنة⁵³ 1961، كما جاء في قرار لها: "أن مبدأ اليقين القانوني يتطلب بشكل خاص أن تكون أي لائحة عواقبها غير مواتية للأفراد واضحة ودقيقة وأن يكون تطبيقها متوقفاً بالنسبة للمتقاضين"⁵⁴، وتبعتها المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان (CEDH) في حكم ماركس⁵⁵ (Marckx) الشهير بتاريخ 13 جوان 1979.

أما على مستوى الجزائر فقد كرست الفكرة من خلال قرار محكمة النزاع، فقد جاء في قرار لها: "حيث لئن كانت القاعدة المنصوص عليها في المادة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أن أحكامه تطبق فور سريانه، واستثنت منها ما تعلق بالأجال التي بدأ سريانها في ظل القانون القديم فإن لهذه القاعدة استثناءات أخرى لم تتضمنها المادة 02 سالف الذكر، وتدخل في تطبيق مبدأ عدم رجعية القوانين إذا ما كانت تهدد الاستقرار والأمن القانونيين أو تمس الحقوق والمراكز القانونية المكتسبة للمتقاضين ما يجعله يفقد الثقة في النظام القانوني والقضائي"، والمتضمن للقرار سيجد أن الأمن القانوني يكون محل تهديد إذا ما طبق القانون بأثر رجعي لمساس ذلك بالقدرة على التوقع، وهو ما يهدم رابط الثقة في القانون.

كما نجد في نفس السياق قرار لمجلس الدولة بتاريخ 2014/01/09 نص فيه على: "أن الحفاظ على الأمن القانوني للمقررات الإدارية وتفاذي منازعة مشروعيتها في وقت جد متأخر يستدعي وجود آجال معقولة للطعن فيها"⁵⁶، وخلص إلى رفض طعن سجل بأمانة ضبط الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تيارت بتاريخ 2009/11/08، والذي كان يرمي لإبطال مقرر إداري أُتخذ في 1992/10/21 أي بعد أكثر من سبعة عشرة (17) سنة كاملة"⁵⁷، فالأمن القانوني حسب هذه الهيئة هو الحفاظ على الحقوق المكتسبة، وتحصينها من أي طعن يهدم حجيتها خارج الآجال المعقولة، لما في ذلك من جفاء لقواعد العدالة.

وتتويجا لهذا المسار أصبح المشرع الجزائري الأمن القانوني بالصيغة الدستورية بموجب تعديله الدستوري⁵⁸ لسنة 2020، فنص في ديباجته على "يكفل الدستور الفصل بين السلطات والتوازن بينها واستقلال العدالة والحماية القانونية، ورقابة عمل السلطات العمومية وضمان الأمن القانوني والديمقراطي"، ونص في المادة 04/34 منه على: "تحقيقا للأمن القانوني، تسهر الدولة عند وضع التشريع المتعلق بالحقوق والحريات على ضمان الوصول إليه ووضوحه واستقراره"، والتشريع بطبيعة الحال لا يتعلق فقط بمرحلة وضعه بل يتعداه لمرحلة التطبيق سواء العادي أو في المنازعات أين يتولى القاضي تطبيقه إذ وتجسيدا لروح المادة سالفه الذكر على الهيئات القضائية أن تكون مستقرة في قراراتها، وغير متناقضة لما في ذلك من مساس بالأمن القانوني للمتقاضين.

2.2.2 الإخلال بالثقة المرفقية:

تمثل الثقة "فكرة مفادها وجوب التزام السلطات عند مباشرتها لأعمالها بمراعاة التوقعات المعقولة للأفراد، متى وجدت أساسا داعما لها في القوانين على اختلاف تدرجاتها"⁵⁹، مما يجعلها تمثل ردة فعل لترشيد دور الدولة في المجال التشريعي⁶⁰، وهي أحد التطبيقات الجديرة بالحماية في القضاء الألماني⁶¹، والسبب في ذلك هو تنوع المصادر التي تتأسس فكرة الثقة عليها، إذ نجد الجانب الأخلاقي لكون هيئات الدولة (التشريعية، التنفيذية، القضائية) ملزمة أدبيا بعدم خرق توقعات مواطنيها، ولذلك ينص الفقيه إيمانويل كانت أن "احترام إنسانية الشخص تقتضي احترام توقعاته المعقولة"⁶²، أما المصدر الثاني فهو المساواة باعتبارها مبدئيا دستوريا يستوجب التكافؤ في الحفاظ على التوقعات الخاصة بالمواطنين.

وإنزالا للفكرة من طابعها التجريدي إلى واقعها التطبيقي يستلزم منا الاستعانة برأي للمحكمة الدستورية الألمانية جاء فيه: "أن الملاك الذين تحصلوا على ملكياتهم بطريقة قانونية ونزيفة يتمتعون بالتزام مقابل للدولة والنظام القانوني والاجتماعي مفاده توفير الحماية لهذه الملكية،

وعدم مصادرتها منهم على أساس تغير غير متوقع في التشريعات لما في ذلك من مساس بثقتهم المشروعة"⁶³، فلا يعقل تبعا لذلك المساس بالملكية الناشئة عن التقادم⁶⁴ باعتباره مصدرا منصوص عليه قانونا، فمتى تحققت الشرائط المعبرة عن التقادم وجب الاعتراف بها إذ لا يعقل أن يصدح الذي يمارس التقادم لأكثر من 15 سنة باستحالة تحول ملكيته الواقعية للملكية القانونية متى دفع بها في القضاء، كما أنها تمثل من جهة ثانية تكريسا للمادة 811 ق م، والتي تنص على: "الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك"، فالتقادم ليس سوى نقل من الدلالة الظنية لهذه القرينة إلى دلالتها القطعية التي لا تقبل إثبات العكس⁶⁵.

فأساس الإخلال بالثقة المشروعة إنما هو نتيجة منطقية لتناقض مخرجات المحكمة العليا في نفس المسألة المنظورة، وكان بالإمكان فض هذا التناقض من خلال آليات متعددة أولها عبر النفاذ للنية التشريعية للمشرع من خلال العودة للأعمال التحضيرية⁶⁶ للأمرين 58/75 و 74/75 المتضمنين للقانون المدني والأمر المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري، ولكن هذا المسار مستحيل لعدم تمكننا من بلوغ هذه الأعمال⁶⁷، أما المسار الثاني فهو اجتماع الغرف مجتمعة لتحديد موقف واضح وصريح من هذا الموضوع⁶⁸، أما المسار الثالث فهو التدخل التشريعي من خلال النص صراحة على جواز أو عدم جواز ذلك⁶⁹.

خاتمة:

وتتويجا للمناقشة في متن هذا البحث يمكن لقول أن ثمة اتجاهات قضائية مختلفة حول مسألة إعمال التقادم في الحقوق المشهرة، من عدمه، وهو ما أثر على استقرار القرارات القضائية، لا سيما في ظل عدم وجود نص تشريعي واضح حول المسألة.

وتأسيسا على ذلك فقد توصلنا لمجموعة من النتائج والمقترحات التي يمكن صياغتها على النحو

التالي:

(أولا) النتائج:

(01) تمايز التقادم عن الحيازة من خلال مجموع المعايير التي تم التأسيس لها نتيجة مجهود

شخصي في استقراء في هذه المسألة، وهي المعيار الزمني، والفئوي، والحماي، والطبيعي، والتي يمكن التعويل عليها عند نظر المنازعات المتعلقة بهذا الشأن.

(02) ازدواجية مصادر الحق المشهر بين كونه نتيجة لعملية المسح العقاري، وبين كونه مشهرا

طبقا لآليات أخرى (الشهر الشخصي، العقد العرفي قبل 1971..).

(03) تناقض القرارات القضائية في موضوع جوازية التقادم في الحقوق المشهورة بين فريق يجيزه وفريق يحظره سواء بشكل كلي أو نسبي من خلال إجازته في الحقوق المشهورة متى كان شهرها تم من مصدر غير المسح العقاري.

(ثانيا) المقترحات:

(01) وجوب توحيد الاجتهاد القضائي في مسألة تكريس التقادم في الحقوق المشهورة من عدمه، وذلك باجتماع غرف المحكمة العليا تكريسا للتناسق القضائي والأمن القانوني الناص على إمكانية التنبؤ بمآل التصرفات القانونية.

(02) وجوب التأكيد على تفعيل التقادم في الحقوق المشهورة نظرا لرجحان المؤيدات المكرسة لها لا سيما نظرية الأوضاع الظاهرة، ونظرية المصلحة الأجدر بالرعاية، والتعسف في استعمال الحق، وفكرة النظام العام التي تقضي ببقاء القانون بما تضمنه من قواعد ساريا ما دام لم يلغى صراحة أو ضمنا.

¹ La prescription, d'une manière générale, est: "Un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi", G. BAUDRY-LACANTINERIE, **Précis de droit civil : conforme au programme des Facultés de droit**. Tome: 01, Librairie de société du recueil Sirey, Paris, 1941, p 799.

² Louis Martin, **Droit civil**, Librairie des ponts et chaussées, des mines et des chemins des fer, Paris, 1896, p 457.

³ Ibid, p 457.

⁴ Henri Capitant, **Introduction à l'étude du droit civil : notions générales**, 5e édition, Librairie de la Cour d'appel et de l'ordre des avocat, Paris 1929, p 370.

⁵ محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني: دراسة مقارنة، منشورات الحلبي القانونية، لبنان، 1993، ص 209_217.

⁶ G. BAUDRY-LACANTINERIE, op. cit, p 799.

⁷ ينظر في ذلك: له، خليل بن إسحاق المالكي، مختصر العلامة خليل، تحقيق: عماد قدوري، دار قصر البخاري، الجزائر، 2012، ص 211، وفي نفس المعنى: أحمد بن محمد بن أحمد الدردير، منار السالك على أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك، دار الفضيلة، مصر 2012 ص 210، محمد بن عاصم الأندلسي، تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام، تحقيق: محمد عبد السلام محمد، ط 01، دار الآفاق العربية، مصر، 2011، ص 89، أبي محمد عبد الله بن عبد الرحمن أبي زيد القيرواني، النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، تحقيق: محمد عبد العزيز الدباغ، ج 09، ط 01، دار الغرب الإسلامي، لبنان، 1999، ص 8، 9.

⁸ محمد أمين (الشهير بابن عابدين)، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض ج 08، دار عالم الكتب، السعودية، 2003، ص 114، 115، شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، الذخيرة، تحقيق: محمد بوخيزة، ج 11، ط 01، دار الغرب الإسلامي، لبنان، 1994، ص 13.

⁹ Henri Capitant, op. cit, p 370, 373 et G. BAUDRY-LACANTINERIE, op. cit, p 802.

¹⁰ برهان الدين أبي الوفاء ابن فرحون المالكي، تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام، تخريج وتعليق: جمال مرعشلي، ج 02، دار عالم الكتب، السعودية، 2003، ص 263، محمد علي الأمين، المرجع السابق، ص 732، وكذلك: هامش رقم 5 ص 732 من المرجع نفسه، وكذلك: المادة 47 معاملات إماراتي: "استعمال الناس حجة يجب العمل بها"، والمادة 46: "العادة محكمة وتعتبر كذلك إذا طردت أو غلبت"، ينظر: قانون اتحادي رقم 05 لسنة 1985، المتعلق بقانون المعاملات المدنية، الجريدة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة، ج 12، العدد 158، المؤرخ: 1985/12/29.

¹¹ Henri Capitant, op. cit, p 371.

¹² من دلالات تكريس الوظيفة الاجتماعية للملكية في التشريع الجزائري ينظر: المواد 674، 690 وما بعدها من الأمر 58-75 المؤرخ 28 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، والمادة 48 وما بعدها من القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادر 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.

¹³ ينظر في هذه المسألة: أبي الحسن علي عبد السلام التسولي، البهجة في شرح التحفة، ج 02، ط 01، دار الكتب العلمية، لبنان، 1998، ص 315، 316، وينظر كذلك:

Henri Capitant, op. cite, p 372 et G. BAUDRY-LACANTINERIE op. cite, p 801.

¹⁴ Henri Capitant, op. cite, p 269.

¹⁵ الأمر 58-75 مؤرخ 28 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، سبق ذكره.

¹⁶ راجع في ذلك قراراتها: المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 205549، قرار بتاريخ: 2001/02/28، المجلة القضائية، العدد: 02، السنة: 2001، ص ص 263-268، المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 321463، بتاريخ 2005/10/12، عدد خاص لمجلة المحكمة العليا، ج 03، 2010، ص ص 177-183.

¹⁷ راجع في ذلك: المجلس الأعلى، الغرفة العقارية، ملف رقم: 181645، قرار بتاريخ 1998/06/24، المجلة القضائية، العدد: 01، 1999، ص ص 72-75، الغرفة العقارية، ملف رقم: 277874، بتاريخ: 2004/10/13، مجلة المحكمة العليا، العدد: 02، 2004، ص ص 299-304، الغرفة العقارية، ملف رقم: 196049، بتاريخ 2000/04/26، عدد خاص لمجلة المحكمة العليا، ج 02، 2004، ص ص 289-293، الغرفة العقارية، ملف رقم: 483406، بتاريخ: 2008/11/12، مجلة المحكمة العليا، العدد: 01، 2009، ص ص 219-222، الغرفة العقارية، ملف رقم: 218221، بتاريخ: 2001/10/24، المجلة القضائية، العدد: 02، 2002، ص ص 365-369، المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 239797، بتاريخ 2003/02/19، عدد خاص لمجلة المحكمة العليا، ج 03، 2010، ص ص 97-101.

¹⁸ القانون 10-02، المؤرخ 14 ديسمبر 2002، المتضمن تعديل قانون الأوقاف، ج ر عدد 83، صادر 15 ديسمبر 2002.

¹⁹ القانون رقم 90-30، المؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر 02 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون 08-14 المؤرخ 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، صادر 03 أوت 2008.

²⁰ المحكمة العليا، غرفة الأحوال الشخصية، ملف رقم 1179721، قرار بتاريخ 2018/10/11، قرار منشور على موقع المحكمة العليا: <http://www.coursupreme.dz>، تاريخ الإطلاع: 2021/12/28.

²¹ لمراجعة هذه المدد ينظر: محمد سليم العشتاوي، جواهر الروايات ودرر الدرايات في الدعاوي والبيانات، ط 01، المطبعة العامرية الشرقية، بدون بلد نشر، 1319 هـ، ص 25.

²² المحكمة العليا، غرفة الأحوال الشخصية، ملف رقم: 157310، قرار بتاريخ 1997/07/16، المجلة القضائية، العدد: 01، السنة: 1997، ص 34.

²³ تمثل حسن النية إيماناً حقيقياً ومطلقاً للشخص بقيمة حقه، إذ أن الشخص لا يظهر بصفة المالك إلا إذا كان له دافع قوي ومعقول يبرر ذلك، ينظر:

Louis Martin, op. cit, p 467.

²⁴ ينظر المادة 828 ق م ج ، وهي نفس المدة في المادة 02/1158 ق مدني عراقي، و م 931 ق م م العماني، أما الإماراتي فقد حددها بسبع (07) سنوات في المادة 1318 ق م إ، التونسي، لا مقابل لها في القانون الكويتي، و م 931 قانون المعاملات المدنية العماني، وتقدر هذه المدة في القانون المدني المصري الذي أقرها بخمس سنوات، ووجب الإشارة هنا أن القانون العماني قد نص في تعديله الجديد لقانون الأوقاف قد نص على: "لا يجوز تملك الأوقاف بوضع اليد أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم أو التصرف فيها، ويعاقب كل من يخالف ذلك أو يتعدى على الممتلكات الوقفية بالسجن مدة لا تتجاوز سنة، وبغرامة لا تزيد على (1000) ألف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين"، ينظر: المادة 52 من المرسوم السلطاني رقم 2013/54 المتعلق بتعديل بعض أحكام قانون الأوقاف.

²⁵ وهي نفس المدة في المقررة في المادة 01/1158 ق مدني عراقي، و 934 كويتي، و 1317 معاملات إماراتي، و أما المشرع العماني فقد فرق بين المنقول والعقار فحدد التقادم في الأول 15 سنة، والثاني ب 10 سنوات.

²⁶ زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران 02، 2016/2015، ص 27.

²⁷ لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2012/2011، ص 20.

²⁸ راجع في ذلك لبيض ليلى، المرجع السابقة، ص 26_33، وزهدور إنجي هند، المرجع السابق، ص 28 وما بعدها.

²⁹ Robert TORRENS, *an essay on the transfer of land by registration*, Cassell, Pettter, Galpin, & Co, London. W.Y, 9-23.

³⁰ _____, Real Property. Torrens System: Impeachment of Title for Forgery. Cahill, 1927, *The Yale Law Journal*, vol: 39, N° 02 1929, (pp 292-293), p 293.

³¹ Robert TORRENS, op. cit, p22.

³² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 0798374، قرار بتاريخ: 2013/12/12، مجلة المحكمة العليا، العدد: 02، 2013، ص 333.

³³ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 1185565، قرار بتاريخ 2016/12/15، مجلة المحكمة العليا، العدد: 02، 2016، ص 176.

³⁴ المحكمة الدستورية العليا المصرية، القضية رقم: 42 لسنة: 17 قضائية، جلسة: 1998/06/06.

³⁵ إلى درجة يشير فيها الأستاذ حمدي باشا عمر بأنها اجتهد مستقر للمحكمة العليا، وأشار لقرارين؛ فالأول هو القرار رقم: 912222، المؤرخ: 2015/03/12، والذي يجيز التقادم في الحقوق المشهرة، والثاني هو القرار رقم: 02002، المؤرخ: 2009/06/10، والذي يجيزه في العقارات التي تملك دفتر عقاري، ينظر: له، حمدي باشا عمر، إشكاليات إيداع الأحكام القضائية الخاضعة للإشهار، مجلة المحكمة العليا، العدد: 02، 2018، (ص ص: 193_207)، هامش رقم: 4 و 05 ص 203.

³⁶ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 479371، قرار بتاريخ 2008/10/15، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008، ص ص 273_275.

³⁷ عصام أنور سليم، التملك على خلاف الثابت بالسجل العيني، منشأة المعارف، مصر، 2002، ص ص 82، 83.

³⁸ G. BAUDRY-LACANTINERIE op. cit, p 801.

³⁹ والمصالح المرسله على نحو ما هو معلوم من مصادر الشريعة الإسلامية، إذ تقوم على جلب المنفعة ودرء المفسدة، وقد عمل بها الصحابة رضوان الله عليهم إذ عملوا على رعاية المصلحة وبناء الأحكام عليها، وذلك متى تحققت شرائطها لا سيما أن تكون ملائمة لمقاصد التشريع، وأن تكون معقولة بذاتها، وأن تكون الأخذ بها ضروريا، وهناك من أضاف لذلك شرطان وهما أن تكون

المصلحة حقيقية لا وهمية، وأن تكون عامة لا خاصة، ينظر: محمد تقيّة، مصادر التشريع الإسلامي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1994، ص ص150_156.

⁴⁰ Roscoe Pound, A Survey of Social Interests, **Harvard Law Review**, Vol: 57, N° 1, 1943, (pp: 1-39).

⁴¹ عن العلاقة بين التعسف في استعمال الحق ومسألة الترجيح بين المصالح ينظر: عبد الكريم صالح عبد الكريم، نظرية ترجيح السند الأفضل في تزامن الحقوق: دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، ط 01، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2014، ص ص 262_267.

⁴² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 384565، قرار بتاريخ 2007/01/17، مجلة المحكمة العليا، العدد: 02، 2007، ص ص 401_405.

⁴³ المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، القرار رقم: 146، المؤرخ: 09 مارس 1998، مشار له في مجمع نصوص أملاك الدولة لسنة 1999، ص ص 23_26.

⁴⁴ مجلس الدولة، قرار رقم 081391، المؤرخ في 2014/02/27، متاح على الموقع: <https://www.conseildetat.dz>

⁴⁵ المحكمة العليا، قرار رقم 1206937، المؤرخ 2021/01/14، متاح على الموقع: <https://cutt.us/R7he6>، زيارة بتاريخ: 2021/05/11.

⁴⁶ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 666056، قرار بتاريخ 2011/07/14، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008، ص ص 184_188.

⁴⁷ للوقوف على آخر المستجدات في الشهر العقاري في نيوزيلندا يراجع:

Elizabeth Toomey, Reverberations in the Torrens system: a new Land Transfer Act in New Zealand, **Journal of Property, Planning and Environmental Law**, Vol:11, N° 2, 2019, (pp 87_107).

⁴⁸ لم أقف حسب ما قد بلغته من بحث على أي فقيه أو باحث يجعل من الزمن ركنا للحق، غير أن الوقوف على حقيقة التقادم تمكننا من القول مبدئيا أن الزمن ركن أساسي فيه إذ لا يقوم الحق إلا به، ولكن وجب الإشارة إلى أن هذا الركن ذو طبيعة ديناميكية إذ يختلف من عقار لآخر (الوقف من 30 حتى 36 سنة على النحو المشار له في كتب الحنفية، والميراثية 33، والأملاك الخاصة لمدة بين 10-15).

⁴⁹ محمد صبري السعدي، تفسير النصوص في القانون والشريعة الإسلامية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص 322..

⁵⁰ CCFA, 1BvL 106/53, 18.12.1953 and CCFA, 1 BvL 23/51, 01.07.1953.

⁵¹ تم تغيير اسمها إلى محكمة العدل التابعة للاتحاد الأوروبي، بموجب المادة 13 التي عدت هيئات الاتحاد، ومنها محكمة العدل التابعة للاتحاد الأوروبي، والمادة 19 التي بينت تشكيلة هذه المحكمة.

the treaty on E.U, O.J.E.U, 26/10/212, treaty of Lisbon (amending the treaty on E.U and the treaty establishing the European community), signed at Lisbon 13/12/2007, O.J.E.U, Vol 50, 17/12/2007.

⁵² C.J.U.E, 22mars 1961, S.N.U.P.A.T, affaire jointes N° 42 et 49-59.

⁵³ وهو التاريخ الذي يعتبره كثير من الباحثين وحسب ما وقفت عليه من بحث_ البداية المرجعية للأمن القانوني، غير أن البحث في قرارات القضاء الدستوري أحيالي لقرارات تعود لسنة 1953، وعمل تقصيا أكثر يقودنا لتاريخ أقدم، ووجب القول هنا أن القضاء الألماني كشف عن الفكرة فقط، ولم ينشئها لأن المتتبع لمذونات القانون القديم (حمورابي البابلي، جوستينيان الروماني، صولون الأثيني) سيجد مؤشرات عن الفكرة لأن العبرة بالمضامين والمحتويات لا بالمسميات.

⁵⁴ C.J.U.E, 7 juin 2005, l'affaire C-17/03, para 80.

⁵⁵ C.E.D.H, 13 juin 1979, Marckx c Belgique, affaire N° 6833/74.

⁵⁶ مجلس الدولة، القرار رقم 072133، بتاريخ 09/01/2014، (م.ي) ضد والي ولاية تيارت، متاح على الموقع: <https://www.conseildetat.dz>

⁵⁷ وصدر قرار يعطي نفس القراءة للأمن القانوني من خلال وجوب الطعن في آجال معقولة لاستقرار الأوضاع القانونية وعدم جعلها في حركية دائمة من طرف مجلس العدل الأوروبي، للاستزادة أكثر انظر:

C.J.U.E, 13 January 2004, Case C-435/00, Kühan & Heitz NV and Productschap voor Pluimvee en Eieren, para 24.

⁵⁸ المرسوم الرئاسي رقم 20_442 المؤرخ 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد: 82 لسنة 2020.

⁵⁹ Fabrice Melleray, La revanche d'Emmanuel Lévy ? L'introduction du principe de protection de la confiance légitime en droit public français, **Revue Droit et société**, Vol: 01, N° 56-57, (pp: 143_149), p 146.

⁶⁰ Sylvia Calmes, **Du principe de protection de la confiance légitime en droits allemand, communautaire et français**, Dalloz, France, 2001, p 09.

⁶¹ CCFA 1 BvR 382/01, Urteil vom 03. Juli 2001, para 07.

⁶² Daphne Barak-Erez, The Doctrine of Legitimate Expectations and the Distinction between the Reliance and Expectation Interests, **European Public Law**, Vol: 11, N° 04, 2005, (pp: 583_602), p 588.

⁶³ CCFA, 1 BvR 875/92, Urteil vom 08. Oktober 1996, para 34.

⁶⁴ Louis Martin, op. cite, p 464.

⁶⁵ G. BAUDRY-LACANTINERIE, op. cite, p 801.

⁶⁶ Henri Capitant, op. cit, p 94.

⁶⁷ وقد راسلنا في ذلك عدة برلمانيين والأساتذة ولكن للأسف لم يكلل المسعى بالنجاح.

⁶⁸ إن المتأمل للتركيبة الهيكلية للمحكمة العليا سيجد مكتب متابعة الاجتهاد القضائي، والذي من مهامه حصر حالات التناقض المحتمل لإخطار الرئيس الأول لها، وذلك للنظر فيه، فمن باب أولى حصر التناقض الحاصل فعلا ومعالجته، ينظر: المادتين 03/18، والمادة 03/19 من النظام الداخلي للمحكمة العليا المصادق عليه من طرف الجمعية العامة بتاريخ: 203/11/24، د ر عدد 34، الصادر 16 يونيو 2014.

⁶⁹ وفي ذلك ينص الفصل 50 من مجلة الحقوق العينية على: "لا يسري مرور الزمن على الحق المُرسَم، وليس لأي كان أن يتمسك بالحوز مهما طال مدتة"، ينظر: القانون رقم 05 لسنة 1965 المؤرخ 12 فيفري 1965، المتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 10، بتاريخ 19 و23 فيفري 1965، المعدل والمتمم، وكذلك المادة 05/261 من مدونة الحقوق العينية المغربية على: "لا تكتسب بالحيازة: العقارات المحفظة"، ينظر في ذلك: القانون رقم 39_08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر 22 نوفمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011، ثم أكد على ذلك في الفصل 63 من ظهير التحفيظ العقاري بنصه على: "إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفوظ في مواجهة المالك المقيد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري"، ينظر في ذلك: الظهير الشريف الصادر في 12 أغسطس 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 22 نوفمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011.

❖ قائمة المصادر والمراجع:

(أولا) باللغة العربية:

➤ القوانين:

- المرسوم الرئاسي رقم 20_442 المؤرخ 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد: 82 لسنة 2020.
- الأمر 58-75 المؤرخ 28 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادر 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 90-30، المؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر 02 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون 08-14 المؤرخ 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، صادر 03 أوت 2008.
- القانون 02-10، المؤرخ 14 ديسمبر 2002، المتضمن تعديل قانون الأوقاف، ج ر عدد 83، صادر 15 ديسمبر 2002.
- النظام الداخلي للمحكمة العليا المصادق عليه من طرف الجمعية العامة بتاريخ: 203/11/24، در عدد 34، الصادر 16 يونيو 2014.
- القانون رقم 05 لسنة 1965 المؤرخ 12 فيفري 1965، المتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 10، بتاريخ 19 و23 فيفري 1965، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 08_39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر 22 نوفمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011.
- الظهير الشريف الصادر في 12 أغسطس 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 22 نوفمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011.
- قانون اتحادي رقم 05 لسنة 1985، المتعلق بقانون المعاملات المدنية، الجريدة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة، ج 12، العدد 158، المؤرخ: 1985/12/29.

➤ الكتب:

- محمد علي الأمين، 1993، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني: دراسة مقارنة، منشورات الحلبي القانونية، لبنان.
- خليل بن إسحاق المالكي، 2012، مختصر العلامة خليل، تحقيق: عماد قدوري، دار قصر البخاري، الجزائر.
- محمد بن عاصم الأندلسي، 2011، تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام، تحقيق: محمد عبد السلام محمد، ط 01، دار الآفاق العربية، مصر.
- أبي محمد عبد الله بن عبد الرحمن أبي زيد القيرواني، 1999، النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، تحقيق: محمد عبد العزيز الدباغ، ج 09، ط 01، دار الغرب الإسلامي، لبنان.
- محمد أمين (الشهير بابن عابدين)، 2003، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض ج 08، دار عالم الكتب، السعودية.

- برهان الدين أبي الوفاء ابن فرحون المالكي، 2003، تبصرة الحكام في أصول الأفضية ومناهج الأحكام، تخريج وتعليق: جمال مرعشلي، ج 02، دار عالم الكتب، السعودية.
- محمد سليم العشتاوي، 1319 هـ، جواهر الروايات ودرر الدرايات في الدعاوي والبيانات، ط 01، المطبعة العامرية الشرقية، بدون بلد نشر.
- عصام أنور سليم، 2002، التملك على خلاف الثابت بالسجل العيني، منشأة المعارف، مصر.
- عبد الكريم صالح عبد الكريم، 2014، نظرية ترجيح السند الأفضل في تزامن الحقوق: دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، ط 01، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان.
- محمد صبري السعدي، 1984، تفسير النصوص في القانون والشرعة الإسلامية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

➤ الرسائل الجامعية

- زهدور إنجي هند، 2016/2015، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران 02.
- لبيض ليلى، 2012/2011، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة.

(أولا) باللغة العربية:

➤ Les ouvrages:

- G. BAUDRY-LACANTINERIE, 1941, **Précis de droit civil : conforme au programme des Facultés de droit**. Tome: 01, Librairie de société du recueil Sirey, Paris.
- Henri Capitant, 1929, **Introduction à l'étude du droit civil : notions générales**, 5e édition, Librairie de la Cour d'appel et de l'ordre des avocat, Paris.
- Louis Martin, 1896 **Droit civil**, Librairie des ponts et chaussées, des mines et des chemins des fer, Paris.
- Robert TORRENS, **an eassay on the transfer of land by registration**, Cassell, Pettter, Galpin, & Co, London.
- Sylvia Calmes, 2001, **Du principe de protection de la confiance légitime en droits allemand, communautaire et français**, Dalloz, France.

➤ Les articles:

- _____, Real Property. 1929, Torrens System: Impeachment of Title for Forgery. Cahill, 1927, **The Yale Law Journal**, vol: 39, N° 02 .
- Daphne Barak-Erez, 2005, The Doctrine of Legitimate Expectations and the Distinction between the Reliance and Expectation Interests, **European Public Law**, Vol: 11, N° 04.
- Elizabeth Toomey, 2019, Reverberations in the Torrens system: a new Land Transfer Act in New Zealand, **Journal of Property, Planning and Environmental Law**, Vol: 11, N° 2.
- Fabrice Melleray, 2004, La revanche d'Emmanuel Lévy ? L'introduction du principe de protection de la confiance légitime en droit public français, **Revue Droit et société**, Vol: 01, N° 56-57.
- Roscoe Pound, 1943, a Survey of Social Interests, **Harvard Law Review**, Vol: 57, N° 1.