

## الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت *Legal protection of rights resulting from temporary real estate numbering*



كحيل حكيمة<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup>جامعة لونيبي علي البليدة 2، الجزائر

**Hakima KAHIL** <sup>1\*</sup>,

<sup>1</sup>University of Blida 2 Lounici Ali, Algeria

تاريخ الاستلام: 2022/09/16 تاريخ القبول للنشر: 2022/11/09 تاريخ النشر: 2022/12/30



### ملخص:

يؤدي الترقيم العقاري المؤقت الى حصول المستفيد على شهادة الترقيم العقاري التي يمنحها المشرع نفس آثار شهادة الحيازة، وبناء على ذلك يمكن حماية الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم من خلال دعاوى الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، غير أن فعاليتها نسبية تضمن حماية الحيازة في حدود السند القانوني المقدم وحجيته في اثبات الحيازة الأحق بالتفضيل بين المدعي والمدعى عليه.

**الكلمات المفتاحية:** الترقيم العقاري، الحائز، شهادة الحيازة، دعاوى الحيازة، التقادم المكسب، عقار غير مطالب به، الحماية القانونية.

### Abstract:

Temporary real estate numbering results in the beneficiary obtaining the real estate numbering certificate to which the legislator gives the same effects as the acquisition certificate.

Accordingly, his rights arising from such numbering can be protected through tenure Possession lawsuits under the Civil Code and the Code of Civil and Administrative Procedure, Represented in the action of restitutive, action of complaint and action of suspension the news works. However, its effectiveness is relative, it only guarantees protection within the limits of the bond legal and its authority in proving possession, who is more deserving by preference between the claimant and the defendant.

**Keywords:** Real estate numbering; Possessor; Possession certificate; Possession lawsuits; acquisitive prescription; Unclaimed property; Legal protection.

## مقدمة:

يعتبر المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف الى تحديد جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث حدوده، قوامه، صنفه القانوني، اسم مالكه أو حائزه وكذا الحقوق المترتبة له أو عليه، يتم تدوينها في وثائق مسحية تودع لدى المحافظة العقارية بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي/أو البلدي المشترك<sup>1</sup>، لتستعمل كأساس لإنشاء بطاقات عقارية تحمل مراجع مسحية في كل ترقيم عقاري يختلف حسب نوعية السندات المقدمة ومدى حجيتها في اثبات الملكية العقارية أو الحياة الفعلية التي تمكن المالك الظاهر من اكتساب العقار محل التقييم وفقاً لقواعد القانون المدني المتعلقة بالتقادم المكسب.

يقسم التقييم العقاري الى نوعين: ترقيم نهائي ويبدأ سريانه من يوم استلام وثائق المسح، ويخص العقار الذي يحوز مالكة على سند ملكية مشهر، تخوله الحصول مباشرة على الدفتر العقاري، وترقيم مؤقت يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب التقييم من طرف الشخص المسجل في الوثائق المسحية، ويخص العقار الذي يفتقر حائزه على سند ملكية مشهر، تختلف مدته بين ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر ونصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، ترقيم مؤقت لمدة سنتين ونصت عليه المادة 14 من نفس القانون، وترقيم مؤقت لمدة 15 سنة ونصت عليه المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1795، المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تحت رقم 17-11 المؤرخ في 28/12/2017.

يترتب على التقييم العقاري المؤقت إمكانية الحصول على شهادة تسمى بشهادة التقييم العقاري المؤقت، وهي وثيقة رسمية صادرة عن المحافظ العقاري، تثبت لصاحبها واقعة الحياة على العقار موضوع التقييم، وتعطي له صفة المالك الظاهر، وبهذه الصفة يستفيد من جميع الآثار التي تترتب على شهادة الحياة المنصوص عليها في المواد من 42 الى 44 من القانون رقم 92-25 المؤرخ في 25/09/1995، بما في ذلك من وسائل الحماية للحقوق المعتدى عليها.

على هذا الأساس يمكن معالجة الموضوع انطلاقاً من الطرح الآتي: ما مدى فعالية وسائل حماية الحقوق الناتجة عن التقييم العقاري المؤقت؟ والذي يتم دراسته بالاعتماد على المنهج التحليلي والوصفي وفق خطة مقسمة الى مبحثين: يخصص الأول لتبيان التكييف القانوني للشخص صاحب التقييم العقاري المؤقت، ويخصص الثاني لتحديد وسائل حماية الحقوق الناتجة عن التقييم المؤقت، لنخلص في الختام الى بعض النتائج والاقتراحات.

<sup>1</sup> راجع المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، جريدة رسمية عدد 80، الصادرة بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

## المبحث الأول

### التكييف القانوني لصفة الشخص صاحب الترخيم العقاري المؤقت

يقصد بالتخيم، قيد العقارات في السجل العيني وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار، فهو بمثابة الأثر القانوني لعملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية الذي يترتب عنه تحديد الهوية العقارية المادية لكل وحدة عقارية، ببيانات تحدد وضعيتها القانونية وطبيعة الحقوق المرتبطة بها، مع بيان أصحاب هذه الحقوق وتحديد صفاتهم تبعا لطبيعة الترخيم الممنوح.

لتحديد صفة الشخص صاحب الترخيم العقاري المؤقت، لابد من الوقوف على أنواع الترخيم العقاري المؤقت (المطلب الأول)، وكذا الآثار الناتجة عنه (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: أنواع الترخيم العقاري المؤقت

يمكن تقسيم الترخيم العقاري المؤقت حسب مفهوم نص المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993<sup>1</sup>، الى ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر (الفرع الأول)، والى ترقيم مؤقت لمدة سنتين (الفرع الثاني)، والى ترقيم مؤقت لمدة خمسة عشرة سنة المنصوص عليه في المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017<sup>2</sup> (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: الترخيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

تنص المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 على ما يلي: "يعتبر الترخيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترخيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

باستقراء نص المادة أعلاه لا يشترط في الترخيم العقاري لمدة أربعة أشهر وجود سند ملكية معترف به قانونا لدى الشخص المتواجد بالعقار موضوع الترخيم، غير أنه يشترط ممارسة الحيازة التي تسمح للشخص

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

<sup>2</sup> - قانون رقم 17-11، المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

باكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني<sup>1</sup> لاسيما المادتين 827 و828 منه ومفادهما ألا يكون الشخص مالكا للعقار ولكنه حائزا له حياة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة خمسة عشرة (15) سنة دون انقطاع، وإذا كانت الحياة مقترنة بحسن نية ومستندة في الوقت نفسه الى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون عشرة (10) سنوات.

تحسب مدة أربعة (4) أشهر للترقيم المؤقت ابتداء من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المسجل في وثائق مسح الأراضي وهذا ما تضمنته المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المعدلة بالمادة 34 من القانون 18-18 المؤرخ في 2018/12/30<sup>2</sup>، وليس من تاريخ إيداع وثائق المسح كما هو معمول به في الترقيم النهائي، ولا من يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق المسح كما تنص عليه أحكام المادتين 2/11 و13 من المرسوم التنفيذي 93-123 بالنسبة للترقيم المؤقت.

### الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

تنص المادة 1/14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات اثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

يفهم من نص المادة أن الترقيم لمدة سنتين يمنح للشخص الذي يحوز العقار لمدة أقل من المدة التي يمتلك بها العقار عن طريق التقادم المكسب وفق ما تقضي به المادتين 827 و828 من القانون المدني، إذ يفترض في هذه الحالة عدم توافر سندات إثبات كافية لدى الملاك الظاهرين، كوجود عقود عرفية محرر بعد تاريخ 1970 /12/31 ومسجلة بمصالح الضرائب قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 1993/01/19، على أن تكون حياة الشخص للعقار تقل عن 10 سنوات.

بالإضافة الى ذلك يمكن ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين في الحالة التي لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية التي ينعقد فيها سندات الاثبات، فترقم استنادا الى المعلومات المدونة في

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 2005/06/20 جريدة رسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 2007/05/13، جريدة رسمية عدد 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

<sup>2</sup> - قانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

وثائق المسح التي تبنى على المعاينة الميدانية، والتي تفيد بأن المالك الظاهر يمارس حيازة فعلية وفق الشروط المنصوص عليها في القانون المدني<sup>1</sup>.

واستنادا لنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975<sup>2</sup> المعدلة بالمادة 89 من القانون المالية لسنة 2018 تحت رقم 17-11، يمكن إعادة ترقيم العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي لمدة خمسة عشرة سنة وهذا هو الأصل، الى ترقيم مؤقت لمدة سنتين، إذا ما تمت المطالبة به على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ويبدأ سريان مدة هذا الترخيم من تاريخ إيداع طلب الترخيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المسجل في وثائق المسح<sup>3</sup>.

تم المطالبة بإعادة ترقيم العقار ترقيا مؤقتا لمدة سنتين وفق الإجراءات المبينة في المذكرة الوزارية رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018<sup>4</sup> حسب الأوضاع التالية:

- الاعتراض على أساس سند قانوني غير مشهر، كالاقتراض بالسندات المعدة قبل صدور الأمر 74-75، أو بعض العقود التي أعدت من طرف الموثقين بعد صدور هذا الأمر ولم تخضع لإجراء الشهر، أو العقود العرفية الثابتة التاريخ في مفهوم نص المادة 328 من القانون المدني، ففي هذه الحالة يتكفل بطلبات التسوية المدير الولائي للحفظ العقاري، إذ يقوم بقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله، مع التزامه بمراسلة المحافظ العقاري خلال 08 أيام بنسخة من الملف لدراسته وإجراء التحريات حول عدم وجود أي سند مشهر على العقار المطالب به ولم يتم اعتماده في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدة طالب التسوية، كما يجب التأكد من أن العقار لم يكن محل منازعة قضائية، على أن يتم الرد بجميع هذه المعلومات لمدير الحفظ العقاري خلال 15 يوما من تاريخ استلام الملف منه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي، شهادة الترخيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 02، جوان 2022، ص 757.

<sup>2</sup> - أمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، تتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

<sup>3</sup> - راجع المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المعدلة بالمادة 34 من القانون 18-18.

<sup>4</sup> - المذكرة رقم 4060، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 05/04/2018، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" - المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>5</sup> - راجع التعليمات الوزارية رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018، ص 8.

بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل 08 أيام لتوضيح وضعية العقار القانونية في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به والرد على ذلك في غضون شهرين (02) من تاريخ استلام الطلب.<sup>1</sup>

بالتوازي مع ذلك يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالاتصال بمدير مسح الأراضي خلال 08 أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، على أن يلتزم بالرد خلال أجل شهر (01) من تاريخ استلامه للطلب.<sup>2</sup>

إذا أثبتت التحريات أن العقار يعود لطالب التسوية، يتولى مدير الولائي للحفظ العقاري، تبليغ المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين باسم المعني، يبدأ سريانها من تاريخ طلب التسوية، ثم يبلغ مصالح المسح بذلك لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني وموافاته بنسخة منها، مع الإشارة أنه يمكن إثارة أي اعتراض بخصوص هذا الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري ليتكفل بها طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 93-123.<sup>3</sup>

-الاعتراض على أساس الحيازة الفعلية تتجسد في قيام المعارض بتقديم طلب التسوية الى المدير الولائي للحفظ العقاري مرفق برسم بياني للعقار يعده خبير عقاري أو مهندس معماري، والوثائق التي تدل على ممارسة الحيازة كالوثائق الجبائية، شهادة الحيازة، أحكام قضائية نهائية فاصلة في دعاوى الحيازة، ولقد وحدت المذكرة رقم 4060 إجراءات التسوية بين الاعتراض على أساس سند قانوني غير مشهر وبين الاعتراض على أساس الحيازة.<sup>4</sup>

وطبقا لنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المعدلة بالمادة 89 من القانون رقم 17-11، إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يتم تبليغ المحافظ العقاري بإجراء الترقيم النهائي وفقا لنتائج التحقيق.

### الفرع الثالث: الترقيم المؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

يكون موضوع هذا النوع من الترقيم العقاري، العقارات التابعة للخواص الذين لم يطالبوا بها أثناء مرور أعوان المسح ولم يتمكنوا من تحديد مالكيها أو حائزيها، فترقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة في

<sup>1</sup> - راجع التعليمات الوزارية رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018، ص 8.

<sup>2</sup> - راجع التعليمات الوزارية رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018، ص 8.

<sup>3</sup> - سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت، الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02 (عدد خاص)، سنة 2020، ص 208.

<sup>4</sup> - نفس المرجع، نفس الموقع.

حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " تسري مدته ابتداء من تاريخ تقديم طلب الترقيم حسب التعديل الجديد لنص المادة 11 من الأمر 75-74 بموجب المادة 34 من القانون المالية لسنة 2019.<sup>1</sup>

يمكن للملاك الأصليين أصحاب السندات المشهورة، أو الملاك الظاهرين أصحاب السندات غير المشهورة، حق المطالبة بإعادة ترقيم العقار باسمهم حسب التدابير الموضحة في المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، فإذا تم الاستجابة لطلبهم، فإن الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم تكون محمية الى غاية انقضاء مدة الترقيم العقاري، وفي حالة استنفاذ امدة يتم إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي امام القضاء وهذا استنادا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 93-123.

### المطلب الثاني: آثار الترقيم العقاري المؤقت

من خلال سردنا لأنواع الترقيم العقاري المؤقت، يتبين لنا أن هذا الأخير لا يعد اعترافا بملكية الشخص للعقار الذي تم ترقيمه على هذا النحو، بل يخول له الحق في المطالبة بتملكه بعد انتهاء مدة الترقيم دون اعتراض الغير، ودون وجود دعوى قضائية قائمة، لذا سنحاول من خلال هذا المطلب ذكر أهم الآثار التي تترتب على الترقيم العقاري المؤقت والمتمثلة في تأسيس بطاقة عقارية (الفرع الأول)، وتسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: تأسيس بطاقة عقارية

تنشأ لكل وحدة عقارية سواء كانت قطعة أرض ريفية أو عقارا حضريا، بطاقة عقارية حسب النوع، يتم فيها ترقيم كافة البيانات الناتجة عن عملية مسح الأراضي والتحقيقات العقارية، وتعد هذه البطاقة بمثابة الإعلان القانوني للغير بوجود حقوق عينية مسجلة وهذا ما نصت عليه المادة 15 من الأمر رقم 75-74.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الأصح هو تعديل نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 و ليس المادة 11 من الامر 75-74، وفي رأينا أن أحكام المادتين 2/11 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، أكثر فعالية من أحكام المادة 34 من القانون رقم 18-18، فيما يخص احتساب مدة سريان الترقيم من تاريخ الامضاء المحافظ العقاري على محضر تسليم وثائق المسح، لأن احتساب المدة من تاريخ إيداع طلب الترقيم من قبل الشخص المسجل في وثائق المسح هي مسألة عشوائية لا يمكن ضبطها من قبل المحافظ العقاري بالنسبة لكل مجموعة ملكية على حدى، بالإضافة الى عدم احتساب الفترة الزمنية التي تستغرق بين إيداع وثائق المسح وإيداع الطلب، مما يجعل نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 رقم 18-18 المتعلقة بسريان مدة الترقيم المؤقت، مجحفة ومهدرة لحق صاحب الترقيم المؤقت.

<sup>2</sup> - كناية محمد، الاعتراضات على الترقيم المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة 1، المجلد 22، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 900.

### الفرع الثاني: تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت

يترتب على تأسيس البطاقة العقارية لكل عقار مرقم حسب المراجع المسحية، تسليم المستفيد من التقييم شهادة تثبت حقوقه على هذا العقار لمدة زمنية محددة، ولذا وجب علينا التعريف بهذه الشهادة، ثم التطرق الى أهم الخصائص التي تتمتع بها.

#### أولاً: تعريف شهادة التقييم العقاري المؤقت:

تعتبر شهادة التقييم المؤقت سنداً رسمياً صادراً عن موظف عام وهو المحافظ العقاري بناء على طلب المستفيد من التقييم بعد دفعه رسم ثابت حسب نص المادة 1-153 فقرة 7 من القانون 17-11، تثبت بأن العقار موضوع الشهادة مرقم باسم المالك الظاهر ترقيميا مؤقتاً، تخوله صفة الحائز لا المالك وعلى هذا الأساس لا يكون له سوى التصرف المادي في العقار دون حق التصرف القانوني فيه إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري.

#### ثانياً: خصائص شهادة التقييم العقاري المؤقت:

يمكن استخلاص أهم الخصائص التي تتمتع بها شهادة التقييم العقاري المؤقت في أنها:

أ- **شهادة مؤقتة:** استناداً لنص المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 93-123 والمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74، تتميز شهادة التقييم العقاري بأنها محددة بمدة التقييم المؤقت بأربعة أشهر أو سنتين<sup>1</sup>، والهدف من هذه الخاصية هو فتح المجال للاعتراض على التقييم من ذوي المصلحة التي يفصل فيها المحافظ العقاري بمحضر صلح له قوة الالتزام بين الأطراف المصالحة<sup>2</sup>، وفي حالة عدم جدوى المصالحة يتم الفصل فيه أمام القضاء المختص<sup>3</sup>.

ب- **شهادة تثبت الحيابة لا الملكية:** تم تحديد القيمة القانونية لشهادة التقييم المؤقت بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992 تحت رقم 91-25<sup>4</sup>، وبموجب قانون المالية لسنة 2004 تحت رقم 03-22 الذي نص في مادته 10 المعدلة للمادة 353-1 من قانون التسجيل على أن: "تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت

<sup>1</sup> - لا يعتد بمدة 15 سنة المنصوص عليها في المادة 23 مكرر من أمر 75-74 المعدلة، لأن ترقيم العقار يسجل في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" لعدم وجود المالك أو الحائز بالعقار خلال عمليات المسح.

<sup>2</sup> - راجع المادة 2/15 من مرسوم تنفيذي رقم 93-123.

<sup>3</sup> - راجع المادة 516 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 افريل 2008، المعدل والمتمم بقانون 22-13 المؤرخ في 12/06/2022، جريدة رسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 17 جوان 2022.

<sup>4</sup> - قانون رقم 91-25، المؤرخ في 15/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.



نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 الى 46 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup>.

إذن يمكن القول، أن شهادة التقييم العقاري المؤقت بمثابة شهادة حيازة إجرائية جديدة ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة من الحصول على رخصة البناء والرهن والظهور بمظهر المالك الظاهر<sup>2</sup>، فيصبح المستفيد منها واضع اليد بسند على العقار المرقم ترقيما مؤقتا<sup>3</sup> دون أن يكون له الحق في التصرف فيه تصرفا قانونيا إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري الذي يثبت الملكية في المناطق الممسوحة<sup>4</sup>، ولذا فهي شهادة تمنح لصاحبها حق اللجوء الى الجهات القضائية لحماية حيازته من أي اعتداء، وهو المبدأ الذي تبناه قضاة المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 2006/11/15 تحت رقم 367715 والذي قضى " تعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي "<sup>5</sup>.

لكنه بالرجوع الى التعليمية رقم 365 المؤرخة في 2018/01/10<sup>6</sup> في فقرتها 1-5 بخصوص تعديل المادة 353-2 فقرة 7 تم حذف عبارة " تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة"، وهذا لا يعني أن شهادة التقييم ليس لها أي أثر قانوني، لأن قانون المالية لسنة 2018، قد تضمن في مادته 88 أحكام جديدة تتعلق بالاعتراضات في مرحلة التقييم المؤقت، ولا علاقة بين القوة الثبوتية لشهادة التقييم المؤقت وما ذهب اليه المادة 88 أعلاه، إذ يأتي تبرير التعليمية جانبا للصواب، لأن التعديل الذي طرأ على المادة 353 يتعلق برسم الشهادة الذي تم تعديله، وسكت عن باقي الفقرة، كما أنه لا يسوغ قانونيا أن تمنح لشخص وثيقة رسمية مودعة بالسجل العقاري بعد دفع رسم، وفي نفس الوقت تكون عديمة الأثر<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 03-22 المؤرخ في 29/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003.

<sup>2</sup> - أحمد عايب، دور القاضي الإداري في منازعات التقييم العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2017/2018، ص 17.

<sup>3</sup> - لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 128.

<sup>4</sup> - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2013-2014، ص 267.

<sup>5</sup> - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006، ص 413.

<sup>6</sup> - التعليمية رقم 365 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 2018/01/10، المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري.

<sup>7</sup> - محده جلول، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في التقييم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية السياسية، المجلد 13، العدد 01، أفريل 2022، ص 49.

## المبحث الثاني

### وسائل حماية الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت

يمنح الترقيم العقاري المؤقت في جميع حالاته مركزا قانونيا مميزا للمستفيد منه، يجعله أقرب الى تسجيل الحقوق الناتجة عن الترقيم باسمه وبصفة نهائية بعد استنفاذ مدته، والى غاية بلوغ ذلك يبقى صاحب الترقيم حائزا للعقار وليس مالكا له، تثبت صفته القانونية بموجب شهادة الترقيم المؤقت التي لها نفس آثار شهادة الحياة، وبناء عليه يمكنه حماية حقوقه الناتجة عن الترقيم المؤقت من خلال دعاوى الحياة المعروفة بدعوى استرداد الحياة (المطلب الأول)، دعوى منع التعرض (المطلب الثاني) ودعوى وقف الأعمال الجديدة (المطلب الثالث)، وفق الشروط والإجراءات المحددة قانونا.

#### المطلب الأول: دعوى استرداد الحياة

نظم المشرع الجزائري أحكام دعوى استرداد الحياة في القانون المدني من 817 الى 819، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 في المادتين 524 و525، نحاول من هذه النصوص التعريف بدعوى استرداد الحياة (الفرع الأول) وتحديد طبيعتها القانونية (الفرع الثاني) وكذا شروط قبول رفعها أمام القضاء (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: تعريف دعوى استرداد الحياة

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى استرداد الحياة، وإنما اكتفى بالإشارة إليها، عرفها رجال القانون على أنها الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار فقد حيازته، طالبا فيها بردها، من الغير الذي قام بانتزاعها وسلبها بالقوة أو الغصب<sup>1</sup>، فهي دعوى مقررة لاسترجاع الحياة التي سلبت من صاحبها، ترفع خلال مدة معينة وهي سنة من وقت فقدان الحياة، كما يجوز رفعها من وقت العلم بفقدانها.

#### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحياة

اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لدعوى استرداد الحياة، فيما إذا كانت دعوى شخصية وليست دعوى عينية، أم أنها دعوى من دعاوى الحياة.

#### أولا: موقف الفقه والقضاء الفرنسي من دعوى استرداد الحياة:

يرى أغلب الفقه والقضاء في فرنسا أن دعوى استرداد الحياة هي دعوى شخصية وليست دعوى عينية، وأن الهدف منها هو المحافظة على الأمن العام ومنع الاعتداء على الحياة، وعلى ذلك فإن دعوى استرداد

<sup>1</sup> - عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2010، ص 103.

الحيازة أقرب الى أن تكون من دعاوى المسؤولية، وضعت كجزاء على عمل غير مشروع هو انتزاع الحيازة بالقوة، من أن تكون دعوى عينية وضعت لحماية الحيازة في حد ذاتها<sup>1</sup>.

### ثانيا: موقف الفقه المصري من دعوى استرداد الحيازة:

يرى جانب من الفقه المصري أن دعوى الحيازة عبارة عن دعوى مختلطة، قد تكون دعوى من دعاوى المسؤولية، وضعت كجزاء لعمل غير مشروع وهو انتزاع الحيازة، مما يجعلها من دعاوى المسؤولية، ويظهر ذلك في نواح متعددة: أن الحيازة ترد حتى للحائز العرضي الذي لا يحوز لحساب نفسه بل لحساب غيره، فالعبرة بالسيطرة المادية على الشيء، فإذا انتزعت من الشخص كان هذا عملا غير مشروع، ونفس القاعدة تقاس بالنسبة للحيازة على سبيل التسامح، وفي كلا الحالتين جاز أن ترد السيطرة الى من كانت له من قبل عن طريق دعوى استرداد الحيازة، فرد الحيازة الى صاحبها أقرب الى أن يكون جزءا على عمل غير مشروع وهو القوة التي استعملت في انتزاع الحيازة<sup>2</sup>.

ولذا اعتبرت دعوى استرداد الحيازة دعوى من دعاوى الحيازة، وضعت لحماية الحيازة في ذاتها، ويظهر ذلك في أن الحيازة إذا انتزعت بغير القوة لا ترد إلا إذا كانت قد دامت سنة كاملة، فالدعوى هنا أقرب الى أن تكون دعوى من دعاوى الحيازة من أن تكون جزءا على المسؤولية، ولا ترد الحيازة إذا انتزعت بغير القوة ولو لم تدم سنة كاملة من الشخص الذي انتزعتها وكانت له حيازة أحق بالتفضيل من حيازة المدعي، فهنا هي دعوى من دعاوى الحيازة لأننا نفاضل بين حيازة وحيازة<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: شروط رفع دعوى استرداد الحيازة

يشترط لرفع دعوى استرداد الحيازة جملة من الشروط، تم النص عليها في المواد 817 الى 819 من القانون المدني والمادتين 524 و 525 من القانون 08-09.

### أولا: ثبوت حيازة المدعي للعقار موضوع الترقيم العقاري:

المدعي في دعوى استرداد الحيازة هو ذلك الشخص الذي اغتصبت منه الحيازة بالتعدي والاكراه وكان له وقت حصول ذلك، الحيازة المادية الصحيحة والثابتة للعقار محل الترقيم المؤقت، وعلى هذا فإن المشرع لم يشترط في هذه الدعوى الحيازة القانونية بتوافر العنصر المادي والمعنوي، بل اكتفى بالحيازة المادية بأن تكون

1 - عدلي أمير خالد، مرجع سابق، ص 131.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - أسباب كسب الملكية - ، المجلد الثاني، الجزء 9، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2011، ص 924 وما بعدها.

3 - المرجع نفسه، ص 925.

فيها يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً، يجعل العقار تحت تصرفه المادي المباشر وأن الحيازة التي انتزعت منه وقت أن كان حائزاً، هي حيازة علنية ومستمرة وهادئة.<sup>1</sup>

على اعتبار الحيازة واقعة مادية يمكن اثباتها بكافة طرق الإثبات، فإن صفة الحائز للمدعي تثبت بموجب شهادة التقييم العقاري المؤقت المسلمة له من قبل المحافظ العقاري، والتي تخوله الحق في حماية حقه الناتج عن هذا التقييم كحائز للعقار الى غاية انتهاء مدته القانونية.

وللإشارة أن شهادة التقييم العقاري هي شهادة اسمية مثل شهادة الحيازة، تخص الشخص صاحب التقييم دون سواه، فلا يجوز رفع هذه الدعوى من قبل الحائز العرضي أو بالنيابة كما تقتضي القواعد العامة في الفقرة الثانية من المادة 817 قانون مدني، لأن الحيازة تكون لغرض تملك العقار وهذا ما يصبو اليه صاحب التقييم المؤقت عند انتهاء مدته، على عكس الحائز العرضي أو بالنيابة.

### ثانياً: حيازة العقار موضوع التقييم العقاري لمدة سنة أو أقل من سنة:

تطبيقاً لنص المادتين 817 و 818/2 من القانون المدني والمادة 524 من القانون رقم 08-09، يشترط لقبول دعوى استرداد الحيازة أن يكون رافعها حائزاً للعقار مدة سنة دون انقطاع على الأقل قبل سلب الحيازة بالقوة أو الإكراه، إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة العامة وسمح للحائز برفع دعوى استردادها ولو لم يكن قد مضى على حيازته سنة كاملة، وذلك في حالة فقدان الحيازة خلسة أو خفية دون أن يعلم الحائز وقت وقوع الانتزاع، فإن مدة سنة التي يجب على الحائز رفع الدعوى خلالها تسري من وقت العلم بفقدانها.

### ثالثاً: وقوع التعدي أو الإكراه على حيازة العقار موضوع التقييم العقاري:

تم النص على هذا الشرط في المادة 525 من القانون 08-09 بقولها "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلي".

يقصد بالتعدي أو الإكراه، سلب الحيازة وانتزاعها من الحائز وحرمانه من الانتفاع الكامل بالعقار موضوع التقييم المؤقت عن طريق أعمال القوة والغصب، التي تتخذ صوراً عديدة تتجسد في كل فعل ظاهر أو خفي يؤدي الى منع الحيازة المادية، ولذا وجب اثبات انتزاع الحيازة قهراً من غير إرادة الحائز وعلى نحو لا سبيل له في دفعه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عبد الحكم فودة، الصيغ النموذجية للمنازعات المستعجلة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع الفنية، القاهرة، سنة 2001، ص 353.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 916.

## رابعا: الاختصاص القضائي:

## أ- اختصاص القضاء المستعجل للبت في الدعوى استرداد الحيابة كأصل عام:

يعتبر الاعتداء بالسلب أو القوة لحيابة صاحب الترقيم المؤقت عنصرا من عناصر الاستعجال يستدعي اتخاذ إجراء وقتي بشأنه، أمام القضاء المستعجل ليصدر القاضي بشأنها أمرا حسب الأحوال التالية<sup>1</sup>:

- إذا كانت حيابة رافع الدعوى تفوق سنة كاملة قبل تاريخ الاعتداء على حيابته بالقوة أو الغصب، وكانت دعواه مستوفية لكل الشروط القانونية، يتم الفصل فيها بأمر المدعى عليه برد حيابة العقار موضوع النزاع الى المدعي، وقد يتضمن الأمر بإعادة العقار الى حالته الأصلية، إذا كان المدعى عليه قد أحدث فيه تغييرا بالهدم أو البناء، أو بالتعويض عن الأضرار طبقا لأحكام المسؤولية التقصيرية، كما يستطيع القاضي أيضا الأمر بالغرام التهديدية لحمل المدعى عليه بتنفيذ ما قضي عليه به.

- إذا كانت حيابة رافع الدعوى تقل مدتها عن سنة كاملة وانتزعت بالقوة أو الإكراه، ففي هذه الحالة يصدر القاضي أمرا برد الحيابة للمدعي وبالتعويض له إن كان له مقتضى، شأن ذلك شأن الحالة الأولى، مع الإشارة أن الأمر برد الحيابة يقتصر على رد الحيابة المادية مؤقتا دون أن يحسم في النزاع فيمن له حق الحيابة القانونية، ويجوز للمدعى عليه بعد رد الحيابة للمدعي أن يرفع دعوى استردادها في المدة المحددة مع اثبات أن المدعي قد سبق وانتزع منه الحيابة.

- إذا كانت حيابة المدعي تقل مدتها عن سنة كاملة ولم تنزع منه بالقوة ولكن المدعى عليه يستند الى حيابة أحق بالتفضيل، ففي هذه الحالة واستنادا على نص المادة 1/818 من القانون المدني إذا لم يتم المدعى عليه بإثبات أن حيابته كانت تقوم على سند قانوني أسبق في من تاريخ حيابة المدعي المذكور في شهادة الترقيم أو البطاقة العقارية، صدر القاضي أمرا برد الحيابة للمدعي.

## ب- اختصاص القضاء الموضوعي للبت في الدعوى استرداد الحيابة كاستثناء:

استنادا لنص المادة 2/512 والمادة 516 من القانون رقم 08-09، لا يمنع رفع دعوى استرداد الحيابة أمام القضاء العقاري للنظر في موضوع النزاع بمناقشة سندات الأطراف المتنازعة وأحقية صاحب الحيابة دون الآخر، طالما أن حجية الأمر المستعجل الصادر بخصوص دعوى استرداد الحيابة أمام القاضي الاستعجالي هي حجية مؤقتة مهدد بالزوال نتيجة أي تعديل في المراكز القانونية لاحقا، ومن ثمة لا يمنع صاحب الترقيم المؤقت رفع دعواه أمام القاضي العقاري ليفصل فيها استنادا الى قواعد المفاضلة بين حيابة وأخرى حسب قوة

<sup>1</sup> - زرنوح عبد الكريم، دعاوى الحيابة، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 40 وما بعدها.

السندات المقدمة للإثبات، بحكم قد يحوز حجية الشيء مقضي به من حيث الحقوق المتعلقة بالأعمال المادية للحيازة والصفات المنسوبة إليها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: دعوى منع التعرض

نظم المشرع دعوى منع التعرض كدعوى من دعاوى الحيازة ضمن أحكام المادة 820 من القانون المدني والمادة 524 من القانون 08-09، نحاول من خلال هذه النصوص البحث في تعريفها (الفرع الأول) وشروط رفعها أمام القضاء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف دعوى منع التعرض

باستقراء نص المادة 820 من القانون المدني يمكن تعريف دعوى منع التعرض بأنها الدعوى التي يرفعها الحائز الذي يحوز عقارا أو حق عيني عقاري لمدة سنة، ضد الغير، يطالب فيها الجهات القضائية المختصة بمنع التعرض له في حيازته. تتميز دعوى منع التعرض عن دعوى الاسترداد الحيازة في اشتراط الحيازة الأصلية دون الحيازة العرضية، وفي أن تكون مستقرة ومستمرة وعلنية وهادئة غير غامضة مدة سنة كاملة على الأقل<sup>2</sup> بصريح نص المادة 820 من القانون المدني.

### الفرع الثاني: شروط قبول دعوى منع التعرض

يشترط لرفع دعوى منع التعرض جملة من الشروط المنصوص عليها قانونا.

### أولاً: حيازة المدعي للعقار محل الترقيم وقت حصول التعرض:

يشترط أن يكون رافع الدعوى وهو صاحب الترقيم المؤقت، حائزا للعقار محل الترقيم، حيازة قانونية جامعة لعنصرها المادي والمعنوي، وأن يكون العقار مما يمكن اكتسابه بمضي المدة، كما يجب أن يكون الحائز أصيلا وليس حائزا عرضيا، لأن الدعوى تحمي سوى الحيازة الأصلية المستوفية الشروط والخالية من العيوب<sup>3</sup>، ويقع عبء اثبات الحيازة على المدعي الذي يباشر السيطرة المادية على العقار بموجب شهادة الترقيم العقاري.

### ثانياً: حيازة العقار مدة سنة على الأقل:

يعتبر شرط دوام الحيازة مدة سنة كاملة، شرط لازم بصريح نص المادة 820 من القانون المدني، ومنه لا يمكن رفع دعوى منع التعرض إلا من قبل صاحب الترقيم المؤقت لمدة سنتين، لأنه لا يجوز لصاحب الترقيم

<sup>1</sup> - ليس للحكم الصادر عن القاضي العقاري اية حجية في مواجهة الحكم الصادر في دعوى الملكية لاختلاف موضوع كلا منهما، وليس له اية حجية بالنسبة لدعاوى الحيازة الأخرى الا فيها قضي فيه.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 930.

<sup>3</sup> - عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2012، ص

المؤقت لمدة 4 أشهر مباشرة مثل هذه الدعوى لتتأفي شرط المدة المنصوص عليه في المادة 820 من القانون المدني مع مدة الترقيم<sup>1</sup>، وعليه إذا لم تستوف حيازة المدعي لهذه المدة ولم يستردها بموجب دعوى الاسترداد خلال السنة، فإن حيازة العقار قد استمرت للمدعى عليه مدة سنة، ويصبح هو الحائز الذي تحمي حيازته خلال سنة<sup>2</sup>.

### ثالثا: التعرض لحيازة صاحب الترقيم المؤقت:

يشترط لرفع دعوى منع التعرض وجود تعرض للمدعي في حيازته للعقار، قد يكون تعرضا ماديا ناتجا عن التصرفات المادية الواقعة على العقار محل الترقيم المؤقت كالمرور عليه بادعاء حق الارتفاق، ويكفي أن يحمل المرور في طياته معنى العدوان الفعلي المهدد للحيازة حتى ولو خلا من العنف والقوة، وقد يكون التعرض قانونيا ناتجا عن عمل قانوني سواء كان قضائيا أو غير قضائي ينطوي على ادعاء يتعارض مع حيازة المدعي كمنعه من أشغال البناء على العقار محل الترقيم<sup>3</sup>.

### رابعا: رفع الدعوى خلال سنة من التعرض:

اشتراطت المادة 820 من القانون المدني والمادة 2/524 من القانون 08-09، أن ترفع هذه الدعوى خلال سنة على الأقل من تاريخ وقوع التعرض القانوني أو المادي، فإذا انقضت المدة سقط حق صاحب الترقيم في رفع هذه الدعوى، وإذا تعددت الأعمال المادية للتعرض وكانت مستقلة، تعددت دعاوى منع التعرض وتحسب السنة من بداية كل عمل، وإذا كان التعرض قائما على تصرف قانوني تحتسب السنة من وقت وقوع هذا التصرف<sup>4</sup>.

ما دام أن موضوع النزاع يتعلق بمنع التعرض، فإن سلطة القاضي<sup>5</sup> تقتصر في الحكم بمنع التعرض في حالة ثبوت الحيازة، فهو ملزم بالبحث في عناصر الحيازة حتى ولو كان المدعى عليه مالكا للعقار موضوع النزاع، وإذا انكرت الحيازة أو أنكر التعرض لها، فإن التحقيق المأمور به لا يجوز أن يمس بأصل الحق<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - يجوز لصاحب الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى وقف الاعمال الجديدة إذا توافرت شروط كلا منهما.

<sup>2</sup> - أنور طلبه، الحيازة، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2004، ص 163.

<sup>3</sup> - محمد ابراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006، ص 51.

<sup>4</sup> - أنور طلبه، مرجع سابق، ص 168.

<sup>5</sup> - طبقا لنص المادتين 516 و518 من القانون 08-09 يؤول الاختصاص في منازعات الترقيم العقاري المؤقت الى القسم العقاري امام المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها.

<sup>6</sup> - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري -دراسة مقارنة- دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، سنة 2016، ص 428.

إذا تبين للقاضي أن المدعي محق في دعواه، يقضي بمنع تعرض المدعى عليه في حيازة المدعي بإزالة كل عمل مادي أو قانوني حال دون انتفاع المدعي بحيازته أو عرقلة هذا الانتفاع.

يجوز الحكم الصادر في دعوى منع التعرض حجية الأحكام الموضوعية، فإذا استنفذ هذا الحكم جميع طرق الطعن العادية وغير العادية، حاز قوة الشيء المقضي به، فيكون حجة فيما فصل فيه من الحقوق التي تقتصر على الحيازة، ولا يجوز رفعها مرة ثانية تحت طائلة عدم قبولها لسبق الفصل فيها، لكن هذا الحكم لا يقيد القاضي الذي ينظر في دعوى الملكية، فإذا قضي في دعوى الملكية فإن حكم الحيازة تزول عنه حجيته، وهذا ما سارت عليه اجتهادات المحكمة العليا في العديد من قراراتها نذكر منها القرار رقم 202733 الصادر بتاريخ 2000/09/27<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة

نظم المشرع دعوى وقف الأعمال الجديدة كدعوى من دعاوى الحيازة ضمن أحكام المادة 821 من القانون المدني والمادة 524 من القانون 08-09، نحاول من خلالهما التعريف بها (الفرع الأول) وبيان شروط قبول رفعها أمام القضاء (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تعريف دعوى وقف الأعمال الجديدة

يقصد بدعوى وقف الأعمال الجديدة تلك الدعوى التي ترفع ضد من شرع في عمل يضر بالعقار الذي تحت حيازة المدعي، والتي يطالب من خلالها بوقف تلك الأعمال التي تعكر حيازته به<sup>2</sup>، فهي دعوى تتميز بأن الحيازة فيها لا تنتزع من الحائز كما هو الشأن بالنسبة لدعوى استرداد الحيازة، وبأن الأعمال التي تصدر فيها من المدعى عليه ليست بأعمال تعرض قد وقع فعلا، بل هي أعمال تكون تعرضا لو أنها تمت<sup>3</sup>.

أساس هذه الدعوى هو توافر المصلحة القائمة للحائز في درء التعرض قبل حصوله، فهي دعوى وقائية تهدف إلى الحيلولة دون إتمام العمل، أي قبل أن يصير العمل تعرضا، فيرفع الحائز دعوى بوقف الأعمال ومنعها من أن تكتمل<sup>4</sup>.

#### الفرع الثاني: شروط قبول دعوى وقف الأعمال الجديدة

تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيازة، فيكونها دعوى وقائية يباشرها الحائز صاحب التقييم المؤقت لدرء التعرض قبل حصوله، ولذا يشترط في قبولها ما يلي:

1 - زرنوح عبد الكريم، مرجع سابق، ص 60.

2 - الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، بدون رقم طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2015، ص 81.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 944.

4 - محمد ابراهيمي، مرجع سابق، ص 51.



### أولاً: حيازة العقار محل الترقيم المؤقت مدة سنة كاملة:

على اعتبار دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي تحمي الحيازة القانونية دون الحيازة المادية، يشترط أن تكون حيازة صاحب الترقيم لحساب نفسه بوضع اليد على العقار، وبنية تملكه، ولذا فإن الأعمال المطالب بوقفها يجب أن تكون في العقار محل الترقيم، وإذا كانت بعقار المدعي عليه فيجب اثبات بأن هناك تعرض فعلي لحيازته لو تمت هذه الأعمال الجديدة.

يجب أن تستمر حيازة صاحب الترقيم للعقار مدة سنة كاملة بدون انقطاع، وبالتالي لا يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر على عكس صاحب الترقيم المؤقت لمدة سنتين مباشرة هذه الدعوى لتتأفي مدة الحيازة مع نص المادة 821 من القانون المدني والمادة 524 من القانون 08-09، كما يجب على المدعي اثبات حيازته بأنها خالية من العيوب وأنها مستمرة وعلنية وهادئة، وأنها حيازة أصلية لا حيازة عرضية، ويمكن الى جانب شهادة الترقيم العقاري، تقديم تصريحات لشهادة الشهود أو وصلوات الكهرباء والغاز، أو أية وسيلة أخرى لإثبات استمرارية الحيازة لمدة سنة على الأقل.

### ثانياً: الشروع في الأعمال الجديدة تهدد الحيازة:

تطبيقاً لنص المادة 1/821 من القانون المدني، فالأعمال التي تكون محل المطالبة القضائية بوقفها، هي تلك الأعمال التي تكون قد بدأت بالفعل ولكنها لم تنتهي، لأنها لو تمت لوجب رفع دعوى منع التعرض وليس دعوى وقف الأعمال الجديدة.

### ثالثاً: رفع الدعوى خلال سنة من التعرض بالأعمال:

يجب أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من وقت البدء بالأعمال أمام القسم الاستعجالي، محكمة موقع العقار، وإذا انقضت السنة دون أن ترفع الدعوى، أو رفعت بعد ذلك، تكون غير مقبولة حتى لو كانت الأعمال الجديدة لم تتم، وفي هذه الحالة يبقى لصاحب الترقيم سوى انتظار اكتمالها لرفع دعوى منع التعرض في خلال سنة من تمام الأعمال الجديدة<sup>1</sup>.

يحكم القاضي في هذه الدعوى بوقف الأعمال الجديدة أو استمرارها، وليس بإزالتها، وهذا بصريح نص المادة 2/821 من القانون المدني: "وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمراره".

إذا رأى القاضي الاستعجالي أن المدعي على حق في دعواه وأن هناك تعرض فعلي لحيازته لو تمت الأعمال الجديدة، حكم بوقفها وعدم الاستمرار فيها مع أمر المدعي بتقديم كفالة مناسبة تكون ضماناً للمدعي عليه في حالة الفصل في دعوى الموضوع لصالح هذا الأخير بحكم نهائي، وإذا رأى القاضي أن المدعي ليس على حق في دعواه فيقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس ويستمر المدعى عليه في الأعمال الجديدة التي

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 947.

بدأها<sup>1</sup>، وفي هذه الحالة لا يأمر بإيداع مبلغ كفالة مناسبة من قبل المدعى عليه كضمان للمدعي، لأن هذا الأخير لا يحق له رفع دعوى الملكية أو دعوى موضوع الحق، لأنه حائز للعقار لا مالكا له.

### خاتمة:

يعتبر الترقيم العقاري المؤقت بمثابة الأثر القانوني لعملية المسح، يترتب عنه ترقيم العقارات لمدة 4 أشهر أو سنتين حسب نص المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 93-123، ولمدة 15 سنة حسب آخر تعديل للأمر رقم 75-74 بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018، يسلم على إثرها للمعني شهادة رسمية تسمى بشهادة الترقيم العقاري المؤقت، أعطاهها المشرع نفس الآثار الناتجة عن شهادة الحيابة بموجب قانون المالية لسنة 2004، واستنادا الى ذلك توصلنا الى أن الصفة القانونية للشخص صاحب الترقيم العقاري المؤقت هو حائزا وليس مالكا للعقار موضوع الترقيم المؤقت.

الغاية من معاملة صاحب الترقيم المؤقت كحائز هو تقرير الحماية القانونية لحقوقه الناتجة عن هذا الترقيم ومنحه الضمانات الكافية لاستقرار مركزه القانوني الى غاية استتفاذ مدة الترقيم المؤقت والارتقاء به من مرتبة الحائز الى مرتبة المالك بعد حصوله على دفتر العقاري، تتجسد هذه الحماية فيما هو منصوص عليه في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يخول لصاحب الترقيم المؤقت قانونا ممارسة دعاوى الحيابة لحماية حقوقه من كل اعتداء على حيازته للعقار محل الترقيم، وفي هذا الشأن وضع المشرع الجزائري ثلاثة دعاوى في ذلك: أولاهم هي دعوى استرداد الحيابة، ثانيهم هي دعوى منع التعرض، ثالثهم وهي دعوى وقف الأعمال الجديدة، وفي مجملها هي دعاوى تهدف الى حماية الحيابة لذاتها كنظام قانوني قائم بذاته، مدتها محدودة بمدة الترقيم العقاري.

نتيجة لما تم دراسته، توصلنا الى أن فعالية دعاوى الحيابة في حماية الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت نسبية، لأنها تضمن حماية الحيابة في حدود السند القانوني المقدم من قبل المدعي أو المدعى عليه وإذا تعادلت سنداتها من حيث قوة الاثبات كانت الحيابة الأحق بالتنفيذ الأسبق في التاريخ، ولذا نجد حجية الأحكام الصادرة بشأنها نسبية لا تلزم القاضي بمناسبة رفع دعوى الملكية من قبل الخصم.

من خلال ما سبق نورد الاقتراحات التالية:

- ضرورة التنسيق بين نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 والمادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 فيما يخص أجل سريان الترقيم العقاري.

- النص على الحراسة القضائية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، لتتكفل الدولة بتسييرها وتأمينها باعتبارها أموال شاغرة، الى غاية المطالبة بها من ذوي الحقوق أو الحاقها ضمن أملاك الدولة الخاصة بعد

<sup>1</sup> - راجع نص المادة 2/821 من القانون المدني.

استنفاد مدة 15 سنة دون المطالبة، واستنادا لذلك يتوجب تعديل نص المادة 89 من القانون رقم 17-11 على النحو التالي: "يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقبياً مؤقتاً لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية باسم الدولة على أن تتكفل هذه الأخيرة بتسييره إلى حين المطالبة به من ذوي الحقوق".

- تحيين النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وجعلها تتساير مع المستجدات بطرح الحلول للإشكالات والاعتراضات المثارة بشأن الترقيمات العقارية وفق دراسة قانونية صحيحة.

### قائمة المراجع

#### أولاً: الكتب

- 1- الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقاً، بدون رقم طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015.
- 2- أنور طلبة، الحيازة، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2004.
- 3- عبد الحكم فودة، الصيغ النموذجية للمنازعات المستعجلة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الأولى، مكتبة الاشعاع الفنية، القاهرة، سنة 2001.
- 4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - أسباب كسب الملكية -، المجلد الثاني، الجزء 9، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2011.
- 5- عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2010.
- 6- عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2012.
- 7- محمد ابراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006.

#### ثانياً: الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### - الأطروحات

- 1- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012.
- 2- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2013/2014.

**-المذكرات**

- 1- أحمد عايب، دور القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2018/2017
- 2- زرنوح عبد الكريم، دعاوى الحيابة، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2015/2014.

**ثالثا: المقالات**

- 1- زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي، شهادة الترقيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 02، جوان 2022.
- 2- سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت، الاعتراضات وتدبير التسوية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02 (عدد خاص)، سنة 2020.
- 3- كنانة محمد، الاعتراضات على الترقيم المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة 1، المجلد 22، العدد 02، ديسمبر 2021.
- 4- محده جلول، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية السياسية، المجلد 13، العدد 01، أبريل 2022.

**رابعا: النصوص القانونية****-الأوامر**

- 1- أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 جريدة رسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 2005، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، جريدة رسمية عدد 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.
- 2- أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

**-القوانين**

- 1- قانون رقم 18-18 المؤرخ في 30/12/2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.
- 2- قانون رقم 17-11، المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
- 3- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، والمتمم بقانون 22-13 المؤرخ في 12/06/2022، جريدة رسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 17 جوان 2022.

4- قانون رقم 03-22 المؤرخ في 29/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003.

5- قانون رقم 91-25، المؤرخ في 15/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

#### - المراسيم التنفيذية

1- مرسوم تنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

2- مرسوم تنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلحاياتها، جريدة رسمية عدد 80، الصادرة بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

#### خاسا: الاجتهادات القضائية

-المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006.

#### سادسا: المذكرات والتعليمات الوزارية

##### -المذكرات الوزارية

1- المذكرة رقم 4060، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 05/04/2018، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

##### -التعليمات الوزارية

1-التعليمية رقم 365 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 10/01/2018، المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري.