

دور التحقيق العقاري في كسب الملكية عن طريق الحيازة

أ. عبد القادر يخلف

ماجستير في القانون الطبي

جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان

أ. راضية عيمور

أستاذة مساعدة قسم أ

جامعة عمار ثليجي - الأغواط

مقدمة:

يطرح موضوع العقار مسألة الملكية العقارية الخاصة، حيث عرفت المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بأنها: "حق التمتع والتصرف في العقار وفقا لما يقتضيه القانون"، وتطبيقا لمبدأ سلطان الإرادة تنقسم طرق اكتساب الملكية العقارية إلى قسمين: الطرق غير الإرادية، كالميراث والطرق الإرادية كعقد البيع والحيازة التي تعد أولى صور التملك وتتم بوضع اليد المقترن بمدة زمنية قد تطول أو تقصر.

وعلى غرار باقي التشريعات، جعل المشرع الجزائري من الحيازة المقترنة بالتقادم المكسب صورة من صور اكتساب الملكية العقارية الخاصة، منذ إصداره للأمر رقم 75 / 58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وذلك من خلال المواد من 808 إلى 830. ولكن رغم هذه النصوص فإنها لم تحقق الغاية الكافية والمرجوة لاكتساب الملكية العقارية خاصة بعد التلاعب الكبير الذي شهدته البلاد في العقارات لعد تخلي الملاك والحائزون الأصليين عن أملاكهم العقارية بسبب سوء الظروف الأمنية، ولهذا تم استحداث إجراءات جديدة يتم فيها التحقيق حول صحة الحيازة وتسليم سندات ملكية للحائزين الفعليين ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية وهذا بموجب قانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراءات حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية:

كيف يتم كسب الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بسبب الحيازة؟

المبحث الأول: الحيازة سبب لاكتساب الملكية العقارية

ترتبط الحيازة بالملكية في أغلب الأحوال، إلا أنه قد تتوافر الحيازة دون أن تتوافر الملكية كما قد تتوافر هذه الأخيرة دون أن يكون لصاحبها الحيازة على العقار الذي يمتلكه كالإستيلاء بطريق الغصب فتكون الحيازة للغاصب والملكية للمالك، فما المقصود بهذه الحيازة؟ وما هي شروطها وصورها؟

المطلب الأول: مفهوم الحيازة

تعتبر الحيازة كأهم الوسائل والأسباب لاكتساب الملكية العقارية، غير أن المشرع الجزائري على خلاف الكثير من التشريعات، لم يعط تعريفا لها، إلا أنه اكتفى بتنظيمها.

الفرع الأول: تعريف الحيازة

الحيازة لغة هي الضم والامتلاك أما اصطلاحا فيعرفها جانب من الفقه بأنها "وضع مادي بقصد التملك، ويجب أن تقترن السيطرة المادية بنية التملك"، بينما يعرفها جانب آخر من الفقه بأنها وضع مادي يسيطر فيه الشخص سيطرة فعلية على حق من الحقوق سواء كان هذا الشخص صاحب حق أو ليس كذلك وتأتي السيطرة الفعلية عن طريق قيام شخص بأعمال مادية تتفق مع مضمون الحق الذي يسيطر عليه".¹

كما تعرّف الحيازة بأنها: "ليست سوى واقعة مادية²، من شأنها إحداث آثار قانونية، أهمها أنها قد تكون سببا من أسباب كسب الملكية العقارية"³ أما الحيازة في الفقه الإسلامي هي من وضع اليد على الشيء موضوع الحيازة وادعاء ملكيته والتصرف فيه كتصرف المالك في ملكه.⁴ والحيازة قد تكون عن طريق الحائز نفسه ولمصلحته وقد تكون عن طريق الغير، وقد أشار المشرع الجزائري أن الحيازة قد تكون عن طريق النيابة؛ حيث أن لغير الميز الحق في أن يختار من ينوبه للقيام بالحيازة بشرط أن تكون هذه النيابة نيابة قانونية.⁵

كما يمكن أن تصح النيابة بطريق الوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الوسيط وكان متصلا اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة.⁶

الفرع الثاني: أركان الحيازة وأنواعها

ليست الحيازة سوى السيطرة المادية على الشيء للظهور بمظهر صاحب الحق عليه، وهو تعريف من شأنه أن يمدنا بأركان دعوى الحيازة، وهي بهذا تقوم على ركنين أساسيين، أحدهما مادي والآخر معنوي، كما أن هذه الحيازة نوعين الأولى مادية والثانية قانونية.

أولا- أركان الحيازة:

¹ نادية قادر: النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص. 07 و 09.

² الواقعة القانونية في القانون هي أي عمل مادي اختياري أو إجباري يترتب عليه القانون أثرا قانونيا.

³ حسين بلحيرش: محاضرات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة جيجل، 2009-2010، ص. 122.

⁴ عدلي امير خالدي: اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، د. ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003، ص. 19.

⁵ أنظر، المادة 809 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بقانون 05-10 مؤرخ في 20 يونيو سنة 2005، ج. ر، عدد 44، لسنة 2005.

⁶ أنظر، المادة 810 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، المرجع السابق الذكر.

(1) الركن المادي:

ينصرف هذا الركن، إلى التعبير على السيطرة المادية على الشيء، وذلك بقيام الحائز بجميع الأعمال، التي يوم بها المالك، كالزراعة والبناء والإقامة وغيرها، وذلك إما بنفسه، أو بوساطة من ينوبه في ذلك ولحسابه، ويأتمر بأوامره.

(2) الركن المعنوي:

ينصرف هذا الركن إلى التعبير على أن السيطرة المادية على الشيء، إنما هي بنية التملك، وهو العنصر الذي يمكن استخلاصه، من ظهور الحائز بمظهر المالك.

ثانياً- أنواع الحيازة:

متى اجتمع عنصري الحيازة المادي والمعنوي، أو قام أحدهما دون الآخر، كنا إما بصدد الحيازة المادية، وإما بصدد الحيازة القانونية، بما يعني وأن الحيازة نوعان:

(1) الحيازة المادية:

وهي تلك الحيازة التي يتوفر فيها الركن المادي فقط، أي السيطرة المادية على الشيء، دون أن تكون مصحوبة بنية التملك - على الأقل - في مواجهة المالك الأصلي، وهي الحيازة التي أطلق عليها البعض، اسم الحيازة العرضية، ومن أبرز الأمثلة عنها: الحائز الذي يضع يده على الشيء لفائدة غيره، وذلك باستتاده إلى سند قانوني، يلزمه برد الشيء إلى صاحبه فيما بعد، سواء كان هذا السند ناشئاً عن اتفاق، أو عن حكم قضائي، أو تشريعي، وكذلك الأمر بالنسبة للمستفيد من حق امتياز في أرض الدولة، بحيث أن السيطرة المادية على الأرض، تعد قائمة لديه، وهو عقد يلزمه بإعادة الأرض إلى المالك، بعد انقضاء حق امتياز.

(2) الحيازة القانونية:

وهي الحيازة التي يتوافر فيها العنصران معاً، وتؤدي إلى قام قرينة على الملكية، وهي بذلك لا تكفي فيها السيطرة المادية لقيامها، بل يجب قيام نية التملك لدى الحائز الى جانب تلك السيطرة المادية، وهو عنصر عادة ما يصعب إثباته، لكنه ومما يقلل من أهمية تلك الصعوبة، وجود تلك القرينة القائلة: بأن الحائز للشيء يفترض أنه مالك له، وذلك إلى غاية إثبات العكس.¹

المطلب الثاني: شروط الواجب توفرها في الحيازة المكسبة للملكية

حتى تصبح الحيازة صحيحة منتجة لأثارها القانونية وتكون سبباً من أسباب كسب الملكية بالتقادم وفقاً للقانون المدني يجب أن تكون خالية من العيوب المنصوص عليها في المادة 808 والتي نصت على أنه: " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على انه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس لا يكون لها اثر

¹ حسين بلحيرش، المرجع السابق، ص. 123-124.

تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التمس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"¹، ومن ثم يظهر لنا من هذه المادة أن الحيازة لا تقوم إلى بتوافر شروط تتعلق بصحة ركنيها المادي والمعنوي وهي:

أولاً- شرط الهدوء

المقصود بهدوء الحيازة هي أن يستطيع الحائز الانتفاع بالعقار المحاز دون اللجوء إلى العنف والقوة أما إذا حصل الإكراه أو العنف فتتحول الحيازة الهادئة حيازة مغتصبة، ويستوي الأمر إذا كان الإكراه ماديا أو معنويا وسواء قام به الحائز بنفسه، أو قام به شخص آخر لحساب الحائز، والإكراه الذي يعتد به هو الذي يصدر من الحائز عند بدء الحيازة.²

ثانياً- شرط الاستمرارية

يذهب جانب من الفقه أن عدم الاستمرار لا يعد عيبا في الحيازة وإنما عدم قيام الحائز منذ ابتداء الحيازة بأعمال الاستعمال الكافية لتكوين العنصر المادي من شأنه أن لا يكسبه الملكية، فلا نكون بصدد حيازة معيبة فحسب بل لا تكون ثمة حيازة على الإطلاق.

ومعنى الاستمرارية هو أن تتوالى أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على الشيء في فترات متقاربة ومنظمة، كما يستعمل المالك في ملكه في العادة بحسب طبيعة الشيء المستعمل، فقد تستدعي طبيعته استعماله كل يوم وقد تستدعي استعماله في فصول ومواسم.³ وعلى هذا الأساس فإذا كانت الحيازة منقطعة فإنها لا تصلح لاكتساب الحق إلا من الوقت الذي استمرت فيه بدون انقطاع أو كان انقطاع لفترات متقاربة وفق الاستعمال المال ففي هذه الحالة تعتبر الحيازة مستمرة.

ثالثاً- شرط الوضوح:

يقصد بها أن تكون الحيازة غير مستترة، بحيث لا تثير أي لبس، أو شك حول الظهور بمظهر صاحب الحق أي أن الحائز، يقوم بالأعمال المادية المكونة لها، بصفته مالكا للعقار.⁴ والوضوح هو أحد عنصري الحيازة فلا يعرف إذا ما كان الحائز يحوز لنفسه أو يحوز لحساب غيره أو لحساب نفسه وغيره معا، فينتج على اثر ذلك لبسا وغموضا ينتفي معه شرط الوضوح فتصبح الحيازة معيبة.⁵

رابعاً- شرط الظهور

¹ أنظر، المادة 808 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

² أبو السعود رمضان: الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، ب.ط، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004، ص.294.

³ كامل رمضان جمال: الحماية القانونية للحيازة، ط.1، دار الألفي لتوزيع الكتب، القاهرة، 2002، ص.154.

⁴ حسين بلحيرش، المرجع السابق، ص.125.

⁵ بالسعود رمضان: المرجع السابق، ص.323.

يقصد بظهور الحيابة أن يباشر الحائز حيازته على مشهد ومرأى من الناس أو على الأقل على مرأى من المالك أو من صاحب الحق الذي استعمله فلا تقوم الحيابة إذا كانت مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية وهذا العيب يقع على العنصر المادي، والفرض هو أن الحائز يحوز كما يحوزه صاحبه وإن صاحب الحق لا يتخفى في حيازته له.¹

خامسا - خضوع الحيابة للتقادم المكسب

تختلف مدة التقادم المكسب بحسب ما إذا كانت الحيابة مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح أم لا، أو إذا كانت الحيابة منصبة على حقوق ميراثية؛ ففي حالة الحيابة بحسن النية ويسند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات²، أما إذا كانت غير ذلك فإن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة بدون انقطاع³، أما إذا كانت الحيابة منصبة على حقوق ميراثية فإن مدة التقادم المكسب يجب أن تدوم لثلاث وثلاثين سنة.⁴

المبحث الثاني: التحقيق العقاري في الحيابة؛ مضمونه وآثاره

يعتبر التحقيق العقاري أهم إجراء لإثبات أحقية الحائز في ملكيته للعقار بالتقادم، وكون هذا التحقيق العقاري وفق إجراءات معينة وبطلب جهات محددة، كما ينتج عن هذا التحقيق تسليم الحائز لسند ملكية العقار محل التحقيق كما قد يؤدي إلى رفض تسليمه هذا السند.

المطلب الأول: مضمون التحقيق العقاري

يتم تطبيق إجراء التحقيق العقاري على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، كما يشمل هذا الإجراء على العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية⁵، كما أنه لا يمكن إجراء عملية التحقيق العقاري على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.⁶

ويحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي:

- معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثل بها إن وجدت.
- تحديد المساحة ووضع معالم الحدود.
- تعيين المحتوى المادي.

¹ حسين بلحيرش، المرجع السابق، ص. 124.

² أنظر، المادة 828 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

³ أنظر، المادة 827 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

⁴ أنظر، المادة 829 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

⁵ أنظر، المادة 02 من قانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن

عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر، عدد 15، لسنة 2007.

⁶ أنظر، المادة 03 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر.

- تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري.

ولقد أعطى المشرع الجزائري الحق لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية قبل أولمارس 1961 أن يطلب فتح تحقيق عقاري¹ لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، كما يمكن أن يكون طلب فتح التحقيق العقاري جماعيا بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص²، ويوجه هذا الطلب إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا³، وبالتالي فيكون تسليم سند الملكية إما على أساس طلب فردي يقدمه أي شخص طبيعي أو معنوي، أو يكون على أساس طلب جماعي بمبادرة من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الأول: التحقيق الفردي

بعد تقديم الطلب من المعني بفتح تحقيق عقاري موجه لمدير الحفظ العقاري، وبعد دراسة هذا الطلب والاطلاع على كل الوثائق المرفقة معه، فإن هذا الأخير يتخذ مقرر فتح تحقيق عقاري يتضمن اسم ولقب ورتبة العون المحقق وموضوع مهمته وتاريخ التنقل ومكانه واسم ولقب صاحب الطلب مع تعيين العقار أو العقارات المعنية⁴، ويرسل هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لإصاقه في مقر البلدية المختصة إقليميا لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري.⁵

وبعد انتهاء هذا الأجل ينتقل المحقق العقاري مع صاحب الطلب للقيام بمهمته حيث يقوم بالتحقيق والبحث عن المالكين أو الحائزين للعقار لأجل إفادته عن كل معلومة يحتاجها في إثبات حق ملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير⁶، ويحرر محضر بذلك يسجل فيه كل النتائج التي تحصل عليها وهذا في حدود 15 يوم من تاريخ انتقاله إلى العقار المراد ملكيته، وينشر هذا المحضر في مقر بلدية موقع العقار لمدة 30 يوم لاطلاع الجمهور عليه ولتلقّي الاعتراضات والاحتجاجات إن وجدت.⁷

فإذا لم يتم تقديم أي اعتراضات على هذا المحضر يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي يسجل فيها النتائج التي وصل إليها، وبعد هذا الإجراء يقوم المحافظ العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم الحدود الخاصة بالعقار، وبعد محضر وضع المعالم

¹ أنظر، المادة 04 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر.

² أنظر، المادة 06 و 07 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية، السابق الذكر.

³ أنظر، المادة 04 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر.

⁴ أنظر، المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر، العدد 26، لسنة 2008.

⁵ أنظر، المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر.

⁶ أنظر، المادة 10 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر.

⁷ أنظر، المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر.

الذي يوقع عليه المحقق العقاري، ويتم بعدها المخطط الطبوغرافي مع الإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري.¹

أما في حالة تقديم احتجاجات واعتراضات من قبل الجمهور فإن المحقق العقاري يحدد جلسة للصلح لا تزيد عن 08 أيام من تاريخ تقديم الاحتجاجات، وعند الاقتضاء ينتقل إلى مكان تواجد العقار قصد دراسة هذه الاحتجاجات، وإذا باءت عملية الصلح بعد كل هذا بالفشل فيتم تحرير محضر عدم الصلح، يمكن للمعترض ابتداء من تسلمه لهذا المحضر خلال مهلة شهرين (02) أن يرفع دعواه أمام الجهة القضائية.²

الفرع الثاني: التحقيق الجماعي

في حالة التحقيق الجماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية، يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.³

ويحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي 15 يوما على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري ملفه ويكون هذا القرار محل نشر واسع، كما ينشر في سجل العقود الإدارية للولاية⁴، ويجوز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الادعاءات بالحيازة، أو تسجيل اعتراضاته بذلك.

ويصدر مدير الحفظ العقاري في حالة علمية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ استلامه ملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق.⁵

المطلب الثاني: آثار التحقيق العقاري

بعد تحقق الشروط القانونية والإجرائية في عملية التحقيق العقاري، فإنه ينجم عن هاته العملية إما منح سند الملكية لطلبه، وإما رفضه تسليم هذا السند وذلك حسب النتائج المتحصل عليها، وقد يتحصل الحائز على سند ملكية ولكن قد يتم إبطاله بناء على دعوى قضائية مقدمة ضده.

الفرع الأول: الإقرار بملكية الحائز للعقار محل التحقيق

¹ أنظر، المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر.

² أنظر، المادة 12 من قانون 07-02 وأنظر كذلك، المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

³ أنظر، المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر.

⁴ أنظر، المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر.

⁵ أنظر، المادة 09 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر.

في حالة الإعراف بأحقية الحائز على العقار محل التحقيق فإن عملية تحميل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالاعتراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي يكون أساس العملية الترقيم العقاري باسم المالك فيشكل مقرر ويرسله إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ.¹

ويتضمن هذا المقرر الإشارة إلى تعيين هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية.

كما يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، ويعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى المعني². وفي حالة الشيوخ يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ إما على أساس تصريح كتابي يقومون به وإما على أساس وكالة موثقة.³

الفرع الثاني: عدم الاعتراف بملكية الحائز للعقار محل التحقيق

في حالة ما إذا تبين من عملية التحقيقات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب أنه لا يمارس الحيازة التي تسمح له بالحصول على سند الملكية بالتقادم فإنه لا يتم الاعتراف له بأحقية على امتلاك العقار محل التحقيق، ومن ثم يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري ويبلغ هذا المقرر إما إلى المعني أو الوالي -وهذا حسب الحالة- في أجل تسعة 09 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري.⁴

ويجوز في هذه الحالة للشخص الذي تم رفض طلبه بخصوص الحصول على سند الملكية، الطعن في المقرر القاضي بذلك أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا في أجل أربعة (04) أشهر من تاريخ تبليغه بمقرر الرفض.⁵

وقد يكون عدم الاعتراف بملكية الحائز للعقار محل التحقيق بعد تسليم الحائز لسند الملكية وترقيم العقار في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة،

¹ أنظر، المادة 14 و 15 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر.

² أنظر، الفقرة 01 و 02 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر.

³ أنظر، المادة 21 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، السابق الذكر.

⁴ أنظر، المادة 17 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، السابق الذكر.

⁵ أنظر، المادة 801 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، لسنة 2008.

وبالتالي في هذه الحالات يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التزقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.¹

الخاتمة:

في آخر هذا البحث البسيط، يظهر لنا أنه صحيح أن الحيازة هي سبب من أسباب اكتساب الملكية والمنظمة بموجب القانون المدني، ولكن رغم هذه فقد بقي في الجزائر نقص تشريعي ينظم كيفية تسليم هذه الملكية، ولأجل سد هذه النقائص فقد سن المشرع عدة قوانين تنظم هاته العملية؛ وأهمها قانون 02-07 المتضمن إجراءات حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية والذي أضاف شروط أخرى للحيازة وهي أن يكون العقار محل التحقيق لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، وأن لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، وأن لا تكون هذه العقارات من الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.

ولكن رغم مميزات التحقيق العقاري في تمكين الحائزين من اكتساب سندات الملكية، إلا أنه يظهر لنا بأن المشرع الجزائري لم يبين لنا طبيعة هذه السندات، وكذلك لم يبين لنا المشرع الجزائري على وجوب تسليم دفاتر عقارية للحائزين المعترف لهم بملكية العقارات، ومن ثم نتساءل هل للحائزين الحق في طلب دفاتر عقارية بعد الاعتراف لهم بعد إجراء التحقيق بملكية هاته العقارات؟

قائمة المراجع والمصادر

1- الكتب والمؤلفات:

- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، ب.ط، دار الجامعة الجديدة، القاهرة: 2004.
- عدلي امير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2003.
- كامل رمضان جمال، الحماية القانونية للحيازة، ط.1، دار الألفي لتوزيع الكتب، القاهرة، 2002.

2- المذكرات والمحاضرات:

- حسين بلحيرش، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة جيجل، 2009-2010.
- نادية قادر، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

3- النصوص القانونية:

¹ أنظر، المادة 18 من قانون 02-07.

- قانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر، عدد 15، لسنة 2007.
- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، لسنة 2008.
- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بقانون 10-05 مؤرخ في 20 يونيو سنة 2005، ج.ر، عدد 44، لسنة 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج . ر، العدد 26، لسنة 2008.