



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون تيارت
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في تخصص قانون عقاري
موسومة بـ:

الأملك العقارية الغير قابلة للتقادم

إشراف الأستاذة:

- بحري فاطمة.

من إعداد الطالب:

◀ دلاوي محد أمين.

◀ ولجي عبادي.

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة في اللجنة	الجامعة
الأستاذ بن عمارة محمد	رئيسا	ابن خلدون - تيارت -
الأستاذة بحري فاطمة	مشرفا ومقررا	ابن خلدون - تيارت -
الأستاذ شامي أحمد	عضوا مناقشا	ابن خلدون - تيارت -
عجالي خالد	مدعوا	ابن خلدون - تيارت -

الموسم الجامعي: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير للأستاذة المشرفة الفاضلة، بحري فاطمة، على دعمها المستمر وتوجيهاتها القيمة طوال فترة إعداد هذا البحث. لقد كانت نصائحها وإرشاداتها الأكاديمية الثرية دافعًا لنا في اجتياز كل التحديات، وأسهمت بشكل كبير في تحسين جودة العمل والوصول به إلى مستواه الحالي. كما نتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى لجنة المناقشة الموقرة على قبولهم مناقشة هذا البحث وإبداء ملاحظاتهم القيمة التي ستكون حافزًا لنا في تطوير مهارتنا العلمية والأكاديمية. نشكرهم على وقتهم الثمين وعلى آرائهم البناءة التي أثرت هذا البحث.

نعبر عن امتناننا العميق إلى جميع أساتذة كلية الحقوق، الذين قدموا لنا العلم والمعرفة وساهموا في تكويننا الأكاديمي على مر السنوات الدراسية. لا يسعنا إلا أن نقدر جهودهم المخلصة في تعليمنا وتوجيهنا نحو مستقبل أفضل. وأخيرًا، نشكر زملاءنا الطلبة على دعمهم وتشجيعهم لنا خلال فترة الدراسة. لقد كان لتبادل الأفكار والنقاشات المثمرة معهم دور كبير في إنجاز هذا البحث. نتمنى لهم كل النجاح والتوفيق في مسيرتهم الأكاديمية والمهنية.

إهداء

إلى عائلاتنا العزيزة، التي كانت دوماً سنداً لنا في كل خطوة خطوناها، وملأنا آمناً في كل لحظة تعبنا فيها. نشكركم على دعمكم المستمر، حبكم غير المشروط، وصبركم اللامتناهي. لم نكن لنحقق هذا الإنجاز بدونكم.

إلى أصدقائنا الأعزاء، الذين كانوا لنا العون والصديق، وقدموا لنا الدعم المغنوي وشجعونا في كل مراحل هذا المشوار. نشكركم على مشاركتكم لنا هذه الرحلة، وعلى كل لحظة قضيناها معاً في مسيرتنا الأكاديمية.

نهدي هذا الإنجاز لكم، فأنتم جزء لا يتجزأ من نجاحنا.

مقدمه

تشكل الأملاك العقارية في الجزائر موضوعًا ذا أهمية بالغة في القانون الجزائري، حيث أنها تلعب دورًا محوريًا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة. تستند هذه الأهمية إلى إطار قانوني متكامل يحدد كيفية تسيير وإدارة هذه الأملاك بما يضمن استخدامها الأمثل وحمايتها من الاعتداءات والاستغلال غير المشروع. في هذا السياق، يتناول هذا البحث موضوع "الأملاك العقارية الغير قابلة للتقادم" حيث نسعى إلى تسليط الضوء على الأحكام والقوانين التي تنظم هذا النوع من الأملاك، والتي تضمن بقاءها في خدمة الصالح العام دون إمكانية تملكها بمرور الزمن. يعد التقادم في القانون المدني وسيلة قانونية لاكتساب الحقوق بمرور الزمن، إلا أن هناك أنواعًا من الأملاك العقارية التي يحظر تملكها بالتقادم، وهو ما يعكس حرص المشرع الجزائري على حماية الملكية العامة والوقفية من أي تعديلات محتملة.

تعتبر الملكية العقارية ركيزة أساسية تعتمد عليها أغلب الدول في صناعة قوتها الاقتصادية وتحقيق تنميتها الشاملة، فبقدر تنظيم وتحسين وتطوير التعاملات في مجال العقار بقدر ما يمكن أن نتحكم في التنمية، سواء في الميدان الصناعي أو الفلاحي أو العمراني. فعلى غرار تشريعات الدول الأخرى، قامت الجزائر بإصدار قوانين تتعلق بملكية العقار، وقد وضعت لذلك عدة قواعد تنظيمية تحدد كيفية التصرف فيه من استعمال واستغلال، وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه، وكيفية حمايته من كل الاعتداءات وذلك من أجل تمكين الدولة من الرقابة على السوق العقارية ومنع المضاربة غير الشرعية على العقار، والحد من الفوضى في المعاملات التي تنجر عنها عدة منازعات عقارية. ولحماية المصالح العامة للأفراد داخل المجتمع، جاءت هذه القواعد والنصوص القانونية منظمة للملكية العقارية، وما يرد عليها من حقوق عينية أصلية وتبعية، مما يضمن استقرارها ويعطي ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص من نقل للملكية، أو إنشاء أو تعديل، وأي تصرف آخر وارد عليها.

تتنوع طرق اكتساب الملكية العقارية حسب النصوص القانونية الجزائرية، فمن بين هذه الطرق الاستيلاء، الميراث، الوصية، الالتصاق، الهبة، الشفعة، الحيازة، والتقادم المكسب. يعد التقادم

المكسب، وهو موضوع دراستنا، وسيلة قانونية تمكن الحائز، إذا استمرت حيازته لحق عيني مدة معينة، من التمسك بكسب هذا الحق حتى يملكه بصورة قانونية. يعتبر التقادم المكسب نظامًا قانونيًا لا غنى عنه في مجال المعاملات بين الأفراد، فهو يوازن بين مصالح المالك الأصلي والمالك الحائز، حيث يعاقب المالك المهمل لعقاره الذي تخلى عنه لفترة طويلة، وفي الوقت نفسه، يكافئ المالك المجتهد الحريص على خدمة العقار واستغلاله.

في ظل هذا الإطار القانوني، نجد أن القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، يشكلان العمود الفقري لتنظيم الأملاك العقارية في الجزائر. هذه القوانين تهدف إلى تنظيم كيفية إدارة الأملاك العقارية وحمايتها من التعديات، وتحدد بوضوح الأحكام المتعلقة بالأموال التي لا يجوز تملكها بالتقادم. تأتي أهمية هذه القوانين من كونها تضع ضوابط صارمة لحماية الأملاك العامة والوقفية والمملوكة بسند رسمي، مما يعكس التزام الدولة بضمان الاستخدام الأمثل لهذه الأملاك وحمايتها من أي استغلال غير مشروع. في ضوء أهمية الملكية العقارية ودورها الحاسم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، يبرز التحدي الأكبر في كيفية حماية هذه الأملاك من الاستيلاء غير المشروع والتعديات عبر نظام التقادم المكسب. إذ أن المشرع الجزائري وضع قوانين صارمة لحماية الأملاك العامة والوقفية من التملك بالتقادم، إلا أن تطبيق هذه القوانين يواجه تحديات متعددة تتعلق بكيفية ضمان فعالية هذه الحماية على أرض الواقع. ومما سبق نطرح الإشكالية التالية:

كيف يمكن للنظام القانوني الجزائري أن يضمن حماية فعالة للأملاك العقارية غير قابلة للتقادم؟

وتتفرع من خلال هذا الإشكال الأسئلة التالية:

- ما هي الأطر القانونية الحالية التي تنظم الأملاك العقارية في الجزائر وتمنع تملكها بالتقادم؟

- كيف يتم تصنيف وتحديد أنواع الأملاك العقارية التي لا يجوز تملكها بالتقادم في القانون الجزائري؟

- ما هي التحديات العملية والإدارية التي تواجه تنفيذ القوانين المتعلقة بحماية الأملاك العقارية غير قابلة للتقادم؟

- كيف يساهم النظام القضائي في الجزائر في حماية الأملاك العقارية العامة والوقفية من التعديات ومحاولات التملك غير المشروع؟

ويستمد موضوع الدراسة أهميته من خلال ما يلي:

- تساهم الدراسة في تعزيز الفهم القانوني لكيفية حماية الأملاك العامة من التعديات والاستيلاء غير المشروع، مما يضمن بقاء هذه الأملاك في خدمة الصالح العام.

- تساعد نتائج الدراسة في صياغة سياسات عقارية أكثر فعالية ودقة، تعزز من قدرات الدولة في تنظيم وإدارة الأملاك العقارية بشكل يحد من الفوضى والمضاربة غير الشرعية.

- من خلال توفير إطار قانوني محكم لحماية الأملاك العقارية، يمكن تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية مستدامة، حيث تساهم هذه الأملاك في دعم القطاعات الصناعية والزراعية والعمرانية.

- تسعى الدراسة إلى تقديم مقترحات وتوصيات لمواجهة التحديات القانونية والإدارية التي تعيق حماية الأملاك العقارية غير قابلة للتقادم، مما يساعد في تعزيز فعالية القوانين وتطبيقها على أرض الواقع.

- تساهم الدراسة في نشر الوعي بين الأفراد والمؤسسات حول أهمية حماية الأملاك العقارية وحقوق الملكية، مما يعزز من احترام القانون ويحد من النزاعات العقارية.

وترجع أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى ما يلي:

- تعد الملكية العقارية دعامة أساسية للاقتصاد، مؤثرة على التنمية الصناعية والزراعية والعمرانية.
- يتميز موضوع التقادم المكسب بتعقيده القانوني ويتطلب فهماً دقيقاً للنصوص التشريعية.
- يثير موضوع التقادم المكسب إشكالات عملية وقضائية عديدة ومعقدة.
- يسعى البحث إلى سد الفجوة في الدراسات وتقديم مساهمة قيمة في الأدبيات القانونية.
- نشر الوعي القانوني يعزز احترام القانون ويحد من النزاعات العقارية.
- البحث يجمع وجهات النظر والمعلومات والنقاشات المتناثرة وينظمها.
- ينسجم اختيار الموضوع مع التزام الدولة الجزائرية بحماية الأملاك العقارية العامة والوقفية.
- حماية الأملاك العقارية تساهم في تحقيق العدالة الاجتماعية واستفادة الجميع من الموارد العقارية.

أما بالنسبة للمنهج المستخدم في هذه الدراسة فقما باتباع:

منهجية علمية شاملة تجمع بين المنهج الوصفي التحليلي والتاريخي لتحقيق أهداف البحث. في المنهج الوصفي التحليلي، تم جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بالأملاك العقارية والقوانين التي تحكمها في الجزائر بما في ذلك الكتب القانونية، المقالات العلمية، والتشريعات الوطنية. تم تحليل النصوص القانونية ذات الصلة، لفهم كيفية تنظيم وحماية الأملاك العقارية غير قابلة للتقادم. أما المنهج التاريخي، فقد تم استعراض تاريخ التشريعات العقارية في الجزائر وتطورها عبر الزمن لفهم السياق التاريخي والتغيرات التي طرأت على القوانين المتعلقة بالأملاك العقارية. ومن هذا المنطلق وللإجابة على تساؤلات الدراسة ارتأينا تقسيمها إلى:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتقادم

يبدأ الفصل الأول بتمهيد يقدم خلفية عامة عن موضوع التقادم المكسب. يتناول المبحث الأول مفهوم التقادم المكسب من خلال تعريفه، وأنواعه المختلفة مثل التقادم الطويل والتقادم القصير،

بالإضافة إلى التطور التاريخي لنظام التقادم المكسب للملكية. ثم ينتقل المبحث الثاني إلى شروط التقادم المكسب وحدوده، حيث يشرح أهمية الحيازة، واستمراريتها، والنطاق الذي ينطبق عليه التقادم المكسب. يختتم الفصل بخلاصة تلخص النقاط الرئيسية التي تمت مناقشتها.

الفصل الثاني: الأملاك العقارية غير قابلة للتقادم

يبدأ الفصل الثاني بتمهيد يقدم لمحة عامة عن الأملاك العقارية غير قابلة للتقادم في الجزائر. يتناول المبحث الأول تصنيف الأملاك العقارية، ويشمل ذلك الأملاك العقارية العامة، والأملاك الوطنية الخاصة، وتمييزها عن الأملاك الوطنية العمومية. ينتقل المبحث الثاني إلى مناقشة الأموال التي لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب، مثل الأملاك العامة، والأملاك الوقفية، والأموال المملوكة بسند رسمي وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة. يختتم الفصل بخلاصة تلخص المحتوى وتوضح النقاط الرئيسية.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للتقادم

تمهيد

التقادم يعتمد على اعتبارات متصلة بالمصلحة العامة، مما يجعله مرتبطاً بالنظام العام. ومع ذلك، هذه العلاقة ليست مطلقة وتشمل جميع أحكام التقادم، بل يجب التمييز بين الأحكام المتعلقة بوجود التقادم (تعد من النظام العام) والأحكام المتعلقة بالاستفادة منه (لا تعد من النظام العام). فبالنسبة للأحكام المتعلقة بوجود التقادم، والتي تعتبر أحكاماً آمرة لصلتها بالنظام العام، لا يمكن للأفراد الاتفاق على أن حقاً معيناً غير قابل للتقادم، ولا يمكنهم التنازل عن التقادم مسبقاً.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام التقادم في المواد من 827 إلى 834. سنناقش في هذا الفصل مفهوم التقادم المكسب في المبحث الأول، وشروطه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم التقادم المكسب

سنتناول في هذا المبحث تعريف التقادم المكسب على ضوء ما جاء في التشريع الجزائري، وكذلك لأنواع التقادم المكسب من خلال تقسيم هذا المبحث الى مطلبين.

المطلب الأول: تعريف التقادم المكسب

أولاً: لغة: قدم : في أسماء الله تعالى المقدم : هو الذي يقدم الأشياء ، ويضعها في مواضعها فمن استحق التقديم قدمه . والقديم على الإطلاق : الله عز وجل . والقدم : العتق مصدر القديم . والقدم : نقيض الحدوث قدم يقدم قدما وقدامة وتقادم وهو قديم ، والجمع قدماء وقدامى . وشيء قدام : كقديم¹، ويرى الأستاذ محمد على الأمين أن القدم في مدلوله التخاطبيين يتجاوز في الذهن الفترات الزمنية القصيرة على أن مصطلح التقادم في القانون ينقلب مدلوله بين الأجل القصير والمتوسط مما يجعل مصطلح "مرور الزمن" الذي جاءت به الشريعة الإسلامية هو الأكثر دقة والأقرب إلى الصواب في مدلوله إذ يستعمل كذلك اصطلاح "مرور المدة الموجب ومرور المدة المسقط"².

ثانياً: التعريف القانوني: لم يتطرق المشرع الجزائري في المواد من 827 وما بعدها من القانون المدني الجزائري إلى تعريف التقادم المكسب بل اعتبره أثراً من أثار الحياة المكسبة للملكية العقارية، وذلك بمرور مدة زمنية معينة تاركا مهمة ذلك للفقهاء والقضاء .

تعريف الفقه للتقادم المكسب: يعرف الفقه التقادم المكسب على أنه (وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز إذا استمرت حيازته على حقا عينيا مدة زمنية معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق)، كما تم تعريفه أيضا على أنه : (وسيلة يكسب بموجبها الحائز ملكية الشيء أو حق عيني آخر عليه بموجب حيازة تدوم مدة زمنية معينة).

إن العمل القضائي عرف تطبيق واسع لهذه الآلية باعتبارها سبب من أسباب كسب الملكية حيث جاء في قرار محكمة النقض المصرية بتاريخ 2000/02/17 في الطعن رقم 197 س 2 ق 2 (من المقرر

¹ ابن منظور، لسان العرب، ج 12، دار صادر، بيروت، 1992، ص 42.

² ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة،

أن التقادم المقترن بالحيازة لا يكسب المتمسك به إلا ما حازة من حقوق عينية فقط دون الحقوق الشخصية وذلك ما اصطلح تسميته بالتقادم المكسب¹ كما جاء في القرار رقم 205549 الصادر بتاريخ 2001/02/28 ..والحال أن التقادم المكسب سبب من أسباب كسب الملكية وليس بدعوى الحيازة بمفهوم المادة 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 817 وما بعدها من القانون المدني وهي من الدعاوى المقصودة بالمادة 418 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ..."

ويعرف الدكتور رمضان أبو السعود التقادم المكسب على أنه "وسيلة يملك بمقتضاها الحائز، الذي استمرت حيازته لحق معين مدة معينة، أن يتمسك بكسب هذا الحق".²

ويعرف الدكتور عبد المنعم فرج الصدة التقادم المكسب على أنه "وسيلة يكسب بها الحائز ملكية الشيء أو حق عيني بمقتضى حيازة تظل مدة معينة"³

ويعرفه الدكتور محمد وحيد الدين سوار على انه "وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز اذا استمرت حيازته على حق عيني مدة معينة ان يتمسك بكسبه لهذا الحق".⁴

إلا انه ما يلاحظ على هذه التعاريف أنها متفاوتة ولا نكاد نلمس أي فرق بينها إلا أن التعريف الذي استقر عليه فقهاء الشريعة الإسلامية هو التعريف الوحيد الذي أخذ بعدا آخر. إذا أن فقهاء الشريعة الإسلامية لم يتقبلوا فكرة التقادم المكسب على أساس أنه مكسب للملكية بل على أساس أنه مانع لسماع الدعوى.⁵

حيث أن الفقه الإسلامي يجيز للحائز الذي اكتملت مدة حيازته أن يقدم دفعا في مواجهة المالك الذي يرفع دعوى الاستحقاق لعدم جواز سماع دعواه، وهو رأي جمهور الفقهاء لأن الحيازة مهما طالمت مدتها لا تسقط الملكية وأن كل ما يمكن أن يترتب عنها هو منع سماع الدعوى لمرور الزمن.⁶

¹ محمودي عبد العزيز ، البات اطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دار بغداد للطباعة والنشر و التوزيع ، الرويبة الجزائر 2009 ، ص 102

² رمضان أبوالسعود ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، أحكامها ومصادرها ، دار الجامعية الجديدة، 2004 ، ص 326

³ عبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الاصلية ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت ، ص 561

⁴ محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الاصلية ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ، 2000 ، ص 25.

⁵ ثابثي وليد ، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، المرجع السابق ، ص 17.

⁶ ثابثي وليد ، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشخصي العيني، مرجع سابق ، ص 17.

المطلب الثاني: أنواع التقادم المكسب

هناك نوعان رئيسيان من التقادم المكسب يوجدان في جميع قوانين البلاد العربية:

الفرع الأول: التقادم المكسب الطويل: ويسري على العقار والمنقول وبه يكفي للحائز أن يكسب الملكية أو الحق العيني محل الحياة إذا استمرت حيازته خمسة عشر سنة كما.¹

يشترط في التقادم المكسب الطويل الأمد توافر عناصر الحياة ثم استمرارها بدون انقطاع مدة 15 سنة كاملة، وهو ما تنص عليه المادة 827 من القانون المدني التي تقضي بأن "كل من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملك إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة دون انقطاع"²

يتبين من نص المادة أن التقادم المكسب الطويل يرد على حيازة الحقوق العينية وحدها، وعلى رأسها حق الملكية ، وذلك سواء وقعت الحياة على عقار أو على منقول، إذ أن الحقوق الشخصية لا يشملها التقادم المكسب حتى ولو كانت قابلة للحياة و ذلك كحق المستأجر، و القانون يشترط استمرار الحياة لمدة 15 سنة كاملة دون انقطاع ، وليست الحقوق العينية كلها قابلة للتملك بالتقادم المكسب بل هناك شروط لابد من توفرها، فيجب أن يكون الحق الذي تشمله الحياة قابلا للتعامل فيه حتى يمكن كسبه بالتقادم ، ويجب كذلك أن يكون الحق يقبل الخضوع للحياة.³

والمقصود بأن يكون الحق جائزا التعامل فيه لطبيعته، وذلك كالهواء مثلا أو كرمال البحر...الخ، وكذلك أن يكون الحق جائز التعامل فيه للغرض الذي خصص له، وكذلك لأموال العامة والخاصة لأنها مخصصة للنفع العام، وكذلك أن يكون الحق جائز التعامل لمخالفته للنظام والآداب العامة.

¹ ثابتي وليد ، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشخصي العيني، مرجع سابق ، ص17.

² عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر، 2013 ، ص 99 و100.

³ عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، اسباب كسب الملكية الجزء 9، دار أحياء التراث العربي ، بيروت ، ص 994

والأموال غير القابلة للتعامل فيها في القانون الجزائري هي أموال الدومين العام والدومين الخاص، ذلك ما جاء في نص المادة 689 من القانون المدني الجزائري.¹

وكذلك تدخل في الأموال غير القابلة للتعامل فيها الأموال الوحدات الإقتصادية التابعة للمؤسسات العامة والهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأحدهما والأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني على هذه الأموال بالتقادم، وفي حالة التعدي عليها يكون للوزير المختص إزالة هذا التعدي بالطريق الإداري.

ولا يكفي أن يكون العقار قابلاً للتعامل فيه حتى يكون قابلاً للتملك عن طريق وضع اليد المكسب للملكية، بل يجب أيضاً أن يكون الحق قابلاً للحياة إذا التملك بالتقادم يفترض فيه أن يكون الشيء قد خضع للحياة مدة طويلة، والأصل أن الشيء القابل للتعامل فيه يكون أيضاً قابلاً للحياة ولكن هذا الأصل قد ترد عليه استثناءات فهو لا يتأتى دائماً.²

والمثال الذي نورد هنا هو مال التركة الذي هو قابل للتعامل فيه ولكنه ليس قابلاً للتملك عن طريق التقادم المكسب لأنه غير قابل للحياة باعتباره مجموعاً.

والمشرع المصري هو من تبنى هذه الفكرة وحضر بذلك تملك العقارات الداخلة في مجموع الحركة بالتقادم المكسب على أساس أنها غير قابلة للحياة

وهي عبارة عن مجموع مال غير مفرز، فهم يغلبون فكرة الدفع بعدم جواز سماع الدعوى بعد مضي ثلاثة وثلاثين سنة، أي ما يعادل التقادم المسقط إذا ما سكت الوارث صاحب الحق عن المطالبة بحقه دون مبرر شرعي.

¹ تنص المادة 689 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري على أن لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم، و النص هنا يشمل أموال الدولة العامة و الخاصة

² ثابتي وليد ، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشخصي العيني، مرجع سابق ، ص22.

إلا أن المشرع الجزائري سار على خلاف هذا إذ أقر بجواز حيازة مال التركة وكسبه بالتقادم المكسب الطويل كما نصت على ذلك المادة 829 من القانون المدني الجزائري. وذلك خلافا للمشرع المصري الذي اعتبر مال التركة غير قابل للحيازة.¹

الفرع الثاني: التقادم المكسب القصير(العشري) وهو لا يسري إلا على العقار، وبه يكون للحائز أن يكسب الملكية أو الحق العيني محل الحيازة إذا استمرت حيازته عشرة سنوات وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح.²

كما تنص المادة 828 من ق م (إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشرة سنوات، ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند).

أ- **توافر السند الصحيح:** السند الصحيح على ضوء المادة 828 ق م بأنه كل تصرف يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند، وعلى ذلك عرف السند الصحيح في تملك العقار بالتقادم القصير بأنه كل تصرف قانوني يستند إليه واضع اليد في حيازته للعقار، ويجعل وضع يده عليه مشروعا، سليما من شبهة الغصب في نظره واعتقاده على أن يكون السبب ناقلا للملكية في طبيعته يبرر اعتقاد من يكسب الحيازة بتعامله مع المالك وعلى ذلك يشترط لتوافر السند الصحيح الشروط التالية:

1- أن يكون تصرفا قانونيا صادرا الى الحائز باعتباره خلفا خاصا

2- أن يكون التصرف ناقلا للملكية او الحق العيني

¹ تنص المادة 829 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري "لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثة و ثلاثين سنة "

² زهوي مسون، الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ومذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري جامعة قسنطينة

3- أن يكون التصرف موجودا قانونا، وعليه لا يصلح أن يكون سندا صحيحا التصرف الباطل مطلقا او التصرف الصوري.

4- أن يكون التصرف صادر من غير المالك أو صاحب الحق العيني محل الحيازة

5- أن يكون التصرف مشهرا، حيث ان نقل الملكية لا وجود له ألا من يوم اشهاره في البطاقة العقارية طبقا للمادة 793 من ق م والمواد 15،16 من الامر 74-75 المنظم للشهر العقاري.¹

ب- **حسن النية:** تنص المادة 824 ق م (يفترض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أن كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من يمثله ويفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس)، كما تنص المادة 825 ق م (لا تزول صفة حسن النية من الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه ان حيازته اعتداء على حق الغير ويزول حسن النية من وقت إعلان الحائز بعيوب حيازته بعريضة، افتتاح دعوى، ويعد سبب النية من اغتصب حيازة الغير بالإكراه).

يعرف حسن النية بأنه اعتقاد المتصرف إليه اعتقادا تاما حين التصرف أن المتصرف مالك لما يتصرف فيه، فإن شاب هذا الاعتقاد أدنى شك امتنع حسن النية وعلى ذلك يتحدد حسن النية لدى الحائز متلقي الحق وفق معيار شخصي متمثل في الغلط الواقع في الاعتقاد بالتعامل مع المالك الحقيقي أو صاحب الحق.

يضاف إليه معيار موضوعي مفاده عدم الوقوع في هذا الاعتقاد بناء على خطأ جسيم لا يقع فيه أقل الناس عناية واحتياطيا وفق مقياس رب الأسرة الحريص²

إضافة إلى ذلك يوجد نوعين فرعيين من التقادم المكسب أخذ به التشريع السعودي هما:

- التقادم الست ثلاثين وهذا هو التقادم الأطول ويخص أملاك الوقف.
- كما يوجد تقادم ب ثلاثة وثلاثين سنة يخص مجال الميراث نصت عليه المادة 829 من القانون المدني الجزائري " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال لحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثة وثلاثين سنة"

¹ محمود عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، منشورات بغدادي - الجزائر 2010 ص 96

² محمود عبد العزيز، المرجع السابق ، 2010 ص 97

والتقادم السباعي ويعتبر ضمن التقادم القصير وهو يسري فقط على العقارات الملك شريطة ان تكون
الحياسة مقرونة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح.¹

¹ سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 1994 ، ص 270.

المطلب الثالث: التطور التاريخي لنظام التقادم المكسب للملكية

سنخصص في هذا المطلب دراسة التقادم المكسب في القانون الروماني نظرا لأن التقادم المكسب نظام قديم عرفته الشعوب منذ الأزل، وهذا ما سنتناوله بالدراسة في الفرع الأول مع تطوره في الشريعة الإسلامية انتهاء بالعصر الحديث خاصة في القانون الجزائري وهذا ما سندرسه في الفرع الثاني.

الفرع الأول : التقادم المكسب في القانون الروماني والشريعة الإسلامية.

أولا : التقادم المكسب في القانون الروماني.

عرف القانون الروماني كلا من التقادم المكسب والمسقط¹، وكانت مدة التقادم في بادئ الأمر قصيرة جدا تتراوح بين سنة وستين فكان على صاحب الحق إذا ما استولى الغير على حقه، وضع حد لحيازة الغير بسرعة لأن المدة القصيرة كانت كافية لكسب الملكية.²

كان هذا النظام يضع حدا لتزعزع الملكية ولكن يعاب عليه أنه كان خاص بالرومان فقط³ دون الأجانب. وظل الأمر كذلك حتى عهد البريتور ونظرا لتوسع الإمبراطورية الرومانية وجد نوع آخر من التقادم وهو خاص بالأجانب ومدته 10 سنوات إذا كان الحائز والمالك موجودين في نفس الإقليم و 20 سنة إذا كان يقيمان في إقليمين مختلفين، وفي أول عهد البريتور لم تكن الحيازة تؤدي إلى كسب الملكية بالتقادم بل تمنع فقط من سماع الدعوى ولكن سرعان ما تطور الأمر وأصبحت الحيازة مقترنة بالمدة المذكورة أعلاه تؤدي إلى كسب الملكية بالتقادم.⁴

كان يتطلب في الحيازة في القانون الروماني أن تكون قانونية وخالية من العيوب إذ كان الحيازة تعتبر للدفع فقط⁵، وبعد زوال الفرق بين الأشياء الرومانية وغير الرومانية اندمج النوعان من التقادم المكسب، فظهر

¹ محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة والتوزيع، 2005، ص 429.

² محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 84.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون امدني، أسبا كسب الملكية، الجزء 9، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968، ص 995.

⁴ محمدي فريدة زواوي، نفس المرجع السابق، ص 84.

⁵ المرجع نفسه، ص 85.

نظام مشترك بالتقادم يخضع له الرومان والأجانب ومدته تتراوح من 10 إلى 20 سنة في العقار و 3 سنوات في المنقول وفي عهد الإمبراطورية السفلى وجد نظام آخر المكسب مدته 30 سنة يستطيع الحائز فيها الذي لا يتوفر فيه حسن النية أن يحصل على الملكي بالتقادم الطويل.¹

وكانت مدة التقادم 40 سنة بالنسبة لأموال الخزينة العامة وأموال الإمبراطور والكنائس. ثم رفعت إلى 100 سنة بالنسبة لأموال الكنائس.²

إذا فالقانون الروماني عرف التقادم بنوعيه التقادم الطويل والتقادم القصير وتأثروا واضعوا التقنين المدني الفرنسي القديم التقادم الذي كان معروفاً عند الرومان وكذلك بالتقادم الذي كان موجوداً في القانون الكنسي إذ كان هذا القانون يقوم على مبدأ حسن النية طيلة مدة التقادم، وقد كان يسري في فرنسا حق أواخر القرن 18 عشر.³

ومن هنا نخلص أنه يشترط لكسب الملكية والحقوق العينية الأخرى بالتقادم المكسب في القانون الروماني ما يلي:

- 1- يجب أن يكون الحائز روماني بالنسبة للأموال الرومانية، ثم اتسع النطاق ليشمل الأجانب.
- 2- يجب أن يكون الحائز حسن النية وأن يكون المال قابل للتملك بالتقادم. 3- أن يستند الحائز بحيازته إلى سبب صحيح وهو واجب الإثبات.⁴

ثانياً : التقادم المكسب للملكية في العصر الإسلامي.

الأصل في الشريعة الإسلامية أنها لا تعرف ولا تقبل نظام التقادم المكسب لأن الأصل المعروف أن الحق لا يسقط ولا ينقضي بمرور الزمن.⁵

¹ المرجع نفسه، ص 85.

² عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع السابق، ص 995.

³ محمدي فريدة زواوي، نفس المرجع السابق، ص 86.

⁴ ثابتي وليد، نفس المرجع السابق، ص 10.

⁵ محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993، ص 709.

حيث يتضح لنا جليا أن التقادم المعروف في القوانين الوضعية ليس له نظير في الشريعة الإسلامية وذلك بالرجوع إلى القرآن والسنة والإجماع التي تعد أساسا أهم مصادر التشريع الإسلامي حيث نجد نصوص القرآن الكريم لم يرد فيه ما يجيز للشخص أن يملك ملك غيره بمرور الزمن، فالملك ملك الله عز وجل¹، حيث يقول الله سبحانه تعالى: {.... قُلِ اللَّهُمَّ مَالِكُ الْمُلْكِ تُؤْتِي الْمُلْكَ مَنْ تَشَاءُ وَتَنْزِعُ الْمُلْكَ.....} ² ومنه نصل إلى أن مادام الملك ملك الله تعالى فلا يحق لأحد أن يتزع من يد غيره ما وهب الله له بدون مسوغ شرعي فنجد القرآن الكريم لم يبح التملك عن طريق وضع اليد إنما تكلم عن طرق أخرى لكسب الملكية كالبيع الصحيح، الهبة، الوصية. أما في السنة المطهرة فلقد جاءت أحاديث كثيرة تقضي بعدم جواز تملك ملك الغير بالتقادم على أساس أنه كسب غير مشروع وغصب يستوجب التحريم إذ جاء في الحديث الشريف: {لا يبطل حق امرئ مسلم ولو قدم}.

ومنه يمكننا القول أن الفقه الإسلامي قد تقبل فكرة التقادم على أنها مانع لسماع الدعوى بالحق الذي عليه الزمن البعيد فحيازة الأموال المملوكة أو التي تعلقت بها حقوق الغير لا تصلح سببا لكسب الملكية إذ أن التقادم بمعناه في القانون الوضعي ليس له نظير في الشريعة الإسلامية.³

الفرع الثاني : التقادم المكسب في القوانين الحديثة.

إن جميع التشريعات الحديثة استمدت أحكام التقادم المكسب إما من القانون الروماني أو من أحكام الشريعة الإسلامية، غير أننا نجد غالبيتها أخذت بالقانون الروماني، حيث اعتبرت التقادم المكسب سببا من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى فنجد أن القانون المدني الفرنسي قد استمد أحكام التقادم من القانون الروماني غير أن العادات الجرمانية والأوامر الملكية عدلت بعض أحكامها، كذلك نجد أن للقانون الكنسي تأثير كبير على بعض من أحكامه حيث كان ينظر للتقادم نظرة استنكار إلا أن القانون الكنسي أضاف شروطا لإمكانية الأخذ بالتقادم أهمها مبدأ حسن النية طيلة مدة التقادم وقد كان يسري في القانون الفرنسي حتى أواخر القرن 18 عشر القانون الكن بالنسبة للتقادم القصير والذي تتراوح مدته من 10 إلى 20 سنة.

¹ عدلي أمير خالد، تملك العقارات بوضع اليد، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992، ص46.

² القرآن الكريم: سورة آل عمران، الآية 26.

³ ثابتي وليد، نفس المرجع السابق، ص11-12.

وحظر القانون الفرنسي تملك بعض الأموال بالتقادم وكذلك توسع في أسباب وقف التقادم، إلا أن واضعي قانون نابوليون 1804 رجعوا إلى مبادئ القانون الروماني ولم يشترطوا توافر حن النية عند الحائز طيلة فترة التقادم بل يكفي توافره عند بدأ الحيازة.¹

ونجد أن أغلب التشريعات الحديثة قد سايرت التشريع الفرنسي فيما يخص الأخذ بالتقادم المكسب مثالها التشريع المصري والتشريع الجزائري، إذ كلاهما يعتبر أن التقادم المكسب للملكية سببا من أسباب كسب الملكية وكما نجد تشريعات تعتبر أنه يمكن التملك بالتقادم نجد أن هناك تشريعات أخرى لا تعتبر التقادم سببا من أسباب كسب الملكية ولا مسقط للحق مثال ذلك المشرع الأردني و المشرع العراقي حيث نجد المادة 1158 من القانون المدني العراقي والتي تقابلها المادة 1181 قانون المدني الأردني تنص على: "من حاز منقولاً أو عقار غير مسجل فلا تسمع عليه عند إنكار دعوى المالك أو الحق العيني ومنه فالتقادم في كلا القانونيين السابق الذكر قاعدة شكلية إثباتية."²

فالحيازة قرينة على الملكية ووسيلة لإثباتها، وليس سببا لكسب الملكية بعد أن تستمر مدة معينة.³

وكذلك نجد أن القانون الإنجليزي يقر بالتقادم المكسب للملكية على الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ولا يعترف به على العقارات والمنقولات حيث يذكر القانون الإنجليزي التقادم من بين طرق اكتساب حق تنفيذي على أرض مملوكة للغير متى استمرت حيازة هذا الحق 20 أو 30 سنة أو 40 أو 60 سنة، وذلك حسب اختلاف أنواع الحقوق التي يمكن أن تترتب على العقار.⁴

ونجد أن المشرع الجزائري أخذ بدوره نظام التقادم على المشرع الفرنسي، حيث اعتبره سببا من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى وتطرق إليه في القسم السادس من القانون المدني الجزائري تحت عنوان الحقوق العينية بموجب المواد من 827 إلى 836 منه حيث عرف المشرع الجزائري 3 أنواع التقادم المكسب هم التقادم المكسب الطويل والتقادم المكسب القصير، وتقادم الحقوق الميراثية، حيث يختلفون من حيث

¹ محمدي فريدة زواوي: نفس المرجع السابق ذكره، ص 85-86.

² ثابتي وليد، نفس المرجع السابق، ص 13.

³ محمد وحيد الدين سوار، نفس المرجع السابق، ص 256.

⁴ علاق المنور، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، معهد العلوم القانونية والإدارية، 2000/1999، ص 33.

المدة اللازمة للحيازة وكذلك من ناحية بعض الشروط الخاصة بالتقادم المكسب القصير والتي هي حسن النية والسند الصحيح.

المبحث الثاني: شروط التقادم المكسب وحدوده

التقادم المكسب وسيلة يكسب بها الحائز ملكية العقار إذا استمرت حيازته مدة قانونية معينة وهو نظام يقوم على اعتبارات تتصل بالصالح العام وتهدف إلى استقرار التعامل وينحصر مجال التقادم المكسب في الحقوق العينية التي تجوز حيازتها على غرار التقادم المسقط الذي يتسع مجاله ليشمل جميع الحقوق المالية، وبناء عليه نورد الشروط المشتركة لأنواع التقادم ضمن مطلبين أولهما يتضمن الحيازة والثاني استمرارية الحيازة.

المطلب الأول: الحيازة

الحيازة لغة: حاز، يحيز، حيزا، حيازة حائز، حيز، يتحيز

حيزا إليه، انظم إليه موافقا له في الرأي.

- مصدر حاز حيازة الرجل: ما في حوزته من مال أو عقار.
- حوز: مصدرها حاز، ما يحتاجه الإنسان لنفسه من الأرض ويبني حدوده ويقيم عليها الحواجز فيكون له الحق فيها.¹

الحيازة اصطلاحا: الحيازة هي وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية، فيؤدي إلى امتلاك واضع اليد له، ووضع اليد هنا واقعة يترتب عليها القانون أثرا هو كسب الملكية العقارية²، وعرفها الأستاذ أحمد شوقي محمد عبد الرحمان ، هي السيطرة الفعلية من جانب الحائز على شيء يصلح للتعامل فيه عن طريق القيام بأعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق بغية اكتساب الحق العيني المتوافق مع السلطات التي يباشرها ، و على ذلك فإنه تتحقق الحيازة في مجال حق الملكية بمباشرة سلطات للاستعمال والاستغلال و التصرف على الشيء محل حيازة بما يتلاءم مع طبيعته الخاصة كسيارة أو اكتساب أرض زراعية.³

¹ المعجم العربي الأساسي للناطقين بالعربية ومتعلميها ، المنظمة العربية للتربية والثقافة و العلوم ،دار الطباعة ، جامعة الدول العربية ،مصر ، بنة 1989 ، ص371

² حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة -للطباعة و النشر و التوزيع- الجزائر -2013 ص 39

³ احمد شوقي محمد عبد الوهاب ، الحقوق العينية الاصلية (حق الملكية)،د،ط، منشأة المعارف،مصر،2004،ص250..

وعرفها الدكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي على أنها وضع هادئ يقصد به سيطرة الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق، وقد ورد هذا التعريف في نص المادة 1398 من القانون المدني المصري، والحياسة هي السيطرة الفعلية كحق الانتفاع وحق الارتفاق وحقوق الرهن المختلفة كما يجوز حياسة الحقوق الشخصية.¹

أما ما جاء في القانون التونسي، في القسم الأول (الحوز) من الباب الثالث (التقادم) في الفصل 38: «الحوز سيطرة لشخص بنفسه أو بواسطة، على حق أو شيء». ² وطبقا لماجا في المادتين 827، 828 من القانون المدني الجزائري فإن البحث في توافر شروط التقادم المكسب يقتضي البحث في توافر الحياسة على الحق المدعي بملكيته، وفق النظرية العامة للحياسة يجب أن تكون الحياسة مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي خالية من العيوب: (عدم الاستمرارية، الخفاء، الإكراه، الغموض).

الفرع الأول: العنصر المادي للحياسة.

الحياسة واقعة مادية لا تسند لأي حق للحائز الذي له مباشرة مجموعة من الأعمال تظهره مظهر صاحب الحق على الشيء كإحراز الشيء أو استعماله أو الانتفاع به و يمكن أن تباشر السلطات المادية للحائز على العقار أو الحق العيني العقار بصفه مباشرة من خلال سيطرة الشخص الحائز بنفسه وانتقالها إلى الغير بواقعة الإرث أو الوصية أو بصفة غير مباشرة أثناء ممارسة الحياسة بالوساطة من الخادم أو الوكيل طبقا للمادة 810 من القانون المدني الجزائري ، وإذا حال مانع مؤقت دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق فإن الحياسة لا تزول إلا إذا استمر هذا المانع سنة كاملة وكان ناشئا عن حياسة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه.³

¹ قدري عبد الفتاح الشهاوي ، الحياسة كسبب من اسباب كسب الملكية في التشريع المصري، دار الطباعة منشأة المعارف مصر 2003 ص12.

² مجلة الحقوق العينية ، منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية ، تونس 2004 ، ص11.

³ ليلة طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، وفقا لاحكام التشريع الجزائري، دارهومة للطباعة و النشر و التوزيع - الجزائر 2010 ص 60

كما جاء في القرار رقم 196053 بتاريخ 2000/4/26 "من المقرر قانونا أنه تصح الحيازة بواسطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الانتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة، وإن القضاة في قضية الحال لما أثبتوا بأن حيازة المدعي في الطعن كانت على أساس الوساطة باسم المطعون ضده لما قضاوا بطرده وإنهاء هذه الحيازة، فإنه طبقوا القانون تطبيقا سليما".¹

الفرع الثاني: العنصر المعنوي للحيازة

لا يكفي أن يباشر الحائز أعمال مادية على العقار أو الحق العيني العقاري لإتمام واقعة الحيازة بل يجب أن تكون هذه الأفعال بقصد اكتساب الحق العقاري موضوع الحيازة فيجب أن يتوافر في الحائز قصد استعمال حق الملكية العقارية لحسابه فيستعمله ويستغله ، ويتصرف فيه كما يفعل المالك الحقيقي للعين ومن ثمة لا يمكن أن نتصور قيام الحيازة على عمل التسامح أو رخصة أو بشكل عرضي ما عدى تلك الحالة التي تتغير فيها الحيازة العرضية إلى حيازة قانونية طبقا للمادة 826 من القانون المدني الجزائري²، غير أن المشرع أورد استثناء على شرط العنصر المعنوي يتمثل في الأكرار بحيازة المستأجر و حمايتها بجميع أنواع دعاوى الحيازة ،رغم أن حيازته (المستأجر) تقتصر على القيام بالأعمال المادية دون توفر شرط القصد لأنه يحوز لحساب غيره.³

الفرع الثالث: خلو الحيازة من العيوب

نصت المادة 808 الفقرة 2 من القانون المدني : (إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب)، ويعني تطبيق هذه المادة أن الحيازة المنتجة لأثارها القانونية يجب أن تكون خالية من عيوب الغموض والخفاء، وعدم الاستمرار، والإكراه.

¹ أحمد لعور ، نبيل صقر، مرجع سابق ، ص333.

² محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق ، 2009 ، ص 105.

³ ليلة طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 61

كما جاء في القرار رقم 198190 بتاريخ 200/07/26 "إن بقاء المطعون ضده في جزء من القطعة الأرضية مدة من الزمن لا يعدوا أن يكون مجرد رخصة لا تقوم معها الحيابة عملا بأحكام المادة 808 من القانون المدني".¹

وعلى هذا الأساس سنتناول هذه العيوب التي قد تشوب الحيابة وتحول دون ترتيب أثارها:

العيب الأول: الإكراه (عدم الهدوء) : تكون الحيابة مشوبة بعيب الإكراه إذا كانت غير هادئة و غير واضحة، أي إذا كان العقار محل نزاع أو تم الاستيلاء عليه عن طريق الاعتداء أو عن طريق الإكراه المادي أو الإكراه المعنوي وإن تكون الحيابة قد تمت إثر الاعتداء اغش أو تحايل ،فلا يعد حائزا حيابة قانونية من استغل غياب صاحب العقار للاستيلاء عليه أو فتح باب المسكن عن طريق الكسر أو السكن فيه الى غير ذلك من الحالات التي لا تحقق فيها الحيابة المشروعة ويبقى الفعل الذي قام به مدعى الحيابة يمثل اعتداء وماس بحق الملكية ،حتى لو استمر لوقت طويل.²

العيب الثاني: الخفاء (عدم العلانية): عيب الخفاء نجده اساسا في حيابة المنقولات فهي التي يسهل إخفاؤها ، أما بالنسبة للعقارات فمن الصعب تصور اخفاؤها الا نادرا ،ومثالها مرور شخص في ارض جاره في اوقات غياب هذا الاخير ، فهنا لا يكسبه مروره حق الارتفاق لكون الحيابة خفية ويستوي أن يكون الحائز قد تعمد إخفاء حيازته او كان ذلك بحسن النية ،ففي كلتا الحالتين تكون الحيابة معيبة بعيب الخفاء بالنسبة له ،ومثال ذلك ان يبني شخص و يزرع في حدود ملك جارة فهذا عمل ظاهر ولا يمكن للجار الاخر ان يحتاج بخفائها لعدم علمه بها أو لغيبته أو لعدم تغطنه بها).³

العيب الثالث: الغموض (اللبس) يرى بعض الشراح أن الغموض هو الشك الذي يدور حول توافر الحيابة من عدمه، ويرى البعض الآخر أن الغموض منبثق حول نية الحائز واضع اليد هل يحوز لحساب نفسه أم لحساب غيره.

¹ أحمد لعور ، نبيل صقر ، المرجع السابق ص331.

² عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق ص 97.

³ ثابتي وليد ، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مرجع سابق ،ص 56.

وهذا العيب خلاف حيث الإكراه وعيب الخفاء، فهو يبحث عنه لدى الغير وليس له صلة بالحائز في حد ذاته ومثال ذلك: إذا اشترى المستأجر العقارات بالتخصيص الموجودة في العين المؤجرة فلا يستطيع التمسك بذلك أمام الدائن المرتهن طالما التبس على هذا الأخير قصد الحائز فهو شراء للعقارات بالتخصيص أم استأجرها فقط.

العيب الرابع: عدم الاستمرار (التقطع) تعني الحياة المستمرة توالي واستمرار الأعمال المادية التي يباشرها الحائز على الشيء المحاز في فترات متقاربة ومنظمة، فإذا لم يتحقق ذلك وحدث تفاوت وانقطاع في أعمال السيطرة المادية، فإن الحياة لا تعتبر بذلك مستمرة ولا تصلح لأن تحمي بدعوى الحياة ولا لأن تكون سببا للملك بالتقادم

«والمثال على الانقطاع وهو كأن يستولي شخص على عين ما ويحصل على التمار منها ثم يتخلى عنها بينما هي تتطلب زراعة مستمرة، فهنا لا يتوافر على عنصر الاستمرار عند هذا الحائز، ولا يعني عنصر الاستمرارية في أن الحائز لا يمكن له أن يرفع يده إطلاقا على العين التي يحوزها وإنما لابد أن تكون هذه الاستمرارية متوافقة وطبيعية الحق. وموافقة لما يفعله عادة أصحاب الحقوق»¹.

المطلب الثاني: استمرارية الحياة

أولا: الاستمرارية.

إن الحياة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم يجب أن تستمر فترة من الزمن يقدرها المشرع حتى يتاح للمالك الحقيقي الوقت الكافي للاعتراض على هذه الحياة و استرداد العقار من الحائز ، وذلك معناه أن التقادم يحتج به على مالك لم يطالب بحقه وقتا يحدده المشرع ، ويعد كافيا لتفضيل الحائز عليه من بعده ، والقاعدة أن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة وهي المدة المطلوبة في التقادم الطويل ، حسب ما جاء به نص المادة 827 من القانون المدني الجزائري واستثناءات تكون المدة 10 سنوات في التقادم المكسب القصير حسب نص المادة 828 من القانون المدني الجزائري ، أما الحقوق الميراثية فالوارث الحائز للحق العيني لأحد شركائه في الميراث على الشيوع فانه يمتلكه إذا دامت حيازته 33 سنة وبقي الوريث صاحب الحق ساكتا طيلة هذه المدة ولم يطالب بحقه في الميراث .

¹ ثابتي وليد ، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني ، المرجع السابق ، ص 57

هذا ما نصت عليه المادة 829 من القانون المدني الجزائري.¹

حيث قضت المحكمة العليا في القرار رقم 2200232 المؤرخ 2002/02/20 (تقادم الحقوق في الارث الوارد في النص هو تقادم مكسب وعلى الوارث الذي يطالب بحقه في الارث طيلة 33 سنة اثبات دوام حيازته القانونية)، وقد يتعذر على الحائز أحيانا أن يثبت ممارسته للحيازة مدة كافية التي تمكنه من تملك العقار بالتقادم المكسب، لأجل ذلك ومراعاة لمتطلبات التنمية الفلاحية والبناء، عمل المشرع الجزائري الى تقليص مدة الحيازة سنة واحدة تطبيقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المتضمن انشاء شهادة الحيازة.

على أن المدة المنصوص عليها في القانون المدني وباقي القوانين الأخرى تعد من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على تعديلها بإبطالها أو تقصيرها حسب المادة 322 من القانون المدني : (لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه ، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة التي حددها القانون ، وانما يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل ولو ضمنا عن التقادم يعد ثبوت الحق فيه ، غير أن هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين اذا صدر اضرازا بهم) ، الا أن المشرع الجزائري يسر على مدعي الملكية عن طريق الحيازة اثبات المدة حينما افترض قيام قرينة عدم انقطاع الحيازة ، اذ يكفي على الحائز أن يثبت أنه حائز في الوقت الحالي وأنه حاز في وقت سابق ليفترض فيه أنه حاز في الفترة ما بين الزمنين ،وعلى المدعي اثبات عكس ذلك²، كما يجوز لمدعي الملكية في اثباته للمدة أن يضم حيازته مدة حيازة سلفه ففي هذا المقام عليه اثبات بداية حيازة سلفه وكذا حيازته الحالية ، فتقوم لفائدته قرينة على تواصل مدة الحيازتين ، هذا ما قضت به محكمة النقض المصرية: (ادعاء الخلف الخاص الملكية بالتقادم الطويل المدة بضم حيازة سلفه يقتضي انتقال الحيازة إلى الخلف على نحو يمكنه معه من السيطرة الفعلية على العقار ويستوي في ذلك أن تكون كلها في وضع يد مدعي الملكية أو في وضع يد سلفه أو بالاشتراك

¹ تنص المادة 829 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري "لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثة و ثلاثين سنة" .

² زهوني ميسون ، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، القسم العقاري ، جامعة قسنطينة ، 2006/2007 ، ص 54

بينهما)¹، لكن التعديل الذي مس القانون المدني الجزائري نص على استثناء في الفقرتين 2، 3 من المادة 7 مفاده أن العبرة بأقصى مدة للتقادم بموجب الأحكام الجديدة، أو في ما بقي من مدة التقادم القديمة، ويلاحظ على هذا الاستثناء أن المشرع يعتني بمصلحة واضح اليد فيما يتعلق بمدة استمرارية الحيازة وبالتالي تزداد حضضوه في اكتساب ملكية العقار في مواجهة المالك الحقيقي، ونص المشرع على حساب التقادم المكسب في المادة 314 من القانون المدني² ويبدأ حساب المدة من اليوم التالي لليوم الذي بدأت فيه، وسواء كان التقادم المكسب طويل أم قصير أوجب المشرع شرط ممارسة الحيازة قانونية وصحيحة.

وشرط المدة المقررة قانونا حتى يعتد بطلب الحائز في الحصول على سند يعترف له به بملكته بناءا على الحيازة والتقادم المكسب.

1 - شروط تسليم شهادة الحيازة:

بينت المادة 39 من قانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري والمادة 2 من المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحددة لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وشروط تسليمها وهي: (1) - أن تكون حيازة العقار هادئة واضحة علنية مستمرة لا يشوبها شبهة.

(2) - أن تستمر الحيازة سنة على الأقل.

(3) - أن تنصب على عقار خاص أي غير تابع للأموال الوطنية العمومية الخاصة والعامة.

(4) - ألا يكون للعقار محل الطلب سند ملكية.

(5) - ألا يقع العقار في منطقة تراب البلدية تم فيها إجراء المسح العام.³

¹ زهوني ميسون، المرجع نفسه، ص 56

² تنص المادة 314 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري "تحتسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات، ولا يحسب اليوم الأول و تكمل المدة بإنقضاء آخر يوم منها "

³ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص 51.

2 - حقوق المستفيد من شهادة الحياة:

- لا تجوز للمستفيد من شهادة الحياة أن يبيعها بمقابل أو ينقلها للغير، وفي حالة الوفاة لا تنتقل الشهادة إلى الورثة أو شركاء الشيوخ في الحياة ويكون للورثة أو شركاء الشيوخ خلال سنة من تاريخ الوفاة طلب تسليم شهادة الحياة باسمهم فيحلون محل المتوفي في حياة العقار، مع العلم أن شهادة الحياة تخول لصاحبها بعض الحقوق:

- يجوز له أن يستفيد ويطلب رخص عمرانية كرخصة البناء أو التجزئة

- تمنح لصاحبها الحق في الاحتجاج بالتقادم المكسب لإعداد عقد الشهرة من أجل التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار، ورغم أن المشرع أنشأ شهادة الحياة لإثبات حق الملكية العقارية و تسوية الوضعية القانونية للعقارات التي بدون سند ، إلا أنه وضع قيود على الحائز المستفيد من هذه الشهادة ذلك أن الحائز على الشهادة لا يجوز له أن ينقل ملكية العقار ببيعه أو التبرع به ، فالمشرع قيده بعدم جواز التصرف في العقار، ما عدا ذلك فله أن يستعمل و يستغل عقاره كما يشاء ، و هو ما جاء في نص المادة 43 من قانون 25/90 التوجيه العقاري.¹

ثانيا: زوال الحياة.

الفرع الأول: زوال الحياة بفقدان أحد عناصرها تنص المادة 815 من ق م (تزول الحياة إذا تخطى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أي إذا فقد السيطرة بأي طريقة أخرى) والمادة 816 بأنه لا تزول الحياة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية غير أن الحياة تزول إذا استمر المانع سنة كاملة وكان ناشئا عن حياة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحياة الجديدة إذا بدأت علنا أو من يوم علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية كما جاء في القرار رقم 203573 بتاريخ 2000/11/22 "إذا تعلق النزاع بدعوى عدم التعرض في الحياة فإن إعمال قاعدة حجة الشيء المقضي فيه غير مبرر فالقانون خول للمتقاضي حق حماية حيازته عند كل تعرض تجدد بعد انتهاء التعرض السابق".²

¹ تنص المادة 43 من قانون التوجيه العقاري على " لا يترتب على تسليم شهادة الحياة تغيير في وضعية العقار القانونية

² أحمد لعور، نبيل صقر ، مرجع سابق ص 334.

1- زوال الحياة بزوال عنصرها المادي: تزول الحياة بفقدان الحائز السيطرة المادية على الحق حتى باحتفاظه بالعنصر المعنوي ويفقد الحائز هذه السيطرة إذا اغتصب الغير منه الشيء محل الحق عقارا أو منقولاً¹، ولا يفقد حيازته بفقدانه السيطرة الفعلية بسبب مانع مؤقت يعتبر قوة قاهرة ، كفيضان يغمر الأرض بالمياه أو تعزل المنطقة التي بها يقع عقاره لحرب أو وباء ، أما إذا غمر البحر الأرض أو النهر لمدة غير مؤقتة فإن الحائز للأرض يكون قد فقد السيطرة المادية عليها ويفقد الحياة ويتحقق زوال الحياة إذا فقد الحائز سيطرته الفعلية على العقار بسبب سيطرة غيره عليه أي قيام حيازة معارضة لحيازته الأولى ويحدث إذا أغتصب الغير الحياة بالإكراه والسيطرة على الشيء بدون علم الحائز ولكن هذه السيطرة من الغير لا تعني أن الحائز فقد حقه في حماية ملكه فقد منحه القانون الحق في استرداد حيازته خلال سنة المادة 817 من ق م فإذا أتم الحائز استرداد حيازته خلال هذه السنة فلا تعد حيازته مفقودة وإذا مضت السنة دون أن يستردها أو يرفع دعوى استرداد فيفقد حيازته حتى ولو كان لا يعلم باغتصابها وحتى ولو ظل يظهر نيته في الاحتفاظ بالحياة كاستمراره في دفع التكاليف والضرائب على العقار.²

_ يلاحظ أنه إذا لم توجد حيازة أخرى منعت الحائز الأول من مباشرة السيطرة على العقار وامتنع الحائز عن القيام بأعمال هذه السيطرة المكونة للركن المادي فإنه لا يفقد حيازته، فالقاعدة أن الحياة متى اكتسبت بركنيها المادي والمعنوي، وإن أمكن الاحتفاظ بها عن طريق الركن المعنوي وحده ولكن بشرط أن يظل الشيء تحت تصرف الحائز بحيث يكون في استطاعته وفي أي وقت أن يقوم عليه بأعمال السيطرة المادية فاحتفاظ الحائز بحيازته بمجرد النية وحدها مرهون بإمكانية مباشرة هذه الأعمال المادية دون عائق.

2 - زوال الحياة بفقدان عنصرها المعنوي: تزول الحياة بفقدان عنصرها المعنوي وحده مع بقاء عنصرها المادي وهو السيطرة الفعلية على الشيء ويحدث ذلك إذا ما تصرف الحائز في الشيء ولكن استمر واضعا يده عليه بصفته مستأجرا أو مودعا لديه ، أو متحيزا ويصبح في هذه الحالة حائز الحساب الغير بعد أن كان حائزا لحساب نفسه، وجاء في قرار عن المحكمة العليا تحت رقم 257706 بتاريخ 2003/12/17 (والقضاة عندما اعتبروا عملية الاستغلال المطعون ضده الأرض المتنازع عنها عبارة عن حيازة يترتب عليها التملك بالتقادم المكسب ، وتجاهلوا علاقة الإيجار التي تربط الطرفين ، والتي لا

¹ عبد الرزاق احمد السنهاوري ، مرجع سابق ، ص 900 .

² بلمهوب رايح ، الحياة كسبب من اسباب كسب الملكية ، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر، 2004/2007، ص

يمكن أن يترتب عليها الحيازة بالتقادم ، ويكونون قد خالفوا القانون وأخطأوا في تطبيقه ¹، وبفقد العنصر المعنوي يفقد الحائز حيازته الأصلية وتقلب حيازته إلى حيازة عرضية²، سنتناول في هذا المجال الحيازة العرضية و خصائصها وآثارها :

الفرع الثاني: الحيازة العرضية. الحيازة العرضية ليست حيازة صحيحة لأن الشخص الذي يجوز الشيء حيازة عرضية هو لا يحوزه لحساب نفسه بل لحساب الغير فالحائز العرضي تنتفي لديه نية اكتساب الشيء وقصد تملكه متوافر عند الذي يستعمل الحق باسمه وهذا الغير هو الحائز القانوني³، والحائز العرضي يباشر الأعمال المادية على الشيء إما بمقتضى إذن من صاحب الحق أو بناء على ترخيص من القانون أو القضاء وتكون الحيازة في جميع الأحوال لحساب الحائز القانوني والذي هو المالك الأصلي⁴.

ومن أمثلة الحائز العرضي المستأجر و المستعير و المودع لديه و الوكيل و الحارس فهم بوصفهم هذا ينتفعون بالشيء لحساب غيرهم المؤجر ، و المعير، و المودع ، و الأصل⁵، لا لحساب أنفسهم فهم يحوزون بالوساطة ، و الحائز العرضي إما أن يكون مرتبطاً مع الحائز الأصلي بعلاقة تابع بمتبوع ، حيث يتأمر لأوامر في مباشرة الأعمال المادية كما الشأن في الخدم و العمال و الوكلاء أو إما أن يكون الحائز العرضي غير تابع للحائز الأصلي ، فهو لا يتأمر بأوامر كما في حالة المستأجر و صاحب حق الانتفاع ، فهو يحوز لحساب نفسه حق الانتفاع ، و يحوز لحساب مالك الرقبة حق الملكية .

1- خصائص الحيازة العرضية

تتميز الحيازة العرضية بخاصيتين إثنين هما:

- وجود سند قانوني لدى الحائز:

¹ بلميهوب رابح ، الحيازة كسبب من اسباب كسب الملكية ،المرجع السابق ،ص 21 .

² عبد الرزاق احمد السنهوري ،المرجع السابق ،ص 903.

³ رمضان ابو السعود ،مرجع سابق ،ص 300.

⁴ محمدي فريدة زواوي ،مرجع سابق ،ص 24.23.

⁵ عبد المنعم فرج الصدة ،مرجع سابق ،ص 523.

حيث أن الحائز العرضي يحوز الحق دائما على سند قانوني، بذلك لا يمكن أبدا أن تكون مخالفة القانون، إذ لابد من لاستناد إلى ند قانوني، هذا السند إما أن يكون عقدا من المالك كما الشأن في استناد المستأجر الحائز العرضي إلى عقد الإيجار الذي يربطه مع المؤجر، وقد يكون ترخيصا من القضاء كما الشأن بالنسبة للولي الذي يحوز لحساب القاصر، وقد يكون ترخيصا من القانون كما هو الحال بالنسبة للحارس المكلف قانونا بإدارة الأموال.

وفي كل الأحوال فإن السند هو الذي يضيف على الحياة صفة العرضية إذ يتضمن اعترافا بحق الحائز الحقيقي.

- **التزام الحائز العرضي برد الشيء:** إن ما توصلنا إليه في العنصر السابق، والمتمثل في وجود سند قانوني لدى الحائز، والذي يضيف على الحياة صفة العرضية، إذ يتضمن اعترافا بحق الحائز يسوقنا إلى هذا العنصر إذن هذا الاعتراف لابد أن ينجر عنه التزام برد الشيء لصاحبه، فالحائز العرضي يحوز حياة مادية فقط، وهو ملزم برد الشيء في الاجل الذي يحدده القانون او العقد حسب مصدر السند.¹

2- أثار الحياة العرضية:

إن الحائز العرضي مهما كانت مدة حيازته ، فإنه لا يتأتى له أبدا ان يمتلك الشيء الذي يحوزه بالتقادم المكسب كما لا يستطيع حماية حيازته بدعاوى الحياة ، إذ يرى بعض الفقهاء ان الحياة العرضية هي في حد ذاتها عيب من عيوب الحياة ، لأنها لا تمنح لصاحبها الحماية القانونية و لا تكسبه بالتقادم ، إلا أن هذا الرأي منتقد عند غالبية الفقهاء ، كون ان اعتبار الحياة العرضية هي عيب من عيوب الحياة هو أمر غير مستساغ و غير منطقي لأن الحياة العرضية و إن كانت عيب من عيوب الحياة فهي عيب مطلق بينما عيوب الحياة الاخرى هي نسبية ، إلى جانب كون ان الحياة امر مستمر لا ينقطع ، في حين ان عيوب الحياة الاخرى هي وقتية يمكن أن تزول.²

¹ عبد المنعم فرج الصدة ، المرجع نفسه ، ص 525.

² محمدي فريدة زواوي ، الحياة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2000 ، ص 02.

ولعل أهم أثر للحيازة العرضية أن الحائز العرضي مهما طال مدة وضع يده على العين، فهو بذلك لا يملك العين المحجوزة بالتقادم، هذا ما جاء في نص المادة 831 من القانون المدني الجزائري¹، فيتضح من خلال ذلك أن المستأجر مثلا والذي يستند في حيازته الى سند الإيجار لا يتأتى له أن يحوز حق الملكية بمجرد أنه قد غير نيته، كون أن الثابت في السند هو الإيجار.

وبالتالي فلا يمكن أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده، إلا أنه إذا نقل الحائز العرضي ملكية العين إلى الخلف الخاص بتصرف ناقل للملكية، كالبيع أو الهبة مثلا، فإن هذا الخلف يصبح حائزا أصليا لا عرضيا، ويمكن له أن يحمي حيازته بكافة دعاوى الحيازة المقررة قانونا، وبذلك تصلح حيازته لأن تكون سببا مكسبا للملكية.²

الفرع الثالث: أثر الحيازة.

تطرق المشرع الجزائري في الفصل الخامس الخاص بأسباب كسب الملكية في المواد من 827 الى 834 الى آثار الحيازة، سنتطرق الى الآثار العامة ثم الى الآثار الخاصة:

أولا: الآثار العامة

1 - تعد الحيازة وسيلة من وسائل إثبات الحق العيني.

2 - تعد الحيازة سببا من أسباب اكتساب الحق العيني.

3 - تعد كذلك الحيازة سببا في تملك الحائز للثمار.

4 - يعد الحائز مسؤولا عن الهلاك والتلف.

ثانيا: الآثار الخاصة.

¹ تنص المادة 831 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري "ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده ، على أنه يستطيع أن يغير لنفسه سبب حيازته أو الاصل الذي تقوم عليه".

² رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص302.

تتمثل الآثار الخاصة للحيازة في أنها تعد سببا من اسباب كسب الحق العيني عن

طريق التقادم المكسب.¹

إذا وقعت الحيازة على منقول لا مالك له كان هذا استيلاء، يكسب الحائز ملكية المنقول، أما إذا وقعت الحيازة على شيء له مالك، فإنها تكسب الحائز ملكية هذا الشيء، إما عن طريق التقدم المكسب الطويل أو عن طريق التقادم المكسب القصير - في العقار - أو بمجرد الحيازة في المنقول وحده.²

وجاء في القانون التونسي، آثار الحوز (التقادم المكسب) في الفصل 45: "من حاز عقارا أو حقا عينيا على عقار مدة خمسة عشرة سنة بصفة مالك، حوزا بدون شعب مشاهدا مستمرا وبدون انقطاع ولا التباس، كانت له ملكية العقار أو الحق العيني بوجه التقادم".³

و من آثار الحيازة لمدة طويلة كسب العقار بالتقادم متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 827 وما تليها من القانون المدني الجزائري ، ولما كانت الحيازة الصحيحة سببا من أسباب كسب حق الملكية العقارية ، فقد سن المشرع حماية لهذا الحق المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي سيسمح للحائز بإثبات حق ملكيته للعقار موضوع التملك تقضي المادة الأولى من المرسوم 352/83 "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمن رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ، عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة غير منقطعة و المتنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر رقم 74/75 المتضمن القانون المدني يمكنه أنه يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية ."

يستخلص مما تقدم ، أن كل شخص يحوز عقار سواء تملكه عن طريق الإرث من أسلافه أو بطريقة أخرى ، و توافرت فيه شروط الحيازة والتقادم المكسب ، يمكنه أن يطلب من الموثق المختص الذي يقع في دائرة اختصاصه إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، فقد شرع هذا المرسوم حماية لحق الملكية

¹ بالظاهر فوزية ، الحيازة ، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الشريعة الإسلامية ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ، سنة 2013/2014 . ص 14.

² عبد الرزاق احمد السنهاوري ، مرجع سابق ، ص 983 .

³ مجلة الحقوق العينية ، مرجع سابق ، ص 11 .

العقارية المكتسبة بالتقادم ، وذلك عن طريق إثباتها بموجب وثيقة رسمية تكون حجة على الجميع فبالنظر إلى الإجراءات التي يتم بها إعداد هذه الوثيقة من تحرير من طرف الموثق وإشهار واسع في الجريدة اليومية و إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير أملاك الدولة المختصين إقليميا وامكانية الاعتراض من طرف أصحاب الحقوق يمكن القول بأن المشرع قام بسن هذه الإجراءات لحق ملكية الغير من الاعتداء عليها من طرف طالب هذا العقد وفي مقابل ذلك إعطاء نوعا من المصادقية لهذا السند نظرا للعلانية التي يجري فيها هذا الإجراء، و الهيئات التي تسهر على إعدادة¹، وجاء في المجلة القضائية 2003/1 ملف 232683 بتاريخ 2002/5/22 في الحيازة المؤدية إلى التملك بالتقادم المكسب لا تثبت بالعقود الرسمية بل تخضع لجميع وسائل الإثبات وعليه فإن ترجيح المجلس لحيازة المطعون ضده الثابتة وفقا للقانون على العقود الرسمية المحتج بها من الطعون ضدهم هو تطبيق سليم للقانون".²

المطلب الثالث: نطاق التقادم المكسب

تفرض عملية تحديد نطاق التقادم المكسب معرفة الاملاك العقارية التي لا تقبل لأن تكون محلا للتملك بهذه الوسيلة، مما يؤدي بنا إلى التعرض بحسب التقسيم القانوني للأموال العقارية إلى العناصر التالية:

1-الأشياء الخارجة عن دائرة التعامل: لكي يكون الحق قابلا للحيازة و بالتالي قابلا لان يملك بالتقادم المكسب دايم ان يكون مما يجوز التعامل فيه ، و الاشياء التي تخرج عن دائرة التعامل فيها لطبيعتها هي الاشياء التي لا يمكن ان يستأثر بها شخصا دوم اخر فهي ملك للعامة ،ولقد عبرت عليها المادة 682 من ق.م.ج ومثالها : الشمس ،الهواء ،ماء البحر فهذه الاشياء غير قابلة للتملك ، واما الاشياء التي تخرج عن دائرة التعامل فيها بحكم القانون كونها مخصصة للنفع العام ، كأموال الدومين العام و الدومين الخاص وهذا ما نصت عليه المادة 689 من القانون المدني جزائري.³

2-الاملاك الوطنية: اعتمد المشرع في قانون الاملاك الوطنية رقم 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية العمومية على المعايير التقليدية المعتمدة للتفريق بين الاملاك الوطنية العمومية و الاملاك الوطنية الخاصة من حيث الطبيعة و الغرض الذي رصدت لتحقيقه ، ونتج عن هذا

¹ موسوني عبد الرزاق ، حماية حق الملكية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 87.

² أحمد لعور ، نبيل صقر، مرجع سابق ، ص 338 .

³ ثابثي وليد ، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مرجع سابق ص 27.

المعيار ازدواجية النظام القانوني، فبحسب هذه النظرية فإن الاملاك العمومية هي المذكورة بالمادة 17 من دستور 1989 و التي لا تكون محلا للملكية الخاصة، بحكم طبيعتها أو غرضها ولا تقبل التصرف والحجز و التملك بالتقادم، واستقر قضاء المحكمة العليا ومجلس الدولة في قرارات لهما على هذا المبدأ، بحيث جاء في قرار رقم 258 المؤرخ في 2000/04/24 ، " حيث ان القطعة الارضية التي يلتمس المستأنفون الاعتراف بملكيتها عن طريق التقادم المكسب كانت محل ادماج في الاحتياطات العقارية للبلدية، وبالتالي فإن هذه القطعة - الارضية - ملك للبلدية و التي لا يمكن للمستأنفين إكتسابها بالتقادم مهما طال الزمن.."، جاء حظر الاملاك الوطنية العمومية عن التصرف والتقادم و الحجز في نص المادة 04 من قانون الاملاك الوطنية.¹

3-الاملاك الوقفية : الوقف نمط من أنماط الملكية في الشريعة الإسلامية ، و يعرف على أنه منع التصرف في رقبة العين التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء عينها و جعل المنفعة لجهة من جهات الخير ابتداء و انتهاء.²

-إن المادة 23 من قانون الأوقاف تنص على أن المال الموقوف يمنع التصرف فيه بشتى أنواع التصرف ،إذا يبقى فقط حق الانتفاع للمالك الواقف ، و المقصود من كلمة غير قابلة للتصرف فيها هو غير قابليتها للتقادم من باب أولى.³

- بالرجوع إلى نص المادة 24 من قانون الأوقاف ، نجد أن المشرع الجزائري استبدال المال الموقوف بمال آخر إلا في حالات خاصة جدا فمن باب أولى لا يجوز تملكه بالتقادم المكسب كون هذا الأخير ينقل الملكية كلية إلى الحائز بدون عوض.

4-العقارات الممسوحة : تنبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني من خلال النصوص الواردة في الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، هذا

¹ المادة 04 من قانون رقم 30-90 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالاملاك الوطنية (الاملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز).

² محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق، 2009، ص 116.

³ ثابتي وليد، المرجع السابق ، ص 29.

الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية المسح كأساس مادي و على السجل التجاري العيني كأساس قانوني.

وعلى هذا الأساس فهو يجعل كسب ملكية الحقوق المشهورة بالتقادم أمر غير مستساغ إذا يمكن أن نستشف ذلك صراحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 235/83 المؤرخ في 4 ماي 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و الذي الغي بموجب القانون 02/07 المؤرخ في فيفري 2007 إذ تنص المادة 01 منه على " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر 74/75 عقارا من نوع ملك حيازة مستمرة غير منقطعة - و لا متنازع فيها و علانية و ليست مشوبة بلبس.... يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص اقليميا إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".

حيث يستنتج بمفهوم المخالفة أن الأراضي التي خضعت للمسح وإعداد السجل العقاري لا يمكن التدرع بالحيازة المكتسبة من اجل تملك العقار بالتقادم وإعداد عقد الشهرة.

خلاصة

يتضح من هذا الفصل أن التقادم المكسب ينقسم إلى نوعين: التقادم الطويل والتقادم القصير، ويشترط لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب وجود حيازة قانونية صحيحة. هذه الحيازة يجب أن تكون مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي، بمعنى أن يباشر الحائز أعمال السيطرة المادية لحسابه الخاص بنية الظهور بمظهر صاحب الحق، ويجب أن تكون خالية من العيوب مثل الإكراه أو الخفاء، وأن تكون واضحة ومستقرة ومستدامة. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تستمر الحيازة لفترة زمنية محددة حسب نوع التقادم، حيث حدد المشرع الجزائري مدة 15 سنة للتقادم الطويل، و10 سنوات للتقادم القصير، و33 سنة لتقادم الحقوق الميراثية.

كما أن هناك أملاك عقارية لا تقبل التملك عن طريق التقادم المكسب، مثل الأملاك الوطنية، الأملاك الوقفية، والعقارات المسوَّحة، بالإضافة إلى الأشياء الخارجة عن دائرة التعامل لطبيعتها والتي لا يمكن أن يستأثر بها شخص دون آخر فهي ملك للعامة. فحتى إذا توفرت جميع عناصر الحيازة، فإن بعض الأملاك محمية قانونيًا ولا يمكن تملكها بالتقادم المكسب، مما يعكس حرص المشرع على حماية الأملاك العامة والخاصة ذات الطابع الخاص وهذا ما سنتعمق فيه من خلال الفصل الثاني.

الفصل الثاني

الأحكام العقارية الغير قابلة

للتقادم

تمهيد

هذا الفصل مخصص لدراسة شاملة لموضوع الأملاك العقارية العامة في الجزائر، استناداً إلى القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وإجراءات إدارة وتسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة. سنبدأ في المبحث الأول بتوضيح مفهوم الأملاك العقارية العامة من خلال تعريفها واستعراض خصائصها المميزة وأنواعها المختلفة. ثم سنتناول في المبحث الثاني مسألة الأموال التي لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب، مع التركيز على الأملاك العامة، والأملاك الوقفية، والأملاك المملوكة بسند رسمي. يهدف هذا الفصل إلى تقديم فهم متكامل لهذه المواضيع بما يعزز الوعي القانوني ويحفظ الحقوق المرتبطة بالأملاك الوطنية.

المبحث الأول: تصنيف الأملاك العقارية

إستنادا لمضمون القانون رقم 90-0 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، بموجب القانون رقم: 08-14، وإستنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، سوف يتم من خلال مضمون هذا المبحث دراسة الماهية الشاملة للأملاك العقارية العامة والخاصة عن طريق تعريفها من جهة، وإبراز خصائصها من جهة أخرى، وأخيرا دراسة أنواعها، وذلك كالتالي:

المطلب الأول : الأملاك العقارية العامة

إن إعطاء مفهوم الأملاك العقارية الوطنية العامة يستوجب مني تناول تعريفها من جهة، وأهم وأبرز الخصائص التي تتمتع بها من جهة أخرى، وذلك بالإعتماد على فرعين أساسيين نوجزها على النحو التالي:

الفرع الأول: تعريف الأملاك العقارية العامة وخصائصها

أولا: تعريف الأملاك العقارية العامة:

سوف يتم من خلال مضمون هذا الفرع إعطاء التعريف الفقهي للأملاك العقارية العامة من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على التعريف القانوني لها، وذلك كالتالي: أولا: التعريف الفقهي للأملاك الوطنية العامة.

عرفت نزيهة كبار الأملاك الوطنية العامة إذ إعتبرتها الأملاك الموضوعة تحت تصرف الجمهور أو الأملاك المخصصة لتسيير المرافق العامة ذات الطابع الإداري، حيث يستشف من هذا التعريف إلزامية توافر شرطان من أجل أن يأخذ المال صفة الأملاك العامة أولهما أن يخصص للمنفعة العامة، وثانيهما أن يكون ملك لشخص من أشخاص القانون العام سواء أكان دولة أو بلدية أو مؤسسة.¹

¹ نزيهة كباره، الملك العام والملك الخاص، ط1، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، ليبيا، 2010، ص، 8-9.

ذهب الفقيه أحمد طلال عبد الحميد لتعريف الأملاك العقارية العمومية على أنها: الأموال التي تعود ملكيتها للدولة أو أحد الأشخاص المعنوية التابعة لها سواء أكانت هذه الأملاك مرفقية أو إقليمية، إذ تحتوي هذه الأخيرة على منقولات أو عقارات تكون مخصصة للمنفعة العامة لإستعمال الجمهور مباشرة أو بناءا على قانون يصدر من طرف الوزير المختص إذ يطلق عليها أيضا مصطلح الدومين¹، أي أن هذا المال يكس صفة صفة العمومية كان مهما كان نوعه العقار أو المنقول مالك للدولة أو لأحد أشخاصها المعنوية ومخصص للمنفعة العمومية.²

الإطار القانوني والمفاهيمي للأملاك العقارية في التشريع الجزائري

من خلال ما تم طرحه في التعريفين السابقين يمكن القول أن الأملاك الوطنية العامة هي عبارة أن أموال ثابتة أو منقولة تعود ملكيتها لأحد الطرفين سواء أكان الدولة أو كان أحد الأشخاص المعنوية وتكون مخصصة إما للمنفعة العامة وإما لتسيير المرافق ذات الطابع الإداري.

التعريف القانوني للأملاك الوطنية العامة

عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العامة في منظومة قانونية مختلفة، حيث أشار إلى تعريفها ومشتملاتها في فحوى الدستور الجزائري والذي نص صراحة على القانون يعتبر الجهة المحددة للأملاك الوطنية، إذ تتكون هذه الأخيرة الأملاك الوطنية- من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، إذ تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون، هذا من جهة.³

¹ معمر قوادي محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية القانون الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، مجلة العلوم الإنسانية، ع 5، 2011، ص، 24-27.

² أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، ط1، دار الثقافة، الأردن، 2001، ص، 44.

³ المادة 22 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج . ر . ج . ج العدد 82 المؤرخة في: 30 ديسمبر 2020

ومن جهة أخرى نص نفس الدستور على أن الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، حيث تشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية، وأملاكا أخرى محددة في القانون.¹

وبالرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، المعدل والمتمم، بموجب القانون رقم: 08-14، نجده هو الآخر أعطى لها تعريفاً وأوضح مشتملاتها، حيث نص صراحة على أن: الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة والجماعات الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة إذ تتكون هذه الأملاك من أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة والولاية والبلدية²، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى نص نفس القانون على أن الأملاك الوطنية العمومية هي كل الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم

طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق³. من خلال نص المادتين أعلاه نستنتج أن المشرع الجزائري قد عرف الأملاك الوطنية العامة بأنها تلك الأملاك المستعملة من أفراد المجتمع جميعاً إذ تكون تحت تصرفهم عن بطريقة مباشرة أو عن طريق مرفق عام وذلك بحكم طبيعة الخدمة التي يؤديها وتهيئته الخاصة وهدفه الأساسي إذ أنها تكون غير قابلة للتملك الخاص. كما نجد المشرع الجزائري أيضاً أعطى تعريفاً لهذه

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج. ر. ج. ج. ع 69، المؤرخة في: 19 ديسمبر 2012

² المادة 2 من القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول

ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر. ج. ج. ع 44، المؤرخة في: 3 غشت 2008

³ المادة 6 من القانون رقم 08-08-14، السالف الذكر.

الأموال في فحوى القانون رقم: 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري حيث صنف ثلاث (3) أنواع للملكية تتمثل في الأموال الوطنية والأموال الخواص أو الملكية الخاصة والأموال الوقفية¹، حيث تدخل كل من الأموال العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأموال الوطنية²، إذ أن الأموال العامة تتكون من الأموال الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأموال الوطنية الأخرى فتكون الأموال الخاص³.

من خلال المنظومة القانون السابقة يعد موضع تكوين واستعمال الأموال الوطنية العمومية ذو مكانة وأهمية كبيرة إذ يعود السبب في ذلك إلى أن قواعد تكوينها تعتبر الأساس في وجودها هذا من جهة، ومن جهة أخرى يتطلب استعمال هذه الأموال وجود نظام قانوني صارم وواضح حتى يتسنى لهذه الأموال تحقيق الغاية المرجوة منها بصفة فعالة وضمن لها الحماية اللازمة من سوء استعمالها⁴.

كما نستنتج أيضا استنادا لما جاء في فحوى الدستور وقانون الأموال الوطنية -المواد السابقة الذكر - فإننا نرى أن هناك تضارب في المصطلحات، حيث أن قانون الأموال الوطنية يطلق عليها مصطلح الأموال الوطنية العمومية وهي مجموعة من الأموال المنقولة والعقارية يستعملها الجمهور بينما الدستور يسميها (الملكية العمومية) وتتمثل في باطن الأرض والمناجم والمصانع وغيرها من الموارد إذن فإن الملكية العمومية هي جزء من الأموال الوطنية العمومية⁵.

¹ المادة 23 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج. ر. ج. ج. ع، 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990.

² المادة 24 من القانون رقم 25-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ المادة 25 من القانون رقم 25-90، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص، 94.

⁵ بوهلال إلهام، الأموال الوطنية في التشريع الجزائري مذكرة مكملّة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2011/2012، ص، 27.

ثانيا: خصائص الأملاك العقارية العامة

تتمتع الأملاك العقارية العامة بجملة من الخصائص نوجزها على النحو التالي: أولا: استعمال الأملاك العقارية الوطنية العامة من طرف الجميع.

يقصد باستعمال الأملاك العقارية الوطنية العامة من طرف الجميع أن جميع الأفراد سواسية أما هذا الحق في الاستعمال بشكل جماعي وعشوائي ودون أي مقابل تحت ضمانات القانون، لكن هناك استثناء لعدم استعمال هذه الأملاك مباشرة فقد تكون عن طريق مرفق عام أو مصلحة عمومية عن طريق عقد تخصيص أو عقد التزام على جعله تحت تصرف الجمهور، شريطة أن تخضع هذه الأخيرة لرخصة إدارية مسبقة كشغل مؤقت للأملاك العمومية مع دفع أتاوى في شكل عقد أحادي الطرف أو اتفاقية، علما أن الترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائما أن ترجع عنه بدواعي المصلحة العامة أو لتلبية حاجات خاصة بها.¹

ثانيا: الحماية القانونية

يقصد بالحماية القانونية عدم قابلية التصرف في هذه الأملاك العمومية تحت أي ظرف وبأي طريقة كانت سواءا ببيعها أو تقديمها كهبة أو نقلها، وذلك بسبب اعتبارها قاعدة ضمان مخصصة للمال العام وكذلك مبدأ قابلية التصرف، وذلك استنادا لما جاء في فحوى القانون قم: 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم إذ نص على أنه: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة". يستشف من فحوى المادة أعلاه أن المشرع الجزائري أحاط الأملاك الوطنية العمومية بحماية قانونية تتمثل في عدم قابلية التصرف فيها من جهة، عدم اكتسابها بالتقادم من جهة أخرى، بالإضافة إلى عدم الحجز عليها.²

¹ بوهلال إلهام الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، نفس المرجع، ص، 27-28.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (دط)، دار العلم، عنابة، الجزائر، 2000، ص، 31

الفرع الثاني: أنواع الأملاك العقارية العامة

يمكن التمييز بين نوعان من أنواع الأملاك العقارية العامة من وجهة نظر المشرع الجزائري، حيث يتمثل النوع الأول في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، أما النوع الثاني فيتمثل في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، وهو ما سوف نوجزه من خلال ما يلي:

أولاً: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية

تعتبر الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية تلك الأملاك غير المنقولة أي التي لم تتدخل يد الإنسان فيها مثل الفضاء الجوي الذي يعلو الإقليم الوطني والأملاك العامة البحرية والنهرية هذا فضلاً على اكتساب الملك العام يكون وفق القانون بمجرد حدوث إرادة الإنسان ودون الحاجة لصدور قرار إداري.¹

وبالرجوع إلى فحوى القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، نجد أن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية تشتمل خصوصاً على ما يأتي:²

- شواطئ البحر.
- قعر البحر الإقليمي وباطنه.³
- المياه البحرية الداخلية.⁴
- طرح البحر ومحاسره.
- المجال الجوي الإقليمي.
- الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة.
- الموارد المائية بمختلف أنواعها.

¹ نزيهة كباره، الملك العام والملك الخاص، المرجع السابق، ص، 10

² بوهلال إلهام، الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 28.

³ تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر، على أنه: "الشاطئ هو جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشفه أخفضها تارة أخرى، وحدود الأملاك العمومية من جهة الأرض هي تلك المحددة في المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي."

⁴ النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك وطنية العمومية في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص، 121.

المحروقات السائلة منها والغازية.

في:

- الثروات المعدنية الطاقوية والحديدية والمعادن الأخرى أو المنتجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية.

- الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/ أو الجرف القاري.

- المناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.¹

- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، والجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه.²

ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية

تعتبر الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية هي أيضا تلك الأملاك غير المنقولة حيث تتكون خصوصا بفعل الإنسان، شريطة أن هذا الأخير الإنسان - هو الذي أقامها ولا تدخل في أملاك الدولة العامة إلا بنص قانوني، كما يتم ترتيبها وإعدادها بشكل خاص للغرض الذي أقيمت من أجله.³

وبالرجوع إلى فحوى القانون رقم: 90-30 المعدل والمتمم ، نجد أن الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية تشتمل خصوصا على ما يأتي:⁴

¹ المرجع نفسه، ص، 121.

² تنص المادة 4 من القانون رقم 05-12، المؤرخ في: 04 غشت 2005 يتعلق بالمياه، ج. ر. ج. ج، ع 60، المؤرخة في: 04 سبتمبر 2005

³ بوهلال إلهام ، الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، 29.

⁴ المادة 16 من القانون رقم 90-30 ، المعدل والمتمم، السالف الذكر

- الأراضي المعزولة إصطناعيا عن تأثير الأمواج. السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لإستغلالها.
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية.¹
- الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.²
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها.³
- المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية، الحدائق المهيأة - البساتين العمومية، والأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة. المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية.⁴
- المحفوظات الوطنية.
- حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية.⁵
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا. المعطيات المترتبة عن أعمال التتقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات. نلاحظ من خلال ما سبق أن الأملاك العامة الطبيعية والأملاك العامة الإصطناعية غير منقولة ليست وحدها ضمن الأملاك العامة وإنما هناك أموالا منقولة تعد من الاملاك العامة ونذكر بعضها:⁶

¹ المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 122-427، السالف الذكر.

² المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ، السالف الذكر .

³ المواد من 25 إلى 34 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، السالف الذكر .

⁴ المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 2-1-427، السالف الذكر .

⁵ المادة 7 من القانون رقم 08-14، السالف الذكر .

⁶ بوهلال إلهام ، الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص، 29.

- التجهيزات والمكاتب في دوائر الدولة والبلديات والمؤسسات العامة.
- مجموعات المتاحف واللوحات، وقطع السجاد والتحف الفنية والأثرية.
- الوثائق والكتب النادرة والشمينة والمخطوطات الموجودة في المكتبات العامة.
- الحيوانات النادرة في حدائق الحيوانات.

المطلب الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

أولاً: فقهاً:

تعد الأملاك الوطنية الخاصة هي كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية وذلك حسب المادة 03 من القانون 30/90.¹

من خلال هذا التعريف نستنتج ما يلي:

- أملاك مملوكة للدولة ملكية خاصة
- الأملاك الوطنية الخاصة هي أملاك ملكية للاستغلال.
- المهمة المنوطة بالأملاك الوطنية الخاصة لها مهمة اقتصادية محضة لا علاقة لها مع النفع العام أو المرفق العام.

- النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة هو نظام القانون الخاص وإذا كانت القاعدة العامة في الأملاك الوطنية الخاصة هي خضوعها لأحكام القانون الخاص، فهذا لا يمنع أنها تستمد العديد من قواعد القانون العام خاصة ما يتصل منها بقواعد الحماية الاستثنائية المتمثلة أساساً في عدم جواز تملكها بالتقادم أو الحجز عليها وحمايتها الجنائية. وقد عرفها الأستاذ عبد الرزاق السنهوري "أن الأشياء الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص

¹ القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج. ع 52، معدل ومتمم بالقانون

08-14 المؤرخ في 20 يوليو، 2008 ج.ر.ج.ج. ع 44، المؤرخة في 03 غشت 2008.

المعنوية العامة الأخرى وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، وهناك أمثلة كثيرة لهذه الأشياء بل أن الأشياء العامة ذاتها يمكن أن تحول إلى أشياء خاصة بانتماء تخصيصها للمنفعة العامة على المقرر في القانون وحق الدولة في الأشياء هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية وتخضع هذه الأشياء بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للأفراد".¹

ويرى الفقيه ديكروك بأن الميزة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال ذاته ما إذا كان قابلا للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا، وأن المال الذي لا يكون قابلا للتملك بطبيعته هو الذي يخصص للاستعمال الجمهور مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام.²

يتوافق الفقيه بارتيليمي عن الفقيه ديكروك في اعتبار المال غير قابل للملكية الخاصة لكن تأصيل نظريته مستمدة من المنطق والاستدلال العقلي وحده لا إلى نصوص القانون المدني.

ثانيا: تعريف المشرع الجزائري.

نصت المادة 03 من قانون 90/30 ... تشمل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في المادة 02 والتي لا تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة " ³.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن: حق الملكية، دار النهضة العربية، بيروت 1967، ص 180.

² اسمهان حميدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي الجزائر، 2014-2015 ص 07.

³ ينظر نص المادة 03 من القانون، 30/90، المصدر السابق.

حسب نص المادة فإن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية ولكن هناك بعض الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وتخص المرافق العامة حيث نص المواد 17-18-19 من قانون 90/30 تعداد هذه الأملاك التابعة للدولة، الولاية البلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص.

الأملاك الوطنية غير قابلة للتقادم ولا للحجز عليها ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.¹

¹ -صفراني ابن كريمة، النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مزيان عاشور، الجلفة، الجزائري، 2014-2015 ص 14.

الفرع الثاني: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة وأنواعها

أولاً: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

1. تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لأحكام القانون الخاص: ومن خلال المادة 03 من القانون 90/30 المعدل والمتمم، فإن الأملاك الوطنية غير الأملاك الوطنية العمومية أي الخاصة، فإنها تسعى إلى إقرار أهداف وحاجيات امتلاكية ومالية، وذلك لكونها موجهة لجلب إيرادات الدولة والجماعات المحلية وأصبحت تحقق أيضاً أغراض المنفعة العامة، أي أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة كسير المرافق العامة وغيرها.¹

2. إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة: نص قانون الأملاك الوطنية على أن دمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة يكون إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة، وذلك حسب طرق القانون العام أو القانون الخاص بالمقابل أو بالمجان.²

- ومن طرق القانون الخاص نجد التبرعات، الهبات والوصايا.

- ومن طرق القانون العام نجد: امتلاك التركات التي لا وارث لها، الحطام والكنوز ذات القيمة الأثرية الأموال التي لا صاحب لها، ومن الطرق الاستثنائية المندرجة ضمن طرق القانون العام هو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لكن لا يمكن للإدارة أن تلجأ لهذا الإجراء إلا بعد استنفاد كل الطرق الرضائية مع الملاك.³

- الطرق الرضائية (اقتناء تبادل خاصة إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة ولأن تحقيق فائدة أفراد معينين لا يمكن حصره في المنفعة العامة).

¹ صفرائي كريمة: المرجع السابق. ص 21

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 170.

³ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، 2014، ص 117-

ثانيا: أنواع الأملاك الوطنية الخاصة

يتم حصر الأملاك الوطنية الخاصة إلى أملاك تابعة للدولة والولاية والبلدية حسب القانون 90/30 المتعلق بتحديد الأملاك العقارية على:

- العقارات مختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها.
- الأملاك الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية كحق الانتفاع والاستغلال وحق السكن...إلخ
- جميع المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
- الأملاك العقارية التي تم إلغاؤها من الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها، أي لم تعود من تصنيفات الأملاك العامة.

1. الأملاك الوطنية الخاصة للدولة:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العامة التي تمتلكها الدولة وخصصتها كمرافق عمومية أو هيئات إدارية بغض النظر عن استغلالها المالي.
- كذلك جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك العامة التي آلت إلى الدولة إما عن طريق الاقتناء الطبيعي أو القانوني من مصالحها أو هيئاتها الإدارية إما عن طريق الامتلاك أو الانجاز وبقيت ملكا لها.

-الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها

والأملاك الشاغرة والكنوز الواقعة في جوف الأرض.¹

-العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري.

-الأملاك العقارية المحجوزة أو المصادرة واكتسبتها الدولة.

2. الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا

تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا على ما يأتي:

¹ - المواد 17، 18 من القانون 30/90، المصدر السابق.

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
- الامتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة.
- الهبات وصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تنازل عنها كل منهما للولاية أو تقول إليها أيلولة لملكية تامة.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها.
- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.¹

3. الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

- وتتضمن هذه الأملاك البنايات غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية للبلدية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية والمحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها التي أنجزتها البلدية وأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة والتي تمتلكها الدولة.
 - الأراضي العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية بقوة القانون أو بطبيعته.
 - العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها بقوة القانون.

¹ المادة 19 من القانون 30/90، المصدر السابق.

- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

- الهيئات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.¹

المطلب الثالث: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية
تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بجملة من المميزات تميزها عن الأملاك الوطنية العامة وغيرها من الأملاك الأخرى وتتمثل فيما يلي:
أولاً: قابلية التصرف فيها:

إن قابلية الشيء الخاص المملوك للدولة للتصرف فيه لا يدع مجالاً للشك أن الدولة تتصرف فيه كما يتصرف الفرد في ملكه الخاص، غير أن الدولة مقيدة بكثير من القوانين واللوائح التي تخضع لها في تصرفها في الأشياء الخاصة وفي استثمارها، فلا بد إذن من مراعاة أحكام هذه القوانين واللوائح، أما إذا لم يوجد قيد في القانون أو لائحة فقواعد القانون المدني هي التي تسري في تصرف الدولة في الأموال الخاصة المملوكة لها، كذلك تكون من حيث الأصل، المحاكم القضائية العادية لا المحاكم الإدارية هي المختصة بالنظر في تصرفات الدولة المنشئة للنزاع²، غير أنه في الجزائر فإن المشرع وبإعتماده على المعيار العضوي الذي نصت عليه المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القضاء الإداري هو المختص في الفصل في المنازعات كأصل عام، وهناك منازعات إستثناء أخضعها المشرع للقضاء العادي

¹ المادة 20 من القانون 30/90، المصدر نفسه.

² عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 167.

بناء على نص المادة (802) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،¹ ويجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بالتنازل، ولكن هذه القاعدة ليست مطلقة، لأنه يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها في الحالة التي لم تكن المرافق العامة المخصصة لها بحاجة إليها.

ثانيا: عدم قابليتها للحجز:

أما فيما يخص قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز عليها، فإن هذه الخاصية لم تكن موجودة في القانون 30-90 ، بل تم إدراجها في القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم للقانون 30-90، فالأصل أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها، ولكن الذي يقع من الناحية العملية أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، وهذا ما لا يمكن تحقيقه مع الأملاك الوطنية طبقا لنص المادة (04) من القانون 08-14 التي تمنع الحجز عليها.²

وفي مثل هذه الحالات يثار التساؤل حول كيفية استيفاء الحقوق في حالة ما إذا كانت الجهة الإدارية امتنعت عن تنفيذ التزاماتها التعاقدية، أو أمرها حكم قضائي إلزامها بدفع تعويض لأحد الأفراد، وهذه المسألة فصل فيها المشرع بموجب أحكام القانون 02-91 المؤرخ في 18/01/1991 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء حيث تنص المادة (03) منه على أنه يسوغ لأمين الخزينة أن يأمر بسحب مبلغ الدين من حساب الهيئة المحكوم عليها لصالح الهيئة الدائنة ويكون ذلك بإيداع طلب تنفيذ الحكم الذي يكون ممهورا بالضيعة التنفيذية من قبل الدائن لدى أمين الخزينة لتنفيذه على أن لا تتجاوز العملية المحاسبية شهرين من تاريخ إيداع الطلب.³

¹ القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21 ، بتاريخ .

2008/04/23

² عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 168.

³ ينظر المادة 3 من القانون رقم 02-91 المؤرخ في ، 1991/01/08 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء، ج ر عدد2، بتاريخ 1991/01/09، ص 41.

ثالثا: عدم قابليتها للتملك بالتقادم

هذه الخاصية كانت تميز فقط الأملاك الوطنية العامة دون الخاصة، لكن بعد القانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية بالقانون 08-14 أصبحت هذه الخاصية منطبقة على كلا صنفَي الأملاك الوطنية. وتعني هذه الخاصية عدم جواز إمتلاك الأملاك الوطنية الخاصة بالحيازة القصيرة أو الطويلة التي تبدأ بوضع اليد، ولا يجوز لحائز الملك الوطني أن يتمسك بقاعدة التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة (827) من القانون المدني الجزائري، التي تبدأ بوضع اليد والحيازة المادية الغير منقطعة والهادئة والعينية، والتي تنتهي حسبها باكتساب الملكية بالتقادم المكسب.

وقد أقر الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا هذه القاعدة في القرار رقم 150719 الصادر بتاريخ 1998/02/25 الذي ينص على المبدأ التالي: "لا يمكن اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم وليس لأي كان الأولوية عليها".¹

والقرار رقم 200495 الصادر بتاريخ 2000/11/22 الذي يقرر المبدأ التالي: "لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب إلا باستمرار الحيازة لمدة 15 سنة وأنه لا يجوز تملك الأموال الوطنية الخاصة بالتقادم المكسب".²

رابعا: الخضوع لنظام قانوني مزدوج

لقد كرس القانون مبدأ ازدواجية الملكية من جهة وازدواجية الأملاك من جهة أخرى، ويترتب على هذا المبدأ ازدواجية النظام القانوني، لذلك تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث المبدأ للقانون العام، فالنظرية الكلاسيكية ترى أن الأملاك الخاصة تكون من إختصاص

¹ جمال سايس ، الإجهاد القضائي الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، سنة 2013، ص 401.

² حليم العروسي، جلول محده، "دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، العدد 3، ديسمبر 2017، ص 100 .

القاضي المدني لأنها تؤدي وظيفة مالية، وإمتلاكية واستثناءا فإن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لأحكام القانون الخاص.

وإذا كانت كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة من اختصاص القاضي الإداري، فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة أخضعها المشرع صراحة للقضاء العادي مثل المنازعات المتعلقة بتبادل العقارات بين الخواص والدولة وهذا ما نصت عليه المادة (517) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك الإستثناءات الواردة ضمن نص المادة (802) من القانون نفسه التي تقضي بإختصاص المحاكم العادية بمخالفات الطرق والمنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية.¹

خامسا : مملوكة للأشخاص المعنوية العامة الإقليمية

إذا كان هدف الدولة هو إشباع الحاجيات العمومية عن طريق الإدارة العامة، إلا أنها لا تستطيع تحقيق هذه الغاية إلا إذا اعتمدت على اللامركزية الإدارية والتي تقوم أساسا على توزيع الاختصاصات الإدارية بين السلطات المركزية والوحدات اللامركزية سواء كانت مصلحة أو إقليمية، وتتجسد اللامركزية الإدارية المحلية في وجود وحدات إقليمية داخل النطاق الإقليمي للدولة تتمثل في الولايات والبلديات.

لذلك يعتبر مبدأ اللامركزية الإدارية مبدأ مكرس دستوريا في النظام القانوني الجزائري وأهم ما جاء فيه الإعراف للجماعات المحلية بالذمة المالية والإستقلالية في تسيير أملاكها الوطنية، وهذا ما جاء به قانوني الولاية والبلدية، ولقد تم هذا الإعراف حتى في ظل انعدام نظام قانوني عام للأملاك الوطنية في الجزائر .

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا، عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004 ص

وبالتالي استبعدت من ممارسة حق الملكية الإدارية المؤسسات ذات الطابع الإداري والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وكذا المؤسسات الاقتصادية التي عملا بهذا المبدأ لا يمكنها استعمال الأملاك الوطنية الخاصة إلا عن طريق عقود إدارية.

أما طبيعة حق الجماعات الإقليمية على الأملاك الوطنية الخاصة فهو حق ملكية، حيث يجوز التصرف في هاته الأملاك وتحويل ملكيتها مجانا أو عن طريق عقود البيع، أو التنازل أو البيع.¹

كما يخضع نظام تسيير أملاك الجماعات المحلية لنظامين قانونيين مزدوجين يتمثل الأول في نصوص قوانين الجماعات المحلية ذاتها، والثاني نجده في قانون الأملاك الوطنية والنصوص التطبيقية له.

¹ فاطيمة الزهراء محمودي، " النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، الجزائر، عدد 23 ، سبتمبر 2014 ، ص 79.

المبحث الثاني : الأموال التي لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب

المطلب الأول: الأملاك العامة

من المقرر قانوناً بالمادة 689 من القانون المدني أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم المكسب. ومن ثم لا يمكن الحصول على ملكية مملوكة للدولة من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة ولما ثبت من التقرير المحرر من طرف مصالح أملاك الدولة خلال سنة 1988، أن مساحة القطعة الأرضية المتنازع عليها التي تبلغ مساحتها هكتارين ملك للدولة، فإنه لا يمكن الحصول على ملكيتها عن طريق التقادم المكسب.¹ لأن الأمر يتعلق بشاغلين بصفة غير قانونية لأراضي مملوكة للدولة، فيمكن للطاعنين الاستفادة من أحكام المرسوم 85-212 المؤرخ في 18/08/1985 كي يتحصلوا على تسوية وضعيتهم.²

حيث أنه ولو أن المدعين يزعمون أنهم حازوا هذه القطعة منذ سنوات، فإن ذلك لا نهم الحق في تملكها لأن الأرض ملك عام، والأملاك العامة لا تملك بالتقادم، والحال أنه المدعى عليهما أجابا بأن الأرض محل الخصام كانت تحت تصرف البلدية من قبل.³ حيث أن المستأنفين يتمسكون بملكيتهم للقطعة الأرضية المتنازع عليه عن طريق التقادم المكسب⁴، غير أن هذا الدفع ليس في محله لأن الأراضي التي تركها المعمرون تعتبر داخلة في أملاك الدولة، ومن ثم لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب عملاً بأحكام نص المادة 689 من القانون المدني.

¹ عبد المنعم فرج، الصدة، الحقوق العينة الأصلية (دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، ص 571، 572 و 573.

² قرار رقم 73271 مؤرخ في 21/10/1990، م ق 1992، عدد 01، ص 143.

³ قرار رقم 95606، مؤرخ في 28/02/1993، م ق 1994، عدد 01، ص 201.

⁴ د. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 2000، ص 1007، 1008، 1009.

وأنه لا يمكن الاعتراض على تصرف قامت به البلدية، والذي يتعلق بأموال أدخلت في ذمتها المالية عن طريق الاحتياطات العقارية.¹

يجوز التمسك بالتقادم المكسب إلا باستمرار الحيازة لمدة 15 سنة وأنه كذلك لا يجوز تملك الأموال العمومية بالتقادم المكسب. ومنه فإن شركة سونلغاز لما لم تتحول طبيعتها القانونية من مؤسسة عمومية إلى مؤسسة ذات طابع تجاري واقتصادي إلا في 01/12/1994 فإن التمسك في مواجهتها بالنفاذ المكسب غير مبرر مما يستوجب رفض الطعن.²

تصبح الأرض المؤممة في إطار الثورة الزراعية ملكا عاما لا يمكن اكتسابه بالتقادم.³ لا يمكن اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم، وليس لأي كان حق الأولوية فيها. وحيث أن المادة 04 من القانون رقم 90/30 المتضمن الأملاك الوطنية تنص على أن الأملاك التابعة للأملاك الوطنية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز أما بخصوص للأملاك الوطنية الخاصة، فنصت هذه المادة على أن إداراتها والتصرف فيها يخضع الأحكام هذا القانون (رقم 90/30) ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها وأن جواز التصرف في الخاصة لا يعني قابليتها للتقادم كما لا يعني لأي ما حق " الأولوية " في اكتسابها. وحيث أن المادة 17 من نفس القانون المستدل بها من قبل الطاعنين، إنما اكتفت - بتصنيف ما تشمله الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وللولاية وللبلدية، أما المادة 89 فأجازت بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات | العمومية لكن بالشروط والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها ومنها ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 91/405 الذي يستدل الطاعنون بالمادة 10 منه.⁴

¹ قرار رقم 100370 مؤرخ في 27/01/1993، م ق، 1995 عدد 01 ص 107

² قرار رقم 200495 مؤرخ في 22/11/2000 مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص 216

³ قرار رقم 198170 مؤرخ في 26/07/2001، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص 223

⁴ قرار 150719 المؤرخ في 1998/02/25، مجلة الاجتهاد لغرفة العقارية، الجزء 2، 2004، ص 245، 251، 252.

حكم القاضي المتضمن حماية الحيازة في أملاك الدولة، لا يكرس أي حق ملكية للحائز.¹ حيث أن - الطاعن - يعيب على القرار المطعون فيه بدعوى أن محضر التحقيق وكما أكد الشهود أن الطاعن حائز للقطعة الأرضية محل الحيازة منذ أكثر من 15 سنة دون أية معارضة وأن قضاة المجلس عندما انتهوا إلى التصريح بعدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة، كون القطعة الأرضية تعود ملكيتها لأملاك الدولة قد أخطأوا في تطبيق القانون.

وحيث أن ما يعيبه - الطاعن - على القرار المطعون فيه في محله ذلك أن قضاة الموضوع كان مطروحا عليهم دعوى الحيازة، ومن ثم وجب عليهم أن يبحثوا من له السيطرة المادية هل كانت للطاعن أما لا من جهة.

وحيث أن قضاة الموضوع انتهوا إلى التصريح بعدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة كون العقار المتنازع عليه تعود ملكيته لأملاك الدولة، وهي المسألة التي لم تطرح عليهم فكان يجب ان يفصلوا في النزاع القائم بين الطاعن والمطعون عليه، وان يبينوا من له السيطرة المادية، دون أن ينحرفوا عن مسار النزاع من جهة أخرى.

وحيث أنه واستنادا إلى قانون الثروة الزراعية فإن الأراضي التي لم تدخلها الدولة ضمن الصندوق الوطني للثروة الزراعية، بقيت تحت حيازة الأشخاص، وبذلك تكون الدولة قد أقرت بحيازة هؤلاء، فلا يمكن الادعاء اليوم - وما دام أن هذا العقار لا يوجد تحت حيازة الدولة - أن هذا العقار هو من أملاك الدولة، وإذا كان هناك ادعاء في الشأن على الدولة أن تنازع الأشخاص أمام الجهة القضائية المختصة بشأن ملكيتها، ولا يجوز للغير أن ينوب عن الدولة في حماية ملكيتها.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى التصريح بعدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة كون العقار المتنازع عليه يعد من أملاك الدولة دون أن تتدخل هذه الأخيرة في النزاع عرضوا قضائهم للنقض.²

¹ قرار رقم 277874 مؤرخ في 13/10/2004، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2004، ص 299.

² قرار رقم 756662 مؤرخ في 14/02/2013، الغرفة العقارية القسم الخامس غير منشور.

المطلب الثاني: الأملاك الوقفية

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوقفية وخصائصها

أولاً: تعريف الأملاك الوقفية

لغويا: الوقف لغة يقابل الحيس والمنع والتسبيل فيقال: وقفت الدار أو حييتها على مالها ويقول: وقفت الداية أي حسنها على مالها. وجاء لفظ الوقف في غير هذا المعنى لقوله عز وجل وففوههم أنهم مسؤولون¹ "

" وبمعنى امنعوههم عن الانصراف حتى يسألوا، وحديث الرسول صلى الله عليه وسلم - إن شفت حيست أصلها والوقف عند النحويين مصدره فعل وقف يوقف وقفا وهو جمع أوقاف ومنه جاءت تسمية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.²

اصطلاحاً: أنه لم يرد تعريف جامع مانع للوقف حيث اختلفت الآراء الفقهية إليه حيث تفرعت بين المذاهب حيث ظهرت آراء المالكية والحنفية والحنابلة والشافعية حيث ظهر الاختلاف عليها من خلال:

المالكية لا يخرجون الملك عن ملك والله لكنه يتنازل عن المنفعة بصفة مطلقة دون الرجوع في ذلك. أما الحنفية " هو أن المال المحبوس لا يخرج عن ملك والله ويمكن التصرف فيه بكل التصرفات وتنقل الملكية إلى الورثة وهذا ما يجعل المال الموقوف ليس مالا موقوفا بل منفعة موقوفة ناتجة عن التصرف في الملك الموقوف.

أما الرأي الثالث هو رأي الحنابلة والشافعية حيث يرون أن الوقف هو حيس العين على حكم الله تعالى والتصدق بالمنفعة على جهة من جهات الخير والدور ابتداء وانتهاء.

¹ سورة الصافات، الآية 24

² خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة في أحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 2006 بوزريعة الجزائر، ص 24-26

ويرى أن الوقف يخرج للمال الموقوف عن ملك والله بعد تمام الوقف يمنعه من التصرف في العين الموقوفة وتجعل ثمرته صدقة لازمة على الموقوف عليهم ومن خلال هذا ينصح أن الفقهاء في صفة التأييد للأملاك الوقفية انطلاقاً من ذلك يتأكد أن للوقف حكمان هما :

حبس العين عن التملك ومنع التصرفات فيها بصفة مطلقة باعتباره حق مؤبد لا يجوز الرجوع فيه بصفة مؤقتة تنشأ لمدة معينة.

صرف منفعة العين عن المالك الأصلي إلى جهة من جهات البر يبرزها لذلك فإن الخميس تخضع لإدارة اللمس ولا يمكن إبطاله ما دام مؤسس على أحكام الفقه الإسلامي.

تعريف المشرع الجزائري : لقد عرفه في نص المادة 213 من قانون الأسرة بأنه " حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق، وورد تعريفه كذلك في نص المادة 31 من قانون 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري وذلك بنصها "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية مرورية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوستاء اللذين يعينهم المالك"¹ أما المادة 3 من قانون الأوقاف 10-91 ورد تعريفها كما يلي : الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير.

من خلال هذه المواد يتضح أن المشرع الجزائري أخرج العرين الموقوفة في ملكية الواقف ولم ينقلها إلى ملكية الوقف عليهم المادة 17 قانون 10-91 وبذلك يكون الوقف قد أحد بالمذهب الشافعي والحنبلي وجعل من الوقف ذو طابع مؤسساتي مادام أنه يتمتع بالشخصية المعنوية للمادة 5 من قانون 10-91.

ثانياً: خصائص الأملاك الوقفية

¹ ينظر المادة 31 من القانون 25-90 المؤرخ في 11-18-1990 ، المتضمن القانون التوجيهي.

بالرجوع إلى قانون الأوقاف قانون 10-91 المؤرخ في 27.04.1991 والمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها يتبين أن للوقف جملة من الخصائص يمكن تعدادها على الشكل التالي:

1. **الوقف عقد تبرعي:** الوقف التزام تبرعي صادر بإرادة منفردة للواقف ينقل فيه حق الانتفاع بالعين الموقوفة من الواقف إلى الموقوف عليهم دون مقابل وذلك برا بهم أو ابتغاء لوجه الله وهذا ما عبر عنه المشرع الجزائري في المادة 4 من قانون 10-91 التي نصت على الوقف عقد التزام تبرعي.¹

2. **الوقف حق عيني:** إذ لا يرد إلا على حق الملكية يكون بموجبه للموقوف عليهم الانتفاع بمحل الوقف شرط احترام إرادة الواقف وإن كان جانب من الشراح يرى بأنه حق شخصي غير أن استحقاق ورثة الموقوف عليه حق الانتفاع بالوقف خاضع لإرادة الواقف وليس للقواعد العامة من المواريث فالوقف حق عيني ذو طبيعة خاصة ومتميزة.

3. **الوقف شخص معنوي:** مستقل تمام الاستقلال على الشخص المستحق له ممثل قانوني يتصرف باسمه ويمثله أمام القضاء وهو ناظر الوقف. وهذا ما عبر عنه المشرع الجزائري في المادة 5 من قانون 10-90 بقوله "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين"

4. **الأملاك الوقفية:** تعفى من رسوم التسجيل والضرائب وذلك لكون الوقف يعد من أعمال البر والخير أن هذا الإعفاء لا يمتد بطبيعة الحال إلى رسوم التوثيق المادة 4 من قانون 10-91 بعض الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب لكونها عمل أعمال البر والخير.

¹ القانون 10-91 المؤرخ في 27-04-1991 والمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 المحدد لشروط إدارة 2 الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001، الجريدة الرسمية رقم 29، والقانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 الجريدة الرسمية عدد 83 سنة 2002.

5. **الوقف عقد شكلي:** إذ لا بد من الواقف إفراغ وقفه في ورقة رسمية لدى الموثق طبقا للمادة 41 من قانون الأوقاف 10-91 زيادة على ذلك يجب تسجيله وشهره لدى مصلحة الشهر العقاري وفقا للنموذج المحدد من المديرية العامة للأموال الوطنية الوقف عقد مؤبد لان الأصل فيه الديمومة والاستمرار .

6. **الوقف تصرف لازم لصاحبه:** الأصل العام عدم جواز الرجوع في الوقف إلا أن المشرع الجزائري في المادة 15 من قانون الأوقاف أجاز له الرجوع بشرط ذكره في عقد الوقف ذاته كما أجاز للقاضي أن يلغي أي شرط الشروط التي يشترطها الواقف إذا كان منافيا لحكم الوقف المادة 16 من قانون الأوقاف.

7. **الوقف له حماية قانونية معينة:** وهذا حفاظا على حرمة إرث الأملاك لا تكتسب بالتقادم وغير قابلة للحجز ولا الشفعة ولا يرهن وعدم جواز التصرف فيه.

الوقف يخول للموقوف عليه حق الانتفاع فقط وهذا ما أكدته المادتين 18 و23 من قانون الأوقاف ويلاحظ في هذا الصدد أن حق الانتفاع الممنوح للموقوف عليهم يختلف عن حق الانتفاع المتعارف عليه في القواعد العامة ذلك أن الأول يمكن أن ينتقل إلى الورثة إذا اشترط الواقف في وقفه فيكون لزاما على ناظر الوقف احترام ذلك على عكس الثاني الذي ينتهي بموت المنتفع غير أن هناك جانب من الفقه الإسلامي يقر بإمكانية التصرف في الأملاك الوقفية بالإبدال والاستبدال بشرطين هما: احتفاظ الواقف بذلك في وقفه في حالة الضرورة وهذا الحكم قد سار عليه المشرع الجزائري في نص المادة 16 من قانون 10-91 المتعلق بالأوقاف التي جاء فيها "يجوز للقاضي أن يلغي أن شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا للمقتضى حكم الوقف الذي هو للزوم أو ضار بمصلحة الوقف أو بمصلحة الموقوف عليه"¹

¹ القانون 10-91، المصدر السابق.

" الوقف غير خاضع لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: إلا في ثلاث حالات على سبيل الحصر: توسيع مسجد- توسيع مقبرة - توسيع طريق عام المادة 24 من قانون الأوقاف.¹

الفرع الثاني: عدم قابلية الأملاك الوقفية للتقادم

حيث أنه لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب في استغلال الأرض المحبوسة لانعدام نية - التملك.²

من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبوسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل - للملكية سواء بالبيع أو بالهبة أو بغيرها وعليه فإن الحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى - ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم. المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعد سديد هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن المذهب الحنفي وإن يجيز التقادم في الحبس إلا أنه لمدة تتراوح بين 33 إلى 36 سنة، وهذه المدة غير متوفرة في القضية، وهذا عكس ما ذهبت إليه جهة الاستئناف (مجلس المسيلة التي ألغت الحكم المذكور وقضت من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، مما يتعين نقض القرار بدون إحالة.³

. ليس في القانون أو الشرع ما ينص على أن للوارث حق التملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة متى استوفى وضع يده الشروط الواردة في القانون وأن القضاء باستبعاد تطبيق المادة 829 ق م على قضية الحال رغم الحبس الذي أقامه الحائز لزوجته وأولاده يعد تطبيقا صحيحا للقانون.⁴

لكن حيث أنه من الثابت أن الحبس ينقسم إلى نوعين:

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص 123.

² قرار رقم 39360 مؤرخ في 13/01/1986 " غير منشور "

³ قرار رقم 157310 مؤرخ في 16/07/1997، م ق 1997، عدد 01، ص 34

⁴ قرار رقم 232678 مؤرخ في 22/02/2000، م ق 2001، عدد 01، ص 264

النوع الأول: وهو الحبس الخيري العام ويأخذ حكم العقارات التي تخضع العامة والتي لا يجوز التقادم المكسب فيها.

النوع الثاني: وهو الحبس الأهلي وهو خاضع للتقادم متى توافرت شروطه، سواء في سقوط الحق في التمسك بالبطلان تماشيا مع أحكام المادة 102 فقرة 2 من القانون المدني، أو التقادم المكسب عملا بالمادة 828 من نفس القانون حفاظا على استقرار المعاملات، وأن هذا منسجم مع ما هو مستقر عليه في قواعد الشريعة الإسلامية بخصوص نوع الحبس الأهلي بعدم جواز سماع الدعوى إذا توفرت في المدعى عليه شروط التقادم.

وحيث أن عقد الحبس المستظهر به أم القضاة هو حبس من نوع الأهلي، ومن ثمة فإن المجلس بقضائه كما فعل يكون قد خالف تطبيق أحكام المواد المشار إليها أعلاه بخصوص التقادم المتمسك به مما يعرضه للنقض.¹

المطلب الثالث: الأموال المملوكة بسند رسمي والأموال التي وضعت تحت حماية الدولة

الفرع الأول: الأموال المملوكة بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية

لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب.²

لا يستثني القانون المدني، العقارات المشهورة عقودها من اكتسابها بالتقادم المكسب.³

لا يستثني القانون المدني العقارات الممسوحة والمسجلة فيها دفتر عقاري من اكتسابها بالتقادم المكسب.⁴

¹ قرار رقم 394216 مؤرخ في 29/12/2001، الغرفة العقارية، غير منشور.

² قرار الغرفة الإدارية رقم 129947، مؤرخ في 09/03/1998 " غير منشور "

³ قرار رقم 479371 مؤرخ في 15/10/2008، مجلة المحكمة العليا العدد 02 2008، ص 273.

⁴ قرار رقم 02002 مؤرخ في 10/06/2009 الغرفة العقارية "غير منشور".

وحيث في الأخير ينبغي التذكير أن التقادم يسري في مواجهة جميع العقود باستثناء تلك التي أنجزت في إطار عملية المسح عملاً بالأمر 75/74 المتضمن مسح الأراضي وإعداد السجل العقاري وأنه لا يطلب ممن يتمسك بالتقادم الطويل سوى إثبات حيازته المدة القانونية لا غير.¹

المبدأ: أراضي المستثمرات الفلاحية أملاك وطنية غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب.²

وحيث أن ما يعيبه الطاعنان على القرار الطعون فيه في محله، ذلك أنه كان على قضاة الموضوع أن يردوا على الطلب المقابل الذي تمسك به الطاعن الأول، وأنه يملك العقار المتنازع عليه استناداً إلى الحيازة التي دامت أكثر من 15 سنة أن يبحثوا في أركان الحيازة، ما إذا كانت متوفرة على ركنيها المادي والمعنوي وخالية من عيوبها وانقضى عليها الميعاد القانوني لاكتساب الملكية فإذا تواصلوا إلى أن الطاعن الأول يجوز حيازته قانونية مدة 15 سنة أصبح مالكا طبقاً لما تنص عليه المادة 827 من القانون المدني.

وحيث أن الحيازة إذا توافرت على أركانها وشروطها صحتها وانقضى عليها الميعاد القانوني لاكتساب الملكية في العقار انتقلت الملكية من المالك السابق، ولو كان يملك بموجب عقد أو دفتر مشهر بالمحافظة العقارية.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما لم يردوا على الطلب المقابل الذي تمسك به الطاعن - الأول يعد قصور في الأسباب يعرض القرار المطعون في للنقض.³

الفرع الثاني: الأموال التي وضعت تحت حماية الدولة:

حيث يتبين من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن موضوع الدعوى المطروحة أمام - القضاة هي الخروج من كل الأملاك العقارية المسترجعة لأصحابها بعد أن كانت تحت وصاية الدولة ثم أعيدت لملاكها المدعى عليهم في الطعن

¹ قرار رقم 384565 مؤرخ في 17/01/2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2007، ص 404.

² قرار رقم 0851484 مؤرخ في 12/06/2014، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، ص 367.

³ قرار رقم 0912222 مؤرخ في 12/03/2015، الغرفة العقارية للمحكمة العليا، "غير - منشور"

وحيث تأكد القضاة من خلال العقد الرسمي المستظهر به أن كل هذه الأملاك العقارية هي ملك للمدعى عليهم في الطعن وذكروا في قرارهم وضعها تحت الحماية لا يعني نزع ملكية وإنما حرمانهم من استغلالها مدة وجودها تحت الحماية.

وحيث أن ما أثاره الطاعن حول مدى تطبيق قانون التوجيه العقاري، فإن هذا القانون متعلق بحماية المنشآت التي أقامها المستفيدون فوق الأرض المؤممة مما جعل القضاة يعتبرون بأنه لا مجال لتطبيقه في قضية الحال، طالما أثبتوا أن كل الأملاك العقارية هي ملك للمدعى عليهم في الطعن.

وحيث أن المجلس رد على الدفع الخاص بالمواد 827 و 828 من القانون المدني بطريقة ضمنية عندما ذكر القضاة بقرارهم محل الطعن أن هذه الأملاك كانت حماية الدولة، مما يستفاد منه أن التقادم لا يحصل في هذه الأملاك، لأن الحيابة حصلت بفعل الإدارة.¹

خامسا: التقادم المكسب في المناطق الممسوحة

لا يستثني القانون المدني، العقارات الممسوحة والمسلمة فيها دفاتر، عقارية من الاكتساب بالتقادم المكتسب.²

حيث ان دفع المدعين في الطعن بحيازتهم لدفتر عقاري لا يمنع اكتساب الملكية عن طريق التقادم اذا ثبت توفر شروط الحيابة واستمرارها للمدة المحددة قانونا وهذا ما ثبت من التحقيق الذي قامت به المحكمة وعلى هذا الاساس قضى المجلس بتأييد الحكم المستأنف فيه الذي قضى برفض الدعوى المقامة من طرف المدعين في الطعن والرامية الى الحكم على المدعى عليه في الطعن بأخلاء السكن محل النزاع وبالتالي وبقضائهم كما فعلوا فان قضاة المجلس لم يخالفوا القانون.³

¹ قرار رقم 190339 مؤرخ في 29/09/1999، الغرفة العقارية، " غير منشور .

² . قرار رقم 02002 مؤرخ في 10/06/2009، الغرفة العقارية "غير منشور .

³ قرار رقم 0990773 مؤرخ في: 14/07/2016 الغرفة العقارية القسم الثالث " غير منشور "

المبدأ: لا يقبل الدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب بعد استنفاد الإجراءات والآجال المقررة للاعتراض على الترقيم المؤقت وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سنداً للملكية لتعارض ذلك مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري.¹

المواد: 12-13-14 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. المواد 1-12-18- من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وحيث أن المقرر بالمرسوم التنفيذي رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري خاصة الأراضي المواد 08 09، 10، 11، 12، 14 15 16 منه أنه وبمجرد الانتهاء من عمليات لكل قسم أو مجموعة أقسام بالبلدية المعنية بالمشح، تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية عن طريق محضر تسليم يكون محل إشهار واسع ولمدة أربعة أشهر من تاريخ الإيداع قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري، ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، ويعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقار التي يحوز مالكوها سندات وعقود أو كل وثيقة مقبولة لإثبات الملكية، أما بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإن الترقيم يتم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر من يوم الترقيم، يصبح بعده هذا الترقيم نهائياً ما لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو احتجاج، وفي هذه الحالة يقوم بإجراء محاولة الصلح بين الأطراف تكون له قوة الإلزام، فإذا انتهت محاولة الصلح دون جدوى يحضر محضراً بعدم الصلح يبلغ للأطراف وللطرف المعارض أن يرفع دعوى أمام القاضي العقاري للفصل في الحيازة، وذلك ضمن أجل ستة أشهر تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

وحيث أنه وباستنفاد هذه الإجراءات والأجبال، يصبح الترقيم المؤقت ترقيمياً نهائياً ولا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عنه إلا عن طريق القضاء المختص الذي هو الإداري وفقاً

¹ المادة 827 ق.م.

لأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 76/63 المذكور أعلاه ، ويسلم للمالك الدفتر العقاري الذي تستنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، ويشهر وبعد سندا لملكية العقار أو الحق العيني موضوع الشهر وفي مواجهة كافة ولا يبقى هناك مجال للدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب الذي يفترض ممارسته من كل ذي مصلحة في ذلك أثناء الترقيم المؤقت، ولأن هذا الدفع حينئذ أصبح يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر عملا بأحكام المواد 12 16 18 و 19 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ولذلك فإن قضاة الموضوع ولما تبين لهم أن العقار محل النزاع يقع بمنطقة خضعت لعملية مسح الأراضي تحصل على إثرها المطعون ضده على دفتر عقاري مكرس ومنجز بناء على إجراءات الترقيم المؤقت التي تمنح لكل صاحب مصلحة على هذا العقار يدعي حيازة تسمح له باكتسابه عن طريق التقادم المكسب الاعتراض على ذلك ، وأن كل الإجراءات والآجال المقررة بالمواد 12، 13 و 14 من المرسوم رقم 76/63 استنفذت حسبما يستنتج من وقائع الدعوى ، فإنهم حين قضاوا برفض دفع الطاعن المتعلق بتملكه العقار موضوع النزاع عن طريق الحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب ، وقضاوا بطرده قد أعطوا لقضائهم أساسه القانوني الصحيح وبرروه بأسباب كافية.¹

¹ قرار رقم 1206937 مؤرخ في 24/01/2021، الغرفة العقارية للمحكمة العليا، منشور على الموقع الرسمي للمحكمة

خلاصة

في هذا الفصل، تطرقنا إلى موضوع الأملاك العقارية العامة في الجزائر من خلال استعراض القوانين والتشريعات التي تحكمها. فهمنا أن الأملاك العامة تتمتع بحماية قانونية تمنع التصرف فيها بطرق غير قانونية، مما يضمن استخدامها لخدمة المصلحة العامة. كما تناولنا في المبحث الثاني الأموال التي لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب، حيث أوضحنا أن هناك أنواعاً معينة من الممتلكات التي تبقى محمية من التقادم لصالح الدولة أو الجهات العامة. من خلال هذه الدراسة، يتضح أهمية التقيد بالقوانين والتشريعات للحفاظ على الأملاك العامة وضمان استخدامها الأمثل في خدمة المجتمع.

خاتمة

يُعدّ موضوع الأملاك العقارية غير القابلة للتقادم في التشريع الجزائري من المواضيع المُعقدة التي تتطلبُ دراسةً عميقةً للنصوص القانونية وأحكام القضاء.

ونظرًا لما قد ينشأ عن هذا الموضوع من منازعاتٍ ومشاكل قانونية، فلا بدّ من التأكيد على أهمية التقيّد بالقواعد القانونية المنظمة لكسب الملكية بالتقادم، وذلك تجنبًا لأيّ نزاعاتٍ أو مطالباتٍ قد تُثار في المستقبل.

إذ حدد القانون المدني الجزائري بعض الأملاك العقارية غير قابلة للتقادم أيّ التي لا يمكن اكتساب ملكيتها بمرور المدة القانونية المحددة لكسب الملكية بالتقادم، ونذكر من بينها:

- الأملاك المملوكة للدولة : إذ لا تُكتسب ملكية الأملاك المملوكة للدولة بالتقادم، وذلك حمايةً للمصلحة العامة .

- الأملاك المُخصصة للاستعمال العام: إذ لا تُكتسب ملكية الأملاك المُخصصة للاستعمال العام بالتقادم، مثل الطرقات والساحات والمرافق العامة ضمانا لاستمرار توافرها لخدمة جميع أفراد المجتمع.

- الأملاك المُقيدة في السجل العقاري : إذ لا تُكتسب ملكية العقارات المُقيدة في السجل العقاري بالتقادم، وذلك لضمان حماية حقوق المالكين المُسجلين.

- بعض العقارات المُخصصة لأغراضٍ دينية أو ثقافية: إذ لا تُكتسب ملكيتها بالتقادم وذلك حماية لحرمتها ومنع التعدي عليها، كالمساجد، الكنائس، المواقع الأثرية...

وختاماً لهذه الدراسة توصلنا إلى جملة من النتائج والتوصيات نجملها فيما يلي:

النتائج:

- تُعدّ مسألة الأملاك العقارية غير القابلة للتقادم في التشريع الجزائري من المسائل المُعقدة التي تتطلبُ دراسةً عميقةً للنصوص القانونية وأحكام القضاء.

- نصّت المادة 642 من القانون المدني الجزائري على أنّ "تُكتسب الملكية بالتقادم بمضيّ مدةٍ مُحددةٍ في القانون، وذلك بحُسن نيةٍ وعنوانٍ صحيحٍ".

- لا تُكتسب ملكية بعض العقارات بالتقادم، مثل الأملاك المملوكة للدولة، والأملاك المُخصصة للاستعمال العام، والأملاك المُقيدة في السجل العقاري، وبعض العقارات المُخصصة لأغراض دينية أو ثقافية.
- تُشترط لكسب الملكية العقارية بالتقادم توافر شروطٍ مُحددة، مثل مضيّ المدة القانونية، وحُسن النية، والعنوان الصحيح.
- يجب على المُتَمَلِّك بالتقادم إثبات حيازته للعقار من خلال مختلف الوسائل، مثل الشهادات، والمستندات، واليمين.
- يترتب على كسب الملكية بالتقادم العديد من الآثار القانونية، مثل اكتساب المُتَمَلِّك لجميع حقوق الملكية، وزوال ملكية المالك الأصلي، وعدم إمكانية استرداد العقار.

التوصيات:

- يُنصح باستشارة مُختصٍّ قانونيٍّ لمعرفة ما إذا كانت حالةٌ مُحددةٌ تُتيحُ كسب الملكية العقارية بالتقادم أم لا.
- يجب التأكيد على أنّ أحكام التقادم المنظمة في القانون المدني الجزائري لا تُطبّق على الأملاك العقارية المملوكة للدولة أو الجماعات المحلية.
- كما أنّ أحكام التقادم لا تُطبّق على الأملاك العقارية المُخصصة للاستعمال العام، مثل الطرقات والساحات والمرافق العامة.
- من المُهمّ أيضًا الإشارة إلى أنّ مُجرد مرور المدة القانونية المُحددة لكسب الملكية بالتقادم لا يكفي وحده، بل يجب استيفاء جميع الشروط القانونية الأخرى لكي يصبح التَمَلُّك صحيحًا ومُبرّرًا قانونيًا.

قائمة المصادر والمراجع

1. المصادر

1/ القرآن الكريم

2/ القوانين:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ 26/09/1975 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجزائري.

- القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21 ، بتاريخ 23/04/2008 .

- القانون 91-10 المؤرخ في 1991-04-27 والمرسوم التنفيذي رقم 381-98 المؤرخ في 1998-12-01 المحدد لي شروط إدارة 2 الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في، 22/05/2001 الجريدة الرسمية رقم 29، والقانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 الجريدة الرسمية عدد 83 سنة 2002

- القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، ع 52، معدل ومتمم بالقانون 14-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر.ج.ج، ع 44، المؤرخة في 03 غشت 2008 .

- القانون رقم 05-12، المؤرخ في: 04 غشت 2005 يتعلق بالمياه، ج.ر.ج.ج، ع 60، المؤرخة في: 04 سبتمبر 2005.

- القانون رقم 14-08، المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج.ج، ع 44، المؤرخة في: 3 غشت 2008.

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، ع 49، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1990

3/ المراسيم

- المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج . ر . ج . ج العدد 82 المؤرخة في: 30 ديسمبر 2020
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج . ر . ج . ج . ع 69 ، المؤرخة في: 19 ديسمبر 2012

4/ القرارات:

- قرار 150719 المؤرخ في 1998/02/25، مجلة الاجتهاد لغرفة العقارية، الجزء 2، 2004.
- قرار الغرفة الإدارية رقم 129947، مؤرخ في 09/03/1998 " غير منشور "
- قرار رقم 02002 مؤرخ في 10/06/2009 الغرفة العقارية "غير منشور".
- قرار رقم 02002 مؤرخ في 10/06/2009، الغرفة العقارية "غير منشور".
- قرار رقم 0851484 مؤرخ في 12/06/2014، مجلة المحكمة العليا، 2014، العدد 01.
- قرار رقم 0912222 مؤرخ في 12/03/2015 الغرفة العقارية للمحكمة العليا، "غير - منشور
- قرار رقم 0990773 مؤرخ في: 14/07/2016 الغرفة العقارية القسم الثالث "غير منشور "
- قرار رقم 100370 مؤرخ في 27/01/1993، م ق 1995، عدد 01.
- قرار رقم 1206937 مؤرخ في 24/01/2021، الغرفة العقارية للمحكمة العليا، منشور على الموقع الرسمي للمحكمة العليا. www.coursupreme.cd
- قرار رقم 157310 مؤرخ في 16/07/1997، م ق 1997، عدد 01.
- قرار رقم 190339 مؤرخ في 29/09/1999، الغرفة العقارية، " غير منشور .
- قرار رقم 198170 مؤرخ في 26/07/2001، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004.

- قرار رقم 200495 مؤرخ في 22/11/2000 مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004
- قرار رقم 232678 مؤرخ في 22/02/2000، م ق 2001، عدد 01
- قرار رقم 277874 مؤرخ في 13/10/2004، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2004
- قرار رقم 384565 مؤرخ في 17/01/2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2007
- قرار رقم 39360 مؤرخ في 13/01/1986 " غير منشور "
- قرار رقم 394216 مؤرخ في 29/12/2001، الغرفة العقارية، غير منشور.
- قرار رقم 479371 مؤرخ في 15/10/2008، مجلة المحكمة العليا العدد 02 2008
- قرار رقم 73271 مؤرخ في 21/10/1990، م ق 1992، عدد 01
- قرار رقم 756662 مؤرخ في 14/02/2013، الغرفة العقارية القسم الخامس غير منشور.
- قرار رقم 95606 مؤرخ في 28/02/1993، م ق 1994، عدد 01

II. المراجع:

1/ الكتب

1. ابن منظور، لسان العرب، ج 12، دار صادر، بيروت، 1992.
2. احمد شوقي محمد عبد الوهاب ، الحقوق العينية الاصلية (حق الملكية)، دط، منشأة المعارف، مصر، 2004.
3. أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، ط1، دار الثقافة، الأردن، 2001.
4. جمال سايس ، الإجتهد القضائي الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، سنة 2013.
5. حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة -للتباعة و النشر و التوزيع- الجزائر -2013.
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (دط)، دار العلم، عنابة، الجزائر، 2000.

7. خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة في أحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 2006 بوزريعة الجزائر.
8. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 2000.
9. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعية الجديدة، 2004.
10. زروقي ليلي، حمدي باشا، عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
11. سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 1994.
12. عبد الحفيظ بن عبدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
13. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن: حق الملكية، دار النهضة العربية، بيروت، 1967.
14. عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية الجزء 9، دار أحياء التراث العربي، بيروت.
15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون امدي، أسبا كسب الملكية، الجزء 9، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968.
16. عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت.
17. عبد المنعم فرج، الصدة، الحقوق العينة الأصلية (دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت.
18. عدلي أمير خالد، تملك العقارات بوضع اليد، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992.
19. عمر حمدي باشا ويلي زروقي، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006.
20. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، 2014.
21. ليلة طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لاحكام التشريع الجزائري، دارهومة للطباعة و النشر و التوزيع - الجزائر 2010.

22. مجلة الحقوق العينية ، منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية ، تونس 2004.
 23. محمد علي الأمين، التقادم المكسب للملكية في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1993.
 24. محمد وحيد الدين سوار ،الحقوق العينية الاصلية ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ، 2000.
 25. محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة والتوزيع، 2005.
 26. محمدي فريدة زاوي ، الحياة و التقادم المكسب ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،سنة 2000.
 27. محمدي فريدة زاوي، الحياة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
 28. محمود عبد العزيز ،أليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، منشورات بغدادي - الجزائر 2010.
 29. محمودي عبد العزيز ، اليات اظهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دار بغدادي للطباعة والنشر و التوزيع ، الرويبة الجزائر 2009.
 30. المعجم العربي الأساسي للناطقين بالعربية ومتعلميها ، المنظمة العربية للتربية والثقافة و العلوم ،دار الطباعة ، جامعة الدول العربية ،مصر ، سنة 1989.
 31. نزيهة كباره، الملك العام والملك الخاص، ط1، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، ليبيا، 2010.
 32. قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، الحياة كسبب من اسباب كسب الملكية في التشريع المصري، دار الطباعة منشأة المعارف مصر 2003.
- 2/ المجلات العلمية:**
1. حليم العروسي، جلول محده، "دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأموال الوطنية"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، العدد 3، ديسمبر 2017،
 2. فاطيمة الزهراء محمودي، " النظام القانوني للأموال الوطنية في التشريع الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، الجزائر، عدد 23 ، سبتمبر 2014.
 3. القانون رقم 91-02 المؤرخ في 08/01/1991 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء، ج ر عدد2، بتاريخ 09/01/1991.
 - 4/ الأطروحات والرسائل العلمية:
 1. اسمهان حميدي، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي الجزائر، 2014-2015.

2. بالطاهر فوزية ، الحيازة ، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الشريعة الإسلامية ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، سنة 2013/2014.
3. بلمهوب رابح ،الحيازة كسبب من اسباب كسب الملكية ، مذكرة تخرج،المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر، 2004/2007.
4. بوهلال إلهام، الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري مذكرة مكملّة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2011/2012.
5. ثابتي وليد ، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير،في القانون العقاري،جامعة باتنة 2008/2009.
6. خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص ،جامعة قسنطينة ،2007/2008.
7. زهوني ميسون ، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، القسم العقاري ، جامعة قسنطينة ، 2006/2007.
8. زهويني مسون،الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ومذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري جامعة قسنطينة 2006 / 2007.
9. صفراني ابن كريمة، النظام القانوني للأموال الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مزيان عاشور ، الجلفة، الجزائري، 2015-2014.
10. علاق المنور، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، معهد العلوم القانونية والإدارية، 1999/2000.
11. معمر قوادي محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية القانون الجزائري)، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، مجلة العلوم الإنسانية، ع 5، 2011.

مقدمة أ

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للتقادم

تمهيد 2

المبحث الأول: مفهوم التقادم المكسب 3

المطلب الأول: تعريف التقادم المكسب 3

المطلب الثاني: أنواع التقادم المكسب 5

المطلب الثالث: التطور التاريخي لنظام التقادم المكسب للملكية 10

المبحث الثاني: شروط التقادم المكسب وحدوده 15

المطلب الأول: الحيازة 15

المطلب الثاني: استمرارية الحيازة 19

المطلب الثالث: نطاق التقادم المكسب 28

خلاصة 31

الفصل الثاني الأملاك العقارية الغير قابلة للتقادم

تمهيد 33

المبحث الأول: تصنيف الأملاك العقارية 34

المطلب الأول : الأملاك العقارية العامة 34

المطلب الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة 42

المطلب الثالث: تمييز الأملاك الوطنية الخاصة عن الأملاك الوطنية العمومية 49

المبحث الثاني : الأموال التي لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب 54

المطلب الأول: الأملاك العامة 54

المطلب الثاني: الأملاك الوقفية 57

المطلب الثالث: الأموال المملوكة بسند رسمي والأموال التي وضعت تحت حماية الدولة 62

67	 خلاصة
68	 خاتمة
71	 قائمة المصادر والمراجع

تمثل الأملاك العقارية غير القابلة للتقادم في القانون الجزائري جزءاً أساسياً من التشريعات التي تهدف إلى حماية الممتلكات العامة من الاستيلاء غير القانوني والضياع. تشمل هذه الأملاك الأراضي والمباني التي تملكها الدولة وتستخدمها لخدمة المجتمع، مثل الحدائق العامة، والشوارع، والمرافق الحكومية. ويقوم المبدأ الأساسي في هذا التشريع على عدم إمكانية اكتساب هذه الأملاك بمرور الزمن عن طريق الحيازة، مما يضمن بقاءها تحت سيطرة الدولة واستخدامها للأغراض المخصصة لها دون أن تنتقل إلى ملكية الأفراد أو الجهات الخاصة.

تشمل هذه التشريعات نصوصاً قانونية تضمن حماية الأملاك العامة، مثل القانون المدني الجزائري وقوانين خاصة بإدارة وتنظيم الأملاك العامة. يفرض القانون عقوبات صارمة على من يحاول الاستيلاء على هذه الأملاك أو استخدامها بطرق غير مشروعة، مما يعكس حرص الدولة على حماية ثرواتها العقارية العامة وضمان استخدامها لصالح المجتمع بشكل مستدام. يعزز هذا النظام القانوني التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، ويعكس التزام الدولة بحماية ثرواتها الوطنية من التعديات والاستغلال غير المشروع، مما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة والعدالة الاجتماعية.

الكلمات المفتاحية: أملاك عقارية، تقادم، حيازة، وقف، قانون عقاري

Summary:

Non-prescriptible real estate properties in Algerian law form a fundamental part of the legislation aimed at protecting public properties from illegal appropriation and loss. These properties include lands and buildings owned by the state and used to serve the community, such as public parks, streets, and government facilities. The core principle of this legislation is that these properties cannot be acquired over time through possession, ensuring that they remain under state control and used for their designated purposes without transferring to individual or private ownership.

This legislation includes legal provisions that guarantee the protection of public properties, such as the Algerian Civil Code and specific laws related to the management and regulation of public properties. The law imposes strict penalties on those who attempt to seize these properties or use them unlawfully, reflecting the state's commitment to protecting its public real estate assets and ensuring their sustainable use for the benefit of society. This legal framework enhances social and economic development in the country and demonstrates the state's dedication to safeguarding its national assets from illegal exploitation, contributing to sustainable development and social justice.

Keywords: real estate properties, prescription, possession, waqf, real estate law.