



معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري كآلية لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر
(دراسة في ظل القانون 02/07 ومرسومه التنظيمي).

*The Right of Estate Ownership through Estate Investigation as a Mechanism for Exploring
Clearing the Estate Situation in Algeria: A Study Conducted in the Light of Law 07/02 and its
Regulatory Decree*

وسيلة شريط²
cherwassi@gmail.com

الخنساء خنطيط¹
elkhenssakhantit@gmail.com

تاريخ النشر: 2025/09/15
Received: 30/06/2024

تاريخ الاستلام: 2024/06/30
published: 15/09/2025

ملخص:

عرفت السياسة العقارية في الجزائر تطورات مختلفة نظرا للعوامل التاريخية والسياسية والاقتصادية التي مرت بها، تهدف في مجملها إلى تنظيم وتطهير الوضعية العقارية التي تقوم أساسا على استصدار سندات الملكية، والتي كان على رأسها تبني نظام الشهر العيني وتأسيس السجل العقاري الذي يقوم على المسح العام للأراضي، ونظرا لتأخر هذه العملية سعى المشرع لإيجاد حلول بديلة لتثبيت الملكية تمثلت في معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري، هذا الإجراء كان موضوع هذه الورقة البحثية التي تهدف للإجابة على الإشكال الآتي: فيما تتجلى فاعلية التحقيق العقاري في دفع عملية التطهير العقاري في الجزائر؟ وتوصلت هذه الدراسة إلى أن التحقيق العقاري إجراء استثنائي يسهم في استقرار الأوضاع العقارية نسبيا.

كلمات مفتاحية: الملكية العقارية، التحقيق العقاري، الحياة، سندات الملكية.

Abstract:

Algeria has witnessed several developments: historical, political and economic mainly. It aims to organize the estate situation, which is based on the issuance of decrees of ownership. Practically, it adopted a system which is built on the estate registry. The latter requires a survey of lands. Due to the process, the legislator sought to find solutions to confirm estate ownerships. This requires inspecting the property through estate investigations which is the core of this study. This study seeks to answer this question: did the process of inspecting the property contribute to the estate investigation policy in clearing the estate situation in Algeria? Results concluded that estate investigation is an exceptional method that contributes to the stability of real estate conditions.

Keywords: estate investigation ,estate ownership ,property ,property titles.

(1) جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة (الجزائر)

(2) جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة (الجزائر)

مقدمة

يشكل العقار الوعاء الحاضن لمختلف المشاريع الاقتصادية والاجتماعية وعنصرا من عناصر الثروة ومقياسا لها، لذا حاولت الدول تنظيم المعاملات الواردة عليه على أسس ثابتة تبعث على الثقة والاستقرار مما يسمح باستغلال العقار استغلالا ناجحا وأمام الوضعية العقارية السلبية التي ورثتها الجزائر عن الحقبة الاستعمارية عمدت إلى إيجاد آليات لتطهير الملكية العقارية، فتبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يلعب فيه العقار المحور الرئيس، فأصدر ترسانة من النصوص القانونية تعمل على ذلك على غرار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية المتعلقة به.

وفي سبيل إعادة تنظيم الوضعية العقارية وفقا لما سبق تبنى المشرع الجزائري سياسة عقارية حديثة بغية ضبط الحقوق الواردة على العقار وضمان استقرار المعاملات الواردة عليه، فنص المشرع الجزائري على استبدال شهادات الملكية بالدفاتر العقارية التي تعتبر في ظل نظام الشهر العيني السند القانوني الوحيد المثبت للحقوق العقارية، ويكون هذا الاستبدال فور الانتهاء من عملية إعداد مسح الأراضي العام، هذه الأخيرة تشكل القاعدة المادية للسجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات، غير أن هذه العملية شهدت تأخرا كبيرا في إتمامها نتيجة العراقيل التي صادفتها بالإضافة للتكاليف الضخمة التي تتطلبها مما دفع بالمشرع إلى البحث عن آليات بديلة تساهم في تطهير الوضعية العقارية إلى حين إتمام عمليات المسح، فلجأ إلى إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بناء على التقادم المكسب فأصدر في سبيل ذلك المرسوم 352/83، لكن أمام الإشكالات التي طرحتها عقود الشهرة نتيجة قيامها على التصريحات الكاذبة الأمر الذي خلف العديد من النزاعات العقارية دفعت بالمشرع إلى إلغاء هذه العقود واستبدالها بإجراء آخر يتمثل في إجراء معاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وفق القانون 02/07 ومرسومه التنفيذي 147/08.

بناء على ما سبق يتضح أن للتحقيق العقاري أهمية قصوى في ظل الإصلاحات العقارية التي شهدتها الجزائر، لذا أحاط المشرع هذه العملية بمجموعة من الإجراءات نسعى من خلال هذه الورقة البحثية للوقوف على تفاصيلها، وذلك من خلال الإجابة على الإشكال الآتي: فيما تتجلى فاعلية التحقيق العقاري في دفع عملية التطهير العقاري في الجزائر؟ سعيا للإجابة على الإشكال السابق سنتبع الخطة الآتية:

مقدمة

المبحث الأول: ماهية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

المطلب الأول: مفهوم معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

المطلب الثاني: إجراءات معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

المبحث الثاني: آثار معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

المطلب الأول: تكريس نتائج التحقيق العقاري

المطلب الثاني: المنازعات القضائية المتعلقة بمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

الخاتمة

المبحث الأول: ماهية معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

أمام تزايد الحاجة لسندات الملكية العقارية بهدف توظيف الأملاك العقارية واستثمارها، ونظرا لتأخر تسليم الدفاتر العقارية التي تعتبر السند الوحيد للملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، أوجد المشرع الجزائري آلية يستطيع من خلالها الملاك استصدار سندات للملكياتهم العقارية في انتظار تعميم عمليات المسح العقاري على كامل التراب الوطني واستصدار الدفاتر العقارية، تمثلت هذه الآلية في معاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

المطلب الأول: مفهوم معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

إن الأوضاع العقارية المسجلة في الجزائر والمرتبطة أساسا بغياب سندات الملكية العقارية نظرا لتأخر تأسيس السجل العقاري المرتبط بعمليات المسح العقاري التي شهدت تأخرا في إتمامها دفعت بالمشرع الجزائري لوضع حلول سريعة واستثنائية قصد تمكين الأفراد من استصدار سندات ملكيتهم العقارية من خلال آلية معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

الفرع الأول: تعريف معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

التحقيق العقاري ليس بالإجراء الجديد وإنما عرفته الجزائر إبان الفترة الاستعمارية بموجب القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873م، حيث كانت تسلم سندات الملكية وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية وترفق بمخططات القطع الأرضية المحقق فيها بهذه السندات، إذ تحمل معها توضيحات كافية حول تسمية العقار ومساحته ومعالمه الحدودية وحصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تنتقل للعقارات، كما عرفت هذه الفترة إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في 16 فيفري 1897م و4 أوت 1926م والمنتهمية كذلك بتسليم سندات ملكية على أن تسجل وتشهر بمحافضة الرهون العقارية المعنية (عبيدة، 2013، صفحة 10، 11).

ويمكن تعريف التحقيق العقاري من خلال المادة 5 الفقرة الأولى من القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007م المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بأنه: "معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت، وهو مسألة اختيارية يقوم بمقتضاها طلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول الحفظ العقاري المختص إقليميا بصفة فردية أو جماعية".

كما عرفته التعليمات 3 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008م المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري بأنه: "إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفون تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري".

ويمكن تعريفه بأنه: "قيام موظف مؤهل قانونا بمباشرة مجموعة من إجراءات البحث المنهجي لمعرفة الطبيعة القانونية لعقار أو حق عيني عقاري وتحديد العلاقة التي تربطه بمن يطالب بأحقته عليه قصد اتخاذ قرار إعداد وتسليم سند الملكية من عدمه، بعد تقدير عناصر الحياة القانونية المؤدية إلى اكتساب المعنى للحق المطالب به بالتقادم المكسب". (فريد، 2015، صفحة 227، 228). وعليه يمكن القول أن التحقيق العقاري آلية استحدثها المشرع الجزائري بغرض تطهير الملكية العقارية بعد فشل عقد الشهرة في ذلك، وهو يقوم على معاينة للعقارات غير المسووحة التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية والتي يحوزها أصحابها حياة قانونية بهدف تسليم سندات ملكية لهذه العقارات.

وتكمن الأهداف الداعية لسن إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري وفقا لما ورد في المشروع التمهيدي للقانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري في ضرورة وضع إطار تشريعي

جديد يرمي بالدرجة الأولى إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية، كما يهدف بالدرجة الثانية إلى إعداد مخططات تنظيمية وترقيمية للعقارات تساعد في النهاية على إتمام عملية مسح الأراضي في أحسن الظروف، وعليه فهو يساعد على رفع وتيرة أشغال مسح الأراضي العام الذي يعد الوسيلة الأساسية في تطهير الوضعية العقارية. كما أن هذا الإجراء يمكن من تدخل السلطة العمومية وحدها من خلال تمثيلها في ضبط والاعتراف بحق الملكية على أساس الحيازة القانونية (قوسم، 2011، صفحة 04).

الفرع الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

اشترط المشرع الجزائري لتطبيق إجراء التحقيق العقاري مجموعة من الشروط أوضحتها المواد 2، 3، 4 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وهذه الشروط منها ما هو متعلق بالعقار محل التحقيق، ومنها ما هو متعلق بجيزة هذا العقار، وهذه الشروط يمكن بيانها كالآتي:

- عدم شمول العقار محل التحقيق بعملية المسح العقاري

نصت المادة 02 الفقرة الأولى من القانون 02/07 على أنه: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75" إذن حتى يمكن اللجوء إلى إجراء تحقيق عقاري لا بد أن يكون العقار واقعا في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري بعد، وهذا الشرط منطقي وصائب على أساس أن العقارات الموجودة في الأراضي المسوحة لا تحتاج إلى تحقيق عقاري كونها قد طهرت من قبل المصالح المختصة، وأنها تحوز على الدفاتر العقارية المثبتة للملكية العقارية.

- أن يكون العقار محل التحقيق دون سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01م

إن الهدف الرئيس من عملية التحقيق العقاري هو تسوية أوضاع العقارات التي لا تحوز على سند ملكية كأصل عام، أو التي تحوز على سند ملكية حررت قبل 1961/03/01م والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وهذا ما أكدت عليه المادة 02 في فقرتها الثانية من القانون 02/07 والتي جاء فيها: "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سند ملكية أو التي حررت بشأنها سند ملكية قبل أول مارس سنة 1961م والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية". فهذا التاريخ يمثل بداية سريان أحكام نظام الشهر العقاري في الجزائر والذي تم تطبيقه في فرنسا بموجب المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 1955/01/04م، فقبل هذا التاريخ لم تكن هذه العقود قد أخضعت لإجراءات الشهر ومن ثمة لم تكن حجة على الغير (بيوت، 2010، صفحة 22، ج3).

فالتعيين العيني والقانوني للملكية التي كرستها هذه السندات أصبحت أكثر صعوبة في الوقت الراهن بسبب الشيوع وكذلك القسمة المخفية، وبالتالي فهي سند غير دقيقة (حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، 2003، صفحة 42).

- أن يكون العقار محل التحقيق العقاري من الأملاك العقارية الخاصة

استبعدت المادة 03 من القانون 02/07 الأملاك العقارية الوطنية والأملاك العقارية الوقفية من مجال التحقيق العقاري فهذا الأخير لا يطبق إلا على الأملاك العقارية الخاصة حيث جاء فيها: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

وهذا الشرط منطقي كون الأملاك العقارية الوطنية وكذا الأملاك العقارية الوقفية محمية بقاعدة عدم جواز كسبها بالتقادم والتي كرستها العديد من النصوص القانونية.

- حيازة العقار محل التحقيق حيازة قانونية

تنص المادة 04 من القانون 02/07 على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية." من خلال هذه المادة يمكن لكل من يحوز عقار أن يطالب بالتحقيق العقاري قصد استصدار سند الملكية العقار الذي يحوزه، والحيازة هي وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا، واستعماله حسب ما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك، سواء كان هذا العقار مملوكا للحائز أم لا، وسواء مارس الحيازة بنفسه أو بواسطة غيره (عبيدة، 2013، صفحة 95 وما بعدها).

وحتى تكون الحيازة قانونية مرتبة لآثارها المتمثلة أساسا في اكتساب الملكية العقارية بالتقادم كان لابد من توفر مجموعة من الشروط وهي:

- أن تكون الحيازة علنية، أي غير خفية يباشرها الحائز على مشهد من الناس بما في ذلك المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله الحائز (السنهوري، صفحة 848، ج9).

- أن لا تكون الحيازة لمدة مؤقتة برخصة المالك أو على سبيل التسامح، كالحائز الذي يحوز العقار بموجب عقد إيجار أو الحائز الذي سمح له المالك بالغرس والرعي في أرضه في فصل معين (عبيدة، 2013، صفحة 96، 97).

- أن تكون الحيازة مستمرة وغير متقطعة، وذلك بأن تتوالى أعمال السيطرة المادية على الشيء في فترات متقاربة منتظمة فيستعمل الحائز الشيء كلما تقوم الحاجة إلى استعماله كما يستعمل المالك ملكه في العادة (السنهوري، صفحة 842، ج9)، وتستمر هذه الحيازة للمدة التي حددها القانون.

- أن تكون دون لبس أو غموض، بأن تكون الحيازة على عقار محدد المساحة والطبيعة والمكان، وأن تمارس الحيازة عليه لفائدة الحائز وحده (عبيدة، 2013، صفحة 96).

- أن تكون هادئة وواضحة، بأن لا تتم إثر اعتداء أو غش أو تحايل، فلا يكون العقار المنصبة عليه الحيازة محل نزاع أو تم الاستيلاء عليه عن طريق الاعتداء أو الإكراه المادي أو المعنوي (عبيدة، 2013، صفحة 96).

المطلب الثاني: إجراءات معانة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

أجاز المشرع الجزائري إجراء معانة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، سواء تعلق الأمر بالعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961م لأنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية وهذا وفقا لما جاءت به المادة 02 من القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007م المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ويتم التحقيق العقاري وفقا للإجراءات الآتية:

الفرع الأول: فتح التحقيق العقاري

إن اللجوء إلى التحقيق العقاري بحسب المادة 04 من القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007م المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يعتبر اختياريا وليس إلزاميا وذلك عكس المسح

العقاري، حيث يمكن لكل شخص طبيعي كان أو معنوي يمارس حيازة على عقار بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية صادر قبل الفاتح مارس 1961م أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية، ووفقا للمادة 09 من ذات القانون يوجه هذا الطلب لمسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا والذي يتم التحقيق العقاري تحت سلطته ومراقبته، وهذا الإجراء يتم بصفة فردية أو بصفة جماعية.

أ- إجراء التحقيق العقاري بناء على طلب فردي

نصت المادة 06 من القانون سالف الذكر على إمكانية أن يتقدم كل شخص بصفة فردية بطلب فتح تحقيق عقاري في أي وقت إلى مسؤول الحفظ العقاري المختص إقليميا مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع ورقمه التسلسلي في السجل المخصص لذلك، ويعد هذا الوصل غاية في الأهمية نظرا لاحتوائه على تاريخ بداية حساب الآجال القانونية سواء المتعلقة بالتحقيق العقاري وكذلك آجال الطعن، والآجال القانونية للعمليات المتعلقة بالتحقيق العقاري قد حددها المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008م المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ويجري طلب فتح تحقيق عقاري في استمارة نموذجية متضمنا مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 147/08 تتمثل في:

- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب.
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشيوع.
- كل الأعباء والارتفاعات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.
- ويرفق الطلب بمجموعة من الوثائق تتمثل في:
- مخطط طوبوغرافي للعقار وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها.
- بعد دراسة طلب فتح التحقيق العقاري يقرر قبوله من عدمه، فإذا تم رفض هذا الطلب يتم تبليغ صاحبه بذلك عن طريق مذكرة رفض مسببة، أما في حالة قبوله يصدر مسؤول الحفظ العقاري مقرر فتح التحقيق العقاري في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب، والذي يتضمن بحسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 147/08 البيانات الآتية:
- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري.
- موضوع مهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يجب أن لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.
- اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات.
- تعيين العقار أو العقارات المعنية.
- يتم إرسال مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقر بلدياته لمدة خمسة عشر يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان وهذا ما قرره المادة 08 من المرسوم التنفيذي 147/08، والغاية من ذلك تبليغ الجمهور بوجود تحقيق عقاري حول العقار المعني ليتمكنوا من تقديم تصريحاتهم أو اعتراضاتهم.

ب- إجراء التحقيق العقاري بناء على طلب جماعي

لا يفتح التحقيق العقاري بناء على الطلب الفردي فحسب، وإنما يمكن اللجوء إليه بناء على طلب جماعي في إطار إنجاز بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية حسب ما نصت عليه المادة 06 الفقرة الثانية من القانون 02/07، وذلك بقرار من الوالي بمبادرة منه أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، يحدد قرار الوالي المتعلق بفتح التحقيق العقاري المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية بذلك ويحدد مدة خمسة عشر يوما للأشخاص المعنيين لإيداع طلبات التحقيق لدى مديرية الحفظ العقاري، ويتضمن طلب فتح التحقيق الجماعي نفس البيانات الموضحة في التحقيق الفردي، ويرفق كذلك بنفس الوثائق وذلك وفقا لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي 147/08.

كما نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 147/08 بأن مدير الحفظ العقاري يعمل على أن يكون قرار الوالي المتعلق بفتح التحقيق العقاري محل نشر واسع لمدة شهر على الأقل قبل بداية استلام الملفات، ولهذا الغرض يتم لصقه على مستوى مقر مديرية الحفظ العقاري، ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإلصاقها.

أما المادة 09 من المرسوم التنفيذي 147/08 فقد نصت على أن تتم دراسة طلبات التحقيق العقاري الجماعي بنفس الكيفية التي تدرس بها الطلبات الفردية، بحيث في حالة قبوله يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر تعيين محقق عقاري يتضمن بالإضافة إلى مراجع قرار الوالي عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري الفردي.

الفرع الثاني: مباشرة عملية التحقيق العقاري

تنطلق عملية التحقيق العقاري بمباشرة المحقق العقاري المعين من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة لمهامه، ويجوز للوزير المعني عند الاقتضاء تكليف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة وفقا لما جاءت به المادة 09 من القانون 02/07، و تتم عملية التحقيق العقاري وفقا للإجراءات الآتية:

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 على أنه يتولى المحقق العقاري جمع المعلومات والوثائق القانونية والتقنية اللازمة لإجراء الأبحاث في السجل العقاري، والاطلاع على مختلف المخططات التي تسمح بتشخيص العقار المعني وتحديد موقعه وإجراء التحريات اللازمة عليه، وهذا الإجراء غاية في الأهمية لأنه يزود المحقق العقاري بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق العقاري في الميدان (وحدة التكوين المركزية المديرية العامة للأملاك الوطنية، صفحة 36).

كما ألزمت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 147/08 المحقق العقاري بالانتقال إلى العقار محل التحقيق العقاري بغية معاينته بحضور صاحب الطلب أو المعني ويدون كل التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها، بعد الانتهاء من هذه العملية يقوم المحقق العقاري بتحرير بطاقة تحقيق للعقار.

يعمل المحقق العقاري على توضيح العلاقة بين العقار محل طلب التحقيق العقاري وصاحب الطلب، ويختلف هذا الإجراء بحسب حالة صاحب الطلب ما إذا كان يمارس حيازة على العقار المعني دون سند أو يحوز العقار بسند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961م.

- في حالة الحائز بدون سند ملكية: يلتزم صاحب الطلب في هذه الحالة بتقديم كل الوثائق التي تفيد قيام واقعة الحياة كالشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية والوثائق الأخرى إن وجدت (حمدي باشا و زروقي، المنازعات العقارية، 2011، صفحة 331) ويتعين على المحقق العقاري القيام بجميع التحريات والاستماع إلى الملاك المجاورين أو أي شخص له وثائق تتعلق بالعقار محل التحقيق، كما يمكن البحث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة الغير (حمدي باشا و زروقي، المنازعات العقارية، 2011، صفحة 331)، وذلك للتأكد من توفر الحياة القانونية الصحيحة التي تخول المعني اكتساب العقار بالتقادم المكسب وحماية لحقوق الغير.

- في حالة وجود سند لدى الحائز معد قبل 01 مارس 1961م: يلقي على عاتق المحقق العقاري في هذه الحالة التأكد من صحة ورسمية هذا السند المعد كوسيلة إثبات الملكية العقارية في ظل التشريع العقاري القديم، والذي لم يعد يعكس غالبا الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما يدعو إلى إجراء تحريات إضافية بشأنه (حمدي باشا و زروقي، المنازعات العقارية، 2011، صفحة 329)، وذلك للتأكد من حداثة المعلومات التي تضمنها هذا السند، ومدى مطابقتها للوضعية الحقيقية للعقار محل التحقيق العقاري من حيث الموقع والحدود والمساحة (فريد، 2015، صفحة 233).

بعد الانتهاء من الإجراءات السابقة وتأكد المحقق العقاري من عدم وجود أي أمر يمنع اكتساب صاحب الطلب للعقار محل التحقيق العقاري يعد محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري في أجل خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ تنقله إلى العقار المعني يسجل فيه نتائج تحقيقه، ويكون محل نشر خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره عن طريق لصقه في مقر بلدية موقع العقار المعني ولمدة ثلاثين يوما حتى يتسنى للجمهور الاطلاع عليه قصد تقديم احتجاجاتهم واعتراضاتهم عليه إن وجدت في أجل ثلاثين يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت، وذلك وفقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 وكذا المادة 03/10 من القانون 02/07.

في حالة عدم وجود احتجاجات أو اعتراضات حول محضر التحقيق المؤقت يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، وذلك استنادا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 وكذلك المادة 13 من القانون 02/07.

أما المادة 11 من القانون 02/07 وكذا المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 فقد نصتا على أنه في حالة تسجيل احتجاجات أو اعتراضات على نتائج التحقيق المبينة في محضر التحقيق المؤقت يتم قيدها في سجل مخصص لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وعلى إثرها قد يضطر المحقق العقاري إلى التنقل إلى العقار المعني بغية دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني، وبناء على المادة 12 من القانون 02/07 وكذا المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 فإنه انطلاقا من النتائج التي يتوصل إليها يحدد جلسة للصلح بين الأطراف المعنيين خلال أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ تقييد الاحتجاجات أو الاعتراضات.

في حالة نجاح محاولة الصلح يعد المحقق العقاري محضرا للصلح، وتستأنف عملية التحقيق العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح، وذلك وفقا للمادة 12 من القانون 02/07 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يعد المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف، يبين فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وأن للطرف الذي قدم الاحتجاج أو الاعتراض رفع دعوى قضائية في أجل شهرين من تاريخ إعداد هذا المحضر، وذلك استنادا للمادة 12 من القانون 02/07 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

المبحث الثاني: آثار معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تهدف عملية التحقيق العقاري إلى تثبيت ملكية العقارات التي تكون محل حيابة قانونية وذلك بمنح سند ملكيتها، أما إذا تبين غياب الحيابة القانونية على العقارات محل التحقيق العقاري يرفض طلب الملكية، كما تثار بمناسبة هذا الإجراء منازعات كفل المشرع الجزائري سبل فضها.

المطلب الأول: تكريس نتائج التحقيق العقاري

تختتم عملية التحقيق العقاري بتكريس إحدى نتيجتين: إما منح سند الملكية العقارية، أو رفض منحه، وذلك بناء على نتائج التحقيق العقاري.

الفرع الأول: منح سند الملكية بناء على معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

إذا تبين للمحقق العقاري بناء على التحريات التي قام بها من خلال تحليل التصريحات والشهادات وكذا الوثائق المقدمة له أن المعني بالتحقيق العقاري يمارس حيابة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب يعترف له بأحقته على هذا العقار، وبناء على محضر التحقيق النهائي يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي موقرا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري والذي يرسله للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، وعلى إثره يعد سند الملكية الذي يرسل إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي قصد تسليمه للمعني، وهذا ما قرره المواد 14 و 15 و 16 من القانون 02/07.

الفرع الثاني: رفض منح سند الملكية بناء على معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

إذا توصل المحقق العقاري انطلاقا من التحريات التي قام بها إلى أن المعني بالتحقيق لا يمارس حيابة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب فلا يعترف له بأحقته على العقار محل التحقيق العقاري، وبناء على ذلك يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي موقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري والذي يبلغ للمعني أو الوالي بحسب الحالة في أجل أقصاه ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب إجراء التحقيق، وهذا ما بينته المادة 17 من القانون 02/07.

المطلب الثاني: المنازعات القضائية المتعلقة بمعاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

تثور بمناسبة معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري العديد من المنازعات سواء فيما يخص المحضر المؤقت للتحقيق أو بالنسبة للمقرر الذي يقضي برفض تسليم سند الملكية، أو الذي يقضي بتسليمه.

الفرع الأول: الطعن القضائي بخصوص الاعتراضات

تنشب بمناسبة التحقيقات التي يجريها المحقق العقاري والتي تنتهي بإعداد محضر مؤقت احتجاجات واعتراضات حول النتائج المدونة فيه، فيلجأ إلى إجراء الصلح بين صاحب طلب التحقيق والمحتج أو المعارض، وفي حالة فشل هذا الصلح منح المشرع الجزائري لهذا الأخير حق اللجوء إلى القضاء برفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، وهذه الأخيرة تتحدد:

- من حيث الاختصاص النوعي: يتحدد الاختصاص النوعي حسب طبيعة النزاع وأطرافه.

بينت المادة 516 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008م المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه إذا كان النزاع بين أشخاص يخضعون للقانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين يؤول الاختصاص النوعي للمحكمة العادية القسم العقاري.

أما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص معنوي خاضع للقانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المادة 800 من القانون 13/22 المؤرخ في 12 يوليو 2022م المعدل والمتمم للقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- من حيث الاختصاص الإقليمي: نميز في الاختصاص الإقليمي بين الدعوى المدنية والدعوى الإدارية.

وفقا للمادة 40 الفقرة الأولى من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالاختصاص الإقليمي بالنسبة للدعوى المدنية ينعقد للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو الحقوق العينية العقارية محل الدعوى.

بالنسبة للدعوى الإدارية فقد أحالت المادة 803 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مسألة تحديد الاختصاص الإقليمي للدعوى الإدارية على المادتين 37 و38 من ذات القانون، وبناء على ذلك فالاختصاص الإقليمي ينعقد للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، ويعاب على المشرع الجزائري عدم تحديد الاختصاص الإقليمي في الدعوى الإدارية بمكان تواجد العقار محل الدعوى، ذلك أن النزاع المتعلق به يتطلب إجراءات معقدة خاصة فيما يتعلق بإثبات الملكية أو تحديد الحدود ومطابقة مستندات الملكية على العقار محل النزاع، فيجدر به توحيد الاختصاص الإقليمي بالنسبة للدعوى العقارية سواء العادية أو الإدارية (عبيدة، 2013، صفحة 222).

ويجب أن ترفع الدعوى القضائية التي موضوعها الاحتجاج أو الاعتراض على محضر التحقيق المؤقت في أجل شهرين من تاريخ تسلم الأطراف المعنية محضر عدم الصلح، ويتطلب لقبولها إشهار عريضة افتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية وذلك بمقتضى المادة 12 من القانون 02/07، بالإضافة لاستيفائها للشروط العامة للدعوى القضائية المحددة ضمن المواد من 13 إلى 17 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتربط على رفع هذه الدعوى توقف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور الحكم أو القرار القضائي الذي لا بد أن يكون نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به.

الفرع الثاني: الطعن القضائي في المقرر الناتج عن التحقيق العقاري

نصت المادة 17 من القانون 02/07 على أنه في حالة رفض تسليم سند الملكية بناء على مقرر التحقيق العقاري يجوز للمعني الطعن في هذا المقرر أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، وقد حددت المادة 950 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية آجال الطعن بشهرين من تاريخ التبليغ الشخصي للمقرر محل الطعن.

وفيما يخص الاختصاص القضائي فيعقد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، والاختصاص الإقليمي يعود للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه كما سبق بيانه.

وقد أعطت المادة 18 من القانون 02/07 مسؤول الحفظ العقاري الولائي حق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ويمكنه القيام بذلك من تلقاء نفسه أو بناء على طلب وطعن أحد الأشخاص في التصريحات والوثائق التي على أساسها تم التقييم (عبيدة، 2013، صفحة 229).

ولم يحدد المشرع ميعاد تقادم هذه الدعوى، لذلك يحدد حسب القواعد العامة المتمثل في خمسة عشر سنة من تاريخ تحرير السند وتسليمه لطالبه، الأمر الذي يفقد سند الملكية في هذه الحالة فاعليته في التطهير العقاري وعدم استقرار المعاملات العقارية مما ينعكس بالسلب على الاقتصاد الوطني (صرادوني، 2013، صفحة 75).

في نفس الوقت يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية وفقا للمادة 18 من القانون 02/07.

وكان من المستحسن إعطاء الصفة لمباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من جريمة التصريحات الكاذبة أو تقديم وثائق مزورة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية أو من له حق عيني آخر على العقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية (لعريض، 2011م، صفحة 12).

ويترب عن تحريك الدعوى العمومية في هذه الحالة إرجاء الفصل في الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء التقييم العقاري والآثار المترتبة عليه إلى حين الفصل في الدعوى الجزائية وذلك لارتباطهما بنفس الوقائع اتقاء لتعارض الأحكام القضائية (عبيدة، 2013، صفحة 232).

وحبذ لو أن المشرع لم يلزم مسؤول الحفظ العقاري الولائي بتقديم شكوى لتحريك الدعوى العمومية ما دام أن ملف الدعوى الإدارية محل طلب إلغاء مقرر التقييم العقاري تعرض وجوبيا على النيابة العامة لتقديم طلباتها المكتوبة، وعلى ذلك لها حق التصرف بما تراه مناسبا عند إثبات وقائع جزائية ضد المعني بإجراء التقييم العقاري (محمودي، 2019م، صفحة 21).

خاتمة:

نظرا لتأخر عمليات مسح الأراضي العام والتي تشكل الأساس المادي للسجل العقاري اضطر المشرع الجزائري إلى إيجاد حلول أخرى تساعد الأفراد على تثبيت ملكياتهم باستصدار سندات الملكية من خلال إجراء معaine حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري وذلك تحقيقا للاستقرار والائتمان العقاري، وما يترتب عنه من تنشيط وتنمية المجال العقاري في الجزائر.

ومن خلال هذه الورقة البحثية فقد توصلنا إلى أن:

- إجراء معaine الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري إجراء استثنائي يهدف لتثبيت الملكية العقارية المستندة إلى الحياة القانونية وذلك بتطبيق قواعد التقادم المكسب المكرس وفقا للقانون المدني الجزائري.

- إجراء معaine الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ليس إلزاميا وإنما اختياري، وهذا ما يجعل الإقبال عليه من قبل المواطنين محتشما مما حدّ من فاعليته في تطهير الوضعية العقارية.

- الإجراءات التي تنطوي عليها معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري وكذا السندات الناتجة عنها لا تحوز الحجية المطلقة وإنما يمكن الطعن فيها قضائيا.
- وبناء على هذه النتائج يمكن القول أن تطهير الوضعية العقارية في الجزائر مرهون بتأسيس السجل العقاري، وضبط مختلف الملكيات، ولا يتأتى ذلك إلا بتسريع وتفعيل عمليات المسح العام للأراضي، وفي ظل تأخر هذه الأخيرة كان لا بد من التشجيع على سلك طريق التحقيق العقاري لاستصدار سندات الملكية العقارية نظرا لما يربته من استقرار للأوضاع العقارية ولو نسبيا. وختاما يمكن تسجيل الاقتراحات الآتية:
- تمكين الجمهور من معرفة آلية التحقيق العقاري المقررة لإثبات الملكية العقارية عن طريق الدعاية بمختلف أنماطها للتعريف بهذه العملية.
- التخفيف من الأعباء المالية المترتبة عن عملية التحقيق العقاري والتي يتحملها طالب التحقيق، وذلك بمنحه إعانة مالية مما يشجع الأشخاص على الإقدام على استصدار سندات الملكية بناء على التحقيق العقاري.
- التكوين الجيد للقائمين على عملية التحقيق العقاري عن طريق التكوين المستمر، والتعرف على التقنيات المستحدثة في تطهير الملكيات العقارية، والاستفادة من خبرات وتجارب الدول الرائدة في هذا المجال.

المصادر والمراجع

- أمين لعريض. (2011م). شروط وإجراءات تطبيق قانون 02/07 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. ملتقى الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية. المدية: جامعة لمدينة.
- بقة فريد. (جوان، 2015). التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون رقم 02/07 والمرسوم التطبيقي له). مجلة المعيار، تبسمسليت (1).
- رفيقة صرادوني. (2013). ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون. تيزي وزو: كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري.
- عبد الحفيظ بن عبيدة. (2013). إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري. الجزائر: دار هوم.
- عبد الرحمان ابن خلدون. (1984). تاريخ ابن خلدون. بيروت: دار القلم.
- عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - أسباب كسب الملكية-. بيروت: دار إحياء التراث.
- عبد العزيز محمودي. (جانفي، 2019م). التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة. مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية (06).
- عمر حمدي باشا. (2003). حماية الملكية العقارية الخاصة. الجزائر: دار هوم.
- عمر حمدي باشا، و ليلي زروقي. (2011). المنازعات العقارية (الإصدار 13). الجزائر: دار هوم.
- غالية قوسم. (2011). النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فاعليته. ملتقى الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية. المدية: جامعة المدية.

نذير بيوت. (2010م). معاناة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27م. الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا (عدد خاص).
وحدة التكوين المركزية المديرية العامة للأموال الوطنية. كتيب التحقيق العقاري. المديرية العامة للأموال الوطنية.

References :

- Amīn La'rayd : shurūṭ wa-ijrā'āt taṭbīq Qānūn 07/02 al-muta'alliq bi-mā'ayn al-Malakīyah al-'aqārīyah wa-taslīm Sanadāt al-Malakīyah 'an ṭarīq taḥqīq 'aqārī, Multaqā al-ḥifẓ al-'aqārī wa-shahr al-Ḥuqūq al-'aynīyah al-'aqārīyah, Jāmi'at almdy, al--mun'aqid bi-tārīkh 27 w28 Afrīl 2011M.
- Farīd bqh : al-taḥqīq al-'aqārī ka-ālīyah li-taswīyat Sanadāt al-Malakīyah al-'aqārīyah fī al-qānūn al-Jazā'irī (ṭibqan lil-qānūn raqm 07/02 wa-al-marsūm al-taṭbīqī la-hu), Majallat al-Mi'yār, Jāmi'at tysmsylt, al'dd01, Juwān 2015m.
- Rafīqah ṣrādwny : Ḍamānāt al-Malakīyah al-'aqārīyah al-khāṣṣah fī al-Jazā'ir, Mudhakkirah mājistīr fī al-qānūn, takhaṣṣuṣ Qānūn al-ijrā'āt al-Idārīyah Kullīyat al-Ḥuqūq wa-al-'Ulūm al-siyāsīyah, Jāmi'at Mawlūd Mu'ammārī, Tīzī Wuzū, 2013m.
- 'Abd al-Ḥafīẓ ibn 'Ubaydah : ithbāt al-Malakīyah al-'aqārīyah wa-al-ḥuqūq al-'aynīyah al-'aqārīyah fī al-tashrī' al-Jazā'irī, ṭ8, Dār Hūmah al-Jazā'ir 2013m.
- 'Abd al-Razzāq al-Sanhūrī : al-Wasīṭ fī sharḥ al-qānūn al-madanī al-jadīd – asbāb kasb almlkyt-Dār Ihya' al-Turāth al-'Arabī, Bayrūt j9.
- 'Abd al-'Azīz Maḥmūdī : al-taḥqīq al-'aqārī ka-ālīyah li-taslīm Sanadāt al-Malakīyah al-'aqārīyah al-khāṣṣah, Majallat al-Buḥūth wa-al-Dirāsāt al-qānūnīyah wa-al-siyāsīyah, al-'adad 06, Jānfī 2019.
- 'Umar Ḥamdī Bāshā : Ḥimāyat al-Malakīyah al-'aqārīyah al-khāṣṣah, Dār Hūmah, al-Jazā'ir, 2003m.
- Umar Ḥamdī Bāshā, Laylā Zarrūqī : almnāz 'Āt al-'aqārīyah, ṭ13, Dār Hūmah, al-Jazā'ir, 2011M
- Ghāliyah qwsm : al-nizām al-qānūnī al-muta'alliq bi-al-taḥqīq al-'aqārī ka-ālīyah liṭṭhyr al-Malakīyah al-'aqārīyah wa-madā fā'ilīyatih, Multaqā al-ḥifẓ al-'aqārī wa-shahr al-Ḥuqūq al-'aynīyah al-'aqārīyah, Jāmi'at almdy, al-mun'aqid bi-tārīkh 27 w28 Afrīl 2011M
- Nadhīr Buyūt : m'āynh Ḥaqq al-Malakīyah al-'aqārīyah wa-taslīm Sanadāt al-Malakīyah 'an ṭarīq taḥqīq 'aqārī bi-khuṣūṣ al-qānūn 07/02 al-Mu'arrikh fī 27/02/2007m, al-Ijtihād al-qadā'ī llghrfh al-'aqārīyah, Majallat al-Maḥkamah al-'Ulyā, 'adad khāṣṣ 2010m.
- Kutayyib al-taḥqīq al-'aqārī, Waḥdat al-Takwīn al-Markazīyah, al-Mudīrīyah al-'Āmmah lil-amlāk al-Waṭanīyah.