

## إثبات الملكية العقارية بالطريق القضائي: دراسة في دعوى الإستحقاق.

### Proof of real estate ownership through the judicial way: Study in the merit suit.

د/ جفالي أسامة\*

أستاذ محاضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية.  
مخبر حماية وترقية الأسرة وحقوق المرأة والطفل، جامعة جيجل، الجزائر.

[oussama.djeffali@univ-jijel.dz](mailto:oussama.djeffali@univ-jijel.dz)

تاريخ الاستلام: 2022/06/11 تاريخ القبول: 2022/06/18 تاريخ النشر: 2022/06/30

#### الملخص:

يعتبر الحكم القضائي أحد سندات إثبات الملكية العقارية، وتعد دعوى الإستحقاق أشهر طرق اللجوء إليه بلا منازع، وهي التي يكون محلها مطالبة الشخص بإثبات ملكية العقار الذي عادة ما يكون في حيازة شخص آخر لأي سبب كان، والتي تتميز بكونها دعوى عينية ولا تتقدم، أما ما يتعلق بطرق إثباتها فهناك أدلة قطعية كالدفتر العقاري والتقدم المكسب والوصية كما يمكن للقاضي الإستناد على القرائن القضائية كسندات التملك والحيازة الناقصة وشهادة الحيازة. الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، الإثبات، دعوى الإستحقاق.

#### Abstract:

The judicial ruling is one of the documents of proof of real estate ownership, and the suit for entitlement is the most popular way to resort to it undisputedly, which is the place where the person is required to prove the ownership of the real estate that is usually in the possession of another person for any reason, which is characterized by being a re-make suit and no statute of limitations. In ways of proving it, there is definitive evidence such as the real estate book the gain and the will and the judge can rely on judicial evidence such as title deeds, incomplete possession and possession certificate.

**Keywords:** real estate ownership, proof, merit suit.

\*  
د/ جفالي أسامة

## مقدمة:

ينصرف مفهوم الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة إلى مختلف الوسائل والآليات القانونية والقضائية التي تضمن تحصين الحق العقاري من كل أشكال التعدي عليه، لذلك فقد خول القانون المالك الذي ينازعه الغير في ملكيته العقارية حق الإيداع أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بحماية تلك الملكية من اعتداء الغير عليها وانتهاج وسائل الإيداع المختلفة لردّ هذا الإعتداء في حدود ما يسمح به القانون<sup>1</sup>، ومن هنا يثور التساؤل حول كيفية إثبات الملكية العقارية بالطريق القضائي.

تعتبر دعوى استحقاق الملكية أشهر وسائل الإيداع أمام القضاء لحماية الملكية العقارية بلا منازع، وذلك لما في الحكم الصادر فيها من حجية مطلقة بهذا الخصوص وفي مواجهة الكافة، فضلا عن آثاره المرتبة لإقرار حق الملكية العقارية، لذلك - وبغرض الإجابة على هذه الإشكالية- يتعيّن استساغة معنى هذه الوسيلة القضائية عن طريق الإحاطة بكل جوانبها المفاهيمية (مبحث أول) ثم تسليط الضوء على الجانب الإجرائي الذي ينظم الخصومة القضائية فيها (مبحث ثان)

### المبحث الأول- الإطار المفاهيمي لدعوى الإستحقاق:

قبل الخوض في النظام القانوني الذي يحكم دعوى الإستحقاق، يتعيّن أولاً الإحاطة بها، من خلال التطرّق أولاً لمفهومها (مطلب أول) ثم استعراض أبرز خصائصها (مطلب ثان).

#### المطلب الأول- مفهوم دعوى الإستحقاق:

سيتم التطرّق لمفهوم دعوى الإستحقاق عن طريق تعريف هذه الأخيرة (فرع أول) ثم تبين أطرافها (فرع ثان).

#### الفرع الأول- تعريف دعوى الإستحقاق:

تعرف دعوى الإستحقاق بأنها الدعوى التي يكون محلها مطالبة الشخص بإثبات ملكية الشيء الذي يكون في حيازة شخص آخر لأبي سبب ما، ويستوي في ذلك أن

يكون هذا الشيء عقارا أم منقولاً<sup>2</sup>، كما تعرّف بأنها الوسيلة القضائية التي تمكن المالك من المطالبة بالحماية القانونية لحقه على الشيء في مواجهة الغير الذي يضع يده عليه<sup>3</sup> لذلك فإن هذه الدعوى تستند إلى حق الملكية، فهي ليست حق أصلي وإنما هي حق تباعي متفرّع عن حق أصلي هو حق الملكية، فإذا انقضى هذا الحق انقضت معه الدعوى كلياً.

من خلال هذا التعريف، يظهر أن معنى دعوى الإستحقاق لا ينحصر في إثبات وحماية واسترجاع ملكية العقار فقط، بل يمتد ليشمل المنقول أيضاً، غير أن دعوى استحقاق ملكية العقار تختلف عن دعوى استحقاق ملكية المنقول في مسائل عدة فبالإضافة إلى خصوصية طرق الإثبات فيها -كما سيتقدّم- فإن شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى وجوبي تحت طائلة عدم القبول<sup>4</sup>، والعبارة من هذا الإجراء هي إحاطة الغير بالتصرف الذي يقدم عليه المدعي بخصوص العقار محل النزاع، وبشهر دعوى الإستحقاق يحفظ حقه احتفاظاً معلقاً على صدور الحكم فيها، فإذا صدر برفض الدعوى وأصبح نهائياً زال أثر شهر الدعوى وأصبح كأن لم يكن<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني- أطراف دعوى الإستحقاق:

كسائر باقي الدعاوى القضائية التي لا تقوم إلا بوجود مدعي ومدعى عليه، فإن الأطراف المعنية بدعوى الإستحقاق تتمثل كذلك في كل من المالك بصفته مدعياً كأصل (أولاً) والحائز بصفته مدعى عليه كأصل أيضاً (ثانياً) كما يمكن إدخال أي شخص آخر في الخصومة إذا كان حائزاً بالنيابة (ثالثاً).

#### أولاً- المالك بصفته مدعياً:

المدعي في دعوى الإستحقاق هو الشخص الذي يطالب بإثبات أن ملكيته للعقار محل النزاع، وذلك عن طريق تقديم الأدلة التي تثبت أن ملكية الرقبة تعود له وليس مجرد حق الإنتفاع، وهذا هو الوضع المألوف وغالباً نجد أن المدعي لا يرفع دعوى الإستحقاق إلا إذا كان العقار محل الدعوى في حيازة الغير، إذ من غير المقبول أن يحتمل نفسه الإدعاء أمام القضاء بملكية الرقبة ويتحمل عبئ إثبات ذلك وهو حائز لها ولا ينازعه فيها أي طرف<sup>6</sup>.

### ثانيا- الحائز بصفته مدعى عليه:

المدعى عليه في دعوى الإستحقاق هو الغير الذي ينازع المالك في ملكية العقار محل هذه الدعوى والذي عادة ما يكون حائزا له، حيث أن حيازته وصلت إليه بعد إهمال المدعى -الذي يتمثل في المالك الأصلي- ما لم يتم اكتسابه بالتقادم المكسب، أو عن طريق وضع اليد عليه بدون مبرر قانوني، وعموما فإن المدعى عليه يكون في مركز مريح من حيث الإثبات لكون هذا العبء ملقا على عاتق المدعى كما سبق القول<sup>7</sup>.

### ثالثا- الحائز بالنيابة:

يمكن للحائز الأصلي للعقار أن يسند أمر حيازة هذا الأخير إلى شخص آخر ولأى سبب كان، فيصبح هذا الشخص حائزا بالنيابة، كالمستأجر أو المعير أو المرتهن أو المودع عنده<sup>8</sup>، أو حتى الوسيط<sup>9</sup>، وفي هذه الحالة وعند وقوع نزاع ورفع دعوى إستحقاق بخصوص إستحقاق ذاك العقار، فإنه يجوز سواء للمدعى أو للمدعى عليه إدخال هذا الشخص في الخصومة متى تبين لأحدهما أن إدخاله مفيد في سيرها<sup>10</sup>.

### المطلب الثاني- خصائص دعوى الإستحقاق:

إذا كانت هناك عدّة دعاوى تتحد مع دعوى الإستحقاق في مجال الملكية العقارية، كدعوى عدم التعرض ودعوى الإسترداد ودعوى وقف الأعمال الجديدة، إلا أن دعوى الإستحقاق تتميز عن كل هاته الدعاوى بجملة من الخصائص، فإلى جانب أنها دعوى عينية (فرع أول) فهي لا تتقادم مهما مضى من وقت (فرع ثاني) بالإضافة إلى أنها متعلّقة فقط بإثبات الملكية دون غيره (فرع ثالث).

### الفرع الأول- دعوى عينية:

تستهدف دعوى الإستحقاق استرجاع الشيء المدعى بملكيته من الغير بغض النظر عن صفة هذا الأخير، فالغاية منها تدور حول الحق في حد ذاته وليس في الخصم المدعى عليه، لذلك فهي دعوى عينية تستهدف تثبيت ملكية العقار بغض النظر عن المدعى عليه، وعلى ذلك يجب عدم الخلط بينها وبين الدعوى الشخصية المرفوعة ضد حائز العقار لمطالبته برده إليه استنادا إلى التزام الحائز برد هذا العقار إلى مالكة عند حلول أجل معين كما هو الحال بالنسبة للمستأجر والوكيل للمودع لديه، فوسيلة

الإثبات في منازعات الإيجار والوكالة والعارية هي العقد المبرم بين كل طرفين من أطراف تلك العقود ودون الحاجة لإثبات الملكية، بينما وسيلة الإثبات الأساسية في دعوى الإستحقاق هي سند الملكية<sup>11</sup>.

### الفرع الثالث- متعلّقة فقط بإثبات الملكية:

لما كانت دعوى الإستحقاق تنصب على إثبات حق ملكية العقار دون غيره من الحقوق العينية الأخرى الواردة عليه، فإنه بالنتيجة لا يجوز الجمع بينها وبين ودعوى الحيازة أو دعوى منع التعرّض أو دعوى إسترداد الحيازة<sup>12</sup>، كما أنه لا يجوز للقاضي تغيير التكييف والفصل في الحيازة بمجرد عجز المدعي عن إثبات الملكية، لأنه ملزم بالفصل في دعوى إثبات الملكية دون غيرها من الطلبات القضائية والتقيّد بما ورد من طلبات في هذه الدعوى، وذلك يجعل القاضي يحكم فيما لم يطلب منه، وهذا ما أكّدت المحكمة العليا في أكثر من مناسبة<sup>13</sup>.

### الفرع الثاني- غير قابلة للتقادم:

من المؤكد أن حق الملكية عموماً لا يزول بعدم الإستعمال ولا يسقط بمرور الزمن مهما طال، لذلك فإن التقادم المسقط بقوة القانون من المصطلحات الغريبة في موضوع حق الملكية، عكس ما عليه الأمر بالنسبة للحقوق الشخصية الأخرى الواردة على العقار كحق الإستغلال مثلاً أو الإرتفاق، التي تخضع للتقادم المسقط إعمالاً لاستقرار المعاملات.

طالما كان الأمر كذلك، فإن الدعوى التي تحمي هذا الحق لا تقسط هي الأخرى بذات السبب، لأنها متفرّعة عن حق الملكية ومظهر من مظاهر دوام هذا الحق، كالحق في الإستعمال والتصرف، وعليه فإن لمن يدعي ملكية العقار، الحق في رفع دعوى الإستحقاق وقت ما شاء ومن دون التقيّد بأجال معيّنة تسقط هذا الحق مهما طال الزمن<sup>14</sup>، وقد تبنت المحكمة العليا هذا التّوجه عندما قضت في أحد قراراتها بأن: "... عدم الإحتجاج بالعقد لمدة طويلة لا يؤدي إلى سقوط حق الملكية بقوة القانون

...<sup>15</sup>

تجدر الإشارة أخيرا إلى أن هناك استثناء على هذا الحكم، حيث أن عدم تقادم ملكية العقار بعدم الإستعمال لا يعني عدم إمكانية اكتساب ذلك العقار بالتقادم المكسب بعد الحيازة من طرف شخص آخر إذا ستوفي الشروط القانونية في ذلك، إذ يترتب عن هذا الحال زوال ملكية العقار لا بسبب عدم استعمالها ولكن بسبب اكتسابها بالتقادم طبقا للقانون<sup>16</sup>، وهو أكدّت عليه الممارسة القضائية<sup>17</sup>، وبذلك يزول معها الحق في قبول دعوى الإستحقاق، وعليه فإن القاضي يحكم برفض الدعوى شكلا لانعدام الصفة لدى المدعى الذي لم يعد مالكا للعقار محل النزاع.

### المبحث الثاني- سير الخصومة في دعوى الإستحقاق:

بمجرد تسجيل العريضة لدى قلم ضبط الجهة القضائية المختصة، يتم تحديد تاريخ أول جلسة ليبدأ التحقيق في القضية ومن ثم الفصل فيها، وعليه فإن دعوى الإستحقاق تخضع للإثبات كسائر الدعاوى الأخرى (مطلب أول) لينته الأمر إلى إصدار الحكم فيها (مطلب ثان).

### المطلب لأول- إثبات دعوى الإستحقاق:

يخضع الإثبات في دعوى الإستحقاق للمبدأ العام والمعروف والقاضي بأن البيئة على من ادّعى<sup>18</sup>، وأن عبء الإثبات يقع على عاتق المدّعي بخلاف الظاهر أو الأصل<sup>19</sup>، لذلك فإنه يتعين على من يدعي أنه مالك للعقار محل دعوى الإستحقاق إثبات ما يدّعيه، وعموما فإن وسائل الإثبات التي يقدمها المدّعي تأسيسا لدعواه يمكن أن تكون أدلة لها قوّة ثبوتية متفاوتة (فرع أول) كما يمكن أن تكون قرائن قضائية يستنتجها القاضي، ومن ثم يمكن له أن يستند إليها في حكمه (فرع ثان).

### الفرع الأول- الأدلة القطعية:

تمثل طرق الإثبات القطعية- التي تسمى أيضا الأدلة اليقينية- في تلك الوسائل التي لا تدع مجالاً للشك في إثبات الملكية العقارية للشخص الذي يدعي ملكيته للعقار محل دعوى الإستحقاق، وبذلك فإنها تمثل الأدلة التي يستند عليها المدعي لإثبات ملكيته على ذلك العقار، وعموما فإن هذه الطرق تتمثل في الإثبات بالسجل العقاري (أولا) والإثبات بالتقادم المكسب (ثانيا) وعن طريق إثبات الحيازة (ثالثا).

## أولا- السجل العيني:

مع أن السند الرسمي -توثيقيا كان أم إداريا- يعتبر من أسى أدلة الإثبات، إلا أن الإدعاء به لوحده لا يكفي لإثبات ملكية العقار محل دعوى الإستحقاق في الأراضي الممسوحة<sup>20</sup>، إذ يجب على المدعي أن يثبت ملكية أسلافه له الواحد تلو الآخر، فإذا قدّم المدعي عقد شراء هذا العقار فإنه يجب عليه أن يقدم سند ملكية سلفه وسند ملكية سلف سلفه، وهكذا، وهذا أمر صعب للغاية<sup>21</sup>، وتلافيا لهذا الوضع، يتعيّن على المالك المدعي تسجيل سند ملكيته وإشهاره لدى مصالح الحفظ العقاري، وهذه هي الطريقة الوحيدة لإثبات انتقال ملكية العقار، وبها يتيسّر إثبات هذه الملكية عند كل دعوى قضائية ترفع حولها<sup>22</sup>، وفي هذا الإتجاه ذهب قضاء المحكمة العليا عندما قضى في أكثر في غير موضع بأن للدفتر العقاري الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية<sup>23</sup>.

## ثانيا- التقادم المكسب:

يعدّ التقادم المكسب وسيلة لإثبات الحقوق العقارية متى توافرت شروطه المنصوص عليها قانونا<sup>24</sup>، إذ يمكّن الحائز بدون سند حيازة من تملك العقار محل الحيازة إذا استوفى المدة القانونية لذلك ولو كان المالك الأصلي له يملك دفتره العقاري، وهو الأمر الذي أكدته المحكمة العليا<sup>25</sup>، فيتغيّر بذلك مركزه القانوني من مجرد حائز إلى مالك حقيقي، وإن كان ليس سهلا الإثبات بالتقادم المكسب طالما تعترضه عراقيل كثيرة، قانونية وواقعية، كوقفه وانقطاعه مما يصعب مهمة إثباته أمام من يدّعيه، غير أن هذه السلبيات لم تمنع أغلب التشريعات العالمية من تبنّيه كدليل في الإثبات<sup>26</sup>.

## ثالثا- الوصية:

الوصية تصرف قانوني صادر بالإرادة المنفردة، هدفه تملك شخص معيّن يدعي الموصى له لمال معيّن، منقولا كان أم عقارا، وذلك بعد وفاة الموصي<sup>27</sup>، وبما أن المشرّع الجزائري لم يخضع الوصية للأحكام المنظمة للتصرفات الواردة على العقار، فإن الإستناد إليها كدليل لإثبات ملكية هذا الأخير يتم من خلال أحكام قانون الأسرة<sup>28</sup>، التي تقضي بأن إثبات الوصية الواردة على العقارات تتم أصلا بإثبات سند

رسمي توثيقي واستثناء يمكن إثباتها بموجب حكم قضائي بعد إجراء تحقيق بسماع الشهود<sup>29</sup> وعدم وجود نص قانوني يقضي بالزامية شهر الوصية لدى مصالح الحفظ العقاري دليل على أن الرسمية وسيلة لإثباتها وليست ركنا لانعقادها<sup>30</sup>.

### الفرع الثاني - القرائن القضائية:

مع أن المشرع تشدد بخصوص أدلة الإثبات في دعوى الإستحقاق، غير أن هذا التشدد يمكن أن يؤدي إلى إهدار حقوق الأفراد غير المثبتة رسمياً، وعليه فقد خفف منه نسبياً بأن منح للقاضي بعض السلطات التي تمكنه من تكملة ورقابة عمل الخصوم، وذلك عن طريق القرائن القضائية التي بمقتضاها يستطيع استنباط أحكام مجهولة من أخرى معلومة<sup>31</sup>، وبذلك فإن كلا من سندات التملك (أولاً) والحيازة الناقصة (ثانياً) وشهادة الحيازة (ثالثاً) كلها تشكل قرائن قضائية تساعد القاضي في الوصول إلى المالك الحقيقي للعقار محل النزاع.

#### أولاً- سندات التملك:

بالرغم من أن جل سندات التملك تعتبر وثائقاً إدارية إلا أنها لا يمكن أن ترقى إلى المستند الرسمي المثبت للملكية، ومن هذه السندات شهادة الحيازة<sup>32</sup> ووصلات قابض الضرائب وفواتير الكهرباء والغاز الصادرة باسم الحائز، وكل هذه السندات وأمثالها تبقى مجرد قرينة قضائية بسيطة تفيد احتمالاً راجحاً بإمكانية صحة الملكية العقارية للغير الذي يثبت أن سندات التملك صادرة بإسمه، ويبقى أمر الأخذ بها من عدمه خاضعاً للسلطة التقديرية للقاضي دون غيره<sup>33</sup>.

#### ثانياً- الحيازة الناقصة:

يجدر التنويه أولاً إلى أن قاعدة حيازة الشيء سند في ملكيته ليس لها مكان في قواعد الإثبات في المنازعات العقارية عموماً<sup>34</sup>، غير أن الحيازة غير القانونية والتي تسمى أيضاً الحيازة الناقصة يمكن أن تشكل قرينة بسيطة على الملكية العقارية قابلة لإثبات عكسها<sup>35</sup>، وذلك تبعاً لمبدأ الحيازة المادية قرينة على الحيازة القانونية والحيازة القانونية قرينة على الملكية إلى أن يقوم العكس<sup>36</sup>، والحيازة الناقصة تعرف



من إسمها، وهي تلك الحيازة القانونية التي اختل أحد شروطها، وعموما فإن القاضي يمكن أن يؤسس عليها حكمه حال غياب الأدلة القطعية الأخرى إذا اقتنع بها.

### ثالثا- شهادة الحيازة:

إن الحيازة ليست حقا شخصيا ولا حقا عينيا بل وليست حقا أصلا، بل هي ظاهرة مادية وقانونية ووسيلة لاكتساب الحق والتملك، وعليه يمكن أن تكون الحيازة المستوفية لشروطها القانونية والمثبتة بشهادة الحيازة قرينة على ملكية العقار وليست دليلا قطعي على ذلك<sup>37</sup>، أين يطلب بمقتضاها الحائز تثبيت حقه في الملكية، فيفترض هنا أن يكون هذا الأخير مالكا ما لم يثبت غيره عكس ذلك وبديل أقوى من شهادة الحيازة، وبذلك ينتقل عبء الإثبات منه إلى خصمه<sup>38</sup>.

إلى جانب ما ذكر، فإنه فلا يمكن لشهادة الحيازة إطلاقا أن تحل محل التقادم المكسب لسبب وحيد يتمثل في المدة المطلوبة لكل واحد منهما، إذ أن شهادة الحيازة تمنح بعد سنة واحدة من بداية عملية الحيازة بعد توفر شروطها طبعاً، بينما التقادم المكسب لا يتم إقراره إلا بعد الحيازة لمدة عشرة سنوات أو خمسة عشر سنة حسب الحالة<sup>39</sup>، وبذلك إذا كان التقادم المكسب من الأدلة القطعية المثبتة للملكية العقارية، فإن تسليم شهادة الحيازة لا يرتب أي أثر على الوضع القانوني للعقار، ومع ذلك يمكن للقاضي أن يعتبر تلك الشهادة قرينة للحكم باستحقاق الملكية للحائز إذا أثبت حسن نية<sup>40</sup> مع فشل الطرف الثاني في تقديم دليل أقوى منها يثبت ملكيته.

### المطلب الثاني- الحكم الصادر في دعوى الإستحقاق:

من المسلم به أن الأحكام القضائية الفاصلة في دعوى استحقاق ملكية العقار لا تنشئ حقوقاً ولا واجبات تجاه أطرافها، وإنما فقط تقوم بكشف وتثبيت وتأكيد ما هو مقرر من قبل<sup>41</sup>، لذلك فإن الحكم الصادر في دعوى الإستحقاق ينتج آثاراً معينة (فرع أول) كما أنه يحوز حجية الشيء المقضي فيه تجاه الكافة (فرع ثان).

### الفرع الأول- آثار الحكم الصادر في دعوى الإستحقاق:

في حالة صدور الحكم في صالح المدعي - أي قبول الدعوى - فإنّ له الحق في استرداد العقار المتنازع عليه مع كل توابعه وملحقاته الموجودة وقت رفع الدعوى، وتلقي التعويض عن الأضرار التي كان بالإمكان تفاديها لو بقي العقار في حوزته، وإذا كان المدعى عليه قد اشترى العقار من غير مالكة ودفع له الثمن فلا يحق له الرجوع بهذا الثمن على مالكة المحكوم له باستحقاق العقار، لأنه ليس طرفا في عقد البيع، كما أنّ التزامات الحائز في مواجهة المحكوم له تختلف باختلاف حسن أو سوء نيته وعليه فإن مسؤوليته في تلف العقار لا تتقرر إلا في حدود ما عاد عليه من فائدة منه إذا كان حسن النية، أما إذا كان سيئ النية فإنه يكون مسؤولا عن تلف العقار ولو كان ذلك ناشئا عن حادث فجائي، إلا إذا أثبت أن العقار كان سيتلف حتى لو بقي في حيازة مالكة المحكوم له<sup>42</sup>.

أما ما تعلّق بثمار العقار، فإن مسؤولية الحائز تتقرر أيضا بحسب ما إذا كان حسن أو سيئ النية، وعليه فإنه يكتسب ما قبضه من ثمار ما دام حسن النية، أما إذا كان سيئ النية، فإنه يكون مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها ابتداء من الوقت الذي أصبح فيه سيئ النية، فضلا عن مسؤوليته عن الأضرار التي ألحقها بالعقار نتيجة خطئه، غير أنه يجوز له أن يسترد ما أنفق على إنتاج الثمار<sup>43</sup>، وعلى المالك المحكوم له أن يدفع له جميع ما أنفق من مصروفات لازمة ما دامت نافعة، على أنه لا يجوز للحائز أن يطلب تعويضا عن تلك المصروفات إذا كانت غير ضرورية، مع الإبقاء في هذه الحالة على حقه في هدم ما أقامه من منشآت، إلا إذا اختار المالك أن يستبقمها مقابل دفع قيمتها<sup>44</sup>.

### الفرع الثاني- حجية الحكم الصادر في دعوى الإستحقاق:

تكون حجية الحكم القضائي الفاصل في دعوى الإستحقاق عنوانا لإثبات الملكية العقارية الخاصة، سواء كان مصرّحا بالملكية للمدعى الذي يقدم أدلة ادّعائه كالإحتجاج بالدفتر العقاري أم كان ناقلا لها بالنسبة للمدعى عليه الذي يتمسك بالتقادم المكسب مثلا، وعموما يتعيّن على من صدر في صالحه الحكم إظهاره لدى مصالح الحفظ العقاري<sup>45</sup>، أما عن مسألة تقادم هذا الحكم، وخلافا لبعض الأحكام الفاصلة في كثير من القضايا وعلى اختلاف درجاتها، فإن الحكم الفاصل في دعوى الإستحقاق الذي يثبت ملكية العقار محل الدعوى لا يتقادم، والعلّة في ذلك أنه متى

كان حق الملكية حقا دائما ودعوى الإستحقاق التي تحميه لا تسقط بالتقادم، فإن الحكم الذي يصدر في هذه الدعوى مكرّسا لحق الملكية يكون بالنتيجة غير قابلا للسقوط بالتقادم أيضا<sup>46</sup>، مع مراعاة مسألة التقادم المكسب المشار إليها سلفا.

### الخاتمة:

في ضوء ما سبق عرضه في هذه الورقة البحثية، يتبين أن دعوى الإستحقاق تعدّ أشهر وسائل إثبات الملكية العقارية بالطريق القضائي لما لها من مميّزات خصوصا في مرحلة سير الخصومة، ومع ذلك فإن إثباتها يبقى أمرا صعبا في ظل تداخل أدلة الإثبات وتضاربها، لذلك يتعيّن الإسراع في عملية مسح كل الأراضي وتسجيل كل العقارات بأسماء ملاكها الحقيقيين لتكون الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية هي الدفتر العقاري وبالتالي تسهل مهمة القاضي الفاضل في دعوى الإستحقاق.

### الهوامش:

- 1- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسال لنيل درجة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016، ص 223.
- 2- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1968، ص 591.
- 3- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون البحريني، كلية الحقوق، جامعة البحرين، البحرين، 2000، ص 60، نقلا عن لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 224.
- 4- أنظر المادة 3/17 من القانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج رعدد 21، صادر في 23 أفريل 2008.
- 5- لبيض ليلي، شهر دعاوى القضائية في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد التاسع، ص 320.
- 6- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 227.
- 7- أنظر المواد 827 و 828 و 829 من الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- 8- ميسون زوهين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007، ص 18.
- 9- أنظر المادة 810 من القانون المدني.
- 10- أنظر المواد 199 وما بعدها من ق. إ. م. إ.
- 11- السنهوري أحمد عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 592.
- 12- أنظر: المادة 529 من ق. إ. م. إ.
- 13- أنظر عل سبيل المثال:

- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 206296، صادر في 31 جانفي 2001، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالإجتهااد القضائي للغرفة الإدارية، الجزء الثالث، 2010، ص 156.
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 311805، صادر في 23 جويلية 2005، نشرة القضاة، عدد 59، 2006، ص 255.
- 14- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 229.
- 15- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 481169، صادر في 15 أكتوبر 2008، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008، ص 277.
- 16- أنظر المادة 827 من القانون المدني.
- 17- أنظر: المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 180876، صادر في 30 سبتمبر 1998، غير منشور.
- 18- تنص المادة 323 من القانون المدني، التي وردت ضمن الفصل المتعلق بالإثبات، على أنه: "على الدائن إثبات الإلتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه".
- 19- أشرف أبو المجد محمد أشرف عبد الفتاح، موقف قاضي الإلغاء من سلطة الإدارة في تسبيب القرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، دون بلد نشر، 2005، ص 501.
- 20- أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 21.
- 21- السهنوري أحمد عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 602.
- 22- أرحمون نورة، المرجع السابق، ص 21. وانظر أيضا المادة 793 من القانون المدني.
- 23- أنظر على سبيل المثال:
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920، الصادر في 28 جوان 2000، المجلة القضائية، العدد الأول، 2001، ص 252.
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 259635، الصادر في 21 أبريل 2004، المجلة القضائية، العدد الأول، 2005، ص 334.
- 24- أنظر المادة 827 من القانون المدني.
- 25- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 423832، الصادر في 16 جويلية 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالإجتهااد القضائي للغرفة الإدارية، الجزء الثالث، 2010، ص 274.
- 26- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 233.
- 27- أرحمون نورة، المرجع السابق، ص 30.
- 28- قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، صادر في 12 جوان 1984، المعدل والمتمم.
- 29- أنظر المادة 191 من قانون الأسرة.
- 30- أرحمون نورة، المرجع السابق، ص 31.
- 31- أشرف أبو المجد محمد أشرف عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 513.
- 32- ميسون زهوين، المرجع السابق، ص 121.
- 33- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 233.
- 34- لبيض ليلى، المرجع السابق، ص 310.
- 35- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 34.
- 36- ميسون زهوين، المرجع السابق، ص 50.
- 37- تنص المادة 823 من القانون المدني على أن: "الحائز لحق يفرض أنه صاحب هذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك".
- 38- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 233.

- 
- 39- أنظر المادة 43 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم.
- 40- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، ص 126.
- 41- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 92.
- 42- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 237.
- 43- أنظر المادة 837 من القانون المدني.
- 44- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 238.
- 45- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 300.
- 46- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 237.