

إجراءات التقاضي أمام القسم العقاري

بقلم الأستاذ(ة) مزيان محمد أمين

حدد المشرع عدد الأقسام المشكلة للمحكمة ونوعها وذكرها في ستة وهي القسم المدني، والتجاري، والبحري، والاجتماعي، والعقاري، وقضايا شؤون الأسرة، وتتم جدولة القضايا أمام هذه الأقسام بحسب طبيعة النزاع عملاً بأحكام المواد من 423 إلى 536 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي وردت تحت عنوان " الإجراءات الخاصة بالجهة القضائية " أما المحاكم التي لم تنشأ فيها أقسام يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية وما يهمنا في هذا البحث القسم العقاري .

ولم يتبع المشرع الجزائري ما هو معمول به في كثير من البلدان فيما يخص التنظيم القضائي لينشأ محاكم متخصصة بالقضايا العقارية، ولكنه منذ أول تنظيم قضائي أحدثه إبان الاستقلال تبني تنظيمًا يركز على وحدة المحكمة مع تفرعها إلى أقسام متخصصة، وبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08 - 09 المؤرخ في 2008/02/23 و الساري المفعول سنة 2009 هيكّل المحكمة بأقسام محدداً صلاحيات كل قسم منها و تماشياً مع الإجراءات والمبادئ التي كرسها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أوضح الإجراءات المتبعة أمام كل قسم من هذه الأقسام، وما يهمنا في هذه الدراسة هو القسم العقاري الذي خول له اختصاص فيما يخص إثبات الملكية والهبية والوصايا في العقارات، ووسع مجال اختصاص هذا القسم إلى المنازعات الناشئة بينهم وبين الغير، ولهذا يتبادر إلى أذهاننا طرح التساؤلات الآتية: كيف يتم تحديد الاختصاص أمام القسم العقاري وما هي الإجراءات سير الدعوى أمام القسم العقاري ؟ وكيف نظم دعاوى الحيازة ؟

وللإجابة على هذه التساؤلات ارتأيت تقسيم هذا الموضوع إلى أربعة مباحث، تناولت في المبحث الأول: الاختصاص بنوعيه الإقليمي والنوعي

أما المبحث الثاني فتناولت فيه صلاحيات القسم العقاري، والذي قسمته إلى مطلبين، الأول تعرضت فيه إلى مقايضة العقارات التابعة للأموال الخاصة أما الثاني فعالجت التقييم بنوعيه لأتناول في المبحث الثالث إجراءات رفع الدعوى، خصصت المطلب الأول لإجراءات رفع دعوى المتعلقة بالموضوع أما المطلب الثاني للاستعجال أمام هذا القسم

أما المبحث الرابع فتعرضت فيه إلى النظام القانوني لدعوى الحيازة وهو بدوره تضمنته ثلاث مطالب خصصت المطلب الأول لشروط قبول دعوى الحيازة ، أما المطلب الثاني فتناولت فيه

شروط رفع دعوى الحيازة وإجراءات سيرها، أما المطلب الثالث فتعرضت فيه للجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة.

المبحث الأول: الاختصاص أمام القسم العقاري

سأتعرض في هذا المبحث إلى مطلبين أخصص المطلب الأول إلى الاختصاص النوعي أما الثاني فأتناول فيه الاختصاص الإقليمي

الفرع الأول: الاختصاص النوعي

ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية **Biens immeubles** و بالتالي لا يقتصر اختصاص هذا القسم على الملكية العقارية **Propriété immobilières** بل استعمال المشرع الجزائري لفظ الأملاك العقارية باعتباره لفظ أشمل و أدق بحيث يضم

الحقوق العينية غير الملكية كحق الانتفاع و الحقوق الشخصية كالإيجار، وكان على المشرع الجزائري استعمال عبارة أوسع لتشمل كل النشاط العقاري بالنظر إلى القوانين الآتية :

ان الحالات الواردة في المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، والتي ينظر فيها القسم العقاري على وجه الخصوص، تخضع من الناحية الموضوعية لمجموعة قوانين ذا صلة بالعقار منها القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وقانون رقم 10/03 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وقانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بقانون 08 - 14 المؤرخ في 20/07/2008 والمرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى بموجب قانون 11/04 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط التوجيه العقاري ومجموعة نصوص تنظيمية أهمها المرسوم رقم 76 - 63 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، والأمر 75 - 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، وقانون 08 - 16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي وقانون 07 - 02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وقانون 10 - 03 المؤرخ في 15/08/2010 المتعلق بعقود الامتياز، وكذا قانون 08 - 15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها الذي أعاد سريانه بموجب قانون المالية لسنة 2014

كما حددت المادة السالفة الذكر (512) سريان الاختصاص بالنسبة للشريعة العامة منها ما تناولته أحكام القانون المدني بالنسبة لحق الملكية بما فيها نظاما الملكية المشتركة والملكية على الشيوع

والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية و الحيازة و التقادم وحق الاستعمال و حق الاستغلال وحق السكن، وقانون 07 - 05 المعدل والمتمم للقانون المدني المتعلق بالإيجار، ومنها ما تناولته القوانين الخاصة بالسلفة الذكر وهذا ما سأعرض له في فرعين أخصص الفرع الأول لا سقاط حق الامتياز وأما الثاني فأعرض فيه الى شهر العريضة

الفرع الأول : الإجراءات المتبعة لإسقاط حق الامتياز في حالة الإخلال بالالتزامات

طبقا للمواد 26 و 28 و 29 من قانون 10 - 03 المؤرخ في 2010/08/15² فإننا نجد نوعين من الإجراءات أولها الإجراءات المتبعة في حالة النزاع القائم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وثانها الإجراءات المتبعة في حالة الإخلال من طرف المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات نعالج هذين الاجرائين فيما يلي:

أولا : الإجراءات المتبعة في حالة إخلال المستثمر صاحب حق الامتياز للالتزامات :

يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب حق الامتياز حسب ما ذكر على سبيل الحصر في المادة 29 من قانون 10 - 03 و بالرجوع الى المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 المؤرخ في 06 فبراير 1990 وبالرجوع إلى المادتين 28 و 29 من قانون 10 - 03 والمنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17 جوان 1990 المتضمن كفايات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق³ فان أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينين من طرف الوالي المختص إقليميا هم الذين لهم الصلاحيات في البحث عن المخالفات وحالات الإخلال بالالتزامات، ويتم استصدار أمر بتعيين محضر قضائي مختص إقليميا من أجل تعيين

المخالفة وبعده يرفع هؤلاء التقنيين تقرير للوالي تحدد فيه المخالفات مع تحرير محضر لذلك، وبعد ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار صاحب الامتياز الذي أخل بالتزاماته حسب دفتر الشروط، وفي حالة الاستمرار في المخالفة بعد انتهاء الآجال المحددة في الانذار وعدم امتثال المستثمر صاحب حق الامتياز تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، ويكون فسخ عقد الامتياز قابل للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ الفسخ من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإذا لم تكن الأسباب جدية ترفع القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العقارية والذي هو القاضي العقاري⁴ غير أن وزارة الفلاحية قد أصدرت منشورا بتاريخ 13 أكتوبر 1992 رقم 482 فسرت فيه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 على أن القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية هو القاضي الإداري.

عند الحكم بإسقاط حق الانتفاع والتعويض للدولة، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحل محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم⁵ وبالتالي لا تكون هناك تصفية وبيع الزامي لحقوق جماعة المستغلين المجريين من حقوقهم لفائدة بدلاء، حسب ما تشير إليه المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 بل توزع على الأشخاص المعيّنين بعمليات استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذلك الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين⁶.

ويبدو لي أن القاضي المختص لإسقاط حق الانتفاع هو القاضي العقاري وليس القاضي الإداري وقانوننا لا يمكن تغليب تعليمة وزارية

على قانون خاص بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي أكد على أن القسم العقاري يختص بالنظر في القضايا المتعلقة في الأملاك العقارية، وبالأخص في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع و في الإيجارات الفلاحية (المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) لأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاحق للتعليمات الوزارية و هو أسى منها علما بأن أحكام المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية واضحة تعطي الاختصاص للقاضي العقاري تماشياً مع أحكام المادتين 28 و 29 من قانون 10 - 03 .

ثانياً الإجراءات المتعلقة في حالة النزاع القائم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية :

طبقاً للمادة الثالثة الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 91 المؤرخ في 18 ابريل 1989 المتعلق بتطبيق المادة 29 من قانون 10 - 03 فان الشخص أو الأشخاص الذين يتولون رفع الدعوى أمام المحكمة الواقع بدانرتها المستثمرة الفلاحية هو أحد أعضاء أو عدد منهم، لكن لما كانت للمستثمرة الفلاحية الجماعية شخصية معنوية لأنها شركة أشخاص مدنية ، وليست مؤسسة عمومية كما ذهب اليها القضاء⁷ ، فان المنتدب لادارتها هو الذي يرفع الدعوى ضد المستفيدين أو المستفيد الذين أخلوا بالتزاماتهم أمام القضاء العقاري.

وقبل رفع الدعوى الى الجهة القضائية المختصة لابد من إشعار الولاية مسبقاً⁸ وذلك لحضور الجلسات المنعقدة للاستماع الى فصول المحاكمة أو لتلقي التوضيحات اللازمة حول القضايا التي تهم المستفيدين أو لتقديم الاستفسارات التي يطلبها القاضي ، فهي لا تحضر

بصفتها طرفا في الخصومة، وإنما من أجل ابداء الرأي وتقديم التوضيحات اللازمة .

وعند صدور الحكم بإسقاط الحق و التعويض للمستثمرة صاحب حق الامتياز المحدد من قبل ادارة أملاك الوطنية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ، فان الديون الوطني للأراضي الفلاحية - إدارة الأملاك الوطنية - يحل محل هؤلاء الأشخاص أو الشخص الذي سقط حقه أو حقهم.⁹

هذا و يجب الاشارة الى أن القضاء الاداري يختص في النزاعات المتعلقة بالمخالفات المرتكبة من طرف البلديات، المتمثلة في الاستيلاء على أراضي المستثمرات الفلاحية و تجزئتها و بيعها للخواسب أو انجاز بناءات من طرف البلديات نفسها ، و ترفع الدعوى ضد مديرية أملاك الدولة ، و البلديات ، كذلك يختص القضاء الاداري بالنظر في النزاع في حالة فقدان الأراضي الفلاحية لطابعها الفلاحي تطبيقا لأدوات التعبير ، و كذلك في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طبقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة .

ضف الى ذلك نسجل عدم تصدي المشرع من خلال القانون الاجراءات المدنية والادارية لمسألة الاختصاص في حالة النزاع المحتمل بين المستثمرة كشخص معنوي أو أحد أعضائها مع ادارة أملاك الدولة بصفتها مالكة للرقبة، مما يجعلنا نستأنس بالاجتهاد القضائي في الموضوع من خلال قرارات صادرة عن المحكمة العليا.

القرار الأول بشأن الملف رقم 260154 مؤرخ في 2004/03/24 .
جاء فيه بأن القضاء الاداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة الرقبة ، أما

القرار الثاني في شأن الملف رقم 348216 مؤرخ في 17/05/2006 فجاء فيه أنه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 المجدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87 - 19 يتولى القاضي الاداري بموجب دعوى يرفعها الوالي ، الحكم بسقوط الحقوق العقارية عن مستثمرة فلاحية ن مما يستدعي معه القول أن القضاء الاداري هو المختص في الدعاوى المتعلقة بالنزاع القائم بين المستثمرة الفلاحية والدولة

الفرع الثاني : شهر العريضة الافتتاحية للدعوى

يشمل هذا القيد كل دعوى ترمي إلى فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها وحينما استحدث هذا الاجراء بموجب المادة 85 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و تماشيا مع أحكام المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، كان الغرض منه دعم نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على المسح العام مما يحول دون امتداد أثر الإلزام الى السندات المتعلقة بعقارات أو حقوق عقارية بالنسبة للأراضي غير ممسوحة التي تخضع في بعض المناطق لنظام الشهر الشخصي طبقا للمادة 27 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمادة 113 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 25/03/1976 كما أن هذا القيد لا يعني التصرفات المدنية المتعلقة بحقوق عقارية لا يراد من ورائها إلغاء السند المشهر كما هو عليه الحال بالنسبة لممارسة حق الشفعة.¹⁰

أولا: المواقف والاتجاهات القضائية حول إشهار العرائض :

إذا كانت المادة 85 من المرسوم رقم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على وجوب اشهار العرائض تحت طائلة البطلان ، إذا تعلق الموضوع بدعاوى رامية الى إبطال حقوق عينية عقارية مشهرة

فان القضاء لم يستقر على موقف ثابت و حازم لا بشأن آثار إشهارها أو عدم اشهار تلك العرائض ، ولا من البطلان المنصوص عليه ان كان مطلقا أم نسبيا

1 . موقف مجلس الدولة :

استقر الرأي نهائيا لدى مجلس الدولة على اعتبار إشهار العريضة قيذا على رفع الدعوى¹¹ وأن هذا الإجراء من النظام العام يستوجب على القاضي إثارته من تلقاء نفسه وما زال يؤكد الى يومنا هذا حجة مجلس الدولة في ذلك، تقوم على سببين :

أ- أن نص المادة 85 من المرسوم 76 – 36 جاء بصيغة الوجوب

ب- أن الهدف من إشهار العريضة هو إعلام الغير وليس الأطراف المتخاصمة، و ما دام الهدف هو الاعلام، فالمسألة تصبح حتما من النظام العام حفاظا على حقوق الغير الذي يتعامل معه صاحب العقار موضوع النزاع .

و إلزامية الإشهار تشمل كل العرائض سواء تعلق الأمر بطلب إلغاء عقد توثيقي مشهر أو عقد إداري صادر عن مديرية أملاك الدولة ، ففي كلتا الحالتين تطبق أحكام المادة 85 من المرسوم 76 -63

2 . موقف المحكمة العليا :

على نقيض ما سار عليه الموقف لدى مجلس الدولة، نجد بأن غرف المحكمة العليا متفقة على عدم الأخذ بالبطلان المطلق رغم تباين المواقف بينها فالغرفة المدنية ترى بان عدم إشهار العريضة في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان لأن المشرع أحال تطبيق المادتين 13 و14 من الأمر رقم 75 – 74 على مرسوم هذه الإحالة يتعلق فقط

بالمسائل الفنية المتعلقة بكيفية إعداد البطاقات دون المسائل القانونية التي تبقى من اختصاص السلطة التشريعية وبناء على أحكام المادة 04/14 من الأمر المشار إليه أعلاه، فقد صدر المرسوم المؤرخ في 1976/03/25 الذي نص في المادة 85 منه على عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها في المحافظ العقارية، إذ أن اشتراط إشهار العريضة قبل تسجيلها لدى كتابة ضبط المحكمة يعد قيداً على رفع الدعوى استحدثه المرسوم فالمشرع نص على إجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها أمام القضاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولم ينص على هذا القيد بالنسبة للدعوى العينية العقارية، ومن ثم يوجد تعارض بين أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأحكام هذا المرسوم تبعاً لذلك فإنه إذا وقع التعارض بين التشريع العادي والتشريع الفرعي، فيطرح التشريع الفرعي ويطبق التشريع العادي .

في حين اتخذت الغرفة العقارية للمحكمة العليا موقفاً وسطياً يعتمد البطلان النسبي، فلا يجوز للقاضي إثارة مسألة إشهار العريضة إلا إذا أثارها أمامه الأطراف، إذ لهؤلاء وحدهم الصفة لإثارة عدم القبول الناجم عن الشهر المسبق المنصوص عليه بهدف حماية مصالح الخواص

لكن هذا الجدل وضع له حد بصدور المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب إشهار عريضة الافتتاحية بالنسبة للعقود التي لها وجود في المحافظة العقارية ويكون الغرض الغاء أو فسخه أو...على اعتبار القواعد الإجرائية من النظام العام

الفرع الثاني : الاختصاص الإقليمي :

طبقاً لأحكام المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹² فإن المحكمة المختص إقليمياً بالنظر في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية هي المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار، ما لم ينص

على خلاف ذلك ، وهو ما ينسجم مع أحكام المادة 40 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، وبهذا يكون موقع العقار هو معيار تحديد الاختصاص الاقليمي للمحكمة في المنازعات العقارية كقاعدة عامة .

المبحث الثاني : صلاحيات القسم العقاري :

أتناول في هذا المبحث صلاحيات القسم العقاري فيما يخص مقايضة العقارات التابعة للأملاك الخاصة في المطلب الأول و أخصص المطلب الثاني للترقيم بنوعيه المؤقت و النهائي

المطلب الأول: صلاحيات القسم العقاري فيما يتعلق بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة مع عقارات المملوكة للخواص

أحكام المادة 517 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية¹³ أكدت على اختصاص القسم العقاري بالنظر في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخواص، وتعد هذه المادة تطبيقاً لأحكام المادة 95 من القانون رقم 90 - 30 المتعلق بالأملاك الوطنية¹⁴ وتعد هذه القاعدة استثناء ، إذ بالرغم من أن أحد أطراف هذه المبادلة هيئة ادارية تخضع منازعاتها لاختصاص المحاكم الادارية ، الا أنه تم منح الاختصاص في مثل هذه المنازعات للأقسام العقارية ، باعتبار ان الادارة هنا تصرفت كشخص طبيعي .

و في هذا الصدد أوجب قانون السالف الذكر إفراغ كل عملية مبادلة تتم بين الادارة و طرف آخر الى عملية الشهر العقاري كما أكدته أحكام المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 الصادر بتاريخ 1991/11/23 المواد التي أكدت على أن عقد المقايضة يسجل و يشهر في المحافظة العقارية، وتحول الملكية فعلاً وتنجر عنه آثار قانونية تنحصر

في منح المالك الذي تحصل على أملاك الدولة عن طريق المقايضة صفة الأملاك الخاصة بالدولة.¹⁵

المطلب الثاني: صلاحيات القسم العقاري فيما يخص المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري

أنعرض في هذا المطلب إلى مسألتين الأولى تتعلق بالقيد المؤقت و النهائي أما الثانية أخصصها إلى المنازعات المتعلقة بالقيد

الفرع الأول : الترقيم المؤقت :

أتناول في هذا الفرع الترقيم المؤقت لمدة اربعة أشهر و الترقيم لمدة سنتين

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يتبين من استقراء المادة 13 من المرسوم رقم 76 – 63¹⁶ أن الترقيم المؤقت يقرر قواعد التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني ، فاذا ثبت من خلال التحقيق الميداني للجنة المسح ، أن الحائز للعقار مارس حيازة صحيحة خلال مدة خمس عشرة سنة أو عشر سنوات اذا كان له سند صحيح أو ثلاثة و ثلاثين سنة اذا كان وارثا قيد العقار لصالحه مدة أربعة أشهر واذا لم يظهر أي اعتراض خلالها، أصبح هذا القيد نهائيا وإذن، فان تحقيق لجنة المسح و الترقيم المؤقت يعتبر وسيلة لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم خارجة عن نطاق الدعوى القضائية و عقد الشهرة قبل الغاءه وهذا ما يتماشى و رغبة المشرع في تسوية وضعية العقارات التي ليست لها سندات

ثانيا : الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76 – 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹⁷ ويكون الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة

المحددة في الفقرة السابقة الا اذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري

ويستنتج من هذه المادة أنها تتعلق بالمالك الظاهرين اللذين ليس لهم سندات اثبات الملكية معترف بها و لكنهم حائزون للعقار وليس بإمكان لجنة المسح أو المحافظ العقاري لما له من دور ايجابي في نظام الشهر العيني أن يتحقق من ملكيتهم فيتم قيد العقار لصالح هذا المالك الظاهر، في حالة عدم الاعتراض خلال مدة سنتين واذا لم يسحب المحافظ التقييم أصبح القيد نهائيا

هذا وتجب الاشارة الى أن هناك منازعات تتعلق بالقيد يمكن تلخيصها فيما يلي :

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقيد الأول والقيد اللاحق له

أتعرض في هذا الفرع الى المنازعات المتعلقة بالقيد الأول والمنازعات المتعلقة بالقيد اللاحق للقيد الأول

أولا : المنازعات المتعلقة بالقيد الأول

لقد نصت المادة 15 من المرسوم رقم 76 - 63 على أن المنازعة في التقييم المؤقت تكون أمام المحافظ العقاري في خلال المدة المذكورة أعلاه أي 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة بموجب رسالة موصى عليها، ويملك المحافظ العقاري سلطة المصالحة بين المتنازعين، فان فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه و يبقى لهذا الأخير أجل ستة أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص اقليميا اذا كان النزاع قائما بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص طبقا لأحكام المادة 516 من

قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأمام الغرفة الإدارية اذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام كدولة أو البلدية ، وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق اذا لم ترفع الدعوى في الآجال و نصت المادة 17 على ضرورة اشهار الدعوى القضائية في هذه الحالة طبقا للمادة 85 من المرسوم نفسه

ومما يلاحظ أن المشرع في المادة 16 نص على أن قرارات المحافظ العقاري التي تهدف الى اعادة النظر في التقييم النهائي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط، مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عمليات المسح والذي قد يظهر بعد مدة طويلة و يقلل من أهمية نظام السجل العيني بعد رفع دعوى الاستحقاق.¹⁸

ثانيا : المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول :

نصت المادة 24 من الأمر رقم 74/75 على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ويفهم من هذا النص أن الغرفة الادارية هي المختصة لأن المحافظ العقاري له سلطة ولائية وهو ما أكدته مجلس الدولة في اجتهاداته¹⁹ ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و المحافظة العقارية نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري ويفهم من هذا النص امكانية الطعن في قرار المحافظ العقاري ومن تم رفض الشهر بعد تأسيس السجل العقاري مما يقلل من القوة الثبوتية للقيد، مادام أن المشرع لم يمنع المالك الذي يظهر بعد القيد الأول على اثر اتمام عمليات المسح من الطعن أمام القضاء في اي وقت

كذلك يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى التعويض على الدولة طبقاً لحكام المادة 23 من الأمر 74/75 في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم في كل الأحوال بخمس عشرة سنة

وفي حالة عدم الاعتراض يصبح القيد المؤقت نهائياً بمجرد انتهاء المدة المحددة سواء أربعة أشهر أو سنتين دون أن تتم منازعته أو سحبه من طرف المحافظ العقاري كما يكون القيد نهائياً مباشرة بعد انتهاء عملية المسح بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على وثائق معترف بها قانوناً طبقاً للمادة 12 من المرسوم 76 - 63 المذكور كالعقود الرسمية والأحكام القضائية المكرسة لحقوق عقارية، وقرارات إدارية أو عقود عرفية محررة قبل 1 جانفي 1971 ن وكمرحلة أخيرة يستدعي المحافظ العقاري الأشخاص المكرسة حقوقهم نهائياً ويسلم لهم دفتر العقاري الذي يعتبر سند ملكيتهم تقيد فيه جميع المعلومات المتعلقة بالعقار والعمليات اللاحقة بما فيها حقوق و أعباء تثقل العقار، فهو بطاقة تعريف للعقار والحالة المدنية الفعلية له ترسم كل حياته القانونية مما يسهل التعامل فيه.²⁰

المبحث الثالث: إجراءات رفع الدعوى أمام القسم العقاري

أعرض في هذا المبحث إلى إجراءات رفع الدعوى المتعلقة بالموضوع في المطلب الأول وخصص القضايا الاستعجالية في المطلب الثاني

المطلب الأول: إجراءات رفع دعوى الموضوع أمام القسم العقاري :

أول ملاحظة شكلية يجب ابداءها تتعلق بعنوان القسم الثالث المتعلق بالدعوى أمام القسم العقاري، فالمشرع استعمل مصطلح الخصومة بدلاً من الدعوى خلافاً لما جاء به بالنسبة للقسم التجاري والقسم الاجتماعي

ان أحكام المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²¹. تؤكد على انه ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في القانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواضيع المحددة بأحكام المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها عملاً بالمادة 17 من نفس القانون

أما بالنسبة للمادة 520 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²² فهي تتضمن حكماً عاماً ليس بجديد، بحيث توضع القضية في المداولة بعد غلق باب المرافعات ويحدد تاريخ النطق بالحكم

المطلب الثاني : إجراءات الاستعجال أمام القسم العقاري :

أجاز المشرع لرئيس القسم العقاري حتى في حالة وجود منازعة جدية، أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة طبقاً لأحكام المادة 521 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²³ ذلك لأن التدابير التحفظية لا تمس بأصل الحق إنما يراد من وراء اتخاذها، دفع الضرر الآتي و حماية أصل الحق من التبدد كأن يأمر القاضي بإعادة الأوضاع الى ما كانت عليه قبل النزاع، وذلك للمواجهة أوضح يصعب تداركها فيما بعد و مثال ذلك دعوى وقف الأشغال الجديدة، والأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للاستئناف حسب القواعد المحددة في المادة الاستعجال²⁴.

هذه الدعاوى غالباً ما ترفق بدعاوى في الموضوع أي وجود نزاع جدي ترفع الدعوى الاستعجالية ويطلب فيها المتضرر وقف الفصل في القضية الاستعجالية إلى غاية الفصل النهائي في قضية الموضوع

كما يمكن لرئيس القسم العقاري أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب أمر على عريضة لا يتطلب المناقشة أو الواجهة مثل معاينة الاعتداء على الأملاك العقارية.²⁵

وتكون أوامر الصادرة من رئيس القسم العقاري قابلة للاستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الاستعجال وتكون أوامر على ذيل عريضة هي الأخرى قابلة للاستئناف أمام رئيس المجلس في غضون 5 أيام من تاريخ صدورها وتسقط في جميع الحالات بمرور ثلاثة أشهر من يوم صدورها و الهدف من الصلاحيات الممنوحة لرئيس القسم العقاري ن كقاضي الأمور المستعجلة هو ضمان الإسراع في الفصل والحكم في الملف، وكذا تفادي حالة تضارب الأحكام القضائية .

المبحث الرابع: أحكام دعاوى الحيابة.

لقد حافظ المشرع الجزائري بالنظر إلى المواد من 524 إلى غاية 530 إجراءات المدنية وإدارية على نفس الأحكام التي نظمت دعاوى الحيابة في ظل القانون السابق مع تغيير طفيف و هو إعادة ترتيبها وإدراجها في الفصل الخاص بالقسم العقاري بعدما كانت في الكتاب السابع الخاص بالإجراءات المتعلقة بالمواد خاصة

أعرض في هذا المبحث إلى بعض الخصوصيات التي تمتاز بها دعاوى الحيابة، فأبحث في الاختصاص المحلي والنوعي لدعاوى الحيابة، وأتناول بعد ذلك بالتفصيل دعاوى الحيابة، وأختتم هذا المبحث بالحماية التي تعطيها هذه الدعاوى للحيابة .

علما أن دعاوى الحيابة خاصة بالعقارات وهي مستبعدة في المنقولات بقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية، التي تجعل حيابة

المنقول مرتبطة بالملكية ، كما أن مجال دعاوى الحيازة* لا ينصب على كل العقارات و إنما يستثني منها العقارات المملوكة للدومين العام فهي لا تحميها دعاوى الحيازة، وذلك لأنها أصلا غير قابلة للحيازة، ولا يجوز التصرف فيها أو حجزها أو تملكها بالتقادم طبقا لأحكام المادة 689 مدني

المطلب الأول :الاختصاص المحلي و النوعي لدعاوى الحيازة

أعرض في هذا المطلب الى الاختصاص المحلي للدعوى الحيازة ثم أتناول الاختصاص النوعي :

الفرع الأول:الاختصاص المحلي

يكون الاختصاص المحلي في دعاوى الحيازة للمحكمة التي يقع بدائرتها العقار موضوع النزاع ، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²⁶ والمادة 17 من القانون المدني²⁷ ، والتي أقرت على أنه يسري على الحيازة والملكية قانون موقع العقار.

الفرع الثاني :الاختصاص النوعي

تحمل دعاوى الحيازة طابع الاستعجال وتشبه الدعاوى الاستعجالية لأنها لا ينظر فيها الى موضوع الحق، وكذلك لأنها تتطلب حولا سريعة خوفا من ضياع الوقت، وكسب الخصم الحيازة لمدة معينة تتطلب هي نفسها الحماية القانونية²⁸ وقد نص المشرع الجزائري في الباب الأول من قانون الاجراءات المدنية على الاختصاص النوعي للدعاوى، ولم يأت في هذه المواد بنص على دعاوى الحيازة .

ويبدو لي أن الاختصاص النوعي لدعاوى الحيازة يكون لرئيس القسم العقاري وفقا للمادتين 511 و 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الذي تصدر أوامر استعجالية قابلة للاستئناف لأن دعاوى الحيازة لا تمس أصل الحق وذات طابع وقفي ، يسلكها الحائز لاتخاذ تدابير استعجالية قبل فوات الأوان.

المطلب الثاني: تعريف دعاوى الحيازة

خصص المشرع الجزائري بثلاث دعاوى هي: دعوى الاسترداد ودعوى منع التعرض ، ودعوى وقف الأعمال الجديدة وهذا ما أتعرض اليه في الآتي :

الفرع الأول: دعوى الاسترداد.

نص المشرع الجزائري على دعوى استرداد الحيازة في المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²⁹ والتي قررت استردادها، كما تكلم المشرع عن هذه الدعوى في القانون المدني في المواد 817 و818 و819 فالمادة الأولى تنص على إمكانية رفع الدعوى خلال سنة في حالة فقدانها³⁰ أما المادة الثانية فأوضحت أن هذه الدعوى لا تكون جائزة إلا إذا كان الحائز يحوز العقار لمدة سنة على الأقل³¹ والمادة 819 مدني³² أقرت إمكانية رفع الدعوى حتى ولو كان المقتصب حسن النية .

ويمكن تعريفها بأنها تلك الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير يطلب فيها استرداد حيازته للعقار الذي سلب منه بالقوة و لذلك فان أساس هذه الدعوى هو حماية النظام العام، وبالتالي إلزام مقتصب الحيازة - قبل كل شيء - أن يرد ما استولى عليه، حتى ولو كان هو المالك الحقيقي إذ لا يجوز للأفراد اقتضاء حقوقهم بأنفسهم³³ ، سواء شمل الاغتصاب العين كلها أو بعضها، و سواء تم الاعتداء ضد الحائز شخصا أو ضد الشيء المحاز³⁴ .

ويشترط في دعوى الاسترداد ما يلي :

أولا . أن يكون المدعي حائزا للعقار:

هذه الدعوى تخضع من حيث الاختصاص كباقي دعاوى الحيازة الى المحكمة التي يقع في دائرتها العقار موضوع النزاع³⁵ ، كما يشترط أن

يكون المدعي (أي صاحب الدعوى) حائزا للعقار المطلوب استرداد حيازته وقت أن انتزعت منه ، كما يجوز أن تكون الحيازة حيازة عرضية أي حيازة لحساب الغير كأن تكون لمستأجر مثلا.

ثانيا . أن تستمر الحيازة مدة سنة :

ويشترط في دعوى الاسترداد أن تستمر الحيازة مدة سنة أي أن تكون حيازة المدعي قد استمرت مدة سنة كاملة بدون أن تنقطع قبل سلبها³⁶.

ثالثا . أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ سلب الحيازة.

يجب أن ترفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة واحدة تسري من وقت انتزاع الحيازة من الحائز اذا كان هذا الانتزاع بالقوة أو الغصب علانية ، لأن الحائز في هذه الحالة لم يكن عالما بانتزاع الحياة منه، إما إذا وقعت هذه الأخيرة خلصة دون أن يعلم بها الحائز وقت وقوعها، فان السنة التي يجب أن ترفع خلالها دعوى الاسترداد ، تسري من الوقت الذي يعلم فيه انتزاع الحيازة منه³⁷ ، وهو نفس ما اعتمده القضاء الجزائي في إحدى قراراته اذ قال: انه لا تقبل دعوى الحيازة و دعوى استردادها اذا لم ترفع خلال سنة من التعرض، ومن المقرر أيضا انه لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية³⁸.

الفرع الثاني: دعوى منع التعرض

نص المشرع الجزائري على هذه الدعوى في المادة 820 مدني³⁹ التي أجازت إمكانية رفع هذه الدعوى خلال سنة من وقوع التعرض، وهي تلك الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير يطلب فيها منع التعرض له في حيازته للعقار.

ويقصد بمنع التعرض كل اعتداء أو عمل مادي أو قانوني من شأنه عرقلة انتفاع الحائز بالعقار، ويتضمن إنكارا لهذه الحيابة.⁴⁰

وهذا ما ذهب اليه القضاء الجزائري بقوله : انه الثابت من وقائع القضية أن الطاعن التجأ الى قضاة الموضوع للمطالبة بعدم التعرض له من قبل المطعون عليها في استعمال العين التي توجد تحت سيطرته المادية، وبالتالي فهو يستند الى دعوى منع التعرض⁴¹....

وتجب الإشارة الى أن هناك شبه إجماع من الفقه و القضاء على ان هذه الدعوى دعوى موضوعية، لا يختص قاضي الاستعجال باتخاذ إجراء وقتي فيها⁴²، وهو أمر منطقي وقانوني لأن التعرض يسبب إضرارا يمكن المضرورين من طلب التعويض، وان قاضي الاستعجال لا يفصل في التعويضات عكس ما ذهب إليه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إمكانية حصر الغرامة التهديدية.

كما تشترط هذه الدعوى شروطا أذكرها فيما يلي :

أولا: أن يكون المدعي حائزا للعقار :

يشترط في الدعوى ان يكون المدعي حائزا للعقار المطلوب منع التعرض لحيازته ، والمدعي قد يكون حائزا للعقار على انفراد أي يحوز العقار بمفرده أو حائزا على الشيوع.⁴³

ثانيا . أن تستمر الحيابة مدة سنة.

ويشترط أن تستمر الحيابة مدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل وقوع التعرض⁴⁴ مثلها مثل دعوى الاسترداد

ثالثا . أن يقع التعرض في الحيابة.

ويقصد بالتعرض منع الانتفاع بالحيابة كأن يمارس على هذه الحيابة أعمال مادية أو قانونية⁴⁵ وهذا ما طبقه القضاء الجزائري بقوله:

إن دعوى منع التعرض يلزم فيها الحائز بتقديم الدليل على حيازته، وأن تقديم المدعي لسند الملكية لا يعني أنه حائز، و يجب أن تستمر هذه الحيازة سنة...مما يستدعي معه رفض الدعوى.⁴⁶

الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة

نص المشرع الجزائري على هذه الدعوى في المادة 821 مدني⁴⁷ التي أجازت للحائز أن يطلب من القضاء وقف الأعمال الجديدة التي يباشرها الغير على العقار المحاز خلال سنة من القيام بالأعمال الجديدة، وهي دعوى يرفعها الحائز ضد الغير الذي شرع في عمل لوثم لأصبح تعرضا للحيازة، وذلك من أجل منعه من إتمام هذا العمل.⁴⁸

وشروط هذه الدعوى أحصرها في الآتي :

أ- أن يكون المدعي حائزا للعقار أي أن يكون المدعي حائزا أصليا لا عرضيا و أن تكون حيازته خالية من العيوب طبقا لأحكام المادة 524 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

ب- أن ترفع الدعوى خلال سنة من تاريخ بدء الأعمال

ت- أن تستمر الحيازة مدة سنة

المطلب الثالث: قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية

دعوى الحيازة تحمي هذه الأخيرة ذاتها باتخاذ تدابير استعجالية مؤقتة لا تمس أصل الحق ولا تمس أصل الملكية أما دعوى الملكية فتؤدي إلى تحديد المالك الحقيقي للعقار موضوع النزاع

ولقد نص المشرع الجزائري على قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية في المواد 526، و527، و529، و530 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية، هذه القاعدة تلزم المدعي عليه، والمدعي والقاضي أيضا، وهو نفس اتجاه القضاء الجزائي اذ نص على أن الحيابة تخضع لقوانين واضحة حددها القانون ، كما أن الملكية هي الأخرى لها اجراءاتها وآثارها القانونية⁴⁹، وهذا ما أتعرض اليه في الآتي :

الفرع الأول : القاعدة تلزم المدعي :

تنص المادة 529 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية⁵⁰ على عدم جواز رفع دعوى الحيابة لمن رفع دعوى الملكية

و يستخلص من هذا النص أن المدعي اذا رفع دعوى الحيابة أمام المحكمة ثم بعد ذلك رفع دعوى الملكية، فانه يترتب على ذلك سقوط دعوى الحيابة، لأن المدعي قد اختار الطريق الصعب وهو المطالبة بأصل الحق، ويعد هذا المسلك من جانب الحائز انه تنازل نزولا ضمنيا عن سلوك الطريق السهل الذي حماه به المشرع وهو طريق دعوى الحيابة، وحتى لو رفعت دعوى الملكية الى المحكمة غير مختصة.⁵¹

هذا وتجب الإشارة إلى أنه من مصلحة المدعي أن يرفع دعوى الحيابة في بادئ الأمر لأنه لو رفع دعوى الملكية وخسرها فلا يجوز له رفع دعوى الحيابة بعد ذلك.⁵²

الفرع الثاني: القاعدة تلزم المدعى عليه

أحكام المادة 530 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية⁵³ تقر عدم جواز طلب تثبيت الملكية من قبل المدعى عليه إلا بعد الفصل النهائي في دعوى الحيابة .

والى جانب إلزام المدعى عليه بعدم رفع دعوى الملكية إلى حين الفصل في دعوى الحيابة ن فهو ملزم أيضا بتنفيذ الحكم الصادر ضده،

فإذا صدر حكم بوضع حد للتعرض فلا يجوز له رفع دعوى الملكية الا بعد تنفيذ الحكم⁵⁴ ، وإذا رفع المدعى عليه في دعوى الحيازة دعوى الملكية وقبل تنفيذ الحكم أو قبل إثبات تخليه عن الحيازة لخصمه ، فان دعواه تكون غير مقبولة.⁵⁵

الفرع الثالث: القاعدة تلزم القاضي :

لقد أقر المشرع الجزائري على أنه لا يجوز للقاضي الذي ينظر في مسألة الحيازة أن يتعرض الى أصل الحق، لأن دعوى الحيازة تختلف عن دعوى الملكية، حيث طرق الإثبات والموضوع والسبب، لكن في حالة الخلط بين الدعويين فيمكن للقاضي الفصل في دعوى الملكية لأن دعوى الحيازة تسقط بقوة القانون ولأن دعوى الحيازة تهدف الى حماية الحيازة في حد ذاتها بغض النظر فيما إذا كان الحائز هو صاحب الملكية من عدمها، وأن القاضي لا يستطيع أن يبني حكمه في الحيازة على أسباب مستمدة من موضوع الحق⁵⁶ ، وعلى أساس ثبوت الحق أو نفيه ، بل يجب عليه أن يبني حكمه على أسباب مستمدة من الحيازة، غير أنه لا يمنع القاضي من فحص مستندات الملكية على سبيل الاستئناس من أجل الوصول إلى إثبات شروط الحيازة.⁵⁷

كما أنه لا يجوز للقاضي أن يمس موضوع الحق في منطوق الحكم الصادر في دعوى حيازة كأن يجعل الحيازة متوقفة على الملكية⁵⁸ ، أضف إلى ذلك أن الحكم الصادر في دعوى الحيازة لا تكون له حجة أمام المحكمة التي تنظر دعوى الملكية⁵⁹ ويرجع ذلك إلى اختلاف طبيعة الدعويين لأن دعوى ال حيازة دعوى لا تمس أصل الحق على عكس دعوى الملكية

الخاتمة:

من خلال البحث الذي قمت به و المتعلق بإجراءات المتابعة أمام القسم العقاري بالدراسة و التحليل لمختلف جوانب هذا الموضوع يتجلى لي أن اجراءات التقاضي أمام القسم العقاري لا تخرج عن قواعد التقاضي العامة التي نجدها أمام القضاء العادي ، الا أن هناك بعض المميزات مستخلصها كالآتي :

وضع المشرع الجزائري حد للجدل الفقهي و القضائي بوجود اشهار بعض الدعاوى العقارية ، خاصة ما يتعلق منها بدعوى إبطال أو تعديل أو فسخ أو الغاء حقوق ناتجة عن عقود رسمية تم إشهارها أمام المحافظة العقارية

■ لا يجوز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية في نفس الطلب القضائي، وهذا الحظر يقع على المدعي والمدعى عليه، وكذلك على القاضي المطالب بعدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية في نفس القضية

■ أعطى المشرع الجزائري صلاحيات القاضي الاستعجالي لرئيس القسم العقاري ، وهذا ما يخفف العبء على رئيس المحكمة، بالنظر الى الكم الهائل من القضايا المعروضة عليه

■ يؤخذ على القانون الإجراءات المدنية والإدارية هو التكرار في بعض الأحيان خاصة في المواد 513 الى المادة 517 وكان على المشرع ادراج هذه المواد في مادة واحدة أو مادتين لأنه كلما تتحدث عن الاختصاص النوعي للقسم العقاري، كذلك نجد المادة 518 جاءت بنفس حكم المادة 40 فقرة 01 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

الهوامش

1. تنص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

أ- في حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية
ب- في الحيابة و التقادم و حق الانتفاع و حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق السكن

ت- في نشاط الترقية العقارية

ث- في الملكية المشتركة للعقارات العينية و الملكية على الشيوع

ج- في إثبات الملكية العقارية

ح- في الشفعة

خ- في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات

د- في التنازل عن الملكية و حق الانتفاع

ذ- في القسمة و تحديد المعالم

ر- في إيجار السكنات و المحلات المهنية

ز- في الإيجارات الفلاحية

2. نص المادة 28 من قانون 10 - 03 على ما يلي : يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون اعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز ، بعد انقضاء الأجل المذكور في الأعدار المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد أخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية

و يكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين(2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحي
تنص المادة 29 نفس القانون بما يلي: يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب

الامتياز في حالة :

. تمويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية

. عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (1)

. عدم دفع الإتاوة بعد سنتين(2) متتاليتين .

4. . المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51
5. . المادة 62 من قانون التوجيه العقاري
6. . المادة 76 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه
7. . قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1998 ، المجلة القضائية 1998 ، العدد الثاني ، ص : 41
8. . مشروع الاتفاقية المتعلقة بتسيير المستثمرة الفلاحية الجماعية، قد نص في مادته الرابعة على انه قبل اللجوء الى القضاء، يستحسن الرجوع إلى هيئة تحكيم ودية لاسيما الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين ، دليل المستثمرات الفلاحية 1989 ، ص : 23
9. . المادة 2/ 62 من قانون التوجيه العقاري لنص " ...وتحل زيادة على ذلك محل المستفيدين الذي أسقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و 29 من قانون 87 - 19 " و بصور هذا النص سنة 1990، فإن الأحكام التي جاءت بها المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 51 تصبح ملغاة ، وتبقى بذلك المستثمرة الفلاحية الجماعية مستثمرة بمشاركة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الى غاية ايجاد شخص يحل محل المستفيد الذي سقط حقه وتنص المادة 26 من قانون 10 - 03 على ما يلي : " تنتهي مدة حق الامتياز : عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده . بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز. عدم إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته
- و في كل الحالات المذكورة أعلاه تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و كذا السطحية في الحالة التي هي عليها
- يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده ادارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يكون مبلغ عدا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة
10. . قرار رقم 194.437 مؤرخ في 26/04/2000 مجلة قضائية ، عدد 1 لسنة 2000 ، ص 156 " من المقرر قانون أن دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ أو إبطال أو بإلغاء أو بطلب أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو بإلغاء أو بنقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها مسبقا ...ولما تبين من القرار المطعون فيه الذي رفض دعوى الطاعنة المتعلقة بإثبات حقها في الشفعة شكلا لأنها لم تشهر دعواها طبقا للمادة 85 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 25/03/1976

المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، فان قضاة الموضوع أخطئوا في تطبيق القانون، لأن الأحكام هذه المادة تخص الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها و الحال أن دعوى الطاعنة تتعلق بالأخذ بالشفعة في بيع العقار المشاع بينها و بين أختها و هي الأحكام القانون المدني مما يعرض القرار المطعون فيه إلى النقض.

11. بوصوف موسى محافظ الدولة المساعد ، مجلس الدولة ، محاضرة أقيمت بمناسبة الأيام الدراسية الجهوية بولاية وهران حول المنازعات العقارية من تنظيم الولاية و اتحاد الحقوقيين الجزائريين ، فيفري 2002 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 2 لسنة 2002 ابتداء من الصفحة 21.

12. يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك¹

13. تنص المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملالك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخواص

14. تنص المادة 95 من القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 1990/12/01 على ما يلي : يكون تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي يملكها الجماعات الإقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة "

15. محمد حلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، طبع سنة 2004 ، ص : 105

16. تنص المادة 13 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي : " يعتبر التقييم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و اللذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي ، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال و يصبح هذا التقييم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما اذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت "

17. تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : " يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات اثبات كافية و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية "

18. الأستاذة ليلى زروقي/نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري . الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2000
19. قرار المحكمة العليا ، الصادر عن الغرفة الإدارية بتاريخ 1998/03/09 ، في الملف رقم 129947 ، غير منشور ، هذا الاجتهاد تم تكريسه من طرف مجلس الدولة غير أن بعض المحاكم تتمسك باختصاصها خطأ وتنظر في مدى شرعية قرار المحافظ العقاري
20. الأستاذة ليلى زروقي/محاضرات ألقيت على قضاة التكوين المتخصص في مادة العقاري ، الدفعة الثانية ، سنة 2001 ، 2002¹
21. تنص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائم على عقود تم شؤها "
22. تنص المادة 520 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " بعد غلق باب المرافعات ن يضع الرئيس القضية في المداولة ، ويحدد تاريخ النطق بالحكم "
23. يمكن لرئيس القسم العقاري ، و حتى في حالة وجود منازعة جدية أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة¹
24. تنص المادة 522 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " تكون الأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للاستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الاستعجال "
25. تنص المادة 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بما يلي : " يمكن لرئيس القسم العقاري أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب أمر على عريضة ، لا يتطلب المناقشة أو الواجهة أو في الحالات المنصوص عليها قانونا "
- الأستاذ أحمد على محمد صالح ، مقال منشور بنشرة القضاة ، العدد 64 ، ص : 344.
26. تنص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بما يلي : " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك "
27. تنص المادة 17 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : " يسري على الحيابة والملكية ، و الحقوق العينية الأخرى قانون موقع العقار ، و يسري بالنسبة الى المنقول ، قانون الجهة التي يوجد فيها هذا المنقول وقت تحقيق السبب الذي ترتب عليه كسب أو فقدا الحيابة ، أو الملكية و الحقوق العينية الأخرى "

28. الدكتور الغوتي بن ملحة /القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري ن الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ن سنة 2000 ، ص ص : 53 - 54

29. تنص المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبته منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه و كان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهائي العلني "

30. تنص المادة 817 مني على ما يلي : يجوز لحائز العقار اذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدتها ، ردها اليه فاذا كان فقد الحيازة خفية بدا سريان السنة من وقت انكشاف ذلك ويجوز أيضا أن يترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره "

31. تنص المادة 818 مدني على ما يلي: " اذا لم يكن من فقد الحيازة قد مضت على حيازته سنة على فقدتها فلا يجوز له ان يسترد الحيازة الا ممن لا يستند الى حيازة أحق بالتفضيل، والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني فاذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداهما كانت الحيازة الأحق السابق في التاريخ للحائز في جميع الأحوال اذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدتها "

32. تنص المادة 819 مدني على ما يلي : " للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت اليه حيازة الشيء المغتصب منه و لو كان هذا الأخير حسن النية "

33. الدكتور عبد الرزاق السهوري /الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، الجزء التاسع ، ص : 913 ؛ و الدكتور محمد فريدة/الحيازة و التقادم المكسب ، المرجع السابق ، ص : 64 ؛

والدكتور المنجي محمد /الحيازة ، المرجع السابق ، ص : 211
34. الدكتور محمد فريدة /الحيازة و التقادم المكسب ، المرجع السابق ، ص : 68 ؛

و الدكتور محمد علي الأمين/التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني ، المرجع السابق ، ص ص : 154 – 155 ؛ و الأستاذ حمدي باشا عمر /حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص ص : 77 – 81

35. الدكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي /الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية ، المرجع السابق، ص : 132؛ والدكتور علي علي سليمان/شرح القانوني الليبي ، المرجع السابق ، ص : 269؛

- والأستاذ سائح سنقوقة /قانون الإجراءات المدنية نصا وتعليقا، وشرحا وتطبيقا،
طبع دار الهدى ، سنة 2001 ، ص : 312
36. الدكتور محمد المنجي/الحيازة، المرجع السابق، ص: 212 ؛ الدكتور محمد
على الأمين /التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني ن المرجع السابق ، ص : 162
37. الدكتور عبد الرزاق السنهوري /الوسيط في شرح القانون المدني ن المرجع
السابق ، الجزء التاسع، ص : 919 ؛ و الدكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي /الحيازة
كسبب من أسباب كسب الملكية ، المرجع السابق ن ص : 138
38. قرار المحكمة العليا ن الصادر عن الغرفة المدنية ، في الملف رقم 57979 ،
منشور بالمجلة القضائية ، العدد الثالث ، سنة 1993 ، ص : 28 ، عن الأستاذ قدوج بشير
/النظام القانوني للملكية العقارية ن المرجع السابق ، ص : 210 ، الهامش رقم 01
39. تنص المادة 820 مدني على ما يلي : " من حاز عقارا و استمر حائزا له مدة
سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جازله أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض "
40. الدكتور محمد عي الأمين /التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني،
المرجع السابق، ص: 160؛ والأستاذ علي محمد حسن/المرجع السابق ، ص : 186
41. قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 1998/03/04 ، في الملف رقم
161076 ، عن الأستاذ حمدي باشا عمر /مبادئ القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص
ص : 71 – 72 .
42. الدكتور سنية أحمد يوسف /حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء
المستعجل ن المرجع السابق ، ص : 24
43. الدكتور محمد المنجي /الحيازة ، المرجع السابق ، ص : 228 ؛ والدكتور
قدري عبد الفتاح الشهاوي /الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية ن المرجع السابق ،
ص ص : 146 – 147
44. ¹ الدكتور محمد المنجي /الحيازة ، المرجع السابق ، ص : 229 ؛ والدكتور
قدري عبد الفتاح الشهاوي /الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية ، المرجع السابق ، ص
ص : 160 – 161
45. أعمال مادية : تعرض مادي كأن يعترض الغير للحائز في حق الارتفاق
أعمال قانونية: تعرض قانوني كان يقدم دعوى إدارية ضد الحائز.
46. الأستاذ عمر بن سعيد/الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني،
المرجع السابق ، ص : 273
47. تنص المادة 821 مدني على ما يلي : " يجوز لمن حاز عقارا و استمر حائزا له
مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته
أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت و لم ينقض

عام واحد على البدء في العمال الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها في كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف اذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته.

48. الدكتور محمد علي الأمين /التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني ، المرجع السابق ، ص : 168 ؛ والدكتور محمد المنجي /الحيازة المرجع السابق ، ص : 236 .
49. قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 1998/02/18 ، في الملف رقم 159753 . غير منشور

50. تنص المادة 529 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية
51. قرار المحكمة العليا ، الصادر عن الغرفة المدنية ، بتاريخ 1991/05/15 ، في الملف رقم 74699 ، غير منشور

52. الدكتور عبد الرزاق السهوري /الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، الجزء التاسع ، ص : 961 ؛ والدكتورة سنية أحمد يوسف/حماية الحيازة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل . المرجع السابق ، ص ص : 21- 22
53. تنص المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " لا يجوز للمدعى عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة ، فإذا خسرهما فلا يجوز أن يطالب بالملكية إلا بعد أن يكون قد استكمل تنفيذ الأحكام الصادرة ضده ومع ذلك إذا كان تأخير التنفيذ راجعا إلى فعل المحكوم له فإنه يجوز للقاضي أن يحدد للتنفيذ ميعادا و يقبل دعوى الملكية بعد انقضاء هذا الميعاد"

54. الدكتور عبد الرزاق السهوري /الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، الجزء التاسع ، ص : 961 ؛ والدكتورة محمدي فريدة/الحيازة والتقادم المكسب ، المرجع السابق ، ص ص : 77- 78

55. الدكتور محمد المنجي /الحيازة ، المرجع السابق ، ص : 105 ؛ والدكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي/الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية ، المرجع والوضع السابقان
56. الدكتور عبد الرزاق السهوري /الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، الجزء التاسع ، ص ص : 963 - 965 ؛ والدكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي /الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية ، المرجع السابق ، ص ص : 216- 217
57. الدكتور محمد المنجي /الحيازة ، المرجع السابق ، ص : 112 ؛

- والأستاذ زودة عمر/قاعدة عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية ،
المرجع السابق ، ص : 11
- 58.الدكتور محمد المنجي /الحيازة ، المرجع السابق ، ص : 114 : الدكتور قدري
عبد الفتاح الشهاوي /الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية، المرجع السابق ، ص ص :
216 ، 217 .
- 59.الدكتور عبد الرزاق السنهوري /الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع
السابق، الجزء التاسع، ص: 965؛ والدكتورة محمدي فريدة/الحيازة والتقدم المكسب ،
المرجع السابق ، ص : 76 : وفي هذا الشأن يراجع الدكتور الغوتي بن ملحة/مقال تحت
عنوان قاعدة عدم الجمع بين دعوى الحيازة و دعوى الملكية بالنسبة لاستعمال الدعوى،
منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني لسنة 2000، ص ص: 59-63 .